

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI TUGAS AKHIR**

**SHOPPING CENTER**

**CITRA KOMERSIAL MODERN SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN DAYA  
TARIK MELALUI PERPADUAN KEGIATAN PROMOSI, TRANSAKSI DAN  
REKREASI DI KAWASAN PASAR TRADISIONAL JUANA**

**OLEH**

**ISMAN ZAMRONI**

**No Mhs : 95340077**

**No Nirm : 950051013116120075**

**YOGYAKARTA, DESEMBER 1999**

**PEMBIMBING I**



**Ir. AHMAD SAIFULLAH, MJ, M.Si**

**PEMBIMBING II**

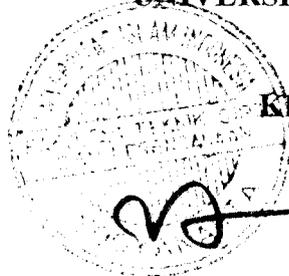


**Ir. Hj. RINI DARMAWATI, MT**

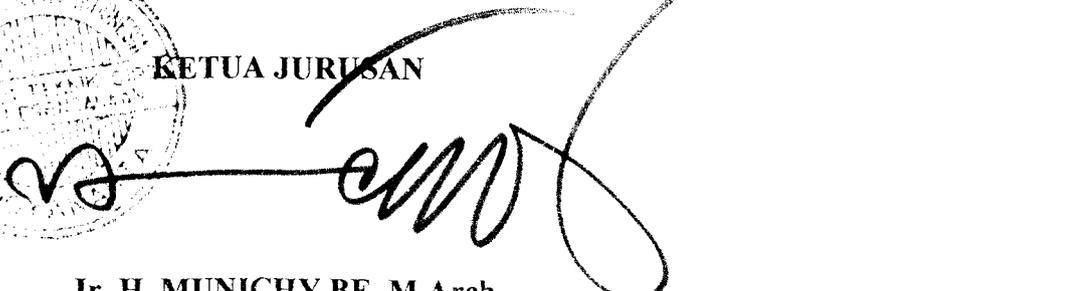
**JURUSAN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



**KETUA JURUSAN**



**Ir. H. MUNICHY BE, M.Arch**

- b. Umum : Kegiatan untuk semua orang, tanpa membedakan tingkat sosial ekonomi.
  - c. Terbuka : Pengunjung tanpa hambatan visual dapat melihat dan mencapai barang dagangan.
2. Sifat kegiatan rekreasi
- a. Unik : Pengunjung mengharapkan suatu suasana yang khas, akrab, nyaman dan rekreatif.
  - b. Dinamis : Pengunjung mengharapkan kegiatan yang santai menyenangkan dengan semaraknya kegiatan.
3. Sifat kegiatan sosial budaya
- a. Luwes : Tawar menawar merupakan cerminan budaya yang luwes, penuh tenggang rasa dan tidak kaku.
  - b. Dinamis : Dalam tawar menawar dituntut keaktifan, kecepatan, ketelatenan, kesabaran pembeli dan penjual dalam penetapan harga, yang menyebabkan tercerminnya dinamika kegiatan.
  - c. Terbuka : semua bebas terbuka, tanpa ada rasa segan (pekewuh) dalam kegiatan pasar. Bakul selalu menawarkan barang dagangannya pada pengunjung yang lewat, sedangkan pengunjung bebas memilih barang yang dikehendakinya.

### 2.2.2 Karakter pewadahan fisik pasar tradisional

Kesan yang diwujudkan dalam mewadahi kegiatan yang terjadi pada pasar tradisional :

- a. Dinamis : mendukung kegiatan yang dinamis yaitu didalam kebebasan bergerak.
- b. Kedaerahan : memberi ungkapan khas arsitektur lokal
- c. Terbuka : memberi keterbukaan fisik dan visual pengunjung dan pengguna
- d. Luwes : wadah kegiatan harus berkesan akrab dan santai baik dari dalam maupun dari luar.

- Non Formal  
Pengunjung datang ke pusat perbelanjaan untuk kegiatan santai, menyenangkan dengan suasana ramainya kegiatan manusia terutama para pengunjung itu sendiri
- Dinamis  
Adanya pergerakan pengunjung yang mengalir tiada henti dari tempat ke tempat yang lainnya.

#### 5. Berdasarkan pola sirkulasi

Kegiatan rekreasi berdasarkan pola sirkulasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari organisasi bangunan. Pola sirkulasi ini berupa jalan sirkulasi yang dapat diartikan ruang – ruang sebagai tali yang terlihat yang menggabungkan ruang – ruang suatu bangunan atau deretan ruang – ruang dalam maupun ruang luar, bersama. Bentuk – bentuk sirkulasi dapat dibagi atas :<sup>29</sup>

##### 1. Linear

Jalan yang lurus dapat menjadi unsur pembentuk utama untuk satu deretan ruang – ruang.

##### 2. Radial

Merupakan kombinasi antar organisasi ruang memusat dan linear, dimana ruang pusat biasanya berbentuk umum atau teratur.

##### 3. Grid

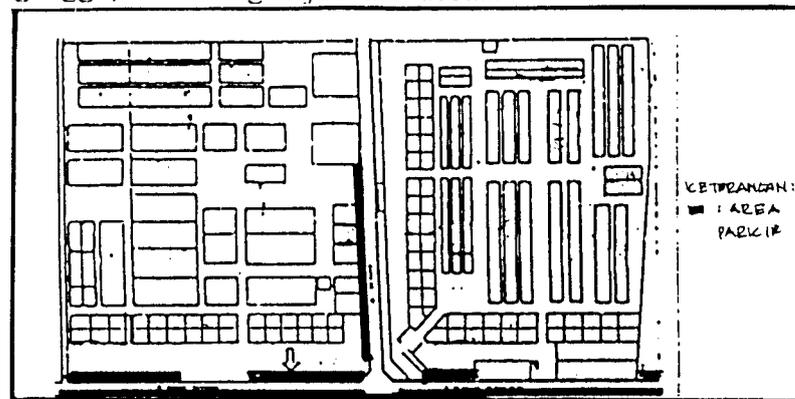
Jalan – jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kaeasan – kawasan ruang segi empat.

Sedangkan tuntutan kegiatan rekreasi yang menginginkan adanya suatu bentuk yang lain supaya tidak membosankan dan keengganan perlu sistem pergerakan yang mendukung, yaitu menurut kinematika gerak antara lain : gerakan berjalan, gerakan berhenti sejenak, gerakan berhenti lama, gerakan istirahat, gerakan menikmati view sekeliling.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Franchis D.K. Ching, 1985, hal 271

<sup>30</sup> Ketchum, Moris JR, 1957

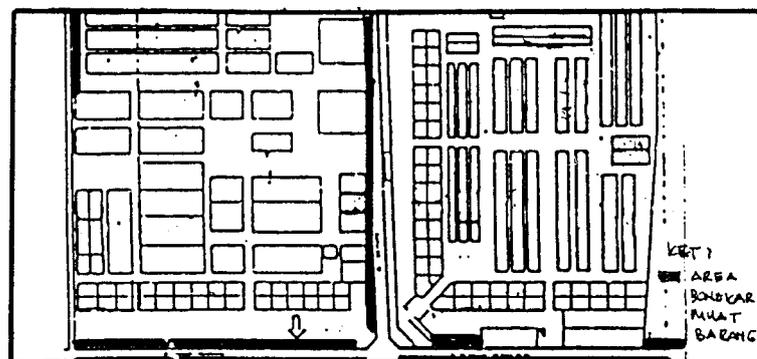
disediakan di area pasar digunakan oleh pedagang luar bangunan yang membangun kios – kios sementara dari kayu. Hal tersebut akan memberikan beban bagi jalan untuk menampung kendaraan dan kelancaran sirkulasi jalan akan terganggu, dan sering terjadi kemacetan.



Gambar II.23 Area parkir kawasan Pasar Juana

#### f. Area bongkar muat barang

Kegiatan bongkar muat barang pada pasar Juana belum ada tempat khusus sehingga kegiatan ini dilakukan disepanjang tepi Jl. Kemudo dan Jl. Sunan Ngerang atau ditempat – tempat lain yang dianggap paling dekat dengan tempat berjualan atau penyimpanan. Keadaan ini akan mengganggu parkir kendaraan pengunjung maupun sirkulasi kendaraan.

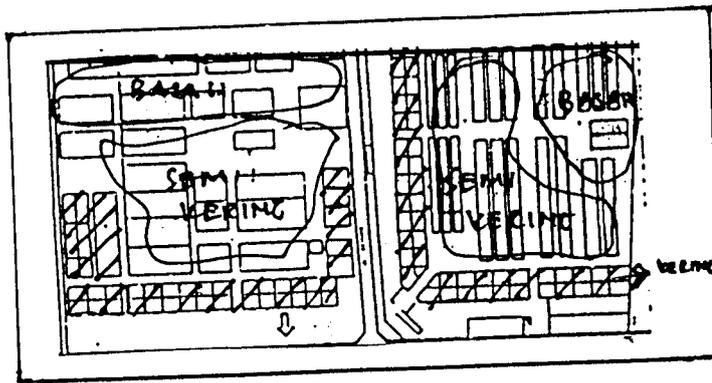


Gambar II.24 Area bongkar muat

#### g. Pengelompokan jenis dagangan

Sistem pengaturan Pasar Juana dari segi jenis barang dagangan saat ini telah kabur. Karena pedagang dengan jenis dagangan sama tidak terkonsentrasi pada satu tempat, tetapi menempati ruang – ruang pasar yang

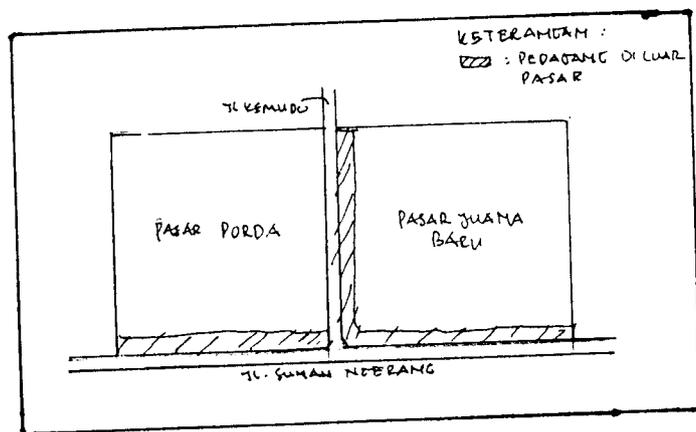
tersebar di area pasar. Hal itu memungkinkan pengunjung akan bingung, dan terlihat tidak adanya keteraturan.



Gambar II.25 Pengelompokan jenis dagangan

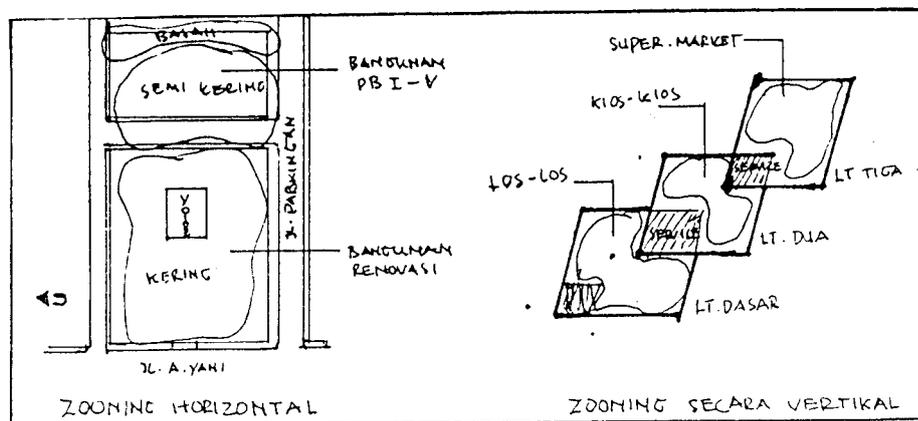
#### h. Pedagang diluar pasar

Karena ruang dalam pasar sudah tidak dapat menampung lagi (khususnya pedagang tidak tetap) maka pedagang memilih melakukan jualan di tepi jalan di luar pasar, atau di pindah ke pasar perda yang hanya untuk pedagang partai besar, dengan pertimbangan mereka akan bertemu dengan konsumen lebih awal dari pada dalam pasar. Keadaan ini akan mengganggu sirkulasi, keindahan, kebersihan, keamanan serta terjadinya persaingan yang kurang sehat antara pedagang di dalam dan di luar.



Gambar II.26 Area jual beli diluar pasar

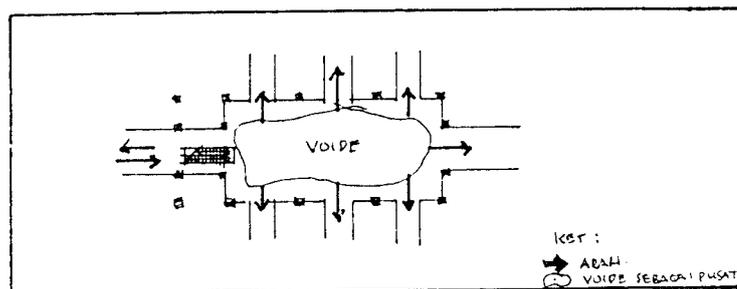
kelompokkan berdasarkan jenis barang dagangan yaitu bangunan renovasi berdasarkan jenis barang dagangan kering, sedangkan bangunan Pasar Beringharjo I – V berdasarkan jenis barang semi kering atau basah sampai basah. Untuk vertikal pada bangunan renovasi didasarkan pada zoning peruntukan pedagang yaitu lantai satu untuk bangunan los, lantai dua kios, dan lantai tiga untuk supermarket.



Gambar II.28 Zoning bangunan pada Shopping Center Pasar Beringharjo Yogyakarta  
Sumber : Sketsa penulis

- Tata ruang

Tata ruang pada shopping center ini ada beberapa tempat tampil yang menarik, misalnya void seperti mall sebagai tempat sirkulasi dan penentuan kearah mana yang dituju oleh pengunjung serta sebagai tempat mangkal atau istirahat.



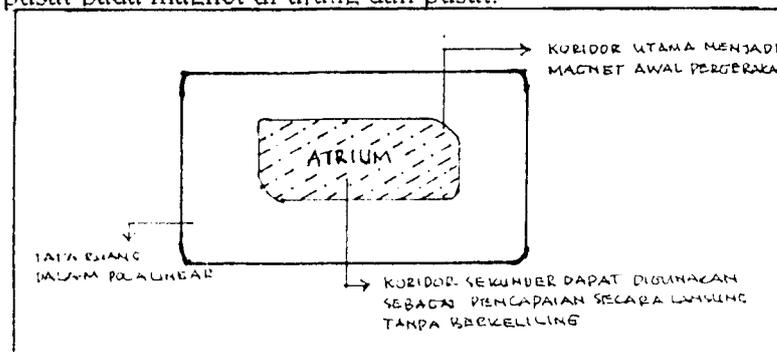
Gambar II.29 Skema ruang dalam Bangunan renovasi Shopping Center Pasar Beringharjo  
Sumber : sketsa penulis

- Kesimpulan

Shopping Center Pasar Beringharjo sebagai citra komersial modern dari Pasar Beringharjo yang cukup berperan dalam penggabungan kegiatan transaksi,

- Tata ruang

Tata ruang ada beberapa tempat tampil menarik seperti atrium. Sistem ruang berupa pola linier ruang dalam terpisah oleh koridor utama dan sekunder dengan pusat pada magnet di ujung dan pusat.



Gambar II.32 Skema ruang dalam Blok M Mall

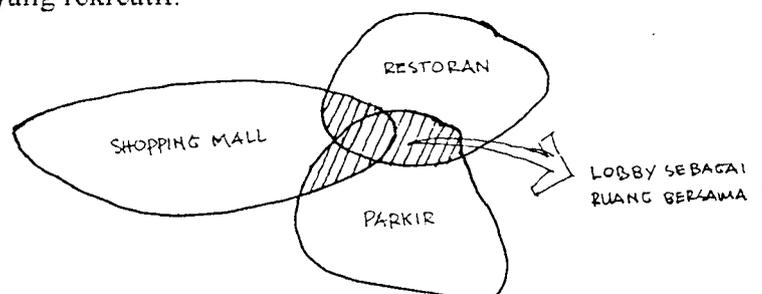
Sumber : sketsa penulis

- Sistem pergerakan

Pencapaian bangunan melalui area parkir ke arah Aldiron Plaza, sedangkan penumpang bus umum dari area penurunan penumpang ke lobby terminal, untuk kemudian masuk ke basement lewat eskalator. Nilai penyelesaian yang penting adalah terjadinya penyatuan akses pencapaian dengan ruang pergerakan urban. Pergerakan dalam bangunan melalui koridor ruang dan sistem transportasi elektrik eskalator.

- Kesimpulan

Mall sebagai pengorganisir cukup berperan dalam penyatuan kegiatan yang berbeda, dengan adanya lobby sebagai ruang bersama untuk memenuhi dari tiga kegiatan yaitu transaksi, promosi dan rekreasi. Dengan pola ruang dan sirkulasi yang rekreatif.

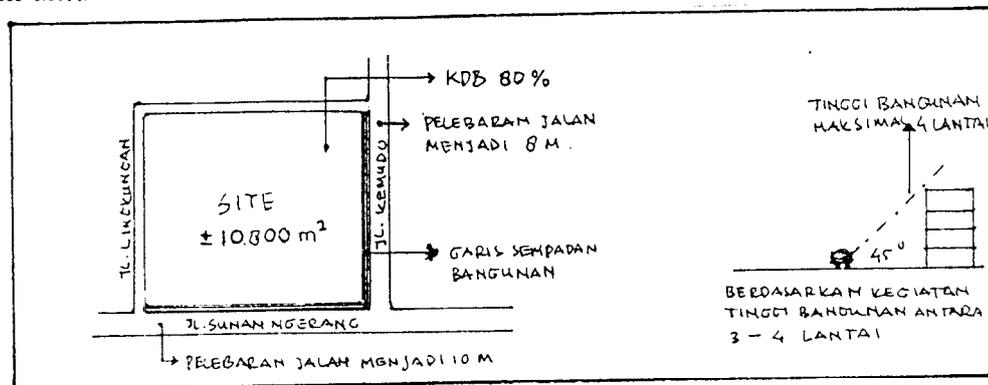


Gambar II.33 Pola penggabungan kegiatan ruang dalam Blok M Mall

Sumber : sketsa penulis

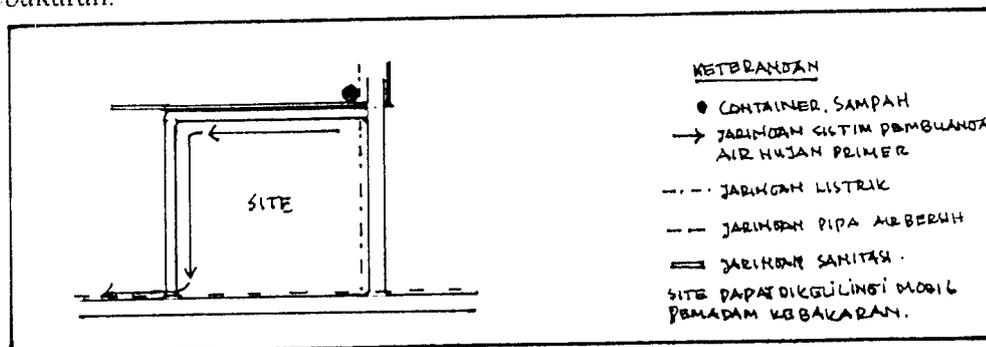
### 3.1.3.2 Pemintakatan pada site

Site Shopping Center, berada di area bekas pasar porda yang dilalui oleh : Jl. Sunan Ngerang dan Jl Kemudo yang membelah kawasan pasar Juana. Luas site  $\pm 10.800 \text{ m}^2$  berbentuk segi empat dengan koefisien dasar bangunan (KDB) 80 %. Ketinggian bangunan maksimum 4 lantai, serta penambahan pelebaran jalan 8 m untuk Jl Kemudo dan 10 m untuk Jl Sunan Ngerang.



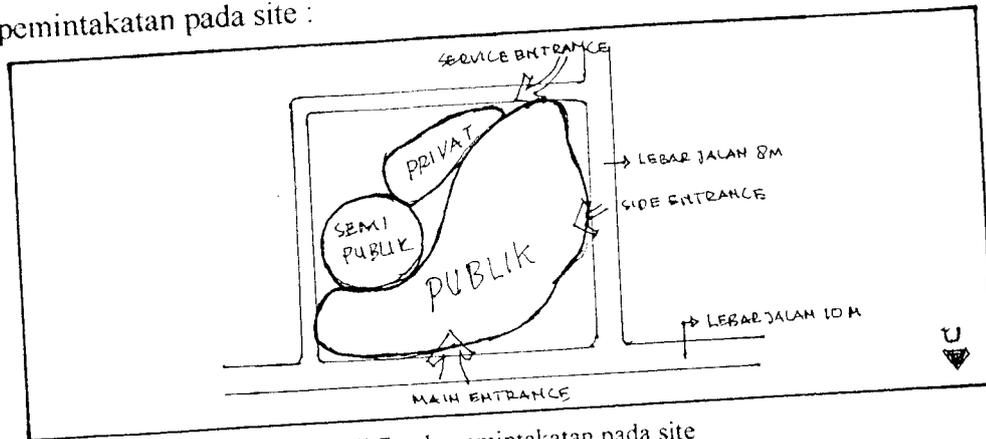
Gambar III.5 Koefisien dasar bangunan, sempadan bangunan dan ketinggian bangunan  
Sumber : Revisi RUTRK Kota Juana 1989/1990 – 2009/2010

Kondisi site yang ada terdapat berbagai kegiatan yaitu berbelanja, bongkar muat barang, berdagang, rekreasi dan sebagainya. Berdasarkan kondisi tersebut maka di dalam shopping center dengan pertimbangan pasar tradisional ini perlu dilakukan pendekatan terhadap pengolahan site dengan pertimbangan Utilitas kawasan yaitu : Kedekatan dengan sarana utilitas didalam site berupa: jaringan listrik, jaringan sanitasi dan drainase, fire hydrant, jalur riol kota dan untuk keamanan, yang mana bangunan harus dapat dikelilingi mobil pemadam kebakaran.



Gambar III.6 analisa jaringan utilitas yang ada dan mobil pemadam kebakaran  
Sumber : analisa

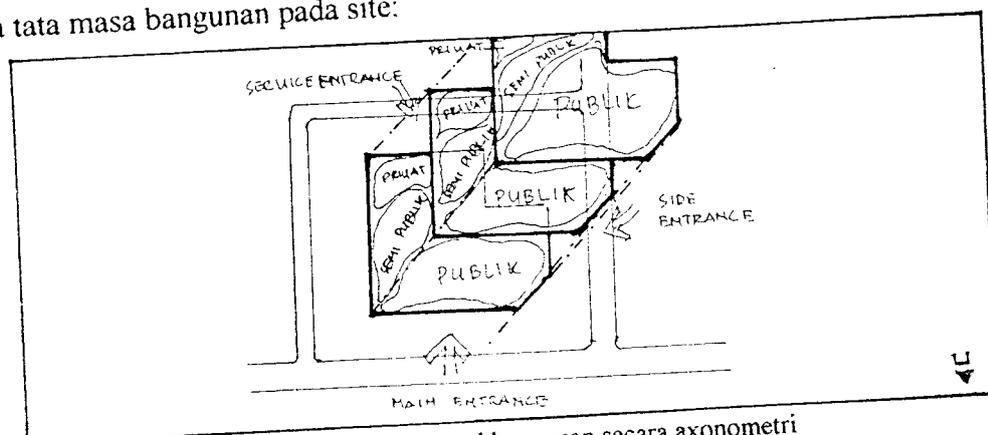
Berdasarkan pertimbangan dari pengolahan site diatas maka didapatkan pola pemintakatan pada site :



Gambar III.7 pola pemintakatan pada site  
Sumber : analisa

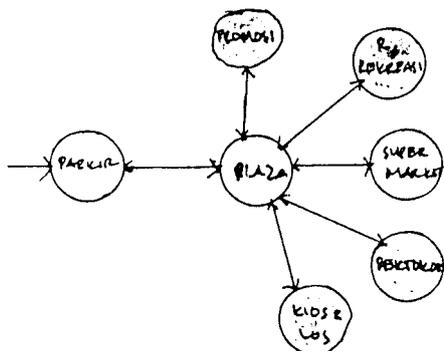
### 3.1.3.3 Tata masa bangunan

Tata masa bangunan di dalam site berdasarkan pola pemintakatan dan pendekatan akan kebutuhan ruang dalam shopping center agar tidak padat dan sesak maka pengembangannya secara vertikal. Adapun kebutuhan luasan lantai shopping center ini diasumsikan 24479 m<sup>2</sup>. hal ini dapat disesuaikan dengan luasan site yang ada 10800 m<sup>2</sup>, serta ketentuan tinggi bangunan pada kawasan site dengan ketinggian maksimal 4 lantai dengan KDB 80%. Maka jumlah lantai dapat diperkirakan 3 – 4 lantai. (lihat lampiran kebutuhan besaran ruang, 1.4 ) pola tata masa ini untuk kegiatan dalam satu lantai menggunakan koridor dan selasar, sedangkan hubungan secara vertikal menggunakan tangga dan eskalator. Adapun pola tata masa bangunan pada site:



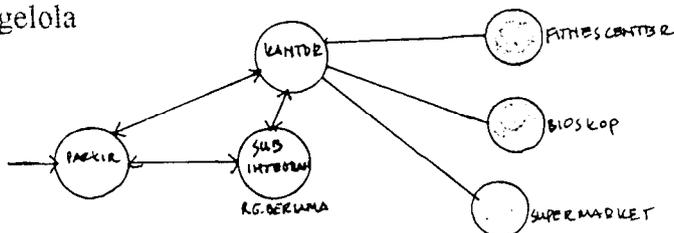
Gambar III.8 Cerminan lantai bangunan secara axonometri  
Sumber : analisa

- Masyarakat umum (sendiri, pasangan, keluarga, rombongan)



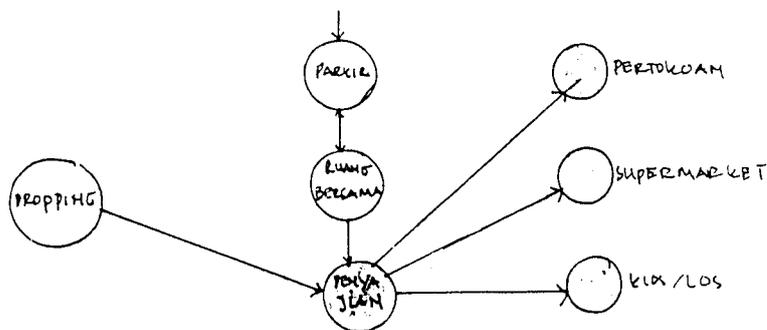
Gambar III.11 pola pelaku masyarakat umum  
(Sumber : analisa)

b. Pengelola



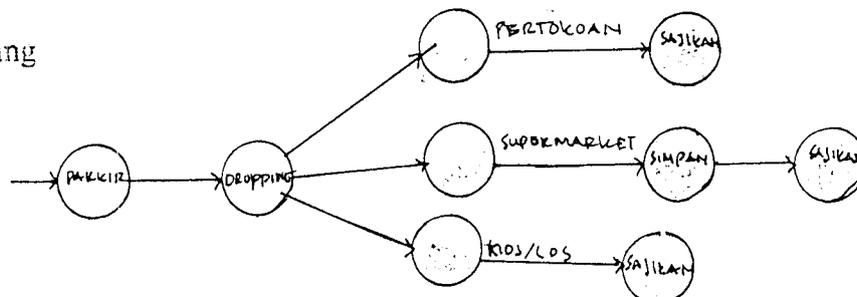
Gambar III.12 pola pelaku pengelola  
(Sumber : analisa)

c. Pedagang



Gambar III.13 pola pelaku pedagang  
(Sumber : analisa)

d. Barang

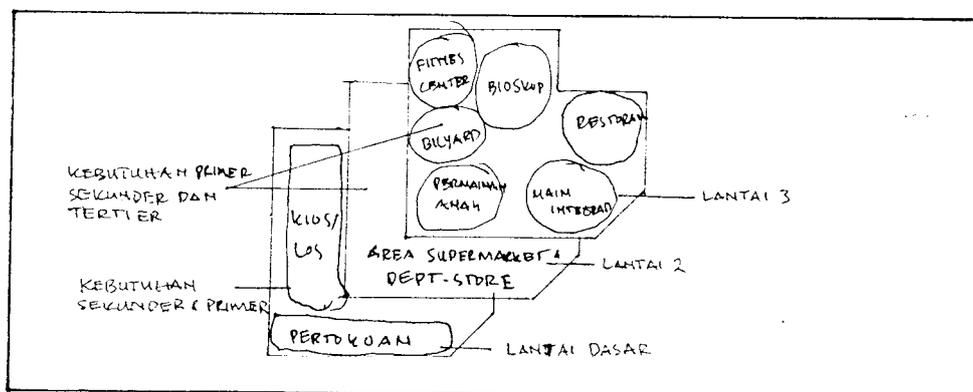


Gambar III.14 pola pelaku barang  
(Sumber : analisa)

Adapun materi perdagangan tersebut mengalami penambahan jumlah dan jenis barang, ini memerlukan ruangan yang lebih besar dan layak untuk berdagang. Penggolongan jenis barang dagangan dapat dikelompokkan berdasarkan tuntutan wadah dan sifatnya. (lihat lampiran III tabel : 1.3) dari tabel tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Berdasar pada tuntutan pewartahannya, diketahui jenis barang yang bisa ditumpuk dan ditata secara khusus yang akan mempengaruhi kapasitas ruang dagang.
2. Berdasar pada sifat barang dagangan yang utama adalah sifat basah dan kering, yang mana akan mempengaruhi sifat yang lain. Dalam hal ini perlu pemisahan jenis dagangan berdasarkan penzoningan sifat barang dagangan tersebut.

Menurut pewartahan materi perdagangan, dalam strategi pengembangan bangunan secara vertikal dalam perpaduan kegiatan ini dapat dikelompokkan atas: los, kios, toko dengan kebutuhan pokok atau sehari – hari (primer) diletakkan pada lantai dasar, sehingga dapat berhubungan langsung dengan bagian luar bangunan. Sedangkan kebutuhan sekunder dan tertier (kebutuhan barang-barang selain pokok atau mewah) diletakkan pada lantai atasnya, dengan pertimbangan dapat menarik pengunjung.



Gambar III.20 pengelompokan materi perdagangan secara vertikal dan horisontal (Sumber : analisa)

### 3.2.8 Cara Pelayanan dan Penyajian Materi Perdagangan Shopping Center

Cara pelayanan dan penyajian materi perdagangan pada shopping center ini dilakukan dengan beberapa cara yang disesuaikan dengan jenis barang dagangannya,