

ANALISIS

IV.1 Analisis Fungsi

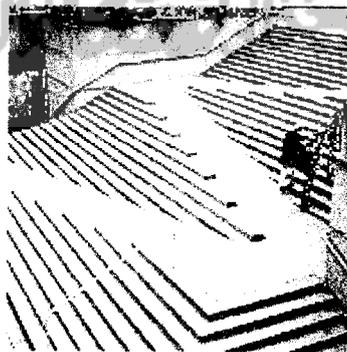
Pusat perbelanjaan ini merupakan perwujudan dari perbelanjaan modern dengan pasar tradisional yang di harapkan dapat meningkatkan daya tarik bagi pengunjung, melalui square space sebagai alat pemersatu dari kedua jenis tempat perbelanjaan tersebut.

Di sini square lebih di artikan sebagai ruang terbuka untuk menghubungkan dan pemersatukan fungsi ruang yang berbeda yaitu antara bangunan pusat perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya (pusat perbelanjaan modern, pasar tradisional, *shopping street*, tempat parkir dan terminal transit). Ruang terbuka ini di fungsikan untuk:

1. Memberikan wadah yang optimal, nyaman dan aman bagi pejalan kaki. Disini square dapat berupa hall ataupun plaza .

- untuk hall dalam perancangan hall di letakkan sebagai ruang pemersatu pusat perbelanjaan modern dan pasar tradisionalnya.

- Sedang plaza sebagai pemersatu pusat perbelanjaan dengan fasilitas pendukungnya, *shopping street* dan ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang rekreasi, serta pemersatu terminal transit dengan ruang-ruang lainnya. Plaza disini sebagai pemersatu semua kegiatan pada pusat perbelanjaan.



Gib Robhson Square

Sumber: www.Greatbuilding.com

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

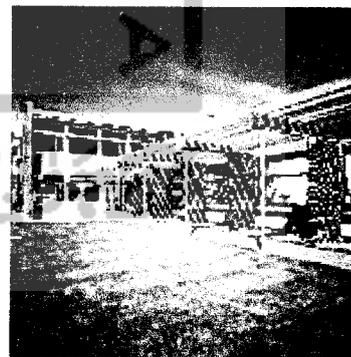
Pada plaza orang dapat melakukan pergerakan dengan bebas karena plaza merupakan area yang di tujukan untuk area pergerakan. Disini pengunjung dapat beristirahat sejenak melepas lelah dengan duduk-duduk sambil santai.



Gb. Capital Spaces Iam chef

Sumber: www.Riba.org.go/riba.london

2. Square juga dapat berlaku sebagai shefter yaitu ruang penghubung atau ruang perantara yang berbentuk linier untuk menghubungkan dua ruang yang berjauhan satu sama lain, atau menghubungkan sederetan ruang-ruang yang tidak mempunyai hubungan langsung satu sama lain.



Gb. Tree shelter, scotland

Sumber: www.Architectur.com/shelter

3. Memberikan wadah bagi pedagang dengan persyaratan tertentu.

Selain pemersatu dari semua ruang-ruang yang ada, square juga di fungsikan sebagai wadah atau tempat untuk rekreasi yaitu tersedianya restoran terbuka dan pedagang-pedagang dengan persyaratan tertentu lainnya.

III.2. Analisis Lokasi dan Site

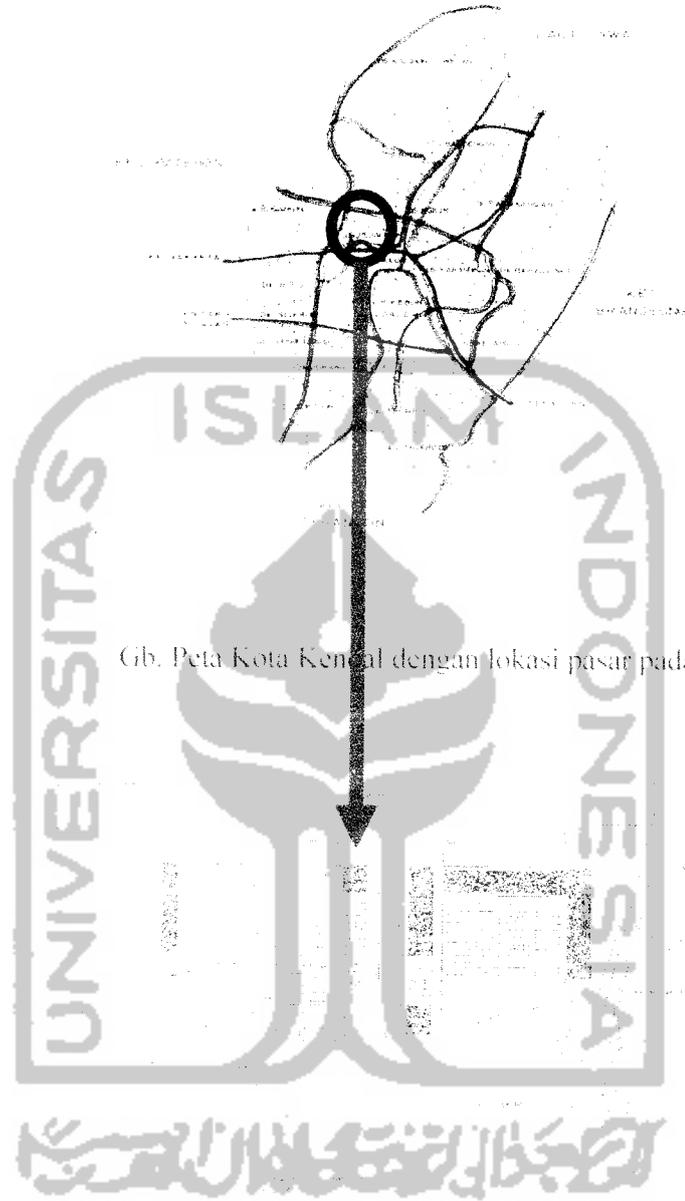
Faktor kemudahan pencapaian ke lokasi merupakan salah satu syarat mutlak bagi sebuah bangunan publik, baik yang mempunyai fungsi pelayanan (jasa) maupun komersial. Selain kemudahan pencapaian, potensi lingkungan juga sangat mendukung. Pencapaian ke lokasi pasar dapat di tempuh dengan mudah. Terdapat sarana transportasi yang melewati pasar tersebut, serta adanya terminal transit (halte) sebagai fasilitas pendukung.

Pasar Kendal terdapat di desa Kauman Kota Kendal yang terletak di pusat kota dengan luas wilayah administrasi 2.794,40 ha. Pasar Kendal menempati luas lahan 51.1975 m² (berdasarkan perhitungan dari site plan yang diperoleh) dengan luas tanah pasar 40.082,69 m² yang lokasinya dekat dengan Tempat Pelelangan Ikan Bandengan dan dilalui jalur pantura. Lokasi pasar berada pada tanah yang relatif datar.

Adapun batas-batas fisik lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

- Batas Timur : Berbatasan dengan pemukiman penduduk
Batas Selatan : Berbatasan dengan jalan raya utama (jalur pantura) dan pertokoan.
Batas Barat : Berbatasan dengan sawah
Batas Utara : Berbatasan dengan sawah

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL



Gb. Peta Kota Kendal dengan lokasi pasar pada site

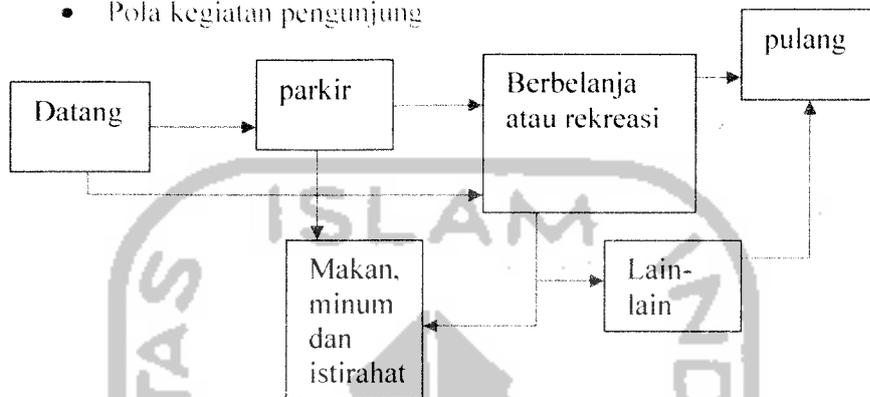
Gb. Blok plan pasar Kendal

III.3. Analisis Kegiatan

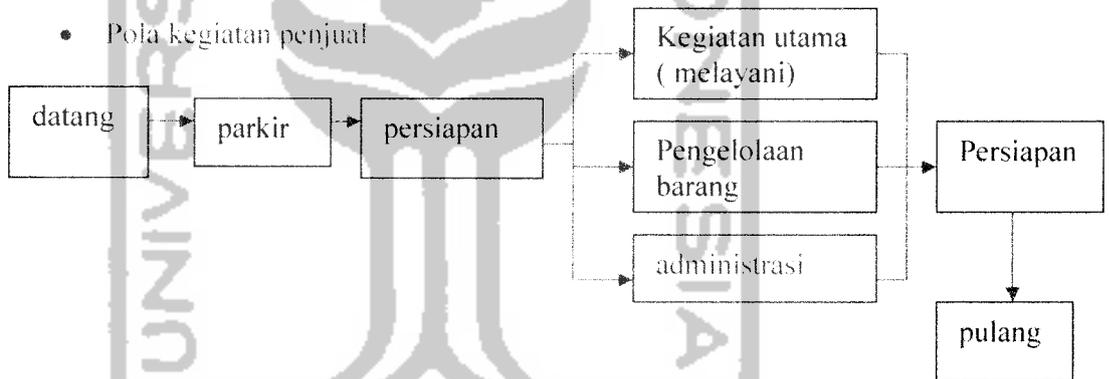
Kegiatan-kegiatan ini akan di kelompokkan berdasarkan fasilitas-fasilitas yang ada pada bangunan.

1. Pola kegiatan pada ruang dalam (ruang perbelanjaan)

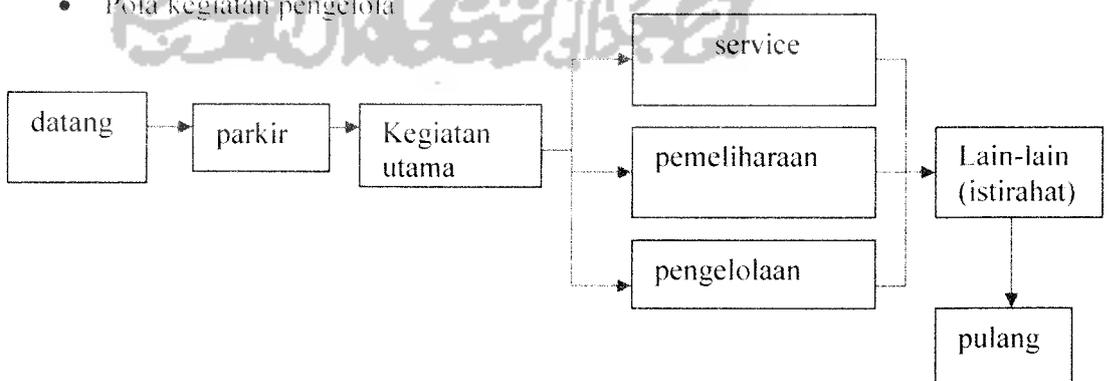
- Pola kegiatan pengunjung



- Pola kegiatan penjual



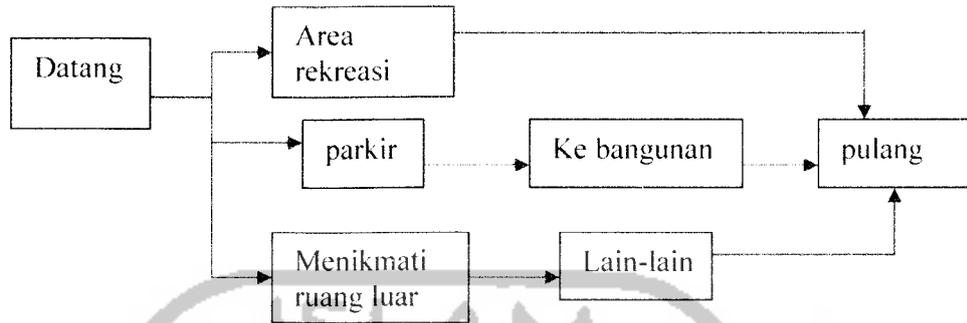
- Pola kegiatan pengelola



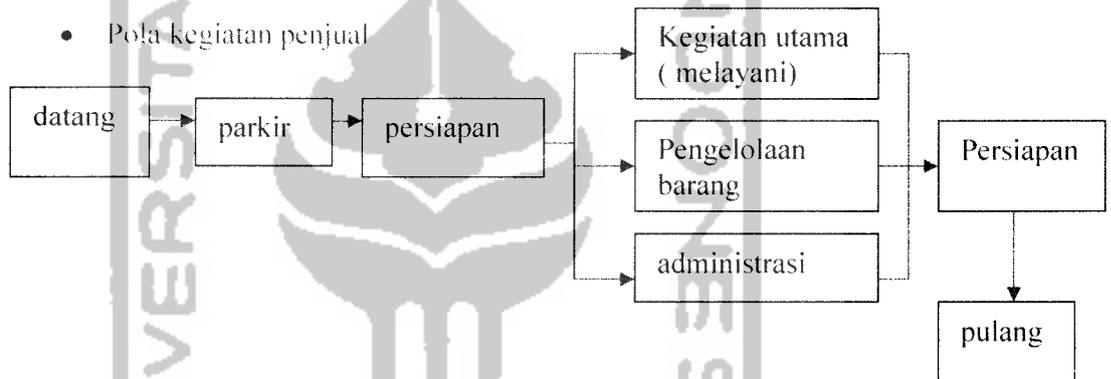
REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

2. pola kegiatan pada ruang luar

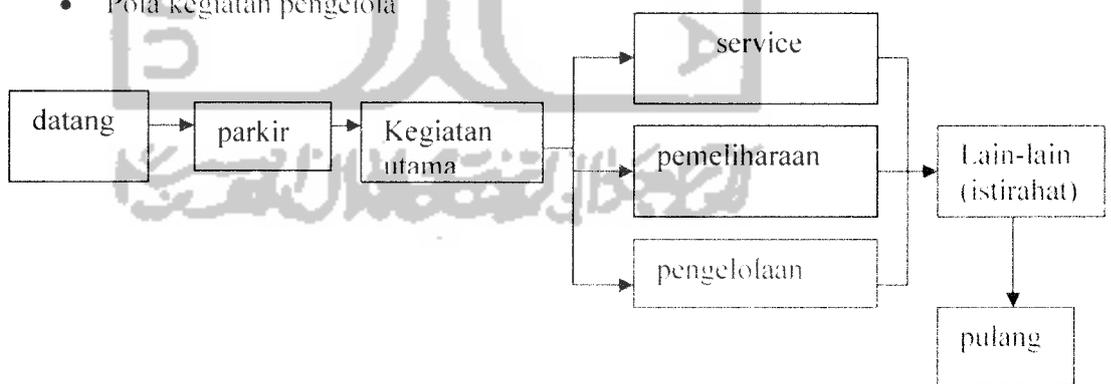
- pola kegiatan pengunjung



- Pola kegiatan penjual



- Pola kegiatan pengelola



REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

III. 4 Analisis Kebutuhan Ruang

Setelah mengetahui aktivitas-aktivitas yang mungkin terjadi, maka di dapatkan kebutuhan ruang yang dapat memadai aktivitas-aktivitas tersebut. Klasifikasi ruang berdasarkan sifatnya adalah sebagai berikut:

- Ruang Publik, adalah ruang yang di pergunakan untuk kegiatan yang bersifat umum dan berisi aktivitas yang berhubungan dengan orang banyak.
- Ruang Semi Publik, adalah ruang yang di pergunakan untuk kegiatan bersifat dominan umum tetapi juga mempunyai ketentuan khusus.
- Ruang privat, adalah ruang yang di pergunakan untuk kegiatan tertentu (khusus) tanpa melibatkan orang banyak.
- Ruang semi Privat adalah ruang yang di gunakan untuk kegiatan yang lebih dominan bersifat khusus tetapi juga di gunakan untuk kegiatan yang umum.

Analisis kebutuhan ruang berdasarkan atas penzoningan;

AREA PUBLIK	AREA SEMI PUBLIK	AREA PRIVAT
<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG PERBELANJAAN <ul style="list-style-type: none"> ➤ Department Store ➤ Supermarket ➤ Retail (pertokoan) ➤ Pasar (los & kios) ➤ Ruang pameran 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG PENGELOLA <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rg. Direksi ➤ Rg. Karyawan ➤ Rg. Personalia ➤ Rg. Tamu ➤ Rg. Administrasi ➤ Rg. Rapat ➤ Rg. Dapur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG PELAYANAN <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rg. Keamanan ➤ Tempat Ibadah ➤ Lavatory ➤ Rg. Cleaning service ➤ Rg. Teknisi ➤ Rg. Gudang
<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG REKREASI <ul style="list-style-type: none"> ➤ Taman ➤ Plaza 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG PENGADAAN BARANG <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ruang Penerimaan barang ➤ Gudang 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RUANG MESIN <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rg. Genzet ➤ Rg. Travo

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

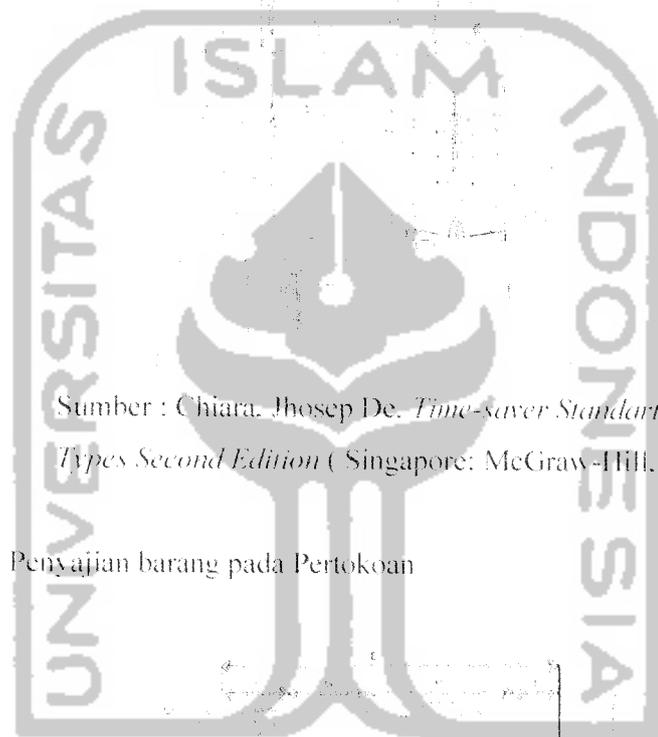
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Shelter ➤ Hall ➤ Restaurant ➤ Rg. permainan ➤ Rg. Informasi 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Garasi mobil/ angkutan suplier 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rg. MFE ➤ Rg. AHU ➤ Rg. Tanki dan pompa
<p>▪ RUANG PARKIR</p>		<p>▪ RUANG PELENGKAP</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parkir pengunjung ➤ Parkir pedagang ➤ Parkir pengelola dan staff ➤ Parkir angkutan suplier 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wartel ➤ ATM
<p>▪ TERMINAL TRANSIT</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Area kedatangan ➤ Area keberangkatan ➤ Ruang tunggu ➤ Kios-kios PKL 		



III. 5 Analisis Dimensi Ruang

Pada fungsi-fungsi ruang tertentu pada bangunan seperti Supermarket, Toko, restaurant dan perkantoran terdapat beberapa modul yang spesifik, yaitu:

- Penyajian barang pada super market



Sumber : Chiara, Jhosep De. *Time-saver Standarts For building Types Second Edition* (Singapore: McGraw-Hill, 1983)

- Penyajian barang pada Pertokoan

Sumber : Chiara, Jhosep De. *Time-saver Standarts For building Types Second Edition* (Singapore: McGraw-Hill, 1983)

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Analisis Besaran Ruang

No	FASILITAS PUSAT PERBELANJAA	MACAM RUANG	JUMLAH UNIT	UKURAN	BESARAN RUANG
1	FASILITAS KOMERSIL	Supermarket	1	35 x 20 m ²	700 m ²
		Department store	1	75 x 25 m ²	1875 m ²
		Restoran fast food	2	14 x 18 m ²	252 m ²
		Retail toko perbelanjaan modern :			
		• Lt. 1	• 2	10 x 10 m ²	200 m ²
			• 4	10 x 7.5 m ²	300 m ²
			• 4	7.5 x 7.5 m ²	225 m ²
		• Lt. 2	• 2	10 x 9 m ²	180 m ²
			• 2	9 x 7.5 m ²	135 m ²
			• 3	10 x 7 m ²	210 m ²
			• 1	7 x 3 m ²	21 m ²
			• 1	7.5 x 10 m ²	75 m ²
			• 1	7.5 x 7 m ²	52.5 m ²
		• Lt. 3	• 4	10 x 6 m ²	240 m ²
			• 2	3.75 x 7.5 m ²	56.25 m ²
			• 5	10 x 7.5 m ²	375 m ²
			• 6	10 x 7 m ²	420 m ²
			• 2	7.5 x 7 m ²	105 m ²
			• 2	25 x 10 m ²	250 m ²
			• 1		

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

	Sirkulasi	-	20% x luas lt	6248 m ²
	Void	3	20.8 x 14m ²	873.6 m ²
	Sirkulasi	-	20% x	
	Pasar tradisional:			
	• Los			
	kering	• 11	2 x 22 m ²	484 m ²
		• 6	2 x 14 m ²	168 m ²
		• 6	2.4 x 12 m ²	172.8 m ²
		• 1	4 x 29.4 m ²	116.8 m ²
	• Los daging	• 2	4 x 11 m ²	88 m ²
		• 5	4 x 10 m ²	80 m ²
	• Los ikan	• 3	4 x 12 m ²	144m ²
	• Los ayam	• 4	4 x 12 m ²	192 m ²
		• 1	4 x 10 m ²	40 m ²
	• Sirkulasi	-	20% x m ²	797.6M ²
	Pertokoan			
		• 14	8 x 10 m ²	1120 m ²
		• 4	10 x 6 m ²	240 m ²
	Kios-kios			
		• 61	3 x 5 m ²	915 m ²
		• 10	3 x 3 m ²	90 m ²
	Kantin			
		• 6	4 x 4 m ²	96 m ²
		• 1	20 x 40 m ²	80 m ²
2	FASILITAS PENUNJANG	Hall	1	20 x 20 m ² 400 m ²
		Pos satpam	4	4 x 4 m ² 64 m ²
		Rg. informasi	1	7 x 6 m ² 42 m ²

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

	Rg. Ganti karyawan	2	10 x 7.5 m ²	150 m ²	
	Kantin karyawan	1	10 x 15 m ²	150 m ²	
	Rg. Manager	1	10 x 7 m ²	70 m ²	
	Rg. Direksi	1	8 x 8 m ²	64 m ²	
	Rg. Rapat	1	6 x 8 m ²	48 m ²	
	Rg. Tamu	1	8 x 8 m ²	64 m ²	
	Rg. Tata usaha	1	6 x 8 m ²	48 m ²	
	Rg. Staf	1	6 x 8 m ²	48 m ²	
	Dapur	1	6 x 4 m ²	24 m ²	
	Gudang	1	16 x 8 m ²	128 m ²	
	Gudang penyimpanan barang	1	14 x 8 m ²	112 m ²	
	Gudang peralatan	1	16 x 10 m ²	160 m ²	
	Rg penerimaan barang	1	4 x 4 m ²	16 m ²	
	Rg. Pengadaan barang	1	4 x 4 m ²	16 m ²	
	ATM	4	2 x 2 m ²	16 m ²	
	Wartel	1	7 x 7.5 m ²	52.5 m ²	
3	Fasilitas servis	Lavatory	• 4	8 x 12 m ²	384 m ²
			• 4	6 x 10m ²	240 m ²
			• 3	4 x 10 m ²	120 m ²
			• 2	5 x 5 m ²	25 m ²
				Tempat ibadah	2
	Rg. Cleaning service	2	5 x 6 m ²	60 m ²	

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

	Rg. AHU	1	6 x 7 m ²	42 m ²	
	MEE	1	6 x 8 m ²	48 m ²	
	Genset	1	6 x 8 m ²	48 m ²	
3	FASILITAS	Plaza	1	35 x 25 m ²	8750 m ²
	RUANG LUAR	Shelter	5	3 x 130 m ²	390 m ²
				3 x 65 m ²	195 m ²
				3 x 75 m ²	225 m ²
				2 (3 x 15)m ²	90 m ²
	Rg. Rekreasi:				
	• Taman +	1	55 x 25 m ²	1375 m ²	
	kantin out				
	door				
	• sirkulasi	-	20% x luas	310,2 m ²	
			taman		
	Parkir mobil luar	99	5 x 2,5 m ²	1237,5 m ²	
	Terminal transit	-	-	4500m ²	
4	PARKIR	Mobil	63	2,5 x 5 m ²	125 m ²
		Motor karyawan	73	1 x 2 m ²	146 m ²
		Motor	143	1 x 2 m ²	286 m ²
		pengunjung			
		Mobil suplier	12	2,5 x 5 m ²	150 m ²
		Ruang bongkar	2	20 x 20 m ²	400 m ²
		muat barang	-	17,5 x 17,5	306,25 m ²
				m ²	
		sirkulasi	-	20 % x luas lt	1186,35 m ²
				basement	

Analisa Pengelompokan Ruang Dagang

I. Perbelanjaan Modern

- Lantai I : supermarket, department store berupa retail-retail toko yang menyajikan perlengkapan sport, shopping shoes dan barang kerajinan tangan untuk interior ruang.
- Lantai II : Department store berupa pakaian jadi dan kain
- Lantai III : toko perhiasan, peralatan rumah tangga (barang pecah-belah)

II. Pasar Tradisional

- Los buah
- Los sayur
- Los bumbu dapur
- Los daging
- Los ikan

III. Shopping street

- Kios
- Pertokoan

(Barang yang di sajikan adalah barang yang bersifat kering.)

III.6 Analisa sirkulasi

Semua pola pergerakan, baik untuk kendaraan bermotor, orang, barang maupun pelayanan intern bersifat linier dan semua jalur gerak/jalan tersebut mempunyai titik awal yang membawa pengguna untuk menelusuri urutan ruang ketujuan akhir. (Francis D.K.Ching, Arsitektur bentuk dan susunannya, hal 270).

Penjabaran jalur pergerakan, adalah sebagai berikut :

- Pejalan kaki, dapat berbelok, berhenti sejenak dan istirahat sesuka hati, serta dapat menerima perubahan yang tiba-tiba dalam arahnya.

- Kendaraan bermotor/ beroda, memiliki perubahan kecepatan dan arah secara tiba-tiba dan yang lebih penting bahwa kendaraan beroda membutuhkan sebuah jalan dengan kontur yang halus yang menggambarkan putarannya.

Macam sirkulasi yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini adalah pelaku siklus pada pusat perbelanjaan di Kendal, yaitu :

- Sirkulasi barang
- Sirkulasi angkutan
- Sirkulasi manusia
- Pola sirkulasi barang dan angkutan
Pendekatan yang dilakukan dalam sirkulasi kendaraan penyalur barang adalah :
 - Lewat jalan belakang atau dari samping bangunan.
 - Menyediakan ruang untuk kegiatan-kegiatan tertentu.Distribusi atau penyebaran barangnya adalah :
 - Arah distribusi barang di kelompokkan atas pengelompokan daerah pelayanannya. Dalam hal ini terdapat dua kelompok, yaitu dalam kota dan luar kota.
 - Sarana angkutan yang menggunakan pick up yang di trayekkan secara khusus untuk distribusi barang atau di kelola khusus untuk distribusi barang khusus, selain angkutan dari para pembeli sendiri.
 - Frekuensi dan volume pendistribusian barang mengingat wilayah yang harus di layani banyak, maka berbeda dengan frekuensi dan volume barang datang. Dengan pengaturan waktu dan jalur distribusi yang jelas, di harapkan setiap wilayah pelayanan akan dapat memperoleh barang dengan waktu yang sama.
- Menambah elemen-elemen luar (street furniture) sehingga memberikan kesan keruangan yang baik.

Square berupa sebagai tempat untuk meletakkan elemen-elemen ruang luar. Street furniture tersebut antara lain (Rubenstein dalam Wibowo, 1998)

a) Sculpture

- Merupakan elemen penting yang bertindak sebagai total point pada suatu area ruang luar.
- Menjadi sensory quality sebuah ruang dan membantu untuk menciptakan lingkungan yang diminati oleh masyarakat.
- Ukuran dan skala sculpture harus berhubungan dengan setting sekitarnya.
- Variasi bentuk yang tidak terbatas dan dapat di ekspresikan pada bahan-bahan seperti batu, logam, kayu/ plastik.
- Kontras, melengkapi setting, dengan skala yang besar.

b) Air mancur dan kolam.

- Menjadi point pada suatu ruang luar.



sumber : www.Creadbuildings.com

c) Bangku

- Dari beton - batu dapat bertindak sebagai elemen sculpture.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL



sumber : [www. Architectrure.com/ garden](http://www.Architectrure.com/)

- Bangku dari kayu

d) Lampu penerangan

- Lampu penerangan memberikan aksentuasi terhadap dampak lanseape/ jalan secara keseluruhan.
- Tingkat peneahyaannya harus bervariasi sesuai dengan intensitas penggunaannya tidak menimbulkan glare, pantulan, tidak silau.
- Lampu yang ditanam pada tanah memberi efek visual yang menarik.
- Peneahayaan memberi efek sebagai pengaruh sirkulasi.
- Peneahayaan pada air mancur berkesan elegan.



sumber : [www. Architecture.com/ garden](http://www. Architecture.com/)

e) Pembatas jalan (bollard)

Bertindak sebagai penghalang yang memisahkan lalu lintas kendaraan dan jalur pejalan kaki atau memberi transisi visual antara kedua area tersebut.

- Soft barrier
- Hard barrier

f) Paving

- Karakter material membentuk skala, pola, warna dan tekstur.
- Perlu memperhatikan ketahanan bahan dan teknik perawatannya.

g) Shelter

Untuk menyediakan tempat duduk yang terlindung dari unsur cuaca.

h) Jam, tempat sampah dan pot tanaman

Elemen lokal, menjadi fokus suatu ruang dan land mark.

i) Tanaman /vegetasi

Fungsi vegetasi dalam perencanaan ruang luar adalah sebagai berikut :

- Sebagai komponen pembentuk ruang

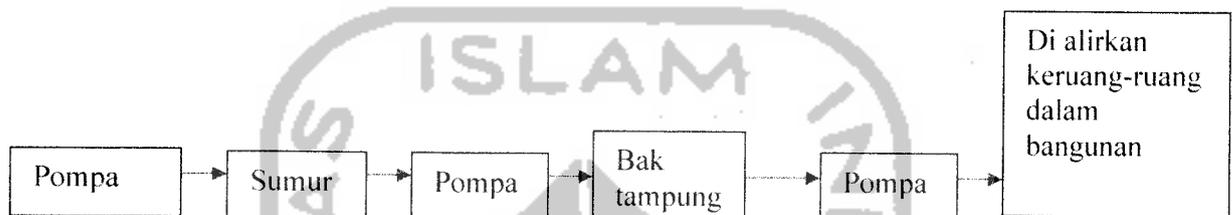
Tumbuhan dapat menegaskan ruang dengan menciptakan massa atau rongga, dengan membingkai ruang atau pemandangan dengan bertindak sebagai suatu latar belakang bagi suatu karakter tapak yang menarik

- Sebagai pengontrol angin, hujan dan sinar matahari
- Sebagai pelindung dan pereduksi dari efek kebisingan akibat pengguna kendaraan bermotor.

III. 7 Analisis Sistem Utilitas

- Sistem jaringan air bersih

Menggunakan sumber air bersih yang di ambil dari sumur yang terdapat pada site. Sistem distribusi air bersih ini menggunakan pompa untuk mengalirkan air ke bak tandon, lalu didistribusikan ke unit-unit yang membutuhkan.



- Sistem jaringan air kotor dan drainase

Pembuangan air kotor dari kamar mandi dan air hujan di alirkan ke riol kota setelah melewati bak kontrol.

Sedang untuk buangan dari dapur di alirkan ke bak penangkap lemak dulu, lalu bak kontrol ke riol kota. Sedang pembuangan kotoran dari WC di salurkan pada septictank kemudian berakhir ke sumur peresapan.

- Sistem jaringan listrik sumber jaringan listrik utama berasal dari PLN.

Setiap fungsi mempunyai jalur yang terpisah, meskipun masih dalam wadah satu panel. Sebagai antisipasi akan putusnya hubungan listrik dari sumber utama, maka di gunakan generator sebagai penghasil listrik cadangan. Generator tersebut di letakkan di ruang mekanikal yang memiliki akses terpisah, sehingga tidak mengganggu kenyamanan dalam bangunan.

- Sistem pemadam kebakaran

Sarana pemadam kebakaran memakai jenis yang praktis dan mudah di gunakan semua orang seperti Portable Fire Extinguisher, juga dengan sprinkler, dan Fire Alarm yang di tempatkan di beberapa lokasi strategis di dalam bangunan. Sedangkan untuk pemadam di luar area bangunan menggunakan Fire Hidrant, dan memberi akses yang mudah untuk mobil pemadam kebakaran.

- Sistem penangkal petir

Penangkal petir berfungsi menghindarkan bangunan dari sambaran petir dengan cara menghubungkan kelebihan muatan positif kearah arde (negatif) di bawah permukaan tanah.

- Sistem jaringan sampah

- Pada bangunan bertingkat

Sistem pembuangan sampah di tetapkan dengan penyediaan tempat sampah pada tiap-tiap fasilitas, yang kemudian ke TPS pada jam-jam tertentu. Dari tempat sampah pada lantai dasar di angkut secara langsung dengan gerobak TPS, sedang lantai-lantai atasnya dari tempat sampah oleh petugas di masukkan kantong plastik. Lalu di pindahkan ke bawah melalui shaft sampah (kering dan basah).

- Pada pasar tradisionalnya

- ✓ Penataan bak-bak sampah yaitu dengan menentukan pola hubungan bangunan terhadap perempatan jalan yang ada dan pada ruang dagang.
- ✓ Volume sampah yang di tampung sesuai dengan jenis dagangan.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Untuk barang dagangan yang menghasilkan sampah dalam jumlah besar, volume bak sampah juga akan lebih besar.

- ✓ Penempatan bak-bak sampah di letakkan di tiap-tiap unit di transfer ke bak sampah permanen yang di letakkan di tempat yang strategis dan dapat di jangkau oleh truk sampah. Kemudiann sampah dari FPS (di dalam site) di buang ke TPA (di luar site) oleh dinas kebersihan kota.

✓ Sistem komunikasi

Hubungan ruang toko dan pengelola menggunakan telephon otomatic (PABX = Private Auto Branch Exchange).

