

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR

(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

ACUAN PERANCANGAN

Diajukan Sebagai Penulisan Tugas Akhir Sarjan

Untuk Memenuhi Syarat Ujian

Sarjan Teknik Arsitektur Strata-1 (S-1)



Disusun Oleh:

MUTMAINNA

45 13 043 034

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

2019

HALAMAN PENGESAHAN
ACUAN PERANCANGAN

REDESAIN PUSAT GROSIR

DI KOTA MAKASSAR

(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Disusun Oleh:

MUTMAINNA

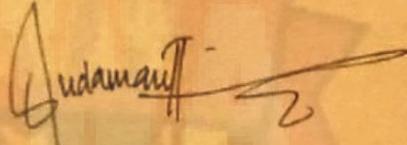
45 13 043 034

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II


M. Awaluddin Hamdy, ST., M.Si
NIDN. 0907087002


Sudarman Abdullah, ST., MT.
NIDN. 0931088903

Mengetahui

Dekan
Fakultas Teknik



Dr. Ridwan, ST., MSi
NIDN. 0910127101

Ketua Program Studi
Teknik Arsitektur



Syam Fitriani Asnur, ST., M.Sc
NIDN. 0931087602

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT tuhan semesta alam. karena atas izin serta limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir. Tak lupa pula Salam dan Selawat dihantarkan kepada baginda Rasulullah SAW dan para Tabi'inya yang telah megantarkan dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang menderang

Acuan perancangan ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana (Strata-1) pada Program Studi Arsitektur Universitas Bosowa Makassar, dengan judul :

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Dalam penyusunan penulis acuan perancangan ini, tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi. tapi berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Terimakasih kepada kedua orang tua saya, Indo' dan ambe' tercinta yang senantiasa mencurahkan Doa, dukungan, cinta dan kasih sayang yang telah berlimpah sehingga penulis bias menyelesaikan laporan ini.
2. Kepada bapak M. Awaluddin Hamdy, S.T.,MT selaku Pembimbing satu (1) yang telah memberikan arahan dan masukan serta semangat pada penulis
3. Kepada Sudarman Abdullah, S.T.,MT selaku Pembimbing dua (2) yang telah memberikan arahan dan masukan serta semangat pada penulis

4. Kepada seluruh saudara saudari yang selalu membimbing, memberikan arahan nasehat dan Doa kepada penulis
5. Kepada sahabat-sahabat saya tercinta Ria Resti Fauzi Ohorella, ST. dan Aswidya, ST yang sangat banyak memberikan semangat dan bantuan kepada saya, yang selalu bersama dalam suka dan duka, saya bersukur atas tuhan yang telah menghadirkan kalian.
6. Kepada penghuni Villa Mutiara yang selalu memberikan tawa dan canda walaupun terkadang mereka sangat menjengkelkan tp saya bersukur bias berada di antara kalian.
7. Kepada seluruh kader saudara saudariku teknik Arsitktur 013, terimakasih atas dukungan dan kebersamannya selama ini, saya sangat senang bisa mengenal dan menjadi keluarga kalian.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis berharap kepada pembaca dapat memberikan saran dan kritik untuk melengkapi acuan perancangan ini.

Akhir kata semoga Acuan Perancangan ini memberikan manfaat bagi semua pihak terutama bagi perkembangan dunia arsitektur. Amin

Makassar, 15 Maret 2019

Mutmainna

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR SKEMA	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penulis	5
D. Metode dan Sistematika Penulisan	5
1. Metode dan Sistematika Penulisan	5
2. Sistematika penulisan	7
BAB II TINJAUAN UMUM PUSAT GROSIR	
A. Tinjauan Umum	8
1. Pengertian Pasar	8
2. Sejarah pasar	10
3. Jenis-Jenis Pasar	11
4. Fungsi dan peran pasar.....	13
B. Pusat Grosir.....	17
1. Pengertian grosir, jenis barang, dan lapangan kegiatan.....	17

2. Jenis pedagang grosir utama	21
3. Pedagang grosir efisien dalam melaksanakan fungsi.....	21
4. Tren dalam perdagangan grosir	22
5. Kegiatan yang diwadahi.....	22
6. Jenis kegiatan.....	25
7. Klasifikasi materi dagangan.....	28
8. Sarana dan prasarana.....	29
9. Sistem pengelolaan	32
10. Komponen fisik dan penataan tata ruang dalam	32
C. Pengertian Redesain	36
D. Studi Banding.....	38
1. Pasar Grosir Tanah Abang (Blok A)	38
2. Sejarah Tanah Abang.....	40
3. Lokasi.....	40
4. Fungsi Bangunan	40
5. Lantai Bangunan	41
6. Fasilitas Bangunan	42
E. Studi Referensi.....	49
1. Sejarah <i>New Makassar Mall</i>	49
2. Lokasi.....	50
3. Fungsi Bangunan	50
4. Lantai Bangunan	50
5. Fasilitas Bangunan.....	46

BAB III TINJAUAN KHUSUS REDESAIN PUSAT GROSIR BUTUNG KOTA

MAKASSAR

A. Kota Makassar	55
1. Keadaan Geografis	57
2. Topografi kota Makassar	59
3. Iklim kota Makassar	60
4. Kependudukan.....	60
5. Kondisi Ekonomi.....	62
6. Kondisi Sosial Budaya	66
B. Pusat Grosir Butung.	68
1. Eksisting Pasar Grosir Butung	68
2. Sejarah Pasar Grosir Butung	71
3. Ruang dan Fasilitas Yang Ada di Pasar Butung.....	72
4. Tinjauan Terhadap Pasar Butung	73
5. Penambahan Fasilitas pada Pasar Butung	81
C. Redesain Pasar Grosir Butung	83
1. Redesain Bangunan	83
2. Redesain Pasar Grosir Butung	84

BAB IV KESIMPULAN

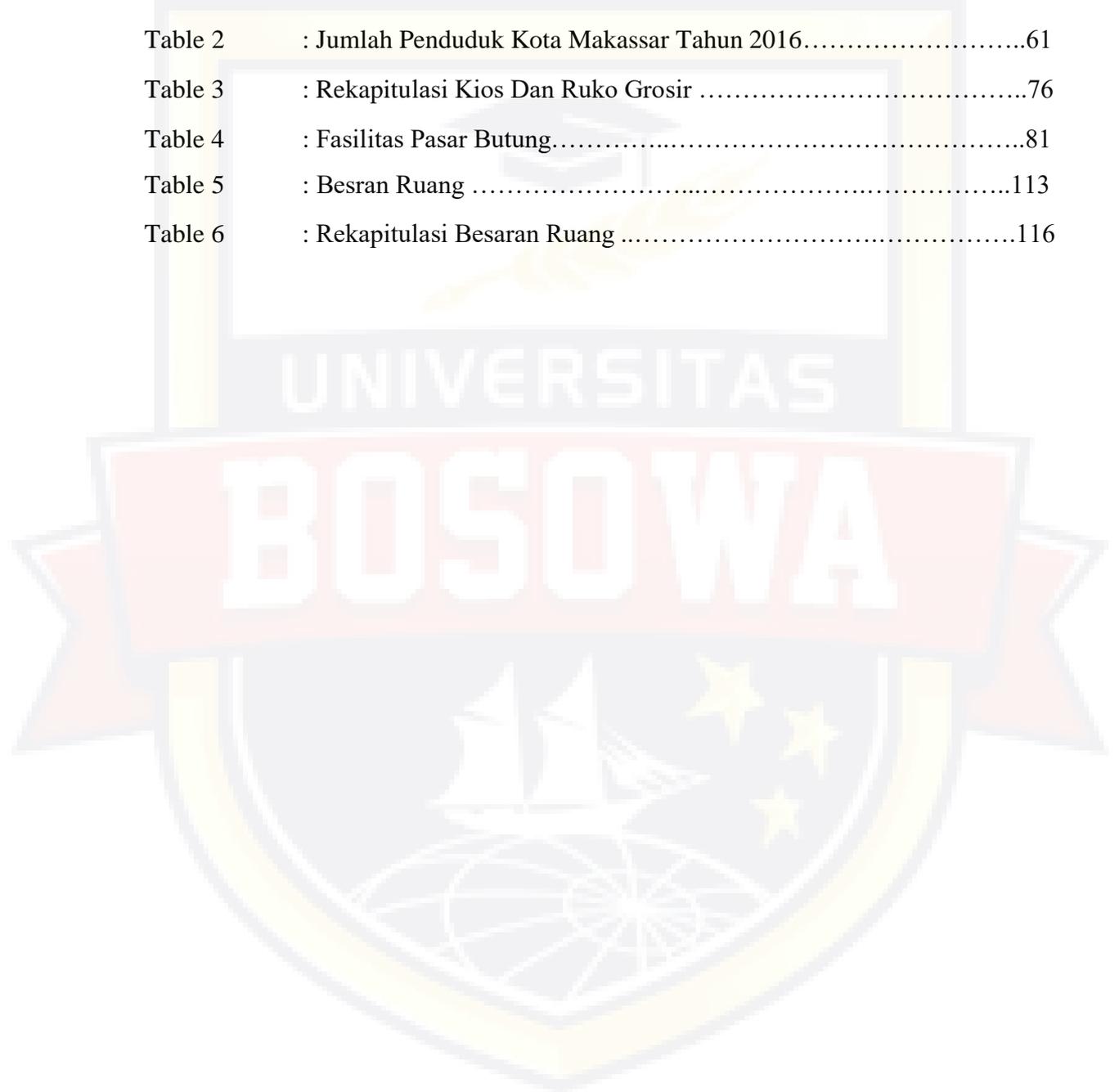
BAB V PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro.....	88
1. Tapak.....	88
2. Tata Massa	90

3. Sistem Sirkulasi	91
B. Pendekatan Acuan Perancangan Mikro	92
1. Program Ruang	92
2. Besaran Ruang	94
BAB VI ACUAN PERANCANGAN	
A. Acuan Perancangan Makro	105
1. Lokasi.....	105
2. Tapak.....	106
B. Acuan Perancangan Mikro.....	111
1. Program Ruang	111
2. Besaran Ruang	112
3. Struktur Bangunan	118
4. Acuan Utilitas Bangunan	121
5. Sistem mekanikal dan elektrial	124
DAFTAR PUSTAKA	135
LAMPIRAN GAMBAR	143

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Iklim Di Kota Makassar.....	59
Table 2	: Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2016.....	61
Table 3	: Rekapitulasi Kios Dan Ruko Grosir	76
Table 4	: Fasilitas Pasar Butung.....	81
Table 5	: Besran Ruang	113
Table 6	: Rekapitulasi Besaran Ruang	116



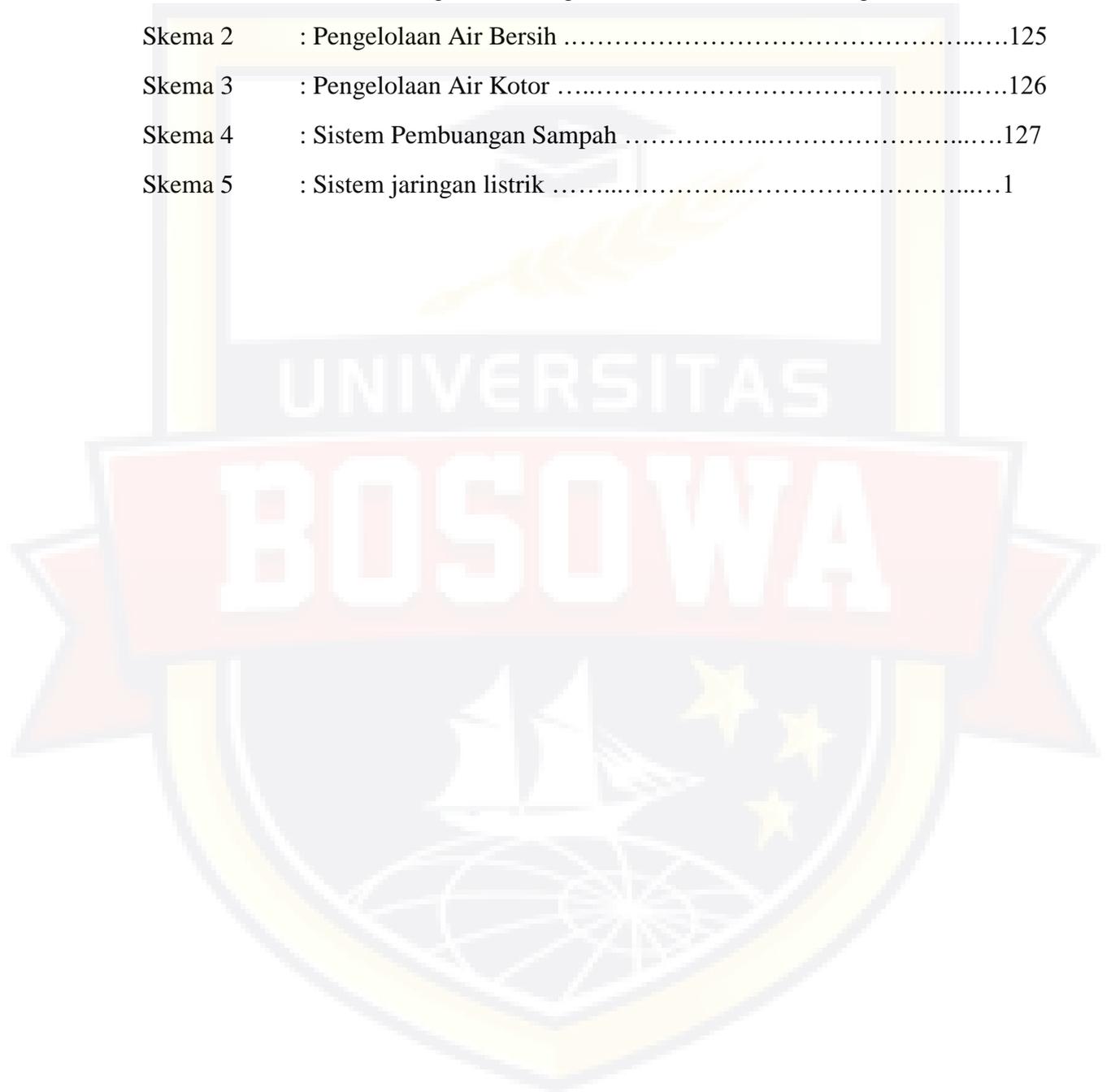
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	: Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif...32
Gambar 2	: Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif....32
Gambar 3	: Tampak Depan Pasar Tanah Abang (Blok A).....39
Gambar 4	: Tampak Samping Pasar Tanah Abang (Blok A).....40
Gambar 5	: Peta Pasar Grosir Blok A Tanah Abang.....40
Gambar 6	: ATM Center.....43
Gambar 7	: Bank Pemerintah Dan Swasta.....43
Gambar 8	: <i>Costomer Service</i>44
Gambar 9	: Ekspedisi44
Gambar 10	: <i>elevator</i> dan <i>escalator</i>45
Gambar 11	: <i>Fere Alarm</i>45
Gambar 12	: <i>First Aid Clinic</i>46
Gambar 13	: <i>Car Call and Information</i>47
Gambar 14	: Parkir47
Gambar 15	: <i>Restroom</i>48
Gambar 16	: Donor Darah48
Gambar 17	: Tampak Depan <i>New Makassar Mall</i>49
Gambar 18	: <i>Hall New Makassar Mall</i>51
Gambar 19	: Eskalator52
Gambar 20	: <i>Musholla New Makassar Mall</i>53
Gambar 21	: <i>Fire Hidrant</i>54
Gambar 22	: <i>Sentral AC</i>54
Gambar 23	: peta kota makassar55
Gambar 24	: tampak depan pasar butung69
Gambar 25	: Site Pasar Butung69
Gambar 26	: Kios Basemen73

Gambar 27	: Kios lantai 1.....	74
Gambar 28	: lantai 2.....	75
Gambar 29	: Lantai 3.....	75
Gambar 30	: <i>Foot Court</i>	76
Gambar 31	: <i>Foot Court</i>	73
Gambar 32	: Sirkulasi Pasar Butung	84
Gambar 33	: Peta Kec. Wajo	105
Gambar 34	: Kondisi Eksisting	106
Gambar 35	: arah matahari	107
Gambar 36	: arah angin	107
Gambar 37	: Pencapaian Ke Bangunan	108
Gambar 38	: Arah Kendaraan Pencapaian Ke Bangunan	109
Gambar 39	: Pondasi Bore Pile	118
Gambar 40	: Ilustrasi struktur Bangunan	120
Gambar 41	: <i>Skylight</i>	121
Gambar 42	: Penghawaan Alami	122
Gambar 43	: Penghawaan Buatan.....	124
Gambar 44	: penyaluran air bersih	125
Gambar 45	: Penangkal Petir	129
Gambar 46	: sistem <i>head sprinkler</i>	131
Gambar 47	: <i>Fire Alarm</i>	133
Gambar 48	: <i>CCTV</i>	134

DAFTAR SKEMA

Skema 1	: Struktur Organisasi Pengelolaan Pusat Grosir Butung Makassar.....	79
Skema 2	: Pengelolaan Air Bersih	125
Skema 3	: Pengelolaan Air Kotor	126
Skema 4	: Sistem Pembuangan Sampah	127
Skema 5	: Sistem jaringan listrik	1



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar sendiri merupakan tempat para penjual dan pembeli dapat dengan mudah saling berhubungan. Pasar dalam artian luas adalah pusat memperjualbelikan barang-barang keperluan sehari-hari. Selain itu pasar sebagai pusat pertemuan produsen dan konsumen yang sudah banyak dikenal sejak jaman dahulu kala ketika sifat perdagangan masih berupa pertukaran barang (*barter*). Pasar memiliki peran strategis dalam pembangunan ekonomi daerah dimana pendapatan dari hasil pajak dan hasil retribusi dari pasar merupakan Pendapatan Asli Daerah yang sah. Untuk mengembangkan hal tersebut maka penyediaan sarana prasarana pasar yang nyaman dan amat sangat di perlukan khususnya pasar tradisional. Keberadaan sarana dan prasarana dapat juga dapat meningkatkan pembangunan daerah.

Kota Makassar sendiri telah memiliki 6 buah pusat pasar tradisional yang dapat menunjang perekonomian kota Makassar diantaranya pasar Pakbaeng-baeng, pasar Marcaiya, pasar Terong, pasar Sentral, pasar Butung dan pasar Daya. Namun kerap terjadi persaingan antara Pembangunan peremajaan dan pengelolaan pasar-pasar tradisional ditengah-tengah menjamurnya pasar-pasar modern. Berdasarkan hal tersebut maka Pemerintah Kota Makassar membentuk PD. Pasar Makassar Raya berdasarkan Perda Nomor 4 Tahun 1999, yang ditindak lanjuti dengan keluarnya SK. Walikota Makassar Nomor 8175 Tahun 1999 tanggal 11 Desember 1999.

Kehadiran PD. Pasar Makassar Raya selain diharapkan dapat merumuskan formula dan Strategi untuk mendapatkan dana dalam menata, mengatur dan membangun sarana/prasarana perpasaran, PD. Pasar Makassar Raya juga diharapkan dapat membiayai dirinya sekaligus mendatangkan keuntungan bagi Pemerintah Kota dalam bentuk pemasukan Pendapatan Asli Daerah. PD. Pasar Makassar Raya juga dituntut untuk dapat mengubah image masyarakat tentang pasar yang terkesan kotor, kumuh dan semrawut menjadi pasar yang nyaman, aman, rapi dan bersih. Pencapaian target ini dapat merespon perubahan lingkungan baik eksternal maupun internal. (Visi Misi PD. Pasar Makassar).

Berdasarkan data di atas pembangunan atau pengembangan pasar tradisional di Kota Makassar sangat di dukung oleh pemerintah Kota Makassar. Salah satu pasar tradisional di kota Makassar yaitu Pusat Grosir Butung Makassar yang di sebut dengan Pasar Butung. Pasar butung bukan hanya menjadi pusat grosir di Kota Makassar tetapi juga merupakan pusat grosir terbesar di Indonesia Timur. Pasar Butung merupakan distributor Pendapatan Daerah ke dua dari jumlah pasar yang ada di Kota Makassar. Pendapatan pasar butung Kota Makassar setiap tahunnya mencapai 650 juta rupiah. Oleh karena itu untuk memajukan peran Pasar Butung maka sangat di butuhkan redesain demi kenyamanan dan keamanan pasar tersebut. Hal ini dikarenakan beberapa faktor diantaranya:

1. Lahan parkir yang sempit,.

Lahan parker yang sempit dan sedikitnya ketersediaan lahan parkir dalam gedung Pasar Butung mengakibatkan pengunjung harus memarkir

kendaraan di bahu jalan bahkan di jalan sekalipun, ini mengakibatkan jalur yang ada di sekitar Pasar Butung menjadi padat dan terjadi kemacetan yang parah di waktu tertentu, seperti hari minggu, hari raya, tahun baru, dan hari besar keagamaan, inilah salah satu yang mendasari kenapa Pasar Butung harus diredesain

2. Sempitnya kios yang tersedia.

Di Pasar Butung sama halnya dengan pasar-pasar pada umumnya yaitu memiliki luas kios yang standar yaitu 2x3, tetapi dalam hal ini tidak mempertimbangkan latar belakang dari Pasar Butung itu sendiri adalah pasar grosir, dimana ketersediaan barang haruslah banyak karena produsen melakukan penjualan secara sebar atau lusinan. Hal ini juga mengakibatkan banyak kios yang mengurangi jumlah barang yang akan dijual, dengan barang yang bertumpuk dalam kios juga mengurangi kenyamanan termal pemilik kios karena sesak dengan barang yang bertumpuk dan hanya sedikit ruang gerak untuk melakukan interaksi dengan calon pembeli.

3. Sirkulasi

Pasar Butung memiliki standar sirkulasi seperti pasar pada umumnya yaitu sekitaran 1,5-2 m², akan tetapi tidak memperhitungkan lagi latar belakang dari Pasar Butung yaitu grosir yang notabene memiliki penjualan dalam skala besar dengan luas yang sempit akan mengakibatkan jalur sirkulasi dalam bangunan akan terhambat, ini juga mempengaruhi suasana komunikatif antara konsumen dan produsen sulit untuk melakukan interaksi tawar-menawar karena jalur sirkulasi yang padat oleh pengunjung yang memiliki

jumlah belanja yang banyak, inilah salah satu yang mengakibatkan kenyamanan termal menjadi berkurang dalam Pasar Butung.

4. Tidak memiliki pos pengiriman / JNE

Pasar Butun adalah pasar grosir terbesar yang ada di Indonesia timur, hal ini mengakibatkan banyak pegang dari daerah ataupun luar kota yang datang untuk mengambil barang yang akan dijual kembali. Dengan tidak adanya jalur pengiriman langsung dari Pasar Butung mengakibatkan sulit bersaing dengan pasar-pasar grosir lainnya. Dengan tidak adanya jalur pengiriman juga mengakibatkan barang-barang yang datang menumpuk di depan pintu masuk maupun pintu keluar dari Pasar Butung sehingga cukup menghalang calon pembeli yang datang, secara tidak langsung ini juga mengakibatkan akan terjadi kemacetan dalam bangunan.

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas maka kami mencoba untuk membuat suatu desain perancangan berupa redesain pusat grosir di kota Makassar dengan studi perencanaan yaitu pasar Butung Kota Makassar, untuk memberikan kenyamanan bagi para penjual maupun pembeli yang datang ke Pasar Grosir.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang timbul yaitu:

1. Bagaimana menyediakan kebutuhan ruang dan besaran ruang sehingga dapat mengakomodir kegiatan dalam bangunan pasar?
2. Bagaimana menentukan pola tata ruang yang menciptakan suasana komunikatif yang dapat menunjang kelangsungan kegiatan di dalam bangunan pasar?
3. Bagaimana menyediakan lokasi parkir yang baik untuk pengunjung?

C. Tujuan Penulisan

Untuk menyusun suatu acuan perancangan Pusat Grosir di Kota Makassar, yang hasilnya berupa rumusan konsep perancangan pada tata ruang yang menciptakan suasana komunikatif, yang dapat menunjang kelangsungan kegiatan dalam bangunan tersebut dan bisa merancang bangunan fisik sesuai dengan kebutuhan bangunan. Dan memberikan kenyamanan dalam bangunan sesuai dengan fungsinya,

D. Metode dan Sistematika Penulisan

1. Metode Penulisan

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif dan eksploratif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif dan kata kuantitatif. Kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu kesimpulan. Ada berbagai cara yang dilakukan untuk pengumpulan data.

a. Pengumpulan Data

Guna mendukung penyusunan laporan ini, data dan informasi di peroleh melalui:

1) Studi Lapangan

Tinjauan ke lokasi yang akan dibangun objek rancangan. Mempelajari karakteristik dan potensi dari lokasi site yang akan menjadi bahan pertimbangan dalam perancangan objek, seperti:

a) Melakukan survey lapangan

b) Mengamati lokasi pasar butung sebagai objek perancangan.

2) Studi Literatur

Mempelajari hal-hal yang terkait dengan objek rancangan melalui buku-buku dan website diinternet yang menyangkut tentang pasar grosir.

3) Studi Banding

Melakukan perbandingan dan pengamatan pada objek-objek yang sejenis, megamati kegiatan yang berhubungan dengan objek rancangan, kebutuhan ruang, dan sistem operasional.

4) Wawancara

Melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan objek rancangan.

a) Analisa Data

Semua data yang diperoleh dari kompilasi data dianalisa untuk memperoleh pemecahan dengan mengemukakan alternatif-alternatif pemecahan.

b) Sintesa

Semua alternatif yang di peroleh dari analisa data dipilih salah satunya yang kemudian dituangkan atau dimasukkan sebagai konsep perancangan.

c) Acuan/Konsep Perancangan

Alternatif yang telah dipilih dijadikan sebagai konsep perancangan dalam merancang suatu bangunan agar bangunan yang akan dibangun nanti sesuai dengan apa yang diharapkan.

2. Sistematika Penulisan

Uraian penulisan sistematika adalah sebagai berikut :

Bab I : Merupakan Pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode dan sistematika penulisan.

Bab II : Merupakan tinjauan umum yang memberikan gambaran teori-teori yang mendasari penelitian.

Bab III : merupakan tinjauan khusus yang berisi tentang data penelitian bangunan redesain yang akan di rancang.

Bab IV : Merupakan kesimpulan yang berisi kesimpulan umum dan kesimpulan khusus.

Bab V : Merupakan pendekatan acuan perancangan yang berisi tentang pendekatan konsep acuan perancangan sebagai acuan dalam desain fisik bangunan pasar.

Bab VI : Merupakan acuan perancangan yang berisi acuan dasar perancangan sebagai acuan dalam desain fisik bangunan pasar.

BAB II

TINJAUAN UMUM PUSAT GROSIR

A. Tinjauan Umum

1. Pengertian Pasar

Pasar berasal dari kata *bazar*, yang diturunkan dari bahasa Arab. Pengertian pasar tidak hanya sebatas tempat geografis bertemunya penjual dan pembeli. Kotler (1998: 76) misalnya, melihat arti dari beberapa sisi. Dalam pengertian aslinya, pasar merupakan suatu tempat fisik dimana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertukarkan barang dan jasa. Dari sudut pandang ekonomi, pasar mengandung arti semua pembeli dan penjual yang melakukan transaksi atas barang atau jasa tertentu, dan ekonomi lebih tertarik pada struktur tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini. Dan dari sudut pandang seorang pemasar, pasar didefinisikan sebagai himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari suatu produk. Geertz (Mukbar 2007: 39) yang pernah melakukan penelitian pada pasar-pasar tradisional di Indonesia juga mendefinisikan pasar sebagai sistem sosial dan kebudayaan tempat mekanisme arus barang dan jasa itu tertanam.

Pasar dalam arti luas adalah suatu bentuk transaksi jual-beli yang melibatkan keberadaan produk barang atau jasa dengan alat tukar berupa uang atau alat tukar lainnya sebagai alat transaksi pembayaran yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasar tradisional adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya

ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar, merupakan gambaran sosial, ekonomi, teknologi, politik, agama, struktur sosial, dan kekerabatan masyarakat yang ada disekitarnya. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, barang elektronik, jasa dan lain-lain umumnya terletak dekat kawasan perumahan.

Beberapa pendapat tentang pengertian pasar secara umum adalah :

- a. Pasar adalah tempat terwujud dimana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertahankan barang dan jasa.
- b. Menurut W. J. Stanton (dalam Badrun 2015) pasar merupakan sekumpulan orang yang memiliki keinginan untuk memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja (*disposable income*) serta kemauan untuk membelanjakannya. Pasar adalah tempat dimana orang-orang mempunyai keinginan untuk puas. Uang untuk berbelanja dan kemauan untuk membelanjakannya. Dari definisi tersebut dapat diketahui 2 unsur yang penting yang terdapat di pasar yaitu :
 - 1) Orang dengan segala keinginannya
 - 2) Daya beli mereka
- c. Pasar adalah tempat untuk transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, kejadiannya berlangsung pada tempat tertentu.
- d. Definisi pasar menurut Joyo Hadikusumo
 - 1) Pasar adalah suatu sistem keseluruhan dan kegiatan usaha ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga promosi dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan kebutuhan pembeli yang ada.

2) Pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu dan berfungsi sebagai tempat barang dan jasa tersedia untuk dijual dan terjadi perpindahan hak milik. Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli.

Pengertian pasar dimata masyarakat dapat bermacam-macam. Pasar dapat berarti orang berjualan dan membeli. Pusat pengadaan barang kebutuhan dan keinginan, tempat perputaran modal, uang dan juga tempat berbelanja, tempat tukar-menukar barang, tempat tumbuh dan berkembangnya modal usaha, tempat membagi lapangan kerja dan lapangan usaha, sarana mengubah wajah kehidupan perekonomian dan kehidupan masyarakat, pusat informasi, komunikasi dan sebagainya.

2. Sejarah pasar

Pada awalnya manusia belum mengenal pasar karena kebutuhan hidup manusia masih terbatas dan dapat dipenuhi oleh alam serta produksi sendiri-sendiri.

Dengan perkembangan peradaban manusia, mereka telah mengenal berbagai jenis kebutuhan baru. Kemampuan untuk memenuhi kebutuhan suatu produksi berbeda-beda akibat perbedaan latar belakang, letak geografis, iklim, kesuburan tanah, dan cara berfikir, maka timbul keinginan untuk mengadakan pertukaran hasil produksi. Cara pertukaran yang dilakukan adalah barang dengan barang atau barter. Dikenalnya mata uang sebagai alat tukar menukar maka cara barter tersebut dari waktu ke waktu berkembang menjadi ramai sehingga terbentuklah sebuah pasar. Pada mulanya pasar menempati tempat yang strategis di muara sungai dan tempat persimpangan jalan, namun lambat

laun berkembang menjadi suatu wadah yang ternauang dan kegiatannya sudah mengenal waktu-waktu tertentu.

3. Jenis-jenis pasar

Secara umum yang membedakan tipologi pasar dalam proses jual–beli menjadi dua yaitu menurut kelas mutu pelayanan dan menurut sifat pendistribusiannya. Menurut kelas mutu pelayanan, pasar dibagi atas pasar tradisional dan pasar modern. Berdasarkan sifat pendistribusiannya, pasar dibagi menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan (grosir).

Jenis-jenis pasar yang ada di kota ditentukan oleh fungsi kedudukannya serta makna dengan yang diperjualbelikan. Adapun jenis-jenis pasar dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, yaitu :

- a. Pasar regional, yaitu pasar yang mempunyai kemampuan pelayanan seluruh wilayah kota sampai keluar kota, materi dagangan yang diperjualbelikan dalam skala besar, merupakan bangunan permanen dan terletak pada lokasi yang strategis terhadap aspek regional. (*Winardi dalam Amiruddin, 2018*).
- b. Pasar sentral/pusat, yaitu suatu wadah/sarana perbelanjaan karena kedudukannya, fungsi dan materi dagangan yang diperjualbelikan lengkap dan berskala besar. Sehingga merupakan pasar dengan lingkup pelayanan seluruh wilayah kota dengan sasaran pelayanan masyarakat dengan tingkat penghasilan rendah sampai sedang. (*Winardi dalam Amiruddin, 2018*).
- c. Pasar wilayah, yaitu suatu tingkatan pada pasar dengan tingkat pelayanan tingkat wilayah, materi dagangan yang diperjualbelikan selengkap pasar pusat dan terletak pada pusat-pusat kegiatan wilayah yang tersebar di

dalam kota dengan jangkauan pelayanan antara 40.000 – 150.000 penduduk. Luas area berkisar antara 9.290 – 27.870 m². Lokasi mengelompok pada pusat kecamatan dekat dengan terminal angkutan kota dengan radius pelayanan ± 5 km. (Winardi dalam Amiruddin, 2018).

- d. Pasar lingkungan, yaitu suatu tingkatan wadah pasar dengan lingkup pelayanan meliputi suatu lingkungan. Materi dagangan yang diperjualbelikan terbatas dan terletak pada pusat kegiatan lingkungan. Jangkauan antara 5.000 - 40.000 penduduk. Luas area berkisar antara 2.787 – 9.290 m². (Joyo Hadikusumo dalam Amiruddin, 2018).

Pengertian pasar dapat dibedakan :

- 1) Menurut motif pembelian dari pembeli

- a) Pasar konsumen

Adalah sekelompok pembeli yang membeli barang untuk dikonsumsi, bukan untuk dijual atau diproses lebih lanjut.

- b) Pasar produsen

Adalah individu-individu atau lembaga-lembaga yang membeli barang-barang untuk diproses lagi yang menjadi produk terakhir kemudian dijual.

- c) Pasar penjual

Adalah individu-individu yang organisasi yang memperoleh/ membeli barang-barang dengan maksud dijual kembali atau disewakan agar mendapat laba.

- 2) Menurut sifat dan pelayanannya

- a) Pasar yang melayani secara grosir

Pasar yang menjual berbagai jenis barang dagangan dalam jumlah besar, misalnya : per kwintal, per ton, per grosir, per lusin, dan lain lain.

b) Pasar yang melayani secara eceran

Pasar yang menjual berbagai jenis barang dagangan dalam jumlah kecil-kecilan, misalnya : per ikat, per butir, per ekor, per kilo, dan lain lain.

3) Menurut fungsi dan lembaga pasar

a) Pasar induk

Yaitu pasar sebagai tempat pengumpulan, pusat pelelangan, pusat penyimpanan, pusat penyaluran barang-barang ke pasar-pasar atau ke tempat lain. Pasar ini merupakan pangkalan dagang grosir.

b) Pasar anak

Yaitu merupakan pusat penyebaran untuk didistribusikan langsung konsumen akhir. Pasar ini merupakan pangkalan pedagang pengecer.

4) Menurut waktu kegiatan

a) Pasar siang hari

Adalah pasar yang hanya berlangsung pada siang hari.

b) Pasar malam hari

Adalah pasar yang hanya berlangsung pada malam hari.

4. Fungsi dan peran pasar

a. Fungsi pasar

Pasar memiliki beberapa fungsi antara lain :

1) Fungsi pembangunan ekonomi masyarakat.

Ada empat fungsi ekonomi yang bisa diperankan oleh pasar tradisional, yaitu :

- a) Pasar tradisional merupakan tempat dimana masyarakat berbagai lapisan memperoleh barang-barang kebutuhan harian dengan harga yang relatif terjangkau karena memang seringkali relatif lebih murah dibandingkan harga yang ditawarkan pasar modern, dengan kata lain pasar tradisional merupakan pilar penyangga ekonomi masyarakat kecil.
- b) Pasar merupakan tempat yang relatif lebih bisa dimasuki oleh pelaku ekonomi lemah yang menempati posisi mayoritas dari sisi jumlah. Pada pasar tradisional jelas lebih jauh bisa diakses oleh sebagian besar pedagang terutama yang bermodal kecil ketimbang pasar modern.
- c) Pasar merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah lewat pendapatan yang diperoleh dari operasional pasar. Pengelolaan pasar yang profesional sangat dibutuhkan untuk meningkatkan pendapatan daerah yang diperoleh dari operasional pasar itu sendiri.
- d) Pasar juga merupakan pasar distribusi perekonomian yang dapat menciptakan tambahan tempat usaha bidang jasa dan pencipta kesempatan kerja.
- e) Akumulasi aktivitas jual beli di pasar merupakan faktor penting dalam perhitungan tingkat pertumbuhan ekonomi baik pada skala lokal, regional maupun nasional.

2) Fungsi sosial kemasyarakatan

Beberapa fungsi sosial kemasyarakatan dari keberadaan pasar diantaranya

- a) Pasar merupakan ruang penampakan wajah asli masyarakat yang saling tergantung karena saling membutuhkan. Tawa, canda dan nilai-nilai kultural yang ada dimasyarakat dapat dipotret dalam keseharian pasar.
- b) Pasar adalah tempat bagi masyarakat terutama dikalangan bawah untuk melakukan integrasi sosial dan melakukan diskusi informal atas segenap permasalahan yang mereka hadapi.

3) Fungsi pelayanan publik

Pasar merupakan salah satu sarana publik yang harus disediakan oleh pemerintah daerah. Pasar merupakan tempat dimana masyarakat dapat memperoleh barang-barang untuk memenuhi kebutuhan harian. Pasar juga memiliki fungsi penggerak ekonomi daerah, tempat terjadinya distribusi hasil produksi masyarakat daerah.

Meskipun keberadaan pasar tidak memberikan keuntungan bagi keuangan daerah, namun kelangsungan operasional pasar tersebut harus terus dijaga dan dipertahankan oleh pemerintah daerah guna memenuhi kebutuhan layanan sarana publik bagi masyarakat. Dalam rangka mempertahankan kelangsungan pasar, pengelolaan pasar harus dilakukan secara profesional dengan manajemen pasar yang baik, sehingga kelangsungan operasional pasar dapat dipenuhi oleh pendapatan yang diperoleh dari operasional pasar itu sendiri dan tidak membebani beban APBD. Selain itu, pengelolaan pasar yang profesional diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi keuangan daerah sendiri.

Berdasarkan undang-undang no. 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik, azas penyelenggaraan pelayanan publik adalah sebagai berikut :

- a) Kepentingan umum
 - b) Kepastian
 - c) Kepastian hukum
 - d) Kesamaan hak
 - e) Keseimbangan hak dan kewajiban
 - f) Keprofesionalan
 - g) Partisipatif
 - h) Persamaan perlakuan/tidak diskriminatif
 - i) Keterbukaan
 - j) Akuntabilitas
 - k) Fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan
 - l) Ketepatan waktu
 - m) Kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan
- b. Peran pasar

Pasar mempunyai peranan yang sangat penting bagi perekonomian. Berikut ini beberapa peranan pasar.

1) Peranan Pasar bagi Produsen

Pasar mempunyai peran yang sangat penting bagi produsen yaitu membantu memperlancar penjualan hasil produksi dan dapat pula digunakan sebagai tempat mempromosikan atau memperkenalkan barang dan jasa hasil produksi. Selain itu produsen juga dapat memperoleh barang atau jasa yang akan digunakan untuk keperluan proses produksi.

2) Peranan Pasar bagi Konsumen

Pasar mempunyai peran yang sangat penting bagi konsumen, karena konsumen mudah untuk memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan. Apabila pasar semakin luas konsumen akan semakin mudah untuk memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan.

3) Peranan Pasar bagi Pembangunan

Peran pasar sebagai pembangunan adalah menjangkau kelancaran pembangunan yang sedang berlangsung. Upaya dalam meningkatkan pembangunan, pasar berperan membantu menyediakan segala macam barang dan jasa yang bermanfaat bagi pembangunan. Pasar juga dapat dijadikan sumber pendapatan pemerintah untuk membiayai pembangunan melalui pajak dan retribusi.

4) Peranan Pasar bagi Sumber Daya Manusia

Kegiatan pedagang di suatu pasar membutuhkan tenaga yang tidak sedikit. Semakin luas suatu pasar, semakin besar tenaga kerja yang dibutuhkan, berarti pasar turut membantu mengurangi pengangguran, manfaat sumber daya manusia, serta membuka lapangan kerja.

B. Pusat Grosir

1. Pengertian Grosir, Jenis Barang, dan Lapangan Kegiatan

Grosir atau mendistribusikan diartikan sebagai penjualan barang atau merchandise kepada pengecer, pengguna bisnis industri, komersial, institusi atau profesional, atau kepada penggrosir lainnya dan jasa terkait.

- a. Secara umum, artinya penjualan barang kepada siapa saja selain konsumen biasa.

b. Menurut *United Nations Statistics Division*, "grosir" adalah menjual kembali (menjual tanpa perubahan) barang baru dan terpakai kepada pengecer, pengguna industri, komersial, institusi atau profesional, atau kepada penggrosir lain, atau terlibat berperan sebagai agen atau broker dalam membeli merchandiser untuk, atau menjualnya kepada orang-orang atau perusahaan (Wikipedia 2018)

Penggrosir biasanya mengatur, mengurutkan dan memeringkatkan barang-barang di tempat luas, jumlah besar, dipak kembali dan didistribusikan kembali di tempat yang lebih kecil. Sementara penggrosir sejumlah produk biasanya beroperasi atas alasan sendiri, pemasaran grosir untuk barang makanan dapat dilakukan di pasar grosir tertentu tempat semua pedagang bertemu. Umumnya, penggrosir lebih dekat dengan pasar yang mereka suplai daripada sumber yang mereka dapatkan produknya. Tetapi, dengan penemuan Internet dan E-procurement, terdapat peningkatan jumlah penggrosir yang berdiri di dekat pusat manufaktur di Tiongkok Daratan, Taiwan dan Asia Tenggara seperti Chinavasion, Salehoo dan Modbom, banyak di antaranya menawarkan jasa antar barang ke perusahaan dan perorangan.

Kata grosir merupakan kata dari mendistribusikan, yang artinya menjual suatu barang ke konsumen yang tentu saja bukan konsumen asal tetapi konsumen yang berwiraswasta atau membuka suatu usaha. Di mana, seorang konsumen membeli suatu barang yang sangat banyak, sehingga harga yang di tawarkan oleh produsen sangat murah.

Contohnya saja usaha baju dan tas yang setiap tahun semakin naik perkembangan dalam dunia pemasaran. baju dan tas merupakan kebutuhan

kedua setelah makanan. Di toko-toko pusat perbelanjaan anda akan menemukan berbagai macam baju grosir, tas grosir atau barang-barang lainnya yang di jual sangat murah.

Penjualan setiap toko dengan harga grosir yang di tawarkan sangat berbeda satu sama lainnya, sehingga harga grosir sangat berpengaruh sekali dalam penjualan. Grosir sangat identik sekali dengan harga jual yang sangat murah tapi tentu saja dengan membeli barang lebih dari selusin item.

a. Berdasarkan Jenis Barang yang Diperdagangkan

- a) Grosir barang umum atau *the general line wholesaler*, yakni grosir yang mempunyai berbagai jenis barang
- b) Grosir barang khusus atau *the specilty wholesaler*, yaitu grosir atau distributor yang hanya menjual barang-barang yang khusus saja, contohnya grosir khusus plastik.

b. Berdasarkan Lapangan Kegiatannya.

- 1) Grosir pengumpul atau *the whole collector*, yaitu grosir yang bertindak sebagai pengumpul barang-barang dagangan tertentu untuk keperluannya sendiri atau untuk pesanan pihak lain. Barang dagangan yang dikumpulkan oleh grosir semacam ini biasanya barang berupa hasil hasil-hasil kerajinan rakyat, pertanian, dan produk home industry.
- 2) Grosir penuh atau *the service wholesaler*, yaitu grosir yang kegiatan usahanya dengan hanya menjalankan kegiatan pembelian dan penjualan yang lazim dilakukan oleh suatu grosir.

3) Grosir terbatas atau *the limited function wholesaler*, yaitu grosir yang hanya menjalankan sebagian jasa-jasa dari yang seharusnya dilakukan oleh grosir secara penuh.

4) Grosir Tunai atau *cash carry wholesaler*, yakni grosir yang melaksanakan penjualan barang dagangan secara tunai tanpa mengantar barang yang dibeli oleh pelanggannya.

5) Grosir Truk (*Truck wholesaler/Truck Jobber/ Wagon jobber*), yakni grosir yang menjual barang dagangan secara tunai dengan memberikan jasa pengiriman barangnya. Grosir semacam ini biasanya merupakan grosir yang mengirim barang dagangannya secara kontinyu (*Continue routine*) ke Supermarket, Departemen Store, Restoran, Cafeteria, Hotel, Rumah Sakit dan lain sebagainya.

Dewasa ini para grosir truk ini jarang yang dibayar tunai, mereka mungkin dibayar mingguan, bulanan atau dengan cara setiap mengirim mereka menerima pembayaran pengiriman terdahulu. Hal ini berubah karena adanya persaingan ketat dalam usaha dagang, dimana para grosir berusaha memberikan service dengan memberikan tenggang waktu dalam pembayaran.

1) Grosir Pengiriman (*Drop shipment wholesaler / drop shipper*).

2) Grosir pengiriman adalah grosir yang melakukan penjualan barang dengan pengiriman barang yang dilakukan langsung oleh produsen kepada pembeli. Perana grosir pengirim ini hanya mengatur jula beli dan memerintahkan kepada produsen untuk mengirim barangnya kepada pembeli.

- 3) Grosir pabrik (*manufacture wholesale* atau disebut juga penyalur pabrik (industrial distributor) ialah grosir atau penyalur yang menjual barang dagangan dengan menjadi pemasok keperluan industri (pabrik-pabrik).
- 4) Grosir pesanan melalui pos (*Mail order wholesaler*), adalah yang melakukan kegiatan penjualan barang dagangan dengan cara pesanan melalui jasa pos.

2. Jenis Pedagang Grosir Utama

- a. Pedagang Grosir
- b. Pedagang Grosir Layanan Penuh
- c. Pedagang Grosir Layanan Terbatas
- d. Pialang dan Agen.
- e. Cabang dan Kantor Produsen serta Pengecer
- f. Pedagang Grosir Khusus

3. Pedagang grosir efisien dalam melaksanakan fungsi:

- a. Penjualan dan Promosi
- b. Pembelian dan pembentukan pilihan barang
- c. Pemecah jumlah besar
- d. Pergudangan
- e. Transportasi
- f. Pembiayaan
- g. Penanggungan Risiko
- h. Informasi Pasar

4. Tren dalam Perdagangan Grosir

Empat cara memperkuat hubungan pedagang grosir dengan produsen:

- a. Mengusahakan kesepakatan yang jelas dengan produsen tentang fungsi yang diharapkan di saluran pemasaran
- b. Mendapatkan gambaran kebutuhan produsen dengan mengunjungi pabrik
- c. Memenuhi komitmen ke produsen dengan memenuhi sasaran volume, membayar tagihan tepat waktu, dll.
- d. Mengidentifikasi dan menawarkan layanan bernilai tambah untuk membantu pemasok

5. Kegiatan yang diwadahi

- a. Aktivitas perdagangan

Pasar sebagai fungsi sebagai media pertukaran barang dan jasa juga merupakan pusat display penyebaran barang, penjualan dan titik fokus kegiatan masyarakat.

- b. Pelaku kegiatan

- 1) Pembeli/konsumen

Adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Didalam pasar terdapat beragam tingkatan / macam konsumen / pembeli yaitu :

- a) Menurut tingkat ekonominya

- 1. Kelas sosial masyarakat golongan bawah

Kelas masyarakat golongan ini cenderung membeli barang dan jasa dengan mementingkan kuantitas (jumlah) untuk keperluan sehari-hari. Umumnya memanfaatkan penjualan barang yang diobral atau penjualan dengan harga promosi.

- 2. Kelas sosial masyarakat golongan menengah

Kelas masyarakat golongan ini selain mementingkan kuantitas (jumlah) juga kualitas (mutu) dari suatu barang dan jasa. Umumnya berkeinginan membeli barang mewah dengan sistem kredit.

3. Kelas sosial masyarakat golongan atas

Kelas masyarakat golongan ini cenderung membeli barang dengan harga mahal dengan lebih mementingkan kualitas (mutu) barang dari suatu yang terkenal dan lengkap. Serta memiliki animo berbelanja yang tinggi karena uang bukan menjadi permasalahan.

b) Menurut asal tempat tinggalnya

Konsumen yang berdasar dari suatu wilayah.

c) Menurut tujuannya

Konsumen yang membeli untuk kepentingan sendiri yang untuk dijual.

2) Pedagang/penjual

Adalah pihak yang menyediakan barang dan jasa untuk ditawarkan kepada konsumen. Dalam menjalankan kegiatannya, pedagang menyediakan modal, kegiatan, tenaga, materi/barang dalam aktivitas jual beli untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dari segi bentuk dan macam pedagang digolongkan atas :

a) Pelaku terdiri dari pedagang individu atau pedagang gabungan.

b) Kemampuan/modalnya meliputi pedagang kecil, sedang, dan besar.

c) Cara penyalurannya yaitu pedagang eceran, grosir, dan mengumpul.

d) Lingkup pelayanannya yaitu pedagang lingkungan, lokal, kota, dan regional.

e) Cara pelayanannya yaitu pedagang dengan pelayanan langsung.

f) Menurut waktu penjualan, terbagi dua : pedagang tetap dan musiman.

c. Pihak penunjang

Yang tergolong dalam pihak penunjang adalah :

1) Pihak pengelola

Adalah pihak pengusaha yang dalam usahanya menyediakan wadah dan memberi kesempatan kepada pedagang untuk mengisi sarana dengan menyewakan kepada pedagang mengatur dan mengurus kelangsungan dari wadah tersebut.

2) Pihak pemerintah

Pemerintah dalam rangka pembangunan dan kelancaran ekonomi nasional wajib memelihara kestabilan ekonomi, diantaranya dengan menguasai perpasaran dengan cara ikut mengelola dan menarik pajak pasar, menetapkan penggolongan pasar-pasar di wilayahnya.

3) Bank

Peranan dapat dilihat dari segi pembiayaan pembangunan dan pemmodalan bagi para pedagang.

4) Swasta

Swasta dalam hal ini biasa para pedagang itu sendiri atau pelaksana (kontraktor) yang membiayai pembangunan pasar.

5) Produsen/distributor

Produsen berperan dalam pengadaan barang, menjamin mutu, dan kualitas barang yang akan diperdagangkan dalam pusat perbelanjaan.

6) Buruh pasar

Merupakan unsur pelaku yang sering terlupakan. Meskipun tidak formal buruh pasar sebagai penyedia tenaga untuk mengangkut barang yang memegang peranan penting dalam melancarkan proses pengumpulan dan pendistribusian barang.

7) Pengusaha angkutan umum dan ojek

Merupakan unsur yang terlibat dalam jasa transportasi yang mengangkut penumpang / pengunjung dan barang ke dalam pasar.

Ketujuh pihak yang menjadi pelaku kegiatan pasar diatas mempunyai hubungan yang sangat erat dan saling terkait yang kemungkinan terjadinya proses jual beli

6. Jenis kegiatan

a. Kegiatan jual beli

Pasar merupakan tempat berlangsungnya kegiatan jual beli. Disini terjadi pula transaksi atau tawar menawar antara pembeli dan penjual serta terjadi komunikasi langsung seperti :

1) Kegiatan membeli

a) Melihat-lihat materi dagangan

- b) Memilih materi dagangan
 - c) Mengadakan transaksi dengan penjual
 - d) Menikmati fasilitas
 - e) Menikmati suasana
- 2) Kegiatan penjual/pedagang
- a) Menawarkan barang dagangan
 - b) Melayani transaksi
 - c) Mengemas barang dagangan

Kegiatan ini terjadi antara penjual/pedagang dengan pembeli dimana pedagang menawarkan barangnya dan pembeli menawar untuk selanjutnya terjadi transaksi jual.

b. Kegiatan sirkulasi

Keinginan pembeli untuk mencari barang dari satu unit keunit lain merupakan suatu kegiatan terjadinya sirkulasi pembeli barang. Kegiatan sirkulasi ini menginginkan suatu keadaan yang mudah dijangkau, cepat dan lancar untuk sampai keunit lain dalam pasar.

c. Kegiatan distributor barang

Kebutuhan penjualan akan barang dagangan menjadikan suatu kegiatan distribusi. Kegiatan distribusi tersebut merupakan pengiriman barang dari produsen yang menyebarkan keseluruhan unit-unit penjualan dalam pasar.

Kegiatan distribusi dibedakan menurut :

- 1) Untuk barang yang mudah rusak/busuk dapat langsung didroping pada unit penjualnya.

2) Untuk barang yang tidak mudah rusak dan jumlahnya besar, pengirimannya dapat langsung ke unit penjualan dan dapat pula ditampung dahulu pada gudang penyimpanan.

d. Unsur kegiatan pengunjung

Dengan adanya unsur pengunjung maka kegiatan jual beli bisa lancar. Unsur pengunjung meliputi : kegiatan unsur pengelola, kegiatan bank pasar, kegiatan parkir, dan kegiatan lainnya.

e. Kegiatan service

Terlaksananya kegiatan yang berlangsung di pasar ditunjang oleh kegiatan service yang terdiri dari : kegiatan pemeliharaan gedung (pembersihan, pengecatan) kegiatan dropping barang, dan kegiatan parkir.

f. Kegiatan pengelolaan barang

Adanya kegiatan penyimpanan dan penyajian barang yang akhirnya dilepas kembali . kegiatan ini dibedakan menurut sifat pelayanannya sebagai berikut :

1) Pelayanan tingkat retail

Dengan pertimbangan dimensi barang relatif kecil dan ringan sehingga penyimpanan tidak menimbulkan persoalan. Penyimpanan dapat di tempat penjualan dan sekaligus disajikan.

2) Pelayanan grosir

Dalam mempertimbangkan dimensi barang relatif besar dan keamanannya, maka penyimpanan barang memerlukan tempat khusus.

7. Klasifikasi materi dagangan

a. Berdasarkan sifat penjualan, macam perdagangan dapat digolongkan atas :

1) *Convience system*

Yaitu dengan cara tawar menawar antara pedagang dengan konsumen dimana ruang antara pedagang dan konsumen terlihat jelas.

2) *Self service system*

Yaitu dengan cara memilih dan melayani sendiri dengan harga yang telah ditentukan (harga mati).

b. Berdasarkan cara penyampaianya dapat dibagi atas :

1) Perdagangan langsung, yaitu cara perdagangan dimana barang-barang yang telah dibeli dapat langsung dimiliki secara fisik.

2) Perdagangan tidak langsung, yaitu cara perdagangan dimana barang-barang yang telah dibeli tidak dimiliki secara langsung.

Materi perdagangan yaitu sesuatu yang diperjualbelikan di pasar. Materi perdagangan merupakan hal paling penting keberadaanya, dimana jenis, macam, klasifikasi serta bentuknya sangat ditentukan oleh kebutuhan konsumen. Pasar sebagai sarana perbelanjaan menyediakan segala macam barang-barang atau materi dagangan yang diperjualbelikan.

c. Berdasarkan materi dagangan dibedakan atas :

1) Berdasarkan akan kebutuhan barang dan jasa

a) Barang kebutuhan harian

Umumnya berupa bahan makanan antara lain : hasil pertanian (beras, kacang-kacangan, palawija, dan sejenisnya), perikanan dan

peternakan, hasil perkebunan (sayur dan buah), dan hasil olahan (terigu, mentega, minyak goreng dan sebagainya).

b) Kebutuhan barang berkala

Seperti bahan sandang berupa pakaian, sandal, sepatu, dan tas.
Barang keperluan rumah tangga, buku majalah dan obat-obatan.

c) Barang kebutuhan khusus

Alat elektronik, alat kosmetik, perhiasan, mainan anak-anak, perabot rumah tangga, dan lain-lain.

d) Barang kebutuhan jasa berupa tukang cukur (salon), tukang jahit, reparasi, warung makan.

2) Berdasarkan sifat dan karakteristik barang

Berdasarkan sifat dan karakteristik barang dapat dibedakan atas :

Barang kotor, barang tak berbau, barang bersih, barang kering, dan barang basah.

8. Sarana dan prasarana

Prasarana diperlukan agar sebuah sistem dapat berlangsung dan sarana menjadi fasilitas penunjang atau alat yang berfungsi untuk terselenggaranya sistem tersebut. Sarana dan prasarana secara bersamaan menentukan terselenggaranya suatu sistem. Demikian juga pasar sebagai sebuah sistem tentu membutuhkan dukungan sarana dan prasarana agar dapat berlangsung menjalankan fungsinya sebagai tempat aktivitas perdagangan.

Untuk menunjang segala aktivitas pasar diperlukan sarana dan prasarana yang akan menjamin lancarnya aktivitas pasar. Hal ini didukung dengan adanya penyediaan pelayanan fasilitas pada dasarnya disediakan untuk

memenuhi kebutuhan dan keinginan penggunanya. Sehingga dalam menentukan peningkatan pelayanan fasilitas penunjang aktivitas pasar, perlu juga melihat tingkat kebutuhan pedagang dan konsumen sebagai pengguna. Berdasarkan penilaian mereka, dapat diketahui kondisi pelayanan fasilitas pasar yang telah tersedia sehingga dapat diketahui persepsi masyarakat terhadap bentuk peningkatan pelayanan fasilitas pasar yang dibutuhkan seiring dengan perkembangan pemanfaatan dan kebutuhannya.

Menurut Claire (1973), setiap wilayah memiliki karakteristik berupa faktor fisik alam dan manusia (penduduk) yang secara langsung atau tidak berdampak pada penyediaan fasilitas penunjang aktivitas di lingkungan wilayah tersebut. Faktor fisik antara lain : iklim, topografi, tata air, tanah, dan sumber alam. Sedangkan faktor masyarakat meliputi usia, jumlah penduduk, ekonomi, kepadatan, status politik, status sosial, dan aturan intitusi dari populasi. Berbagai karakteristik tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan dan penyediaan fasilitas umum.

Yeates (1990) membedakan fasilitas umum menjadi dua macam, yaitu : fasilitas sosial, aktivitas, dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat, memberi kepuasan sosial, mental, dan spiritual seperti pendidikan, rekreasi, perbelanjaan, peribadatan, makam, dan lainnya. Fasilitas fisik yaitu materi yang melayani kebutuhan masyarakat akan kebutuhan fisiknya seperti penyediaan air, sanitasi, gas, listrik, dan perumahan.

Dalam rangka penataan pasar tradisional, utilitas memegang peranan yang sangat penting dalam menunjang fungsi suatu bangunan. Oleh karena itu, suatu bangunan pasar tidak terlepas dari sistem utilitas bangunan tersebut.

Kondisi utilitas bangunan yang tidak terawat dapat menyebabkan kinerja sistem bangunan tidak optimal yang dapat berpengaruh pada kegiatan pasar. Sistem utilitas bangunan yang dimaksud meliputi pengadaan listrik, air bersih, jaringan telekomunikasi, pemadam kebakaran, penangkal petir (jika bangunan terlampaui tinggi), sistem drainase baik padat maupun cair, sistem pembuangan limbah/sampah, transportasi vertikal (jika bangunan bertingkat), dan penyediaan sound system sebagai alat penyebar informasi (Diaci, 1998).

Dengan sistem pengelolaan yang baik sebagai pelayanan sebuah pasar kepada masyarakat luas akan berdampak pada pesatnya kegiatan ekonomi pada sebuah pasar. Perawatan utilitas bangunan itu sendiri dibawah pengawasan dinas pasar sebagai pengelola pasar. Untuk menunjang operasionalisasi pasar dengan perkembangan skala pelayanannya dibutuhkan beberapa sarana tambahan penunjang aktivitas di dalam pasar seperti yang dikemukakan oleh Diaci (1998) meliputi bank, angkutan dan transportasi, wartel (telekomunikasi), pos keamanan, tata hijau, penitipan sepeda/kendaraan, penitipan bayi/anak dan hydrant pilar (*fire estnggulsher*).

Berdasarkan Peraturan Presiden Republic Indonesia Nomor 112 tahun 2007, pasar tradisional wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan keberadaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern serta usaha kecil, termasuk koperasi yang di wilayah yang bersangkutan.
- b. Menyediakan area parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m² luas lantai pasar tradisional.

- c. Menyediakan fasilitas yang menjamin pasar tradisional yang bersih, sehat (*higenis*), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.

9. Sistem pengelolaan

Pasar haruslah dikelola dengan manajemen yang terpadu dimana seluruh aspek manajemen pasar terintegrasi menjadi suatu sistem. Keterpaduan sistem manajemen pasar adalah syarat terwujudnya manajemen pasar yang profesional. Pasar tidak dapat dikelola secara terpisah antara satu bagian dengan bagian lainnya. Pengelolaan parkir harus terintegrasi dengan pengelolaan keuangan pasar, khususnya dalam hal pengelolaan pendapatan parkir, perencanaan, pembiayaan operasional dan perawatan dari pengelolaan parkir. Pengelolaan sumber daya manusia harus dipadukan dengan kebutuhan tenaga kerja pada tiap bagian serta terintegrasi dengan pengelolaan keuangan pasar dalam pengkajian dan kebutuhan biaya untuk pengembangan karyawan. Pengelolaan kebersihan pasar dalam rangka terwujudnya pasar bersih tidak akan berhasil tanpa adanya kerjasama antara bagian kebersihan dengan bagian SDM dan bagian keuangan, khususnya dalam penyediaan tenaga kerja yang dibutuhkan dan pembiayaan operasional kebersihan.

10. Komponen Fisik Dan Penataan Tata Ruang Dalam

- a. Komponen Fisik Yang Mempengaruhi Pasar

- 1) Komponen Makro

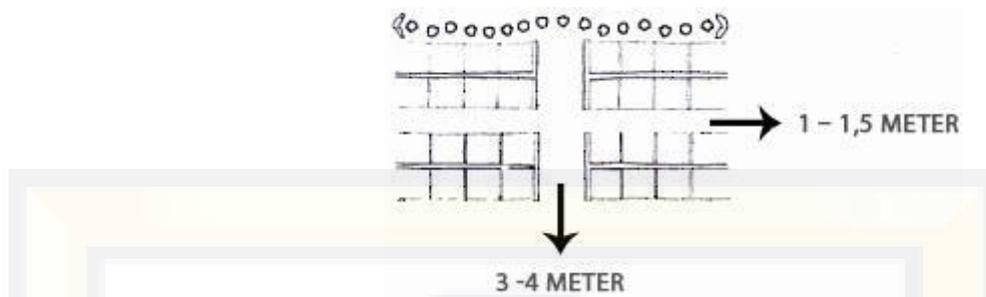
Komponen makro yang mempengaruhi pasar antara lain :
kondisi geografis perkotaan, sistem pembagian wilayah kota, struktur kependudukan, sistem transportasi dan sirkulasi.

2) Komponen Mikro

Komponen mikro yang mempengaruhi pasar yaitu ruang dengan komponen pembentuknya, pengelompokan ruang, sirkulasi ruang dan struktur bangunan. Dalam segi pengelompokan ruang sangat mempengaruhi bagi bangunan pasar untuk mempermudah pembeli untuk mendapatkan barang yang di inginkan. Dalam hal sirkulasi ruang lebih penting dikarenakan pasar yang akan di redesain adalah pasar Grosir yang menjual barang secar besar (lusinan), sehingga membutuhkan ruang yang lebuah besar dibandingkan pasar lain. Setiap bangunan harus memperhatikan dari segi struktural karena sangat mempengaruhi kelayakan suatu bangunan untuk ditempati.

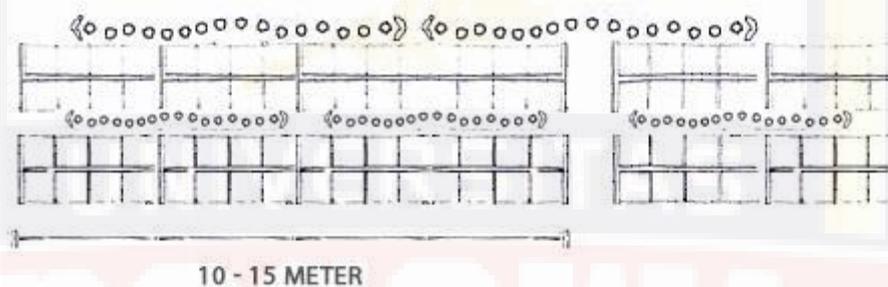
b. Penataan Ruang Dalam

Menurut Dewar & Watson, 1990 Sirkulasi merupakan akses untuk mengarahkan kegiatan di dalam pasar harus direncanakan dengan benar supaya memberikan tatanan yang efektif bagi kegiatan di dalam pasar. Besaran sirkulasi utama pada pasar sesuai dengan literatur yaitu 3 – 4 meter dan sirkulasi sekunder memiliki besaran 1,5 – 2 meter. Panjang los untuk pasar mempunyai panjang 10 – 15 meter serta kios 20 – 30 meter. Dan ukuran standar unruk satu kios 2x3 meter, untuk standar ukuran luas los antar 1,5x2 meter.



Gambar 2.1: Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif

Sumber: (Dewar & Watson, 1990)



Gambar 2.2: Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif

Sumber: (Dewar & Watson, 1990)

c. Jenis Pola Tata Atur Bangunan

1) Pola Bentuk *Linier*

Bentuk *linier* dapat diperoleh dari perubahan proposisi dimensi suatu bentuk atau pengaturan sederetan bentuk sepanjang sebuah garis. deretan bentuk tersebut dapat merupakan perulangan atau sesuatu yang memang serupa dan terorganisir oleh unsur lain yang terpisah dan lain sama sekali seperti sebuah dinding atau jalan. Bentuk linier dapat dibelokkan sebagai penyesuaian terhadap keadaan setempat seperti topografi. dapat dipergunakan sebagai muka atau menunjukkan tepi suatu ruang luar. Bentuk linier dapat diarahkan vertikal sebagai unsur menara untuk menciptakan titik atau ruang dan

dapat diarahkan horizontal sebagai bangunan konstruksi yang memanjang

2) Bentuk Pola *Cluster*

Kata kuncipola *cluster* ialah pola yang dikelompokkan berdasarkan persyaratan fungsional seperti ukuran, bentuk, warna, jarak dan letak. Organisasi dalam bentuk kelompok atau "*cluster*" mempertimbangkan pendekatan fisik untuk menghubungkan suatu ruang terhadap ruang lainnya. Sering kali organisasi ini terdiri dari ruang-ruang yang berulang yang memiliki fungsi-fungsi sejenis dan memiliki sifat visual yang umum seperti wujud dan orientasi. Di dalam komposisinya, organisasi ini juga dapat menerima ruang-ruang yang berlainan ukuran, bentuk dan fungsinya, tetapi berhubungan satu dengan yang lain berdasarkan penempatan atau alat penata visual seperti simetri atau sumbu.

Karena polanya tidak berasal dari konsep geometri yang kaku, bentuk organisasi ini bersifat fleksibel dan dapat menerima pertumbuhan dan perubahan langsung tanpa mempengaruhi karakternya. Ruang-ruang *cluster* dapat diorganisir terhadap suatu titik tempat masuk ke dalam bangunan atau sepanjang alur gerak yang melaluinya. Ruang-ruang dapat juga dikelompokkan berdasarkan luas daerah atau volume ruang tertentu atau dimasukkan dalam suatu daerah atau volume ruang yang telah dibentuk. Kondisi simetris atau aksial dapat dipergunakan untuk memperkuat dan menyatukan bagian-

bagian organisasi dan membantu menegaskan pentingnya suatu ruang atau kelompok ruang.

3) Bentuk Pola Grid

pola grid adalah pola yang teratur. pola grid juga disebut pola papan catur. suatu grid tercipta oleh perpotongan dua atau lebih garis sejajar yang berjarak teratur. grid pada umumnya terdiri dari beberapa potongan bujur sangkar yang prinsipnya tidak hirarki, tidak berarah, dan bersifat netral. sifat ini dapat dipergunakan untuk memecah skala suatu permukaan menjadi unit-unit yang terukur dan berstruktur.

C. Pengertian Redesain

Pengertian redesain disebutkan menurut “Kamus Besar Bahasa Indonesia” adalah desain ulang, perencanaan kembali, perlakuan terhadap suatu hasil karya yang direncanakan secara menyeluruh meliputi desain dan pelaksanaan. Kata ini berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yaitu re dan design, penggunaan kata re mengacu pada pengulangan kata atau melakukan kembali, sehingga redesign dapat diartikan sebagai design ulang. Beberapa definisi redesain sebagai berikut:

1. Menurut American Heritage Dictionary (2006) “ *redesign meansto makea revision in the appearance or function of*”, yang dapat diartikan membuat revisi dalam penampilan dan fungsi.
2. Menurut Collins English Dictionary (2009) “*redesign is to change the design of (something)*”, yang dapat diartikan mengubah desain dari (sesuatu).
3. Menurut Salim’s Ninth Collegiate English-Indonesia Dictionary (2000) redesign yang berarti merancang kembali.

Dari beberapa defensi di atas dapat disimpulkan bahwa redesain mengandung makna merancang ulang sesuatu sehingga terjadi perubahan dalam penampilan atau fisik. Dalam arsitektur, merancang ulang identik dengan membangun kembali karya arsitektur yang dirasa kurang tepat guna.

Redesain adalah sebuah aktivitas yang melakukan perubahan pembaharuan dengan berpatokan dari wujud desain yang lama diubah menjadi baru, sehingga dapat memenuhi tujuan-tujuan positif yang mengakibatkan kemajuan. Dapat diartikan juga sebagai kegiatan perencanaan dan perancangan kembali suatu bangunan sehingga terjadi perubahan fisik tanpa merubah fungsinya baik melalui perluasan, perubahan maupun pemindahan lokasi.

Redesain yang dilakukan dengan penambahan baru pada bangunan harus memperhitungkan interaksi antara bangunan yang lama dan bangunan yang baru. Berikut beberapa yang perlu diperhatikan dalam merancang bangunan tambahan atau lantai tambahan:

1. Ukuran dan Bentuk

Ukuran dan bentuk bangun yang ada tidak perlu harus tetap sama ketika penambahan baru dirancang. Namun, desain penambahan harus dilihat sebagai satu unit dengan keseluruhan bangunan.

2. Lahan

Kebanyakan bangunan ditambahkan secara horizontal daripada vertikal. Oleh sebab itu, ukuran lahan yang memadai menjadi sangat penting.

3. Struktur

Sebelum besain struktural dari bangunan baru dimulai, sistem struktur yang ada harus ditinjau kecukupannya untuk menangani efek dari penambahan baru.

4. Sistem Mekanikal dan Listrik.

Sistem mekanikal dan listrik dalam sebuah bangunan umumnya telah dirancang sesuai dengan kebutuhan dari bangunan tersebut. Dengan adanya penambahan baru pada bangunan tentunya membutuhkan sistem mekanikal dan listrik baru yang dapat menjawab kebutuhan baru, baik yang berasal dari bangunan lama dan tambahan dari bangunan.

D. Studi Banding

1. Pasar Grosir Tanah Abang (Blok A)

a. Sejarah Tanah Abang

Pasar Tanah Abang atau Pasar Sabtu dibangun oleh Yustinus Vinck pada 30 Agustus 1735. Yustinus Vinck mendirikan Pasar Tanah Abang Pasar atas izin dari Gubernur Jenderal Abraham Patramini. Izin yang diberikan saat itu untuk Pasar Tanah Abang adalah untuk berjualan tekstil serta barang kelontong dan hanya buka setiap hari Sabtu. Oleh karena itu, pasar ini disebut Pasar Sabtu.

Sejak tahun 1735, Pusat Grosir Blok A Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagai sentra perdagangan produk tekstil dan garmen tidak pernah pudar. Pusat Grosir Blok A Tanah Abang yang dulu panas dan penuh sesak serta keamanan yang kurang memadai dan dengan fasilitas yang apa adanya membuat orang yang berkunjung merasa tidak nyaman untuk berlama-lama belanja.

Sekarang, Blok A – Pusat Grosir Tanah Abang sudah berbenah diri dengan fasilitas Mall dengan suasana serta keamanan yang sangat baik dan modern. Pusat Grosir Blok A Tanah Abang berada di lokasi yang strategis

di pusat kawasan niaga di tengah jantung dibangun di lahan seluas 13.000 m² semakin menambah gairah bisnis textil dan garmen di Ibukota. Luas bangunan mencapai +/- 160.000 m² serta jumlah kios sebanyak 7.854 kios, dimana jumlah kios yang terisi sudah mencapai 91 dari 12 lantai perdagangan mulai dari lantai B2 – 7. Blok A Tanah Abang memiliki rata-rata jumlah pengunjung mencapai 80.000 orang per hari, berasal dari seluruh Indonesia bahkan mancanegara, seperti Malaysia, Brunei, Singapura, Afrika, Arab Saudi, dan lain sebagainya, dimana nilai transaksi bisnis dan perputaran uang pedagang mencapai +/- Rp. 500 Milyar per hari.



Gambar 2.3: Tampak Depan Pasar Tanah Abang (Blok A)
Sumber : Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>



Gambar 2.4: Tampak Samping Pasar Tanah Abang (Blok A)
Sumber : Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

b. Lokasi

Pasar Tanah Abang (Blok A) berlokasi pada jalan K.H. Mas Mansyur, Kampung Bali, Tanah Abang, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1025.



Gambar 2.5: Peta Pasar Grosir Blok A Tanah Abang
Sumber : Google Maps

c. Fungsi Bangunan

Pusat grosir Blok A Tanah Abang merupakan gedung utama yang di fungsikan sebagai pusat grosir dan menjadi tujuan wisata belanja.

d. Lantai Bangunan

Pusat Grosir Blok A Tanah Abang memiliki 18 lantai bangunan yaitu:

- 1) B1 (basemen 1) yaitu grosir tekstil, bank, dan ATM
- 2) B2 (basemen 1) yaitu grosir tekstil, kebutuhan interior rumah, perlengkapan muslim, ATM, bank dan musholah
- 3) SLG (*semi lower ground*) : grosir fashion remaja, busana kerja, busana muslim, ATM, bank, musholah
- 4) LG (*lower ground*) : grosir fashion remaja, busana kerja, busana muslim, perlengkapan ibadah, ATM
- 5) G (Ground) : grosir fashion anak dan dewasa, musholah
- 6) Lantai 1: grosir pakaian dalam dan jeans
- 7) Lantai 2: grosir batik dan fashion, bank dan musholah
- 8) Lantai 3: grosir tas, sepatu dan aksesoris, musholah
- 9) Lantai 3a: grosir aksesoris dan imitasi, *fashion* dan musholah
- 10) Lantai 5: grosir batik busana muslim
- 11) Lantai 6: grosir/retail butik fashion,
- 12) Lantai 7: grosir / retail tas dan sepatu
- 13) Lantai 8: tanabang *foodcort*
- 14) Lantai 9: kantor *security*, kantor pos dan parkir
- 15) Lantai 10: parkir
- 16) Lantai 11: parkir
- 17) Lantai 12: kantor pengelola dan parkir
- 18) Lantai 12a: kantor PD pasar raya, parkir
- 19) Atap: Masjid Blok A tanah Abang

e. Fasilitas Bangunan

Fasilitas yang ada di Pasar Grosirblok A Tanah Abang di antaranya :

1. ATM

Di Pasar Grosir Blok A Tanah Abang dilengkapi dengan fasilitas ATM Center hamper di seluruh lantai yang terdiri dari beberapa Bank Pemerintah dan Bank Swasta Nasional yaitu:

- a) ATM BCA
- b) ATM BNI
- c) ATM BRI
- d) ATM BRI Syariah
- e) ATM CIMB Niaga
- f) ATM Danamon
- g) ATM DKI
- h) ATM Mainbank
- i) ATM Muamalat
- j) ATM OCBC NISP
- k) ATM Permata
- l) ATM Sinarmas
- m) ATM BJB
- n) ATM Nagari
- o) ATM Windu



Gambar 2.6: ATM Center

Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

f. Bank

Bank Pemerintah dan Bank Swasta Nasional terbesar Indonesia di pusat drosir tanah abang blok a, dimana bank-bang tersebut memberikan perbankan bagi pedagang dan pembeli, sehingga transaksi keuangan dapat dilakukan dengan aman dan nyaman.



Gambar 2.7: Bank Pemerintah Dan Swasta

Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

g. Costomer Service

Petugas *Costomer Service* memberikan pelayanan terhadap pedagang dan pembeli yang ingin menyampaikan keluh atau membutuhkan informasi lainnya yang berkaitan cengan operasional di lapangan.



Gambar 2.8: *Costomer Service*

Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

h. Ekspedisi

Beberapa perusahaan jasa Ekspedisi ada di puasat grosir blok a tanah abang, seperti POS, JNE, GIRO, ESL, Lion, Cobra dan lain-lain.



Gambar 2.9: Ekspedisi

Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

i. Elevator and Escalator

Untuk kemudahan transportasi di dalam gedung telah disediakan, 14 unit *elevator* dan 149 *escalator* yang dapat digunakan dari lantai basemen 2 sampai dengan atap.



Gambar 2.10: *elevator* dan *escalator*

Sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

j. Fire Alarm

Pasar grosir tanah abang dilengkapi dengan penanggulangan bahaya kebakaran yang sangat menunjang, seperti APAR (alat pemadam ringan), *sprinkler*, *smoke detektor*, *fire alarm system*, *fire hydrant* serta petugas yg telah dilatih oleh instansi terbaik



Gambar 2.11: *Fere Alarm*

sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

k. *First Aid Clinic*

First aid clinic tersedia untuk memberikan pertolongan kepada *customer* yang mengalami kecelakaan di area bangunan.



Gambar 2. 12: *First Aid Clinic*
sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

l. *Food Court*

Pasar Grosir Blok A Tanah Abang memiliki *food court* agar memudahkan pedagang dan pembeli menikmati makanan ketika sedang lapar saat berbelanja

m. *Car Call and information*

Car Call and information memberikan pelayanan yang terbaik bagi pedagang dan pembeli yang membutuhkan informasi tentang lokasi kios, lokasi kantor, announcement dan informasi lainnya seputar Pusat Grosir Blok A Tanah Abang



Gambar 2.13: *Car Call and Information*
sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

n. Parkir

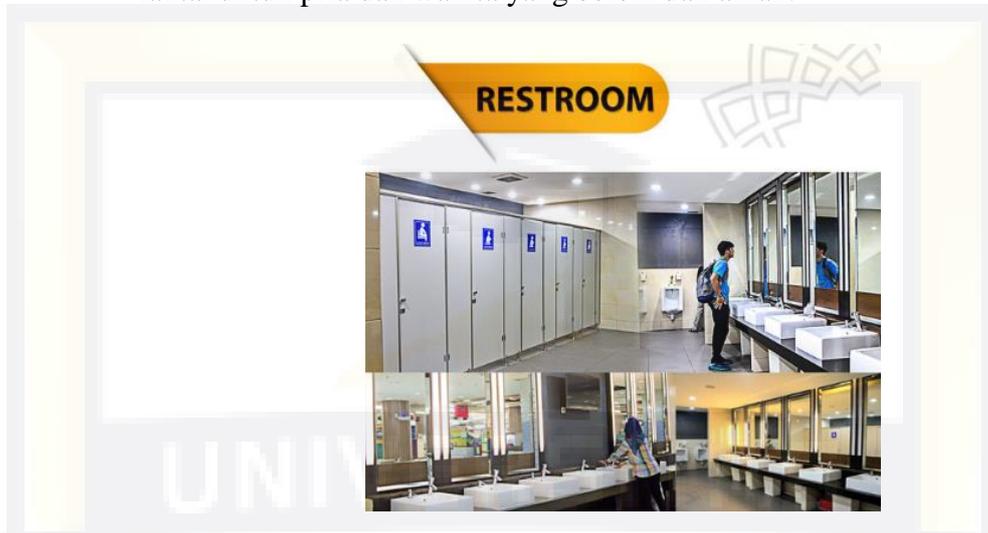
Pasar Grosir Blok A Tanah Abang menyediakan lahan parkir sepeda motor, mobil, dan mobil box, untuk meningkatkan kenyamanan *costomer*.



Gambar 2.14: Parkir
sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

o. Restroom

Pasar Grosir Blok A Tanah Abang menyediakan *restroom*/ toilet di seluruh lantai untuk pria dan wanita yang bersih dan aman.



Gambar 2.15: *Restroom*

sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

p. Bonor Darah

Pusat Grosir Blok A Tanah Abang bekerja sama dengan palang merah Indonesia mendirikan gerai unit donor darah di lantai atap, dimana hal ini merupakan salah satu bentuk partisipasi sosial kemanusiaan. Sehingga memudahkan bagi pendonor untuk menyumbang darah untuk sesama.



Gambar 2. 16: Donor Darah

sumber. <http://www.bloka-tanahabang.com/>

E. STUDI REFERENSI DI PASAR SENTRAL MAKASSAR (*NEW MAKASSAR MALL*)

1. Sejarah Pasar Sentral (*New Makassar Mall*)

Dalam catatan sejarah, Pasar Sentral berkembang sejak zaman penjajahan. Dulu, namanya Pasar Cina, karena lokasinya dekat dengan kawasan permukiman dan bisnis Cina. Ketika H.M. Daeng Patompo menjadi wali kota Ujungpandang (1965-1978), pasar yang semula terletak di Jalan Lombok itu digeser satu kilometer ke timur, ke Jalan Irian. Arealnya pun diperluas. Dan, namanya diganti menjadi Pasar Sentral. Namun, dalam percakapan sehari-hari, orang cuma menyebutnya "Sentral" saja.

Pasar sentral telah mengalami dua kali kebakaran dalam sejarah, yaitu pada tahun 2011 dan 2014, dalam keadaan ini pemerintah melakukan pembagunan ulang pada gedung sentral guna meningkatkan perekonomian kota Makassar dan juga memberikan tempat yang lebih layak kepada pedagang dalam melakukan transaksi jual beli.



Gambar 2.17: Tampak Depan *New Makassar Mall*
Sumber : <https://www.google.co.id/>

2. Lokasi

Lokasi pasar sentral Makassar berada di , Pasar, Jl. Jend. M. Jusuf No.3, Pattunuang, Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90174

3. Fungsi Bangunan

Pasar sentral atau sekarang menjadi *New Makassar Mall* adalah pasar terbesar di kota Makassar saat ini, yang di fungsikan sebagai pusat perbelanjaan pasar modern.

4. Lantai Bangunan

Pasar sentral atau *Makassar Mall* di bangun di atas tanah dengan luas 12.000,00 dan terdiri dari 7 lantai dan 1 basemen.

a. Basemen

Di jadikan sebagai tempat penjualan basa (bahan pangan mentah)

b. Lantai Satu dan Lantai Dua

Lantai dasar akan diisi dengan pedagang pakaian jadi, *tekstile*, *spreidan* tempat bermain. Lantai dua juga hampir sama. Ada pakaian jadi, tekstil, dan gorden.

c. Lantai Tiga

Sementara di lantai tiga, diisi pedagang tas, sepatu, dan *center food*.

d. Lantai 3A atau lantai Empat

Di lantai empat terdapat tenant besar, pedagang elektronik, serta tempat parkir. "Tenant besar di lantai ini, rencananya akan diisi oleh Matahari *Department Store*

e. Lantai Lima

Di lantai lima kita siapkan stasiun angkutan umum, tenant besar, area parkir, lapak pujanera dan musallah

f. Lantai Enam

Lantai enam ada tempat parkir dan *car wash*.

g. Lantai Tujuh

Kemudian lantai tujuh terdapat masjid, parkir, kantor pengelola *New Makassar Mal* dan kantor PD Pasar.

5. Fasilitas Bangunan

a. Hall.

Ini ini bias di fungsikan sebagai tempat penjualan dan tempat bermain



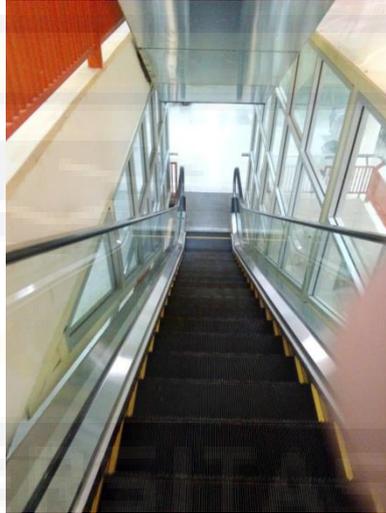
Gambar 2.18: *Hall New Makassar Mall*
Sumber : <https://www.google.co.id/>

b. Lift.

New Makassar Mall memiliki empat buah lift yaitu, lift penumpang berada tepas di depan hall, sedangkan lift bangar berada di samping kiri dan kanan bangunan

c. Eskalator.

New Makassar Mall memiliki 26 buah eskalator.



Gambar 2. 19: Eskalator

Sember : Dokumentasi Penulis 2018

d. *ATM Center*

- 1) BRI
- 2) BNI
- 3) BCA
- 4) Danamon
- 5) BRI Syariah
- 6) Mandiri

e. *CCTV (Closed-circuit television)*

Setiap sudut bangunan terdapat *CCTV (Closed-circuit television)* untuk memantau segala kegiatan yang ada di dalam bangunan, juga menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti pencopetan, kekerasan, dll.

f. Sound System

New Makassar Mall di lengkapi dengan *sound system* di setiap sudut bangunan, sehingga memudahkan informasi dalam bangunan.

g. Musholla

New Makassar Mall di lengkapi dengan musholla yang berada di basemen



Gambar 2. 20: Musholla *New Makassar Mall*
Sumber: dokumentasi penulis 2018

h. Fire Alarm

New Makassar Mall dilengkapi dengan penanggulangan bahaya kebakaran yang sangat menunjang, seperti APAR (alat pemadam ringan), *sprinkler*, *smoke detektor*, *fire alarm system*, dan *fire hydrant*.



Gambar 2.21: *Fire Hidrant*
Sumber : dokumentasi penulis 2018

i. Serta AC (*Air Conditioner*)



Gambar 2. 22: *Sentral AC*
Sumber : dokumentasi penulis 2018

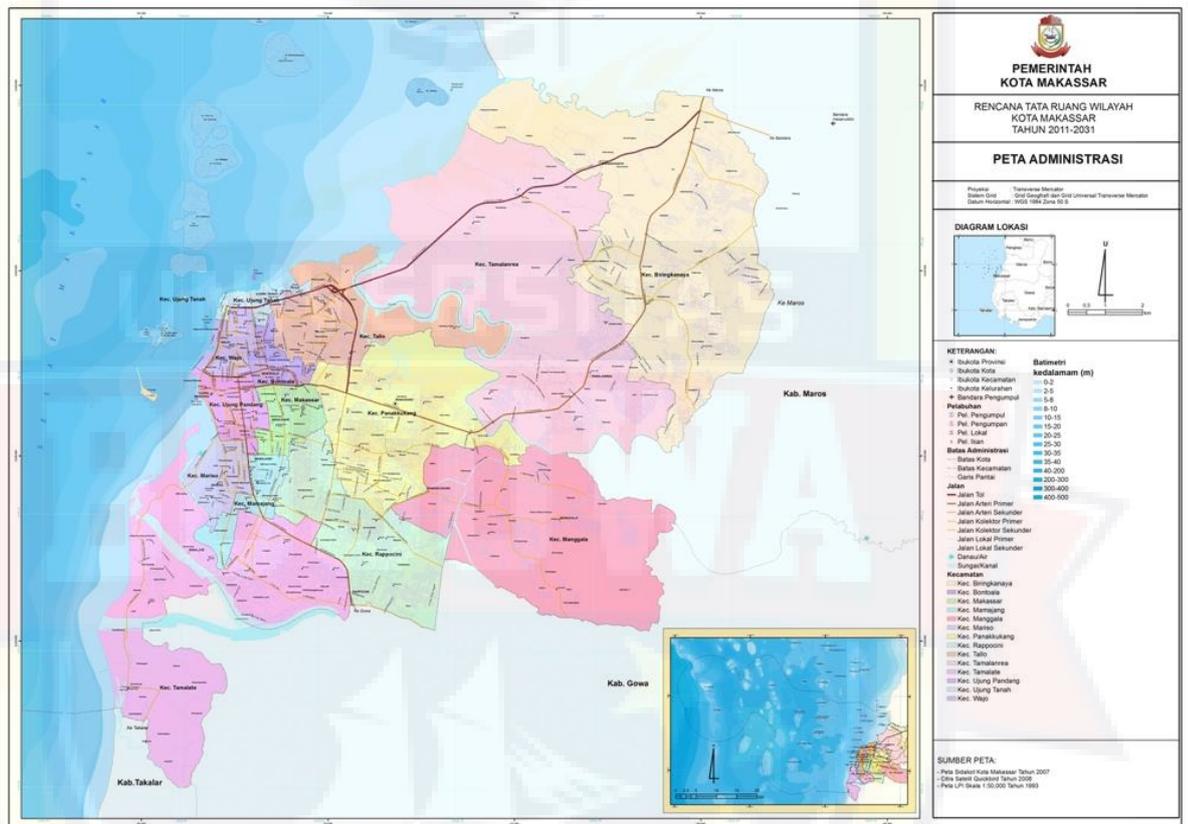
j. Parkir

k. *Car wash.*

BAB III

TINJAUAN KHUSUS REDESAIN PUSAT GROSIR BUTUNG KOTA MAKASSAR

A. Kota Makassar



Gambar 3.23: peta kota makassar

Sumber : <http://makassarkota.go.id/110-geografiskotpamakassar.html>

Kota Makassar adalah sebuah kotamadya dan sekaligus ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar secara geografis terletak antara 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan. Wilayah Kota Makassar berbatasan dengan Selat Makassar di sebelah barat, Kabupaten Kepulauan Pangkajene di sebelah utara, Kabupaten Maros di sebelah timur dan Kabupaten Gowa di sebelah selatan.

Luas wilayah Kota Makassar 175,77 Km² yang terbagi menjadi empat belas kecamatan.

Kota ini termasuk kota kosmopolis, banyak suku bangsa tinggal di sini. Di kota ini ada suku Makassar, Bugis, Toraja dan Mandar. Di kota ini ada pula komunitas Tionghoa yang cukup besar. Makanan khas Makassar yang cukup terkenal adalah Soto Makassar, Roti Maros, Kue Tori', Palabutung, Pisang Ijo, Sop Saudara, dan Sop Konro.

Dewasa ini perdagangan Kota Makassar tergolong maju. Pusat-pusat perniagaan dari pasar-pasar tradisional, pasar grosir sampai mal-mal modern berkembang pesat. Sebagai kontributor utama, sektor ini mampu menyerap pasar tenaga kerja sebesar 34,24 persen dari 904.644 penduduk usia kerja. Sebagai usaha yang termasuk hilir dalam rantai produksi, perdagangan tidak mampu berdiri sendiri. Sektor ini erat berkaitan dengan lapangan usaha lain seperti industri dan transportasi.

Di sektor industri, beragam industri pengolahan terdapat di kota ini baik yang diolah secara modern maupun industri rumah tangga. Di Kecamatan Tallo yang menjadi sentra industri furniture dan industri logam atau pusat kerajinan tenun sutra di Kecamatan Mamajang. Sebelum dipasarkan sebagian besar komoditas alam Sulawesi Selatan mengalami proses pengolahan di kota ini. Semakin banyaknya pabrik-pabrik yang ada maka Pemerintah Daerah (Pemda) Kota berupaya menyediakan kawasan industri terpadu yang cukup luas. Kawasan industri seluas 200 hektar dengan nama PT Kawasan Industri Makassar (KIMA) ini terletak di Kecamatan Biringkanaya. Dominasi sektor perdagangan dan sektor industri kota Anging Mamiri didukung oleh letak geografisnya. Makassar

beruntung karena posisinya sebagai pintu masuk ke Provinsi Sulawesi Selatan dan kawasan timur. Belum lagi status administratifnya sebagai ibu kota provinsi. Keuntungan geografis ini memberi manfaat. Kota Makassar memiliki sarana dan prasarana transportasi seperti jalan raya yang mulus dan pelabuhan laut kelas satu. Fasilitas ini secara langsung memicu pertumbuhan sektor-sektor terkait. Pelabuhan laut menjadi jantung perekonomian kota. Dari pelabuhan ini semua komoditas hasil produksi Makassar didistribusikan baik untuk pasar domestik maupun pasar ekspor. Selain untuk barang, pelabuhan laut yang bernama resmi Pelabuhan Laut Soekarno-Hatta ini juga menjadi persinggahan kapal-kapal penumpang.

1. Keadaan geografis

Kota Makassar Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas dari arah selatan dan utara dalam propinsi di Sulawesi, dari wilayah kawasan Barat ke wilayah kawasan Timur Indonesia dan dari wilayah utara ke wilayah selatan Indonesia. Dengan kata lain, wilayah kota Makassar berada koordinat 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter dari permukaan laut. Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan 0 - 5 derajat ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 Km² daratan dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km².

Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya.

Batas-batas administrasi Kota Makassar adalah:

- a. Batas Utara : Kabupaten Pangkep
- b. Batas Timur : Kabupaten Maros
- c. Batas Selatan : Kabupaten Gowa dan Kabupaten Takalar
- d. Batas Barat : Selat Makassa

Dari gambaran selintas mengenai lokasi dan kondisi geografis Makassar, memberi penjelasan bahwa secara geografis, kota Makassar memang sangat strategis dilihat dari sisi kepentingan ekonomi maupun politik. Dari sisi ekonomi, Makassar menjadi simpul jasa distribusi yang tentunya akan lebih efisien dibandingkan daerah lain. Memang selama ini kebijakan makro pemerintah yang seolah-olah menjadikan Surabaya sebagai home base pengelolaan produk-produk draft kawasan Timur Indonesia, membuat Makassar kurang dikembangkan secara optimal. Padahal dengan mengembangkan Makassar, otomatis akan sangat berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat di kawasan Timur Indonesia dan percepatan pembangunan. Dengan demikian, dilihat dari sisi letak dan kondisi geografis - Makassar memiliki keunggulan komparatif dibanding wilayah lain di kawasan Timur Indonesia. Saat ini Kota Makassar dijadikan inti pengembangan wilayah terpadu Mamminasata.

Jenis-jenis tanah yang ada di wilayah Kota Makassar terdiri dari tanah inceptisol dan tanah ultisol. Jenis tanah inceptisol terdapat hampir di seluruh wilayah Kota Makassar, merupakan tanah yang tergolong sebagai tanah muda dengan tingkat perkembangan lemah yang dicirikan oleh horison penciri kambik. Tanah ini terbentuk dari berbagai macam bahan induk, yaitu aluvium (fluvial dan marin), batu pasir, batu liat, dan batu gamping.

2. Topografi kota Makassar

Kota Makassar memiliki topografi dengan kemiringan lahan 0-2 derajat (datar) dan kemiringan lahan 3-15 derajat (bergelombang) dengan hamparan daratan rendah yang berada pada ketinggian antara 0-25 meter dari permukaan laut. Dari kondisi ini menyebabkan Kota Makassar sering mengalami genangan air pada musim hujan, terutama pada saat turun hujan bersamaan dengan naiknya air pasang.

3. Iklim kota Makassar

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature (°C)	26	26.3	26.4	26.6	26.9	26	25.6	25.7	26	26.5	26.7	26.1
Min. Temperature (°C)	23	23.4	23	22.8	22.8	21.7	20.9	20.4	20.9	21.8	22.9	23
Max. Temperature (°C)	29.1	29.3	29.8	30.5	31	30.4	30.4	31	31.1	31.2	30.5	29.3
Avg. Temperature (°F)	78.8	79.3	79.5	79.9	80.4	78.8	78.1	78.3	78.8	79.7	80.1	79.0
Min. Temperature (°F)	73.4	74.1	73.4	73.0	73.0	71.1	69.6	68.7	69.6	71.2	73.2	73.4
Max. Temperature (°F)	84.4	84.7	85.6	86.9	87.8	86.7	86.7	87.8	88.0	88.2	86.9	84.7
Precipitation / Rainfall (mm)	671	556	408	175	101	67	37	14	25	56	213	552

Table: 3.1. Iklim Di Kota Makassar

Sumber: <https://id.climate-data.org/location/3646/>

Iklim sangat berpengaruh terhadap keadaan pasar, karena perhitungan musim kita bisa menentukan jenis barang yang akan dijual baik itu sandang maupun pangan.

4. Kependudukan

Jumlah penduduk Kota Makassar terus mengalami peningkatan setiap tahun. Hal tersebut terlihat dari data yang dilansir Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil.

Tahun 2015 jumlah penduduk Kota Makassar berada diangka 1.653.386. Angka tersebut mengalami penambahan sebesar 5.117 ditahun 2016 menjadi 1.658.503 jiwa. Sedangkan tahun 2017 angka ini kembali mengalami peningkatan yang cukup signifikan sebesar 111.417 jiwa Sehingga jumlah penduduk di Kota Daeng hingga Maret 2017 mencapai 1.769.920 jiwa.

Bertambahnya jumlah penduduk di Kota Makassar sejalan dengan perkembangan di beberapa sektor, baik perekonomian, penataan kota yang semakin membaik dari tahun ke tahun.

Selain itu, tingginya peluang lapangan kerja bagi masyarakat di luar kota menjadi penyebab utama bertambahnya jumlah penduduk Makassar.

Data ini diperoleh dari pusat yakni Kemendagri melalui Dirjen Dispendukcapil yang terkoneksi langsung dengan seluruh kantor pencatatan sipil.

Angka yang ada saat ini akan terus bergerak naik seiring jumlah penduduk yang datang mengurus administrasi kependudukan di Dispendukcapil Makassar. Hingga saat ini masih banyak warga yang belum

melakukan perekaman. Untuk itu, dianjurkan untuk segera melaporkan ke pemerintah setempat. Sedang yang telah meninggal dunia, keluarga atau kerabatnya juga harus kembali melaporkan ke pemerintah.

Dari informasi yang dihimpun, jumlah data pelayanan secara realtime di Kantor Dispendukcapil Makassar Jalan Teduh Bersinar tiga kecamatan yang terpantau paling meningkat pelayanan kependudukannya yakni Biringkanayya 246.856 orang, Tamalate 226.397orang dan Tallo 180.944 orang.

Tabel: 3.2. Jumlah penduduk kota Makassar tahun 2016

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Mariso	29,856	29,436	59,292
Mamajang	29,884	31,123	61,007
Tamalate	96,516	97,977	194,493
Rappocini	79,660	84,903	164,563
Makassar	42,048	42,710	84,758
Ujung Pandang	13,453	15,044	28,497
Wajo	15,164	15,769	30,933
Bontoala	27,579	28,957	56,536
Ujung Tanah	24,794	24,429	49,223
Tallo	69,739	69,428	139,167
Panakkukang	73,114	74,669	147,783
Manggala	69,541	69,118	138,659
Biringkanaya	100,978	101,542	202,520
Tamalanrea	54,988	57,182	112,170
Makassar	727,314	742,287	1,469,601

Sumber: BPS Kota Makassar,2016

Dengan meningkatnya penduduk Makassar setiap tahunnya sangat berpengaruh terhadap keadaan pasar, karena biasanya yang datang ke Makassar adalah orang daerah yang lebih suka bepergian ke pasar sambil berwisata. Hal ini mempengaruhi tingkat kepadatan pengunjung Pasar Butung dari tahun-ketahun, di Indonesia timur Pasar Butung adalah pusat grosir

terbesar, sehingga hampir pedagang bangian Indonesia timur mengambil barang di Pasar Butung.

5. Kondisi Ekonomi

Dalam kerangka pembangunan jangka menengah Kota Makassar dibutuhkan analisis kondisi ekonomi dan pembiayaan pembangunan pada berbagai sektor dalam kurung waktu lima tahun untuk menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan pembangunan di bidang ekonomi guna mencapai tujuan kesinambungan pembangunan jangka panjang. Analisis kondisi ekonomi dan pembiayaan pembangunan dimaksud adalah kondisi makro ekonomi dan kondisi eksternal ekonomi.

a. Kondisi Makro Ekonomi

Kondisi makro ekonomi Kota Makassar dapat diukur dari beberapa indikator. Indikator makro ekonomi Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) memperlihatkan perkembangan yang cukup menggembarakan. Nilai PDRB Kota Makassar pada tahun 2010 telah mencapai angka 37,01 triliun rupiah, terjadi sekitar 103,72 % bila dibandingkan keadaan tahun 2006 yang masih 18,17 triliun rupiah. Terjadi kenaikan nilai PDRB sekitar 18,37 % dari tahun 2009 yaitu 31,26 triliun menjadi 37,01 triliun pada tahun 2010. Indikator makro ekonomi lainnya yaitu pendapatan perkapita, memperlihatkan perkembangan PDRB perkapita yang cukup menggembarakan, dimana pada tahun 2006 angka PDRB perkapita atas dasar harga berlaku mencapai Rp.14.846.982 kemudian tahun 2007 menjadi Rp.16.874.656. Begitupun pada tahun 2008, 2009, 2010, terus mengalami kenaikan masing-masing Rp.20.947.627, Rp. 24.758.131, dan

tahun 2010 Rp. 27.630.409. Indikator ekonomi yang cukup mengembirakan ini juga ditandai dengan semakin tertekannya laju inflasi, dimana pada tahun 2004 mencapai rata-rata 10,17 persen dan pada tahun 2008 berada pada kisaran angka 7,10 persen. Akan tetapi laju Inflasi kota Makassar tahun kalender (Januari-Mei 2012) sebesar 1,77 persen lebih rendah dibanding inflasi periode Januari-Mei 2008 sebesar 4,32 persen, tetapi lebih tinggi dibanding periode Januari-Mei 2009 sebesar 0,04 persen; Januari-Mei 2010 sebesar 1,17 persen; dan Januari – Mei 2011 sebesar 0,85 persen. Sedangkan laju inflasi "year on year" dari Mei 2012 terhadap Mei 2011 sebesar 3,81 persen lebih rendah dibanding periode yang sama tahun 2008 sebesar 7,24 persen, tahun 2009 sebesar 7,21 persen; tahun 2010 sebesar 4,40 persen; dan tahun 2011 sebesar 6,49 persen.

Peranan struktur ekonomi Kota Makassar terhadap PDRB Kota Makassar, tampak bahwa sektor kegiatan ekonomi yang paling besar kontribusinya terhadap pertumbuhan PDRB Kota Makassar pada tahun 2010 adalah didominasi oleh peranan sektor perdagangan, hotel dan restoran sekitar 29,08 persen, diikuti sektor industri pengolahan sekitar 19,69 persen, jasa-jasa sekitar 16,26 persen, sektor angkutan masing-masing sekitar 14,33 persen, sektor keuangan dan persewaan sekitar 10,25 persen dan selanjutnya adalah sektor bangunan sekitar 7,83 persen. Selebihnya sektor listrik dan air bersih sekitar 1,81 persen, pertanian dan pegadaian masing-masing 0,74 persen dan 0,01 persen.

Realisasi anggaran pendapatan daerah di Kota Makassar pada tahun 2010 sebesar Rp. 1.451.537.120.407,85 dan pada tahun 2009 sebesar Rp. 1.215.460.818.849,79, sehingga terdapat kenaikan sekitar 19,42 persen/ Sementara realisasi belanja daerah pada tahun 2010 sebesar Rp. 1.217.795.378.191,67 dan pada tahun 2009 sebesar 1.239.084.281.517,01 dan bisa dikatakan terdapat penurunan sektor 1,72 persen.

Pertumbuhan ekonomi yang dicapai Kota Makassar selama periode tahun 2006-2010 cukup menggembirakan. Pada tahun 2010 pertumbuhan ekonomi kota Makassar mencapai 9,83 persen, sementara tahun 2009 sebesar 9,20 persen.

b. Kondisi Eksternal Ekonomi

Kecenderungan global yang semakin menguat menuntut perlunya daya saingnya ekonomi daerah terutama daya saing komoditi ekspor unggulan. Oleh karena ekspor sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap peningkatan produk domestik regional bruto (PDRB). Karena itu peluang-peluang untuk membangun jaringan ekspor ke negara tujuan perlu ditingkatkan.

Data menunjukkan bahwa selama lima tahun volume ekspor komoditi unggulan yang melalui pelabuhan Makassar mengalami perkembangan, yakni pada tahun 1999 sebesar 1.158.122 ton meningkat menjadi 1.775.236 ton pada tahun 2004 atau mengalami pertumbuhan setiap tahunnya sebesar 10,6 persen. Perkembangan ini tetap berlanjut dan menunjukkan peningkatan di atas rata-rata 10 persen

sampai dengan tahun 2008. Ekspor tersebut didominasi oleh hasil pertanian dan hasil industri lahan. Perkembangan volume ekspor tersebut sangat dimungkinkan karena daya dukung untuk perkembangan ekspor ke depan sangat kuat. Kota Makassar sebagai simpul titian ekonomi dimana daerah hinterlandnya penghasil komoditi unggulan seperti udang, kakao, kopi, cengkeh, lada, dan hasil bumi lainnya berpotensi untuk dikembangkan.

Integrasi ekonomi Kota Makassar terhadap ekonomi global juga ditandai dengan adanya kerjasama investasi di bidang pengembangan sektor perdagangan. Selain itu, permintaan ekspor juga ditandai dengan meningkatnya permintaan negara-negara maju dan stabilitas perekonomian dunia yang semakin membaik.

Dari sisi internal, perekonomian kota Makassar adalah bagian integral perekonomian nasional dan regional terutama Kawasan Timur Indonesia dan Provinsi Sulawesi Selatan pada khususnya. Keterkaitan yang kuat ini memberi dampak positif. Dampak positif dilihat dengan adanya komitmen pemerintah pusat untuk melakukan perbaikan ekonomi pada setiap daerah.

Dengan undang-undang otonomi daerah memberi ruang gerak pada pemerintah daerah untuk melakukan optimalisasi potensi lokal, dan dalam kenyataannya belum sepenuhnya dapat tercapai. Di satu sisi adanya keterbatasan dalam hal pembiayaan pusat ke daerah dan kondisi makro perekonomian hanya bertumbuh pada tingkat nasional di bawah 10 persen, dan di lain sisi dana alokasi umum sebagai dan perimbangan yang

diperuntukkan untuk pembangunan suatu daerah tidak menunjukkan kenaikan yang berarti. Dengan kondisi seperti ini memberi isyarat pentingnya mengoptimalkan potensi lokal diberbagai sektor sebagai sumber penerimaan daerah yang diharapkan dapat membiayai pembangunan secara berkelanjutan.

Kondisi ekonomi yang ada di Makassar mempengaruhi pendapatan suatu usaha, dengan pendapatan ekonomi pada Pasar Butung yang mencapai 650 juta pertahun dari data 2016 yang cukup baik, tetapi dengan peningkatan penduduk di Kota Makassar mempengaruhi kenaikan pendapatan Pasar Butung, inilah salah satu yang mengacu penulis untuk meredesain kembali Pasar Butung untuk meningkatkan pendapatan Kota Makassar dan dapat menjadikan Pasar Butung menjadi salah satu pusat perbelanjaan wisata yang nyaman bagi pengunjung yang datang berbelanja.

6. Kondisi Sosial Budaya

Penduduk Kota Makassar adalah masyarakat yang majemuk dilihat dari agama dan keyakinan yang mereka anut. Berdasarkan data menunjukkan penduduk Kota Makassar beragama Islam sebesar 88,20 persen , Protstan 6,63 persen, Katolik 3,20 persen, Budha 1,61 persen, hindu 0,20 petsen, dan lain-lain 0,16 persen. Selain keanekaragaman latar belakang agama, penduduk Kota Maakassar juga mempunyai keaneka ragaman latar belakang suku bangsa dan budaya penduduk Kota Makassar terdiri dari 4 suku bangsa, terbesar adalah suku Makassar 42,61 persen. Suku Bugis 32,19 persen, suku Mandar 6,42 persen, suku Toraja 5,91 persen, dan lain-lain 12,65 persen.

Perkembangan pembangunan dibidang spiritual dapat dilihat dari besarnya sarana peribadatan masing-masing agama. Tempat peribadatan umat Islam berupa mesjid dan mushalla pada tahun 2009 masing-masing berjumlah 923 buah dan 48 buah. Tempat peribadatan Kristen berupa gereja masing-masing 137 buah gereja protestan dan 8 buah gereja katolik. Tempat peribadatan untuk agama Budha dan Hindu masing-masing berjumlah 26 buah dan 3 buah.

Dalam kemajemukan sosial budaya, masyarakat Kota Makassar diharapkan pada arus informasi yang sangat deras yang kemudian nilai-nilai baru dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Nilai-nilai tersebut dalam batas-batas tertentu dapat menjadi ancaman kultural terhadap nilai-nilai budaya yang telah ada serta rangkaian terciptanya area konflik kultural.

Kota Makassar sebagai pusat pembangunan dan pelayanan niaga dan jasa Sulawesi Selatan dan bahkan di Kawasan Timur Indonesia, membawa konsekuensi daerah ini sebagai tujuan mobilitas penduduk baik karena alasan pekerjaan maupun karena alasan pendidikan. Data hasil survey mengungkapkan bahwa alasan utama migran masuk ke Kota Makassar adalah alasan pendidikan 63,4 persen, alasan pekerjaan dan mencari pekerjaan 17,2 persen. Sementara khusus jumlah migran yang pindah ke Makassar lima tahun terakhir sebesar 10,42 persen dari total jumlah penduduk Kota Makassar. Faktor-faktor yang disebutkan ini, ditambah dengan mudahnya para imigran untuk mendapatkan kartu penduduk diduga berpotensi sebagai penyebab besarnya angka pengangguran di samping pertumbuhan ekonomi sektor-sektor

yang menyerap tenaga kerja yang tidak sebanding dengan angka pertumbuhan pencari kerja. Selain itu, Kota Makassar juga masih dihadapkan pada isu strategis berupa perlunya kesetaraan gender dan pengembangan potensi pemuda yang dapat mendukung akselerasi pembangunan kota dalam berbagai dimensi kepentingan.

Kondisi sosial budaya dalam Kota Makassar sangat kontraks, sehingga mempengaruhi gaya hidup salah satunya dalam hal berpakaian, hal ini mendorong penjual grosir yang ada di Pasar Butung harus jeli melihat budaya berpakaian masyarakat, contohnya tren yang diminati oleh semua kalangan, sehingga membuat penjualan meningkat,

B. Pusat Grosir kota Makassar

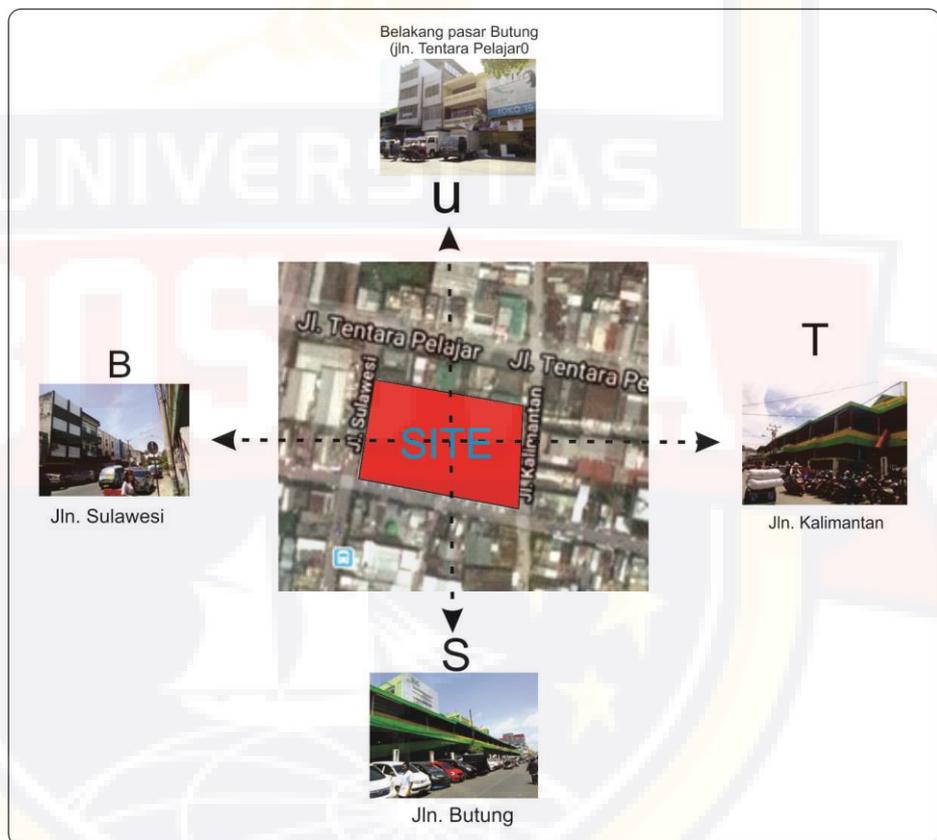
1. Eksisting Pasar Grosir Butung

Pasar grosir adalah pasar yang selalu dicari dan dipenuhi oleh masyarakat ketika menjelang lebaran. Di pasar ini kita dapat membeli pakaian dalam jumlah banyak dan harga murah.

Pasar Grosir Butung atau lebih akrabnya disebut Pasar Butung adalah pasar grosir yang terkenal di Makassar. Pasar Butung awalnya bernama Passer Boetoe ng, dan penamaan itu berasal dari warga Belanda dikarenakan di sekitar Pasar Butung dulunya mayoritas didominasi oleh masyarakat asal Buton, sebuah pulau yang ada di Sulawesi Tenggara. Secara tidak langsung Pasar Butung juga adalah saksi bisu perkembangan kota Makassar.



Gambar : 3. 24 : tampak depan pasar butung
 Sumber : dokumentasi penulis 2018



Gambar : 3. 25: Site Pasar Butung
 Sumber : dokumen penulis 2018

Pada sebelah barat adalah jln Sulawesi yang merupakan jalan masuk pintu samping dari Pasar Butug Kota Makassar, dengan sedikitnya tempat parkir sehingga banyak kendaraan roda empat dan roda dua, dengan jalan yang lebar dan ketersediaan parkir roda empat yang lebih sedikit sehingga lebih memilih parkir di jalan, sehingga membuat jalan menjadi padat.

Sebelah utara terdapat ruko yang langsung bersampingan dengan Pasar Butung, di depan ruko dan samping tak luput dari tempat parkir oleh pengunjung Pasar Butung. Sebelah selatan adalah jalan Butung yang merupakan pintu utama dari pasar Grosir Butung Kota Makassar, di depan pasar juga tak luput dari tempat parkir yang di dominasi oleh pengendara roda empat dan roda tiga (bentor dan becak) dikarenakan jalan yang luas, sehingga mengakibatkan jalan yang padat dan terjadi kemacetan.

Sebelah timur adalah jalan Kalimantan yang merupakan pintu samping keluar dari Pasar Butung Kota Makassar, di jalan sebelah timur juga sama halnya dengan pintu utama dengan samping pasar butung yang dihiasi oleh pemandangan kendaraan yang didominasi oleh kendaraan roda dua, karena jalan yang sempit sehingga tidak memungkinkan kendaraan roda empat untuk memarkir kendaraan. Dengan tidak adanya gudang dan tidak adanya parkir khusus mobil box pengantar barang dalam bangunan Pasar Butung mengakibatkan banyak mobil-mobil box yang terparkir sementara menunggu barang yang akan di bawa oleh mobil box tersebut.

2. Sejarah Pasar Grosir Butung

Pasar Butung merupakan pasar tertua yang terdapat di Kota Makassar, pasar tertua yang kedua di Kota Makassar dikenal dengan nama Pasar Kalimbu' yang berdiri sejak tahun 1920, nama Kalimbu' diambil dari kata Makassar, Makalimbu' yang berarti membungkus diri dengan kain, lantaran aktivitas perdagangan di pasar tersebut dilaksanakan pada dini hari, yang membuat para pedagang menyelimuti tubuhnya dengan sehelai kain atau selimut. Pasar Butung pertamakali dibangun dan diresmikan oleh Walikota

Makassar berkebangsan Belanda bernama J.E. Dambrink pada tahun 1917. Nama yang disematkan pada saat itu ialah Passer Boetoeng, terletak di sekitaran Templestraat (Jalan Sulawesi sekarang), Passerstraat (Jalan Nusantara sekarang), dan Roembia Weg (Jalan Tentara Pelajar sekarang). Konon katanya, penamaan Boeteong untuk pasar ini dikarenakan daerah sekitar pasar tersebut dihuni oleh orang-orang Buton—yang keberadaannya sudah terekam sejak Perjanjian Bungaya tahun 1667 diteken Sultan Hasanuddin.

Saat itu, komoditas yang diperjualbelikan di Pasar Butung berupa sayur-mayur, buah-buahan, dan kebutuhan rumah tangga lainnya. Diperkirakan, komoditi yang dijual terutama buah-buahan dan sayur-mayur berasal dari daerah sekitar Makassar, termasuk dari daerah Takalar, mengingat saat itu terdapat jalur kereta api yang menghubungkan Makassar dan Takalar.

Pasar Butung selain menjadi urat nadi perekonomian masyarakat kota, juga menjadi saksi peristiwa penyerangan tentara Jepang terhadap kedudukan Belanda di Makassar. Salah satu foto yang terdapat di pelataran Pasar Butung memperlihatkan suatu bagian pasar yang terkena bom oleh tentara Jepang pada tahun 1942. Bagian pasar atau bangunan itu didirikan kembali oleh HM Patompo pada tahun 1960.

Ketika Malik B. Masri menjadi walikota Makassar, pasar ini direvitalisasi atau diremajakan. Bangunan asli Pasar Butung dirobohkan dan didirikan bangunan baru di lokasi yang sama. Pembangunan ulang pasar tersebut memakan waktu sejak tahun 1995 sampai 2002.

Di usianya yang tak muda lagi, Pasar Butung tetap eksis dan terus bersolek serta berinovasi di tengah kehadiran pasar-pasar moderen di Kota Makassar. Tidak hanya sebagai pusat perekonomian, kehadiran Pasar Butung selama seabad dapat dianggap sebagai salah satu monumen kolektif, saksi sejarah yang merekam ingatan perjalanan sejarah masyarakat dan Kota Makassar.

3. Ruang dan Fasilitas Yang Ada di Pasar Butung

Adapun ruang-ruang yang ada di Pasar Butung seperti halnya pasar dan gedung pada umumnya, yaitu

a. Ruang Pengelola

Ruang pengelola terdiri dari: PD Pasar Butung dan ruang manager

b. Ruang Penjualan

Ruang penjualan terdiri dari: kios, ruko, dan los

c. Ruang Servis

Terdri dari: pos jaga, toilet, ruang genset, ruang ME, ruang panel, tempat sampah, *hydrant* dan tanki solar.

d. Parkiran.

Beberapa fasilitas penunjang yang ada di Pasar Butung seperti:

1. *ATM center*
2. Bank
3. *Smoking Area*
4. *Hall*
5. Ruang laktasin
6. Mushollah

4. Eksisting Dalam Pasar Butung

Pasar Butung dulunya adalah pasar yang berpusat pada satu gedung yang pengap dan panas, tapi kini semua sudah berubah modern. Karena adanya fasilitas yang cukup memadai, fasilitas di Pasar Butung, pendingin udara, kamera cctv, kantor pegadaian, ATM dan bank juga tersedia disini. Tetapi itu tidak menjamin bahwa kenyamanan dalam bangunan tersebut terpenuhi, karena kenyataan bahwa walaupun memiliki fasilitas yang modern kenyamanan dalam bangunan sangatlah pengap.

a. Pasar Butung memiliki 5 lantai yaitu basement, lantai 1, lantai 2, lantai 3, lantai 4.

- 1) Bagian basement di dominasi oleh penjual daster, seragam sekolah dan aneka pakaian rumahan. Di area basemen sangat pengap dikarenakan sempitnya kios yang tersedia sehingga barang memumpuk dan hanya sedikit ruang yang digunakan oleh pemilik kios, dengan sempitnya kios juga sangat sulit untuk mencari barang yang di butuhkan, sehingga pembeli yang datang harus menunggu cukup lama.



Gambar :3.26. Kios Basemen
Sumber : Dokumen Penulis 2018

2) Lantai 1

Di dominasi oleh penjual pakaian olah raga, tas dan baju muslim. Sama halnya dengan lantai basemen di lantai satu memiliki ruang kios yang sempit bagi para pedagang grosiran. Dikarenakan jumlah barang yang banyak dan pembeli yang padat pada hari-hari tertentu, ataupun musim tertentu, yang jumlah jualnya bertambah banyak.



Gambar :3.27. Kios lantai 1
Sumber : Dokumen Penulis 2018

3) lantai 2

Lantai 2 di dominasi busana pesta, seragam sekolah, kaos, celana distro, sepatu dan pakaian dalam. Gambar 3.22 adalah salah satu contoh kios yang ada di lantai dua, dengan kios yang sempit sehingga pedagang (jilbab hijau) berada di luar kios untuk menarik minat pengunjung. Karena di dalam kios hanya bisa muat satu orang dengan barang yang banyak.



Gambar: 3.28. lantai 2
Sumber : Dokumen Penulis 2018

4) Lantai 3

Tersedia baju, aksesoris, seragam sekolah, baju muslim, sepatu. Samahalnya dengan lantai kios yang lain lantai tiga pun memiliki luas kios yang sempit, membuat pemilik toko cukup kesulitan dalam mencari barang sesuai pesanan pembeli



Gambar: 3.39. Lantai 3
Sumber : Dokumen Penulis 2018

5) lantai 4 tersedia baju, celana, food court, king mark, smoking area, mushollah.

Untuk masalah food court adalah space ruang gerang pada bangku yang bersebelahan yang cukup sempit yaitu sekitar 30 cm.



Gambar: 3.30. *Foot Court*

Sumber : dokumen Penulis 2018

Pedagang di Pusat Grosir Butung Makassar ada yang memproduksi sendiri (seragam sekolah, pakaian kaos harian) dan ada juga yang beli di luar daerah. Harganya sangat murah, namun kualitas-kualitas yang di tawarkan tentu tidak mengecewakan. Semua tergantung seberapa kuat kemampuan melihat kualitas dan menawar. Selain penjual, kalian pembeli pun harus bersaing untuk mendapatkan harga termurah dari para penjual. Pedagang di Pusat Grosir Butung Makassar ada yang pakai modal sendiri dan ada juga yang pakai Bank, ada juga yang bekerjasama dengan Bank Syariah. Para pembeli di Pasar Butung adalah pembeli yang datang dari berbagai kabupaten di sekitar Kota Makassar. Mereka membeli secara grosiran disini untuk nantinya di jual kembali. Pasar Butung mulai buka pada jam 08.00 pagi sampai jam 05.00 sore.

Tabel: 3.3. Rekapitulasi kios dan ruko grosir

No	Lantai	Total unit
1	Basemen	240
2	Lantai satu	202
3	Lantai dua	258
4	Lantai tiga	235
5	Lantai empat	130
6	Galeri	15
Total kios		1.080
Ruko		32

Sumber: kantor pengelola pasar grosir butung 2018

Jumlah kios pada pasar grosir butung kota Makassar pada tahun 2016 mencapai 995 kios, disini bias di lihat bahwa ada kenaikan atau pertambahan kios dalam setiap tahunnya. Pada tahun 2017 kios mengalami penambahan mencapai 7% dari 995 kios yang sekarang berjumlah 1.080 kios.

$$\text{Geometris } = Pt = Po (1+r)^a$$

Ket : Pt = Jumlah kios tahun prediksi

Po = Jumlah kios tahun awal

r = Persentase kenaikan per tahun

a = Jumlah selisih tahun

Jadi jumlah kios pada tahun 2016 adalah

$$\begin{aligned} Pt &= Po(1+r)^a \\ &= 1080 (1+0.07)^5 \\ &= 1080 \times 1.40 \\ Pt &= 1512 \end{aligned}$$

Jadi prediksi untuk 5 tahun kedepan diperkirakan kios pasar grosir butung kota Makassar akan bertambah menjadi 1512 kios.

b. Struktur organisasi

Dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Pusat Grosir Butung mempunyai struktur organisasi kerja sebagai berikut:

- 1) KSU Bima Duta merupakan Perwakilan Anggota dari PD Makassar yang bertugas sebagai Pengawas. KSU Bima Duta memiliki 2 orang anggota pegawai.
- 2) Manager Pusat Grosir Butung bertugas untuk memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan dalam Pusat Grosir Butung Makassar.
- 3) Bagian Pemasaran bertugas untuk mengatur sistem dan strategi pemasaran pada pusat grosir butung Makassar. Bagian ini terdiri dari 1 koordinator, 1 bagian Promosi, 1 bagian data user, 1 bagian hubungan user dan 1 bagian kemitraan.
- 4) Bagian pengelola bertugas untuk mengatur pengelolaan ruang pada pusat grosir butung Makassar. Bagian ini terdiri dari 1 koordinator, 8 orang bagian teknik, 20 orang bagian keamanan, 20 orang bagian kebersihan, dan 10 orang bagian parkir.
- 5) Bagian keuangan dan umum bertugas mengatur pengelolaan dan menyusun rencana keuangan pusat grosir butung Makassar. Bagian ini terdiri dari 1 koordinator, 1 bagian *accounting*, 1 bagian tata keuangan 3 orang bagian personalia dan 3 orang bagian *logistic*.



Skema : Struktur Organisasi Pengelolaan Pusat Grosir Butung Makassar

Sumber: Pasar Grosir Butung Makassar 2018

c. Wawancara

Dalam peninjauan ini penulis berkesempatan untuk melakukan wawancara kepada beberapa penjual di Pasar Butung

1) Penjual baju (bapak Santoso)

“Dalam segi penjualan cukup ramai dan banyak pembeli apalagi di waktu-waktu tertentu seperti hari raya, hari minggu dan tahun baru. Penjualan di waktu-waktu tertentu mengalami kepadatan pembeli sehingga sangat kewalahan dalam segi melayani konsumen dikarenakan kios yang sempit dan juga selasar pada pasar tersebut

sangat sempit sehingga tidak dapat memberikan ruang yang baik untuk para penjual dan pembeli saling tawar menawar.”

2) Penjual baju sekolah (ibu Sri)

Mengatakan “ penjualan di hari biasa tidak terlalu banyak pembeli, misalnya saya menjual sekitar 5-8 pasang dalam 1 hari, tapi jika sudah menjelang ajaran baru banyak penjual yang datang untuk membeli dalam jumlah yang banyak untuk dijual kembaji, dalam satu hari bisa 3-6 penjual yg datang itu pun beragam jumlah yang diambil, dari 2 – 6 lusin”. Dalam segi besaran ruang yang ada rata-rata penjual mengatakan bahwa sangat tidak memadai, karena berdesak-desakan dengan barang dan juang pembeli yang datang.

3) Penjual baju anak (ibu H. Uni)

Mengatakan “ menjual baju anak cukup laris dalam 1 hari bisa terjual 4-7 pasang baju, tapi masalah sempitnya ini sangat sempit karena barang saya banyak.

4) Penjual aksesoris (mbak Selvi)

Mengatakan “ untuk ruang cukup melayani pembeli yang ada, karena barang yang saya jual tidak banyak, penjualannya dalam satu hari bias 5-10 orang yang datang membeli”.

5) Penjual sepatu (ibu Dian)

Mengatakan “ penjualan saya cukup lancer dalam satu hari bias 2-4 orang pembeli diwaktu biasa, kalau hari hari tertentu seperti tahun ajaran baru bisa 5-8 sepasang sepatu yg terjual, untuk ruangnya cukup luas lah untuk usaha saya”.

5. Penambahan Fasilitas pada Pasar Butung

Dalam redesain Pasar Butung akan ada penambahan ruang dan jumlah kios dikarenakan telah melakukan studi banding dan studi literatur pada bagian BAB II, dan dalam Pasar Butung sendiri masih sangat jauh kelengkapan fasilitas dan ruang-ruang dalam segi kenyamanan, pemasaran dan persaingan untuk sebuah Pasar Grosir. Dalam segi kenyamanan dan fasilitas yang lengkap sebagai pusat Grosir terbesar di Indonesia Timur sangat dibutuhkan. Penambahan ruang juga mempertimbangkan jangka lima tahun kedepan untuk Pasar Butung. Berikut fasilitas yang sudah ada dan penambahan fasilitas yang dibutuhkan dalam Pasar Butung.

Table 3.4: Fasilitas Pasar Butung

NO	Fasilitas Yang Ada		Fasilitas Redesain	
	Ruang pengelola	jumlah	Ruang pengelola	Jumlah
1				
	a. PD Pasar Butung	1 unit	a. PD Pasar Butung	1 unit
	b. Manager	1 unit	b. Manager	1 unit
	–		c. B. Pemasaran	1 unit
	–		d. B. Pengelola	1 unit
	–		e. B. Informasi	1 unit
	–		f. B. Keuangan	1 unit
2	Ruang penjualan	jumlah	Ruang penjualan	Jumlah
	a. Kios	1080 unit	a. Kios	1512 unit
	b. Ruko	32 unit	b. Ruko	22 unit
	c. <i>Market</i>	1 unit	-	-
	d. <i>Food court</i>		d. <i>Food court</i>	unit

3	Ruang penunjang	Jumlah	Ruang penunjang	Jumlah
	a. <i>Smoking Area</i>	1 unit	a. <i>Smoking Area</i>	1 unit
	b. Musollah	1 unit	b. Mushollah	1 unit
	c. R. Laktasi	1 unit	c. R. Laktasi	1 unit
	d. <i>ATM Center</i>	1 unit	d. <i>ATM Center</i>	2 unit
	e. Bank Cp	2 unit	e. Bank Cp	1 unit
	–		f. Pos dan Giro/ JNE	1 unit
	–		g. Gudang	2 unit
	–		h. R. OB	11 unit
4	Ruang Servis	jumlah	Ruang Servis	Jumlah
	a. Pos Jaga	6 unit	a. Pos Jaga	4 unit
	b. Toilet (28 Wc dan wastafel 18 dan urinoil 12)	6 unit	b. Toilet (122 WC, wastafel 88 dan urinoil 77)	22 unit
	c. R.Genset	1 unit	c. R.Genset	1 unit
	d. R.ME	1 unit	d. R.ME	1 unit
	e. R. Panel	1 unit	e. R. Panel	1 unit
	–		f. R. Pompa	1 unit
	f. T. Sampah	2 unit	g. T. Sampah	2 unit
	g. <i>Hydran</i>	2 unit	h. <i>Hydran</i>	1 unit
	h. Tangki Solar	1 unit	i. Tangki Solar	1 unit
5	Parkir	Jumlah	Parkir	Jumlah
	a. Mobil (pengunjung dan pemilik kios)	73 unit	a. Mobil (pengunjung dan pemilik kios)	
	b. Motor (pengunjung dan pemilik kios)	180 unit	b. Motor (pengunjung dan pemilik kios)	
	–	–	c. Mobil Box Besar	
	–	–	d. Mobil Box Kecil	

Sumber : Data Penulis 2018

C. Rencana Redesain Pasar Grosir Butung

a. Redesain Bangunan

Dalam pembahasan masalah Pasar Butung adapun arah pembangunan redesain adalah mengubah desain baik secara bentuk, ukuran, struktur dan mekanikal dan eletrikan. dalam penerapan untuk Pasar Butung akan mengubah semua bentuk fisik, struktur dan juga mekanikal dan eletrikar pada pasar Butung dikarenakan ada perhitungan penambahan kios pada Pasar Butung dalam jangka lima tahun kedepan dalam pembahasan redesain. Dan juga dikarenakan bangunan ini akan melakukan perluasan kios sehingga mempengaruhi besaran ruang yang akan digunakan dalam setiap lantai, otomatis akan ada penambahan lantai dari bagunan sebelumnya dalam hal ini struktur sangat mempengaruhi. Begitupun dengan mekanikal dan eletrikal karena setiap ruang akan berubah dengan terjadinya penambahan besaran, sehingga penempatannyapun akan ikut berubah.

b. Redesain Pasar Grosir Butung Makassar

Dasar pertimbangan redesain dalam bangunan pasar butung

a. Site

- 1) Luas tapak 7.704 m² atau 0,7 Ha
- 2) Topografi tanah yang relatif datar

b. Sirkulasi luar bangunan

Pada sirkulasi yang keluar masuk ke dalam pasar terdapat 2 jalur, akan tetapi sirkulasi kendaraan kurang lancar dikarenakan pemanfaatan jalan sebagai lahan parkir. Untuk menciptakan jalan yang nyaman untuk pejalan kaki maka akan dibuat pedestrian, dan untuk kendaraan akan di buatkan basemen sehingga ruang untuk parker cukup untuk pengunjung yang akan

datang dan tidak mengganggu jalur keluar masuknya kendaraan ke bangunan ataupun kendaraan yang sedang melaju di jalan raya.

c. Sirkulasi dalam bangunan

Pola sirkulasi pasar grosir butung pada dasarnya telah menerapkan jalur sirkulasi standar untuk pergerakan manusia untuk per 1 orang, yaitu 1,5 m, akan tetapi tidak memperhitungkan fungsi bangunan yaitu pasar grosir, dimana pada saat-saat tertentu terjadi tingkat kepadatan pengunjung.

Dengan demikian dalam proses redesain akan dibuat sesuai dengan fungsi pasar dan kepadatan pengunjung yang ada pada Pasar Butung. Dengan sirkulasi hanya 1-1,5m dan 2 m sangat tidak nyaman untuk pengunjung melakukan interaksi terhadap penjual, sehingga sesuai dengan kepadatan di Pasar Butung dan sebagai tempat Grosir menerapkan jalur sirkulasi menjadi 2,5 meter - 3,5 meter dalam ruang saling interaksi penjual dan pembeli.



Gambar: 3.31. Sirkulasi Pasar Butung
Sumber : Dokumentasi Penulis 2018

d. Besaran Ruang

Besaran ruang pada kios pasar grosir tidak sesuai dengan fungsi bangunan, yaitu hanya $2 \times 3 \text{ m}^2$, karena pada dasarnya tidak memperhitungkan jumlah barang grosiran pada suatu kios.

Untuk besaran ruang Pusat Grosir tidak sesuai dengan kios hanya berukuran $2 \times 3 \text{ m}^2$, maka dari itu penambahan ruang akan terjadi sehingga lebih memenuhi kebutuhan para pedagang Pasar Butung yaitu sekitar 20 m^2 untuk penjual secara Grosir sedangkan untuk penjualan enceran sekitar 6 m^2 .

e. Pola Tata Ruang

Pola tata ruang yang akan digunakan dalam bangunan Pasar Grosir Butung adalah bentuk pola pengelompokan atau *cluster* dan grid, karena barang yang akan dijual harus memiliki titik-titik tertentu sehingga pembeli grosiran tidak perlu berkeliling untuk mencari barang sejenis yang diperlukan.

BAB IV

KESIMPULAN

Pusat Pasar Grosir di kota Makassar merupakan pusat grosir terbesar di kota Makassar, pasar tersebut didirikan pada tahun 1917 yang berarti pasar Butung sudah ada selama 100 tahun yang lalu. Di usianya yang tak muda lagi, Pasar Butung tetap eksis dan terus bersolek serta berinovasi di tengah kehadiran pasar-pasar moderen di Kota Makassar. Tidak hanya sebagai pusat perekonomian, kehadiran Pasar Butung selama seabad dapat dianggap sebagai salah satu monumen kolektif, saksi sejarah yang merekam ingatan perjalanan sejarah masyarakat dan Kota Makassar.

Akan tetapi dengan peningkatan jumlah penduduk di kota Makassar setiap tahunnya mengalami peningkatan, yang begitu pesat. Sehingga mempengaruhi jumlah pengunjung yang datang ke pasar Grosir Butung dalam setiap tahunnya, dengan tidak mempertimbangkan kepadatan penduduk di kota Makassar mengakibatkan pasar grosir butung menjadi sangat pengap, dan memiliki sirkulasi ruang yang cukup sempit untuk sebuah pasar grosir. Ditambah lagi lahan parkir yang tidak memenuhi kapasitas kendaraan pengunjung yang datang, mengakibatkan jalan yang ada di sekitar pasar di jadikan tempat parkir, dan ini mengakibatkan kemacetan di area tersebut.

Dengan masalah-masalah yang timbul di pasar Grosir Butung kota Makassar tersebut untuk menyusun suatu acuan perancangan yang hasilnya berupa rumusan konsep perancangan pada tata ruang yang menciptakan suasana komunikatif, yang dapat menunjang kelangsungan

kegiatan dalam bangunan pasar dan bisa merancang bangunan fisik sesuai dengan kebutuhan bangunan. Di samping itu dengan melakukan redesain pada bangunan ini juga akan membuta tempat parkir yang akan menampung para pengunjung, sehingga tidak terjadi kemacetan atau kepadatan kendaraan di luar bangunan. Untuk area parkir sendiri akan di buatkan lantai untuk menampung kendaraan pengunjung sehingga tidak menggunakan bahu jalan ataupun jalan sebagai tempat parker. Dalam masalah besaran ruang pada kios pasar grosir yang tadinya luas kios hanya berukuran $2 \times 3 \text{ m}^2$, akan diperluas sekitar $3 \times 4 \text{ m}^2$. Penambahan luas bangunan karena tidak mampunya kios untuk muatan dalam jumlah banyak. Untuk sirkulasi sendiri mengalami perluasan karena untuk menciptakan jalur untuk para pembeli yang bawaannya cukup banyak akan lebih memudahkan jika sirkulasinya cukup luas. Untuk desain bangun sendiri akan dibuat tidak terlalu monoton untuk menarik perhatian pengunjung, misalnya permainan pasad pada bangunan.

BAB V

PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro

1. Tapak

Tapak adalah salah satu aspek yang sangat penting dalam perancangan, guna menghubungkan bangunan dengan lokasi sekitar. Dasar pertimbangan dalam pengelolaan tapak, yaitu :

a. Eksisting

Keadaan eksisting merupakan gambaran kawasan atau kondisi tapak yang sebenarnya, yaitu lahan ataupun pemukiman di sekitar tapak tersebut. Batasan tapak merupakan penjelasan tentang batasan – batasan yang terdapat di sekitar lokasi yang meliputi sebelah utara, selatan, barat, dan timur.

b. Orientasi

Dalam penataan orientasi bangunan dapat ditinjau berdasarkan, arah matahari, arah angin dan arah pandangan(view) yang dapat mempengaruhi tingkat kenyamanan suatu bangunan.

1) Arah Matahari

Pada dasarnya orientasi arah matahari merupakan masalah yang menyangkut pencahayaan, yaitu pencahayaan pada tapak maupun terhadap bangunan.

2) Arah Angin

Orientasi matahari pada tapak pada dasarnya menyangkut penghawaan alami pada tapak dan bangunan. Arah angin dapat dikendalikan dengan menggunakan *soft elemen* pada bagian tapak yang memiliki intensitas kekuatan angin yang besar. Hal ini dilakukan agar dapat memberikan kenyamanan dalam penghawaan alami di sekitar tapak. Sedangkan pada bangunan, dapat di atasi dengan menerapkan bukaan yang sesuai dengan kebutuhan penghawaan alami dalam bangunan.

3) Arah Pandang (View)

Arah pandang dalam merancang sebuah bangunan sangatlah penting, karena view yang baik akan memberikan kesan nyaman pada penghuni suatu bangunan,

c. Pencapaian

Pencapaian ke bangunan adalah suatu proses perjalanan (pendekatan) menuju suatu bangunan melalui akses jalan yang disediakan atau telah ada. Ada tiga (3) macam cara pencapaian ke bangunan menurut Ching (2000), yaitu :

- 1) Langsung, yaitu mengarah langsung ke tempat tujuan melalui jalan yang segaris lurus dengan sumbu bangunan sebagai penjelasan arah suatu bangunan.
- 2) Tersamar, yaitu pencapaian dengan arah jalan yang diubah untuk memperpanjang urutan pencapaian. Hal ini dapat mempertinggi efek perspektif pada fasad dan bentuk bangunan.

3) Memutar, yaitu pencapaian dengan jalur yang berputar, memperpanjang urutan pencapaian dan mempertegas bentuk tiga dimensi suatu bangunan sewaktu bergerak mengelilingi bangunan.

d. Kebisingan

Kebisingan pada tapak disebabkan oleh faktor-faktor, seperti kebisingan akibat arus lalu lintas kendaraan dan kebisingan akibat aktivitas di sekitar tapak.

e. Perzoningan

Analisis perzoningan pada tapak/site dilakukan untuk mengelompokkan tempat sesuai dengan zona (*zone*) yang diperlukan.

2. Tata Massa

a. Tata Massa Luar

Tata ruang luar berfungsi sebagai elemen penunjang arsitektural dan estetika bagi tapak, sehingga memberikan karakteristik pada bangunan serta menunjang penampilan bangunan

- 1) Ruang tangkap visual
- 2) Memperluas sosok bangunan
- 3) Pedestrian
- 4) Ruang interaksi sosial
- 5) Area hijau

b. Tata Massa Dalam

Penataan ruang dalam pada kriteria sebagai berikut:

- 1) Fungsional, yaitu dapat memenuhi fungsi sesuai tujuan yang ingin di capai

2) Efisiensi, yaitu besaran ruang yang dapat menampung segala aktifitas dan penempatan perabot yang diperlukan.

3) Kenyamanan, yaitu dapat memberikan kepuasan penjual dan pengunjung dalam kenyamanan visual, *thermal* dan gerak untuk mengikat efektifitas kerja.

3. Sistem Sirkulasi

Sistem sirkulasi yang digunakan bertujuan untuk menciptakan efisiensi dan efektivitas dalam koordinasi hubungan dan fungsi ruang.

Sistem sirkulasi yang dipakai adalah sistem memusat, dan linier. Adapun sirkulasi pada pasar dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain

:

- a. Sirkulasi pengunjung
- b. Sirkulasi pengelola

Sirkulasi yang digunakan oleh pengelola adalah sirkulasi linear.

- c. Sirkulasi barang

Sirkulasi ruang yg digunakan adalah grid dan linear

B. Pendekatan Acuan Perancangan Makro

1. Program Ruang

Kebutuhan ruang menetapkan macam fungsi ruang yang dibutuhkan untuk memenuhi tuntutan dan kebutuhan. Tahapan-tahapan menetapkan kebutuhan ruang adalah :

- a. Menetapkan Pelaku, jenis dan jumlah pelaku
 - 1) Pelaku internal (privat)

Pelaku internal/privat adalah pelaku individu maupun kelompok yang berhubungan langsung dengan aktifitas, pemilikan serta pengelolaan suatu ruang. Kelompok ini pula yang secara legalitas formal berhak menggunakan ruangan tersebut. Pelaku internal/privat inipun dapat dibagi atas hirarki/tingkatan privasinya, dari suatu tingkat privasi rendah hingga tinggi.

2) Pelaku eksternal (publik)

Pelaku eksternal/publik adalah pelaku individu maupun kelompok yang berhubungan langsung dengan aktifitas suatu ruang, namun tidak secara langsung berhubungan dengan kepemilikan maupun pengelolaan ruang tersebut. Penetapan pelaku mengandung makna bahwa hanya pelaku-pelaku inilah yang nantinya akan menggunakan ruang yang direncana. Jenis pelaku, disisi lain adalah penggolongan pelaku-pelaku yang telah ditetapkan dalam 2 kelompok (internal/privat dan eksternal/publik) yang telah disebutkan diatas. Selain itu, jumlah masing-masing pelakupun harus pula ditetapkan, karena akan mempengaruhi besar area ruang yang akan direncanakan.

b. Menetapkan Aktifitas Pelaku yang Akan Diakomodir

Pola aktifitas adalah seluruh kegiatan pelaku dalam satu waktu (hari, minggu, bulan, tahun dst.) yang memiliki suatu keteraturan di dalam ruang yang direncana. pola aktifitas ini dapat dirumuskan melalui pembuatan skenario aktifitas pelaku yang mungkin terjadi. Skenario aktifitas dapat dilakukan melalui kegiatan pengamatan (observasi) terhadap aktifitas-aktifitas pelaku yang ada pada ruang yang akan

direncanakan atau dengan mengamati pola aktifitas pada ruang dengan fungsi yang serupa dengan ruang yang akan direncana.

c. Pengelompokkan Pola Aktifitas yang seragam

Tahapan berikutnya setelah pola aktifitas didapatkan, adalah mengelompokkan pola-pola yang memiliki kesamaan. Perlu untuk dicermati adalah pola-pola yang membutuhkan suatu ruang khusus dan yang dapat digabungkan dengan ruang lainnya. Hal ini sangat penting karena tidak seluruh pola aktifitas menuntut suatu ruang yang mandiri.

d. Menetapkan Kebutuhan Ruang.

Tahap akhir dari proses ini adalah dengan menetapkan ruang-ruang yang dibutuhkan. Mengingat bahwa terdapat pola-pola aktifitas yang serupa namun tidak diakomodir dalam sebuah ruangan, maka perlu pula dicatatkan akan jumlah ruang yang akan dibuat.

2. Besaran Ruang

Pada dasarnya ruang adalah tempat aktifitas manusia, oleh karena itu untuk dapat menghitung besaran suatu ruang, terdapat sejumlah pertimbangan. Pertimbangan-pertimbangan dalam menghitung besarnya suatu ruang adalah :

a. Pelaku (menyangkut besaran antropomorfik dan jumlah pelaku)

Pelaku dalam hal ini adalah orang atau sekelompok orang yang akan beraktifitas dan menggunakan suatu ruangan. Besaran pelaku dapat diprediksikan besarnya dengan melihat besaran antropomorfik dan jumlah pelaku yang akan menggunakan suatu ruang. Besaran antropomorfik menunjuk pada besaran tubuh seorang pelaku. Besaran

ini dapat berbeda untuk satu orang terhadap lainnya. Namun untuk dapat memudahkan perhitungan, umumnya dapat digunakan standar besaran antropomorfik yang telah distandarisasikan. Besaran ini dapat mengacu pada besaran antropomorfik yang pada buku Data Arsitektur (standar Eropa) ataupun Time Saver Standart (Standar Amerika). Pada besaran antropomorfik ini, dapat dilihat luasan area seorang pelaku pada kondisi berdiri, berjalan, duduk hingga tidur. Jumlah Pelaku umumnya dapat diperhitungkan dengan membandingkan jumlah pelaku suatu ruang dengan ruang lainnya yang memiliki fungsi dan aktifitas yang serupa. Selain itu jumlah pelaku dapat pula dihitung besarnya melalui suatu prediksi aktifitas ruang kedepan. Proses ini membutuhkan kejelian dan ketelitian di dalam melakukannya.

b. Aktifitas (jenis ,karakteristik dan macam aktifitas)

Aktifitas suatu ruangan berarti seluruh kegiatan yang dilakukan di dalam ruangan tersebut. Jenis aktifitas dapat digolongkan atas 2 macam yaitu aktifitas kelompok dan individu. Karakteristik suatu aktifitas terbagi atas aktifitas formal dan informal. Sedangkan macam aktifitas dapat berupa aktifitas bekerja, bermain, ibadah, istirahat, dan sebagainya. Besar area aktifitas yang dapat ditampung dalam suatu ruang dapat dihitung sebesar 20 – 30 % dari luas ruang yang digunakan untuk pelaku dan furniture. Dalam nilai ini tercakup pula besarnya sirkulasi (pergerakan) yang terjadi dalam ruangan tersebut. Nilai 20 – 30% ini didasarkan atas efisiensi ruang terhadap faktor ekonomi konstruksi bangunan. Namun tidak menutup kemungkinan

bahwa besarnya aktifitas dapat mencapai lebih dari nilai 20 – 30% ini. Hal tersebut dapat dikarenakan faktor ekonomi tidak menjadi prioritas utamanya.

c. Furniture (peralatan yang mendukung suatu aktifitas)

Furniture atau perlengkapan ruang, ditetapkan sesuai dengan macam aktifitas serta jumlah pelaku yang menggunakannya. Sebagai acuan guna memudahkan mendapatkan besar luasan area yang akan digunakan untuk suatu furniture, dapat digunakan standar-standar besaran yang telah ada.

d. Organisasi Ruang

- 1) Perhatikan apakah lahan berada ditempat yang indah seperti perbukitan, danau, pemandangan kota yang menakjubkan, atau pantai. Pemandangan juga bisa berarti adanya landmark kota atau obyek buatan yang menarik. Buatlah desain yang mengakomodasi pemandangan ke arah alam yang indah itu.
- 2) Perhatikan apakah ada area disekitar lahan rumah atau bangunan yang sebaiknya ditutup, seperti kuburan, sekolah, jalanan berdebu, kemacetan, atau kekhawatiran akan tingkat kriminalitas yang tinggi. Namun sebaiknya perhatikan agar desain rumah tidak menjadi egois atau terkesan anti sosial.
- 3) Perhatikan apakah lahan berada ditempat yang aman seperti perumahan yang sudah terbentuk dengan pengamanan lingkungan dan sebagainya, agar memungkinkan kita membuat rumah yang minim pagar.

- 4) Perhatikan potensi dalam lahan. Potensi ini menyangkut kontur lahan, atau pohon yang indah. Beberapa jenis pohon dapat dipertahankan agar dari dalam rumah dapat menikmati pohon tersebut. Rumah dapat dirancang melingkari atau mempertahankan keberadaan pohon yang indah itu, agar kelak anak dapat mengenal alam dan menghargai lingkungan sebagaimana orangtuanya.
- 5) Perhatikan arah utara selatan bangunan. Bagian timur apabila disukai bisa memasukkan cahaya matahari pagi hingga jam 10 yang masih enak. Bagian barat mungkin perlu ditutup atau diberi shading device atau secondary skin agar tidak panas. Bagian utara selatan dapat dimaksimalkan untuk mendapatkan view pemandangan yang diinginkan.

e. Bentuk dan Penampilan bangunan

Bentuk bangunan yang ditampilkan mempertimbangkan beberapa hal, sebagai berikut :

1. Disesuaikan dengan kondisi tapak
2. Disesuaikan dengan fungsi bangunan
3. Bentuk dari bangunan tidak dibuat monoton sehingga bangunan tidak terkesan kaku.
4. Permainan pasat pada bangunan

f. Struktur Bangunan

Pemilihan struktur didasarkan atas pertimbangan sebagai berikut :

1. Kestabilan, kekuatan, dan kekakuan
2. Fungsi dan bentuk bangunan

3. Pelaksanaan teknis yang efisien

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka sistem struktur yang akan digunakan adalah:

a) Sub Struktur

Merupakan bagian struktur terbawah yang berhubungan langsung dengan tanah yang berfungsi menahan dan mengalirkan beban ke tanah/bumi

Kriteria dalam pemilihan sub struktur yaitu:

- 1) Kemampuan untuk menahan beban
- 2) Ketahanan terhadap kondisi iklim dan cuaca
- 3) Sesuai dengan kondisi tanah tapak
- 4) Daya dukung terhadap super dan upper struktur
- 5) Kemudah pelaksanaan dan pemeliharaan

b) Super Struktur

Merupakan bagian struktur tengah atau penghubung antara upper structure dengan sub structure yang berfungsi sebagai penyaluran beban. Sistem rangka dengan grid/modul tertentu dapat memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif. Pembuatan core (inti bangunan) juga dapat memberikan perkuatan tambahan dalam struktur bangunan.

Kriteria dalam pemilihan super struktur yaitu :

- 1) Mampu menyalurkan beban dengan baik
- 2) Daya tahan terhadap cuaca dan api
- 3) Ketahanan menerima beban

- 4) Fleksibilitas bentuk dan estetika
- 5) Mudah dalam pelaksanaan dan pemeliharaan

c) Upper Struktur

Merupakan bagian struktur teratas yang berfungsi sebagai peratapan. Rangka struktur yang dapat atau mampu mendukung, yaitu sistem rangka (balok dan kolom/grid).

Kriteria dalam pemilihan upper struktur

- 1) Ketinggian bangunan
- 2) Kekuatan menghadapi gaya lateral
- 3) Faktor ekonomi dan efektifitas
- 4) Daya tahan tinggi terhadap cuaca dan api
- 5) Kemudaha dalam pembagunan dan pemeliharaan

d) Modul Struktur

Penentuan modul didasarkan pada :

- 1) Kebutuhan ruang rerak manusia dan kegiatannya
- 2) Kebutuhan ruang bangunan, perabot dan peralatan
- 3) Ukuran material yang digunakan
- 4) Sistem struktur dan kontruksi

Kriteria penentuan modul struktur yaitu :

- 1) Sesuai dengan modul bahan pada umumnya.
- 2) Sesuai system struktur dan kotruksi
- 3) Memungkinkan jarak bentangan efektif dan ekonomis

Jenis modul yang digunakan yaitu “

- 1) Modul dasar, sesuai dengan sistem matrik

- 2) Modul manusia, sesuai dengan standar grak manusia
- 3) Modul bahan, sesuai dengan dimensi komponen material
- 4) Modul struktur, sesuai dengan sistem struktur yang digunakan

g. Utilitas Bangunan

1. Sistem Pengkondisian Ruang

a) Sistem pencahayaan

Sistem pencahayaan di bagi atas dua bagian yaitu :

1) Pencahayaan alami

Sumber pencahayaan yang berasal dari sinar matahari. Sinar alami mempunyai banyak keuntungan, selain menghemat energi listrik juga dapat membunuh kuman. Untuk mendapatkan pencahayaan alami pada suatu ruang diperlukan jendela-jendela yang besar ataupun dinding kaca sekurang-kurangnya $\frac{1}{6}$ daripada luas lantai

2) Pencahayaan buatan

Pencahayaan yang dihasilkan oleh sumber cahaya selain cahaya alami (matahari), namun cahaya tersebut berasal dari hasil karya manusia berupa lampu yang berfungsi menyinari ruangan sebagai pengganti jika sinar matahari tidak ada. Pencahayaan buatan di manfaatkan untuk pencahayaan pada malam hari dan ruang-ruang yang sulit terjangkau oleh pencahayaan alami.

b) Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan dibagi menjadi dua yaitu :

1) Sistem Penghawaan Alami

Penerapan sistem penghawaan alami pada ruang-ruang tertentu seperti pengelolaan dll, agar selalu terjadi pertukaran udara dan mengurangi tingkat kelembapan sehingga tingkat kenyamanan dapat di capai.

2) Penghawaan Buatan

Agar memberi kondisi yang nyaman secara terus menerus dalam suatu bangunan, sistem sistem penghawaan harus mempertahankan keseimbangan antara kondisi kondisi termal dan atmosfer dalam dan kondisi-kondisi iklim yang terus menerus berubah di luar ruangan dan di dalam ruangan itu sendiri. Jika suasana panas sistem harus memberi cukup udara sejuk untuk mengatasi panas yang diperoleh dari luar. Dalam keadaan dingin ia harus memberi cukup panas untuk menggantikan panas yang hilang ke luar.

h. Sistem Utilitas

1) Sistem Jaringan Air Bersih

Dasar pertimbangan dalam perencanaan sistem penyediaan air bersih :

- a) Kontinuitas setiap hari untuk setiap unit bangunan.
- b) Tingkat kebutuhan pemakaian serta proyeksi pembangunan.
- c) Pendistribusian secara merata setiap unit bangunan.

- d) Pemanfaatan air bersih untuk menanggulangi bahaya kebakaran.

2) Sistem Jaringan Air Kotor

Sistem jaringan air kotor adalah suatu system pembuangan yang mempunyai syarat-syarat kesehatan yang menjamin pembuangan setiap zat cair dan kotoran yang timbul sebagai akibat aktivitas yang dilakukan dalam bangunan. Berikut zat-zat yang terkandung di dalamnya, secara cepat dan aman (Marlina, 2007 : 314). System drainase (pembuangan air kotor) yang memenuhi syarat terdiri dari atas tiga bagian yang saling melengkapi, yaitu (Marlina, 2007 : 314)

- a) Alat-alat penerima seperti *closet*, *urinoir*, bak cuci, dan talang
- b) Saluran di dalam dan di luar gedung, dilengkapi dengan peralatan baik secara horizontal maupun vertikal.
- c) Tempat pembuangan air kotor

Secara umum jenis zat pembuangan dari dalam bangunan atau suatu lingkungan digolongkan menjadi dua, yaitu :

- (1) Zat padat, merupakan kotoran yang berasal dari *closet* yang berupa tinja.
- (2) Zat buangan cair, merupakan air kotor yang berasal dari *lavatory urinoir*, bak mandi, dan atau bak cuci piring.

3) Sistem Jaringan Listrik

Kebutuhan listrik dibutuhkan sebagai sumber tenaga untuk pencahayaan buatan dan peralatan elektronik lainnya. Untuk itu

ada beberapa dasar pertimbangan yang harus di perhatikan, antara lain :

- a) Keteraturan jaringan listrik yang masuk ke dalam tapak.
 - b) Daya listrik yang dibutuhkan sesuai dengan peralatan yang digunakan.
- 4) Sistem Jaringan Komunikasi

Dengan adanya sistem jaringan komunikasi akan mempermudah sistem komunikasi. Jaringan komunikasi menggunakan sistem internal dan eksternal. Sistem internal menggunakan intercom dan HT (*Handy Talky*), terutama untuk pihak antar pengelola dan penggunaan sistem pengeras suara (TOA) untuk penyebaran informasi dari pihak pengelola pasar dengan para pedagang. Sedangkan sistem eksternal menggunakan telepon pribadi maupun jasa pelayanan warpostel berupa saluran SLJJ, pos, dan telegram serta faksimile.

5) Sistem Persampahan

Dalam suatu system bangunan, kebersihan merupakan faktor yang sangat penting karena itu sistem pembuangan sampah harus diperhatikan dengan baik dan tidak mengganggu kegiatan yang terjadi. Jaringan pembuangan sampah ditempatkan pada ruang-ruang tertentu dengan pemisahan jenis sampah, yang kemudian diangkut oleh petugas kebersihan ke TPA.

6) Sistem keamanan bangunan

a) Pemadam Kebakaran

Dalam mencegah kebakaran yang merupakan langkah antisipatif perlu direncanakan fasilitas penanggulangan kebakaran yang meliputi :

- (1) Tangga darurat
- (2) Penempatan tabung pemadam kebakaran di beberapa titik tertentu.

b) Penangkal Petir

Pengamanan terhadap petir memakai sistem faraday. Perancangan harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar kawasan yaitu pengaruh timbal balik keberadaan pasar dengan kawasan.

c) Sistem transportasi bangunan

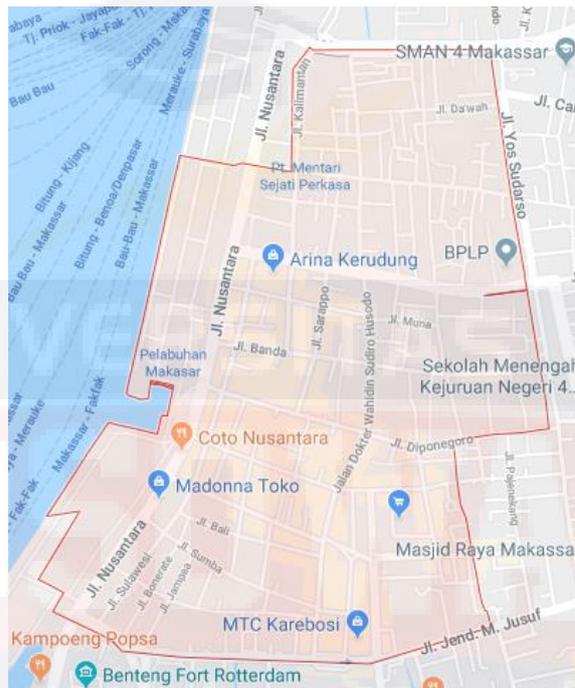
Jaringan transportasi vertikal pada bangunan menggunakan tangga, ramp, lift dan *escalator*.

BAB VI

ACUAN PERANCANGAN

A. Acuan Perancangan Makro

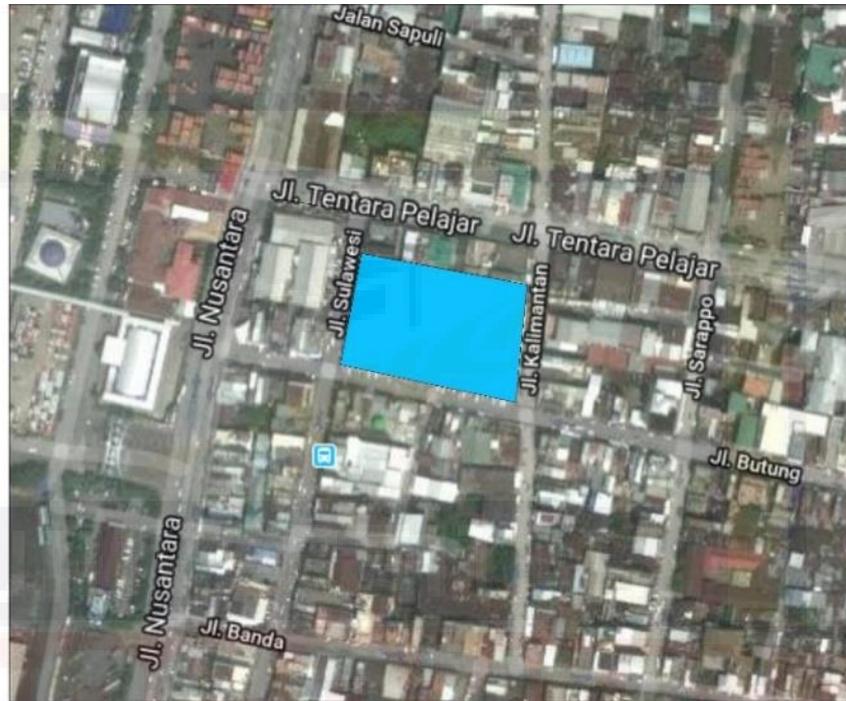
1. Lokasi



Gambar: 6.33. Peta Kec. Wajo
Sumber : google Maps 2018

Lokasi pusat pasar grosir berada di Kec.Wajo, Kel. Butung, lokasi ini sesuai dengan RTRW kota Makassar tahun 2010, dengan pembangunan perdagangan berada pada pusat kota atau kota lama di kota Makassar ,

2. Tapak



Gambar: 6.34. Kondisi Eksisting
Sumber : Google Earth 2018

a. Eksisting

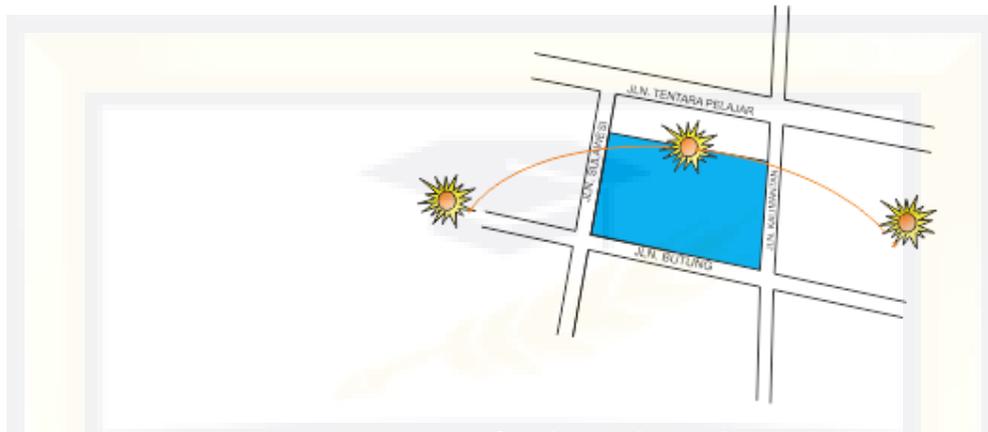
- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Tentara Pelajar
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Kalimantan
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Jl. Butung
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Sulawesi

Eksisting juga sangat di pengaruhi oleh arah matahari, angin dan pandangan

1) Arah Matahari

Keadaan ini sangatlah penting, di karenakan berpengaruh terhadap bangunan sebagai pencahayaan alami yang datang dari samping dan dari atas bangunan, matahari akan sangat penting karena bisa

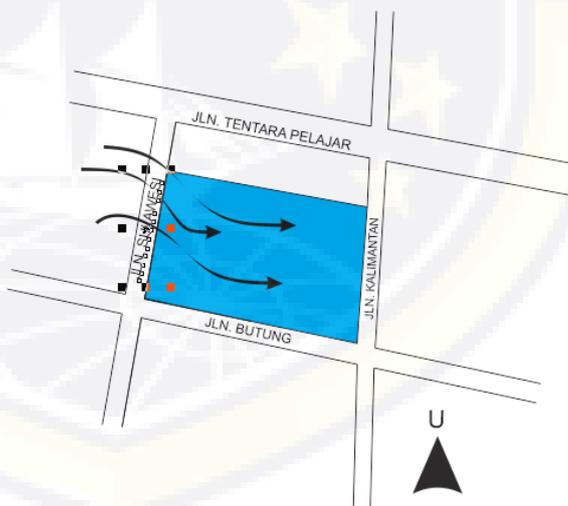
menghemat penggunaan listrik dan juga sebagai bisa membunuh kuman pada area yg lembab.



Gambar: 6.35. arah matahari
Sumber : analisis penulis 2018

2) Arah Angin

Arah angin sangat penting karena dengan mengetahui letak arah angin kita bisa menentukan bukaan yang pas atau sesuai untuk bangunan. Bukaan juga bisa menghemat pemakaian listrik.



Gambar 6.36 arah angin
Sumber : analisis penulis 2018

3) Arah pandang

Arah pandang dari bangunan bisa sangat bernilai, karena bisa membuat mata dan kepala tidak terlalu tegang terhadap situasi dalam bangunan.

b. Pencapaian Bangunan

Pencapaian terhadap pasar grosir butung Makassar bisa dalam tahap pencapaian secara langsung, yaitu dari arah jl. Kalimantan bagian barat. Pencapaian juga bisa dilakukan dengan pencapaian tersamar yaitu melewati jl. Tentara pelajar dan masuk bagian selatan ke arah jl. Butung,



Gambar: 6.37. Pencapaian Bangunan
Sumber : analisis penulis 2018

c. Pencapaian kedalam Tapak

Pola pencapaian ke dalam tapak dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian dan kelancaran sirkulasi itu sendiri, dimana terbagi atas :

1) Jalur pejalan kaki

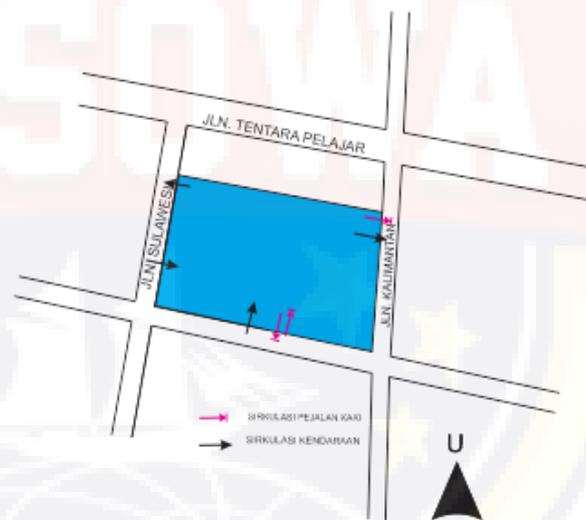
Dengan pencapaian khusus berupa pedestrian.

2) Jalur sirkulasi kendaraan

Jalur sirkulasinya yang di gunakan yaitu searah supaya tidak terjadi *cross sirculation* (sirkulasi silang).

3) Area parkir kendaraan

Sistem ini merupakan bagian terpenting dalam menunjang kendaraan. Luas area parkir yang dibutuhkan dapat diperhitungkan berdasarkan jumlah pelaku kegiatan. Area parkir terbagi atas parkir pengunjung dan pengelola yang meliputi parkir roda empat, roda dua dan kendaraan servis.



Gambar: 6.38. Arah Kendaraan Pencapaian Ke Bangunan
Sumber : analisis penulis 2018

4) *Open space* sebagai pengarah, pembatas serta daerah hijau

d. Penzoningan

Dari pola jalan yang sudah ada, maka dapat diketahui bahwa tingkat kebisingan yang tinggi adalah bagian Selatan, bagian Barat dan

bagian Timur tapak yaitu Jl. Butung karena merupakan jalan utama.

Sedangkan tingkat kebisingannya rendah adalah bagian Selatan dan

bagian Timur tapak yaitu Pemukiman.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka penzoningan dibagi menjadi

1. Zona publik yaitu zona yang terdiri dari kagiatan yang langsung berhubungan dengan masyarakat (pengunjung) dan suasananya agak sulit dikendalikan dan tingkat kebisingan yang tinggi. Zona

ini bisa terdiri dari beberapa ruangan, misalnya :

a) Ruang parkir

b) Taman

c) Hall/loby

2. Zona semi publik yaitu zona yang melakukan kegiatan bersifat umum tetapi suasananya dapat dikendalikan sehingga tingkat kebisingannya sedang, zona terdiri dari dari :

a) Toko

b) Kios

c) Los-los

3. Zona privat yaitu zona yang dikhususkan hanya untuk para pegawai pada dinas pasar, zona ini terdiri dari :

a) Ruang pengelola

b) Ruang keamanan

c) Ruang mekanikal

4. Zona service

a) Lavatory

b) musholla

B. Acuan Perancangan Mikro

1. Program Ruang

Kebutuhan ruang yang diperlukan berdasarkan atas :

a. Kebutuhan ruang berdasarkan aktifitas yang diwadahi adalah sebagai berikut :

1) Kebutuhan ruang untuk jual beli berupa ruang penjualan dan ruang pelayanan jasa.

2) Kebutuhan ruang untuk kegiatan sirkulasi berupa ruang penerima, selasar, plaza atau ruang terbuka untuk istirahat.

3) Kebutuhan ruang untuk kegiatan penunjang berupa bank, smoking area, pos dan giro/ JNE, gudang logistic, R.OB, musholla.

b. Kebutuhan ruang penjualan berdasarkan jenis materi dagangan yang diperjualbelikan antara lain :

1) Ruang penjualan barang kebutuhan berkala

2) Ruang penjualan kebutuhan khusus

3) Ruang untuk pelayanan jasa

c. Bentuk ruang penjualan berdasarkan karakteristik dan sifat materi dagangan serta tingkat kemampuan pedagang, yaitu :

1) Ruang penjualan berupa los

2) Ruang penjualan berupa kios

3) Ruang penjualan berupa toko

2. Besaran Ruang

Dasar pertimbangan

- a. Besaran populasi yang dilayani sebagai dasar perhitungan kebutuhan area pasar yang direncanakan
- b. Perilaku konsumen dalam berbelanja
- c. Kegiatan penjual dalam berjualan
- d. Perabot/peralatan yang digunakan

Untuk ruang-ruang dihitung berdasarkan pendekatan yang diperoleh dari

literatur, misalnya :

Luas lantai untuk pengelola administrasi/staf berdasarkan standar

Bappenas yaitu :

$$L = A \times B \times C$$

Dimana :

A = Standar kebutuhan ruang tiap personal (3,75 m²)

B = Jumlah kapasitas pemakai

C = Koefisien ruang gerak dan space dengan indeks 1,7

- a. Besaran ruang untuk penjualan (raentable area) rasio perbandingan

luas area ruang penjualan dengan ruang bukan penjualan adalah 40 % :

60 % (Neufert).

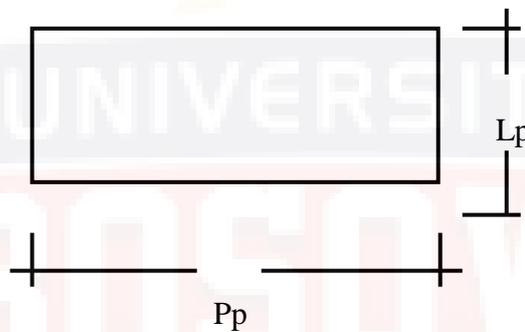
Jadi besaran ruang penjualan adalah :

$$40 \% \times 7.704 \text{ m}^2 = 3.081,6 \text{ m}^2$$

Untuk mendapatkan kebutuhan besaran minimum ruang penjualan

maka :

- 1) Panjang unit penjualan sama dengan panjang kegiatan penjual
 tambah perabot yang digunakan
- 2) Lebar unit penjualan (U_{pj}) sama dengan panjang unit penjualan
 (P_p) tidak sama dengan lebar unit penjualan (L_p)



Standar kebutuhan ruang per unit : (Data Arsitek Nuefert)

Tabel: 6.5. Besran Ruang

No	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar	Besaran Ruang	Besaran Terdahulu	Sumber
1	Ruang Pengelola					
	a. PD Pasar Butung	2 Orang	9 M ²	18 M ²	15 M ²	NAD
	b. Manager	1 Orang	15 M ²	15 M ²	15 M ²	NAD
	c. B. Pemasaran					
	1) Koordinator	1 Orang	7 M ²	7 M ²		NAD
	2) Anggota	3 Orang	6 M ²	18 M ²	-	NAD

	d. B. Pengelolaan	1 Orang	7 M ²	7 M ²	-	NAD
	e. B. Informasi	1 Orang	5 M ²	5 M ²	-	NAD
	f. B. Keuangan					
	1) Koordinator	1 Orang	7 M ²	7 M ²	-	NAD
	2) Anggota	3 Orang	6 M ²	18 M ²	-	NAD
	3) Personalia	3 Orang	6 M ²	18 M ²	-	NAD
	4) Logistik	3 Orang	6 M ²	18 M ²	-	NAD
			Jumlah	131 M²	60 M²	
			30% Sirkulasi	39,3 M²		
2	Ruang Penjualan					
	a. Kios	1512 Unit			6786 M ²	NAD
	1. Besar	1105	30 M ²	28500 M ²		
	2. Sedang	323	18 M ²	11700M ²		
	3. Kecil	75	6 M ²	306 M ²		
	b. Ruko	21 Unit	54 M ²	1188 M ²	1728 M ²	NAD
	c. <i>Food Court</i>				557 M ²	
	1) Kios	15 Unit	9 M ²	99 M ²	-	NAD
	2) Los	120Orang	1.7 M ²	204 M ²	-	NAD
			Jumlah	41981,5 M²	9371 M²	
			30% Sirkulasi	12594,45 M²		

3	Ruang Penunjang					
	a. Smoking Area	30 Orang	1,7 M ²	30 M ²	36 M ²	NAD
	b. Hall	50 orang	50 M ²	2500 M ²	30 M ²	
	c. Mushollah				48 M ²	
	1) R. Sholat	35 Orang	1.5 M ²	52.5 M ²	-	NAD
	2) R. Wudhu	10 Orang	1.5 M ²	15 M ²	-	NAD
	d. R. Laktasi	2 Unit	8.5 M ²	17 M ²	12 M ²	NAD
	e. Atm Center	5 Unit	1.5 M ²	15 M ²	7 M ²	NAD
	f. Bank Cp	3 Unit	10.5 M ²	31.5 M ²	18 M ²	NAD
	g. Pos & Giro / JNE	1 Unit	24 M ²	24 M ²	-	NAD
	h. Gudang Logisting	2 unit	25 M ²	50 M ²	-	NAD
	i. R. OB	20 Orang	1.5 M ²	30 M ²	-	NAD
	Jumlah			2765 M²	121 M ²	
	30% Sirkulasi			829,5 M²		
4	Ruang Servis					
	a. Pos Jaga	4 Unit	4 M ²	16 M ²	7 M ²	NAD
	b. Toilet				72 M ² /4 Lt	
	1) Perempuan					
	a) Toilet	99 Unit	1.5 M ²	148,5 M ²		NAD
	b) Wastafel	55 Unit	0.9 M ²	49,5 M ²		NAD

	2) Laki-Laki					
	a) Toilet	44 Unit	1.5 M ²	66 M ²		NAD
	b) Wastafel	22 Unit	0.9 M ²	19,8 M ²		NAD
	c) Urinoir	77 Unit	1 M ²	77 M ²		NAD
	c. R. Genset	1 Unit	26 M ²	24 M ²	24 M ²	NAD
	d. R. Me	1 Unit	30 M ²	27 M ²	27 M ²	NAD
	e. R. Panel	2 Unit	12 M ²	48 M ²	12 M ² /unit	NAD
	f. R. Pompa	1 Unit	12 M ²	12 M ²	-	NAD
	g. Sampah	2 Unit	8 M ²	16 M ²	12 M ²	NAD
	h. Hydran	2 Unit	6 M ²	12 M ²	12 M ²	NAD
	d. Tanki Solar	1 Unit	10 M ²	10 M ²	10 M ²	NAD
	Jumlah			525 M²	184 M ²	
	30 % Sirkulasi			157,5 M²		
5	Parkir Dalam Gedung	1 kendaraan / 100 m² dari luas total bangunan			253 unit	NAD
	a. Mobil	30% dari Jumlah Unit Kendaraan = 160 unit	8,1 M ²	1620 M ²	73 unit	NAD
	b. Motor	60% dari Jumlah Unit Kendaraan = 300 unit	1.7 M ²	595 M ²	180 unit	NAD

	c. Mobil Box Besar	5% dari jumlah unit kendaraan = 4 unit	24 M ²	96 M ²	-	NAD
	d. Mobil Box kecil	5% dari jumlah unit kendaraan = 6 unit	12 M ²	72 M ²	-	NAD
	Jumlah			2383 M²		

Sumber : Data Penulis 2018

Tabel: 6.6. Rekapitulasi Besaran Ruang

No	Kelompok Ruang	Besaran Ruang
1	R. Pengelola	131 M ²
2	R. Penjualan	41981,5 M ²
3	R. Penunjang	2765 M ²
4	R. Servis	525,8 M ²
5	Parkir	2383 M ²
	Total	47784,3 M ²
	Sirkulasi 30% dari total luas ruang penjualan	9620,78M ²
	Sirkulasi 100% dari total luas parkir	3852,5
	Jumlah	57405,05 M²

Sumber : Data Penulis 2018

Jadi bangunan yang direncanakan memiliki jumlah lahan 57405,05 m² dengan dasar pertimbangan :

$$57405,05 : 5392,8 = 10,65 \text{ lantai dibulatkan } 11 \text{ lantai}$$

- 1) Luas site yaitu sekitar 7704 M² tetapi menggunakan perbandingan terbangun sekitar 70% dan lahan tidak terbangun sebesar 30%.
- 2) Untuk memperpendek sirkulasi jarak pencapaian/sirkulasi dalam bangunan yaitu dengan penyelesaian hubungan vertikal.

- 3) Berdasarkan RUTRK tentang rencana kepadatan bangunan peruntukan pasar, KDB yang digunakan adalah 30 % - 70 %, jadi luas halaman (*open space*) yang dibutuhkan adalah :

$$Bc = \frac{70}{100} \times 7704 \text{ m}^2 = 5392,8 \text{ m}^2$$

$$OS = \frac{30}{100} \times 7704 \text{ m}^2 = 2311,2 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Luas site} &= BC + OS \\ &= (5392,8 + 2311,2) \\ &= 7704 \text{ m}^2 = 0,7 \text{ Ha} \end{aligned}$$

3. Struktur Bangunan

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan alternatif sistem struktur antara lain :

- Perlengkapan bangunan dan seluruh sistem bangunan
- Bentuk dan besaran ruang yang diinginkan
- Tuntunan struktur yakni kuat, kaku, dan stabil.
- Fleksibel pengembangan dan penyesuaian pola ruang yang digunakan.
- Penyesuaian terhadap kondisi tapak, daya dukung tanah, angin dan gempa.
- Kemudahan dalam pelaksanaan dan pemeliharaan.

Sistem struktur sebagai berikut:

- Sistem struktur dan konstruksi

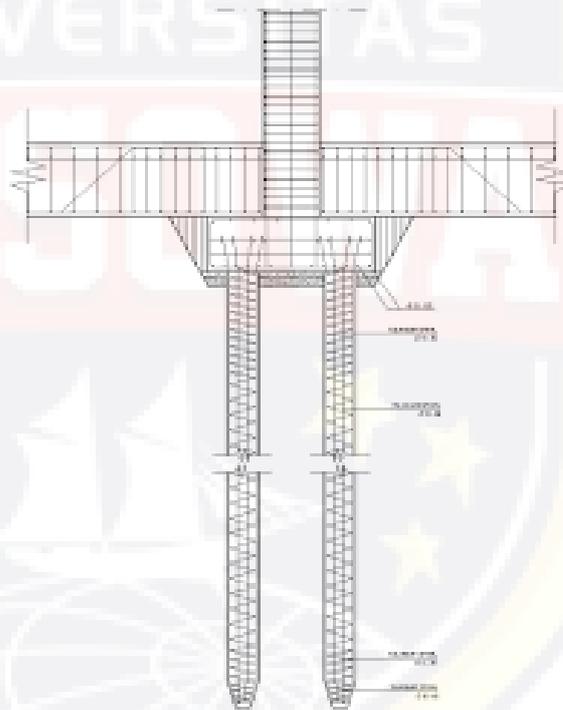
1) Struktur bawah

Pemilihan struktur bawah dipertimbangkan atas :

- a) Daya dukung tanah
- b) Berat bangunan

Alternatif sistem struktur yang dapat digunakan :

- a) Pondasi menerus setempat
- b) Poer setempat
- c) Poer menerus



Gambar: 6.39. Pondasi Bore Pile

Sumber : <http://www.bored-pile.com/2014/10/pondasi-bore-pile.html>

2) Sistem struktur pendukung

Atas pertimbangan pola ruang, maka sistem struktur pendukung yang mungkin dapat diterapkan adalah sistem struktur rangka beton dengan komponen utama kolom dan balok.

3) Sistem struktur atap

Untuk rangka atap menggunakan konstruksi yang sesuai dengan pertimbangan :

- a) Sanggup menahan bentangan lebar
- b) Memungkinkan untuk sistem penghawaan dan pencahayaan
- c) Mudah dan cepat dalam pelaksanaan

4) Karena bahan yang ditampung adalah bahan yang tidak tahan panas perlu diperhatikan :

- a) Overstek yang mencukupi
- b) Bahan penutup yang cukup baik dan memantulkan panas, relatif umum, mudah dalam pelaksanaan dan ringan

b. Material bangunan

Material bangunan yang digunakan adalah bahan yang baik dengan harga awal agak mahal, tetapi biaya pemeliharaan hampir tidak ada. Semua bahan harus kuat geser, mudah dalam pelaksanaan dan pemeliharaan, tidak cepat usang dan cocok dengan kondisi setempat.

Untuk struktur utamanya, alternatif material berupa :

- 1) Bahan baja
- 2) Bahan beton

Sedangkan untuk struktur pengisi, pemakaian bahan disesuaikan dengan fungsi, bentuk/estetika dan kemudahan dalam pemeliharaan.



Gambar: 6.40. Ilustrasi struktur Bangunan
Sumber : <http://www.perencanaanstruktur.com/2011/08/>

c. Modul struktur

Penentuan modul didasarkan pada :

- 1) Kebutuhan ruang gerak manusia dan kegiatannya
- 2) Kebutuhan peralatan dan perabot
- 3) Ukuran material yang digunakan
- 4) Sistem struktur dan konstruksi

Kriteria penentuan modul struktur :

- 1) Sesuai dengan modul bahan yang umumnya.
- 2) Sesuai dengan sistem struktur dan konstruksi
- 3) Memungkinkan jarak bentangan efektif dan ekonomis

Jenis modul yang digunakan :

- 1) Modul dasar, sesuai dengan sistem matrik
- 2) Modul manusia, sesuai dengan standard gerak manusia
- 3) Modul bahan, sesuai dengan dimensi komponen material
- 4) Modul struktur, sesuai dengan sistem struktur yang digunakan.

4. Acuan Utilitas Bangunan

Sistem pengkondisian ruang

a. Sistem pencahayaan

Sistem pencahayaan terbagi atas dua bagian :

1) Pencahayaan alami

Sinar matahari dimanfaatkan untuk pencahayaan ruang pada siang hari dengan penggunaan dinding kaca, *skylight* dan jendela. Pencahayaan alami ini memaksimalkan cahaya matahari secara tidak langsung dengan penggunaan sun screen



Gambar: 6.41. *Skylight*

Sumber : <https://indonesian.alibaba.com/product-detail/factory-price-aluminum-skylight-glass-atrium-roof-60514836126.html>

2) Pencahayaan buatan

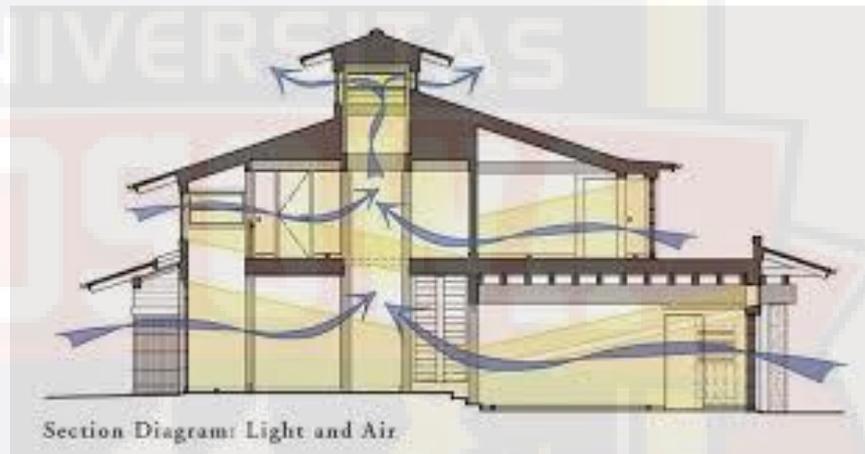
Pencahayaan buatan dengan menggunakan pencahayaan dari alat-alat penerangan seperti lampu. Dalam hal ini penerangan disesuaikan dengan kebutuhan ruang tersebut

b. Sistem penghawaan

Sistem penghawaan di bagi menjadi dua yaitu:

1) Sistem Penghawaan Alami

Penerapan Sistem penghawaan alami pada ruang-ruang tertentu seperti ruang pengelolaan dll, agar selalu terjadi pertukaran udara dan mengurangi tingkat kelembaban sehingga tingkat kenyamanan dapat di capai. Selain itu hal ini dilandaskan pada konsep Vernakular yang di mana menerapkan sistem penghawaan alami pada bangunan. Sistem ini di rencanakan dengan menerapkan didinding *Roster* dan jendela



Gambar: 6.42. Penghawaan Alami

Sumber : <http://arsitekturdanlingkungan.wg.ugm.ac.id/2015/11/20/pengaturan-penghawaan-dan-pencahayaan-pada-bangunan/>

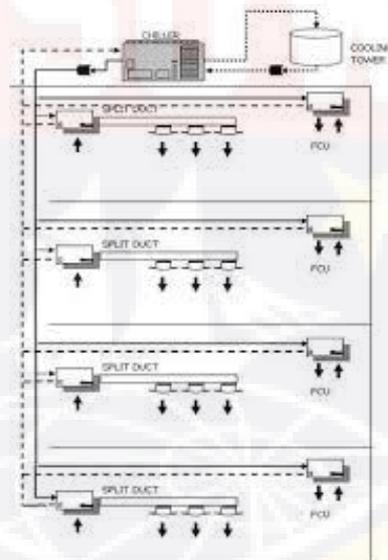
2) Sistem Penghawaan Buatan

Meskipun konsep yang digunakan merupakan konsep vernakula, Sistem penghawaan buatan hadir membantu perputaran utaran udara dalam ruang, selain itu sistem ini diganakan pada ruang tertutu membutuhkan tingkat penghawaan tinggi ketika jumlah kapasitas tinggi. Alat

penghawaan buatan yang di rencanakan yaitu exhaust fan, fan/kipas angin, AC dan lain-lain.

Sistem penghawaan yang digunakan adalah AC sentral yang disalurkan dari mesin AC ke masing-masing unit dan cooling tower dengan pertimbangan :

- a) Kebutuhan kapasitas,
- b) Letak mesin AC yang tidak menimbulkan kebisingan,
- c) Perawatan yang tahan lama dan relative murah,
- d) Distribusi udara segar dan merata dengan temperatur kelembaban tertentu seluruh ruangan,
- e) Ekonomis dari segi biaya awal sampai pada perawatan.



Gambar: 6.43. Penghawaan Buatan

Sumber : <https://www.scribd.com/document/349647880/Penghawaan-Buatan-AC>

5. Sistem mekanikal dan elektrik

a. Air bersih

1) Sistem pengadaan

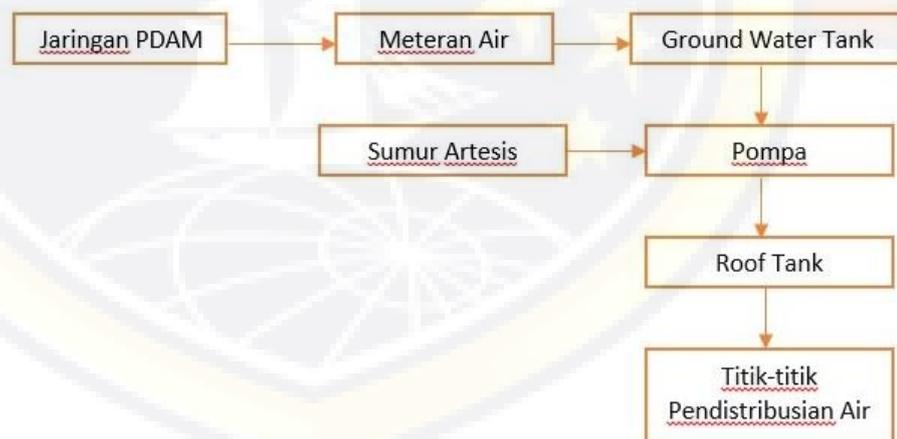
a) Dari fasilitas air kota yaitu PAM.

b) Pembuatan sumur bor yang dilengkapi dengan pompa *deep weel*.

c) Kombinasi kedua sistem.

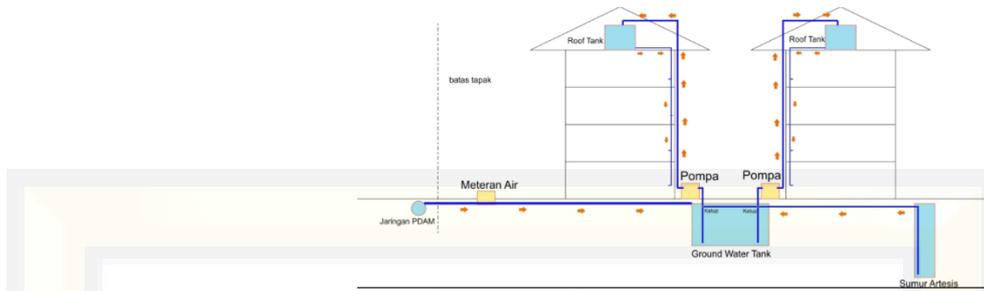
2) Sistem distribusi

Sumber distribusi air bersih bersumber dari jaringan PDAM, sedang alternatifnya digunakan *deep weel* dengan pengolahan terlebih dahulu yang kemudian ditampung bersamaan dengan air dari PDAM di reservoir bawah (*ground reservoir*), kemudian dipompa ke bak penampungan yang ada diatas (*tower tank*). Air yang berada pada tower tank disalurkan kesetiap lantai dengan sistem gaya gravitasi bumi. Untuk air sumur diolah terlebih dahulu sampai memenuhi syarat yang berlaku untuk diminum. Air sumur tanpa pengoahan khusus digunakan untuk saluran primer, *hydrant*, kran taman dan kloset



Skema : 6.2. Pengelolaan Air Bersih

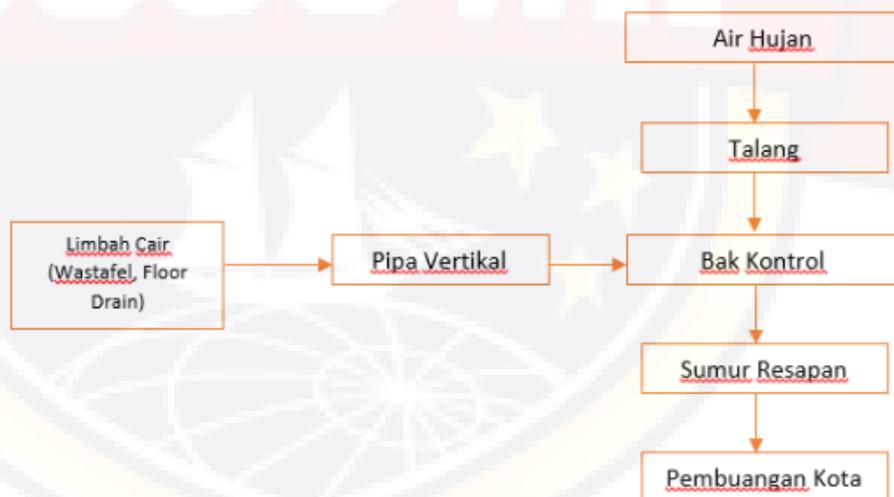
Sumber: <https://aryansah.wordpress.com/2010/12/03/instalasi-pengolahan-air-bersih/>



Gambar: 6.44. penyaluran air bersih
 Sumber: <https://aryansah.wordpress.com/2010/12/03/instalasi-pengolahan-air-bersih/>

b. Sistem jaringan air kotor

Pembuangan air kotor yang berasal dari air hujan, *lavatory* dan *wastafel* disalurkan langsung ke riol kota. Sedangkan untuk air septic tank dan buangan dapur yang berlemak, sebelum disalurkan ke riol kota terlebih dahulu dialirkan ke bak penampungan kemudian diolah / diproses yang selanjutnya diteruskan ke riol kota.



Skema : 6. 3. Pengelolaan Air Kotor
 Sumber: <https://omlay.wordpress.com/2011/10/28/pengolahan-air-kotor/>

c. Sistem jaringan komunikasi

Untuk memperlancar aktivitas di dalam pasar maka dipersiapkan alat komunikasi berupa :

1) Kebutuhan komunikasi keluar kompleks dan antar bangunan digunakan jaringan telepon tiga line perumtel yang ditetapkan pada ruang operator, sekretaris dan ruang kepala.

2) Kebutuhan komunikasi dalam bangunan/antar ruang digunakan sistem jaringan inter komunikasi yang ditetapkan pada ruang sub biro, ruang sekretaris, ruang kepala, ruang piket, dan ruang lainnya yang membutuhkan jaringan komunikasi.

d. Sistem pembuangan sampah

Dalam suatu sistem bangunan komersial, kebersihan merupakan faktor yang sangat penting, karena itu sistem pembuangan sampah harus diperhatikan dengan baik dan tidak mengganggu kegiatan yang terjadi.

Sampah-sampah buang keranjang sampah kemudian ditampung di tempat pembuangan sampah sementara untuk kemudian diangkut ke luar tapak.

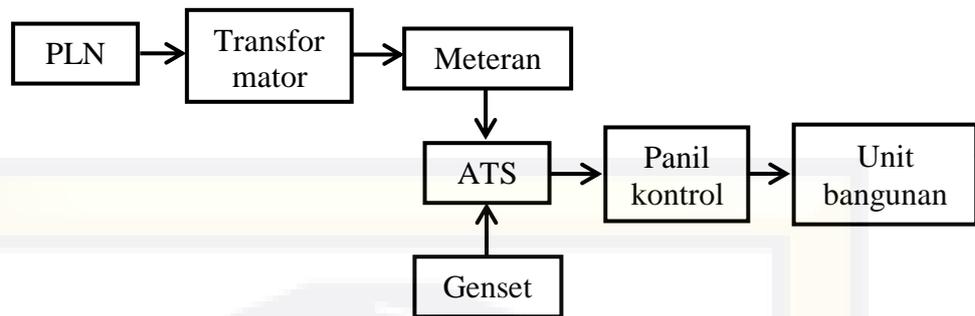


Skema: 6.4. Sistem Pembuangan Sampah
Sumber: Analisis Penulis 2018

e. Sistem jaringan listrik

Suplay utama dari PLN dan generator set sebagai sumber cadangan apabila listrik dari PLN mengalami gangguan.

Sistem jaringan listrik sebagai berikut :



Skema: 6.5. Sistem jaringan listrik

Sumber : <https://www.warriornux.com/distribusi-tenaga-listrik/>

f. Sistem transportasi vertikal

Karena bangunan ini merupakan bangunan bertingkat, maka untuk kelancaran sirkulasi diperlukan adanya peralatan sirkulasi vertikal dalam bangunan, berupa :

- 1) Tangga dan Rump, digunakan pada tempat-tempat umum seperti pada hall utama dan darurat,
- 2) Rump untuk kendaraan
- 3) Lift umum untuk pembeli dan penjual
- 4) Eskalator

g. Sistem keamanan bangunan

- 1) Penangkal petir

Sistem penangkal petir bertujuan untuk melindungi keselamatan bangunan terhadap petir yang dapat menimbulkan kebakaran. Sistem penangkal petir yang digunakan adalah sistem tongkat franklin, merupakan tongkat logam yang berfungsi sebagai penghantar listrik yang dihasilkan oleh petir untuk dinetralkan kedalam tanah. Sistem ini terdiri atas :

- a) Tiang logam penerima dengan bahan tembaga yang diletakkan di bagian atas bangunan.
- b) Kabel instalasi penghantar horizontal.
- c) Kabel penghantar vertikal yang di bungkus dengan pipa GIP.
- d) Batang logam yang di tanam kedalam tanah (*grounding*) sampai mencapai kedalaman tertentu.



GB: Skematik penangkal petir konvensional

Gambar: 6.45. Penangkal Petir

Sumber : <https://www.spiderbeat.com/penangkal-petir/>

2) Pencegah bahaya kebakaran

Instalasi Pemadam Kebakaran

Beberapa perangkat pemadam kebakaran atau pencegahan kebakaran yang terdapat pada bangunan seperti pendeteksi gejala kebakaran (detektor), alarm atau sirine kebakaran, *Spinkler*, *Hidrant*

Pendeteksi gejala kebakaran yang diperluka berupa detektor asap, detektor panas, detektor Api. Peletakan detektor berapa pada langit-langit pada setiap ruangan, serta di lorong dengan jarak tertentu. Detektor akan mendeteksi adanya asap atau tanda-tanda lain kebakaran kemudian secara otomatis mengaktifkan alarm atau sirine kebakaran. Kemudian sprinkler akan bekerja menyemburkan air ketika alarm berbunyi. Air yang digunakan sprinkler berasal dari *roof tank* untuk pemadaman pada instalasi air bersih.

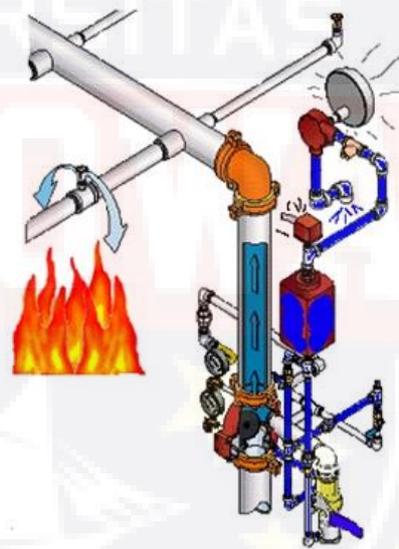
Selain Sprinkler terdapat pula hidrant pada setiap lantai, sumbernya dari roof tank pemadaman kebakaran pada instalasi air bersih. Pada saat terjadi kebakaran para penghuni menggunakan tangga darurat.

Sistem distribusi air pemadam kebakaran diambil dari *groundtank / reservoir* menggunakan pompa *Fire Main Pump*, *Diesel Fire Pump* dan *Jocky Pump*. Sistem instalasi pipa kebakaran ini bisa tersendiri (*main pump hydrant* dan *main pump sprinkler*) atau bisa menjadi satu dengan melalui pipa *header* (*fire main pump*, *diesel fire pump* dan *jocky pump*) dan instalasi ini terhubung dengan pressure tank , pada pressure tank terpasang pressure swith yang digunakan untuk mengoperasikan pompa secara otomatis dan di-set sesuai dengan tekanan (standar instalasi pipa gedung) kemudian pipa header dibagi menjadi dua instalasi pipa yaitu pipa *hydrant*

(warna merah) dan pipa sprinkler (warna orange).

1) Pipa *Sprinkler*

Instalasi pipa ini berfungsi untuk mengatasi kebakaran secara otomatis disetiap ruangan melalui *head sprinkler* , pipa *sprinkler* dipasang pada setiap lantai (dalam flapon) dengan jarak antara 3 sampai 5 meter , bila terjadi kebakaran pada salah satu lantai maka panas api dari titik kebakaran akan memecahkan *head sprinkler*.



Gambar: 6.46. sistem *head sprinkler*.

Sumber : <https://www.indobara.co.id/fire-sprinkler-system/>

2) Pipa *Hydrant* Instalasi pipa *hydrant* berfungsi untuk mengatasi dan menaggulangi kebakaran secara manual dengan menggunakan *hydrant box* , hydrant box ini tersedia pada setiap lantai dengan beberapa zone /tempat. Pada *hydrant box* terdapat *fire hose*(selang) ,*nozzle*, *valve*, juga terpasang alat bantu kontrol manual *call point*, alarm *bell*

serta indicating lamp.

3) *Main Fire Pump*

Digunakan sebagai pompa utama , bila tekanan / pressure tank turun setelah jockey pump tidak sanggup lagi mengatasi (*jockey pump* akan mati sesuai dengan *setting pressure tank*) maka main pump akan bekerja.

4) *Diesel Fire Pump* Digunakan bila terjadi kebakaran dan pompa mengalami kerusakan atau gagal operasional (listrik padam) dan pompa main pump serta jockey pump berhenti bekerja mensupply air maka diesel fire pump akan melakukan start secara otomatis berdasarkan pressure swithch . Bekerjanya diesel fire pump secara otomatis menggunakan panel diesel stater, panel ini juga melakukan pengisian accu/me-charger accu dan dapat bekerja secara manual dengan kunci stater pada diesel tersebut . Untuk perawatan pada diesel fire pump ini dilakukan pemanasan setiap minggu (2xpemanasan) ,sebelum dilakukan pemanasan diesel dilakukan pemeriksaan pada accu, pendingin air (air radiator) dan peng-checkkan pada pelumas mesin (oli mesin).

5) *Sistem Fire Alarm*

Fire alarm adalah merupakan sistem untuk membantu pemilik gedung untuk mengetahui secepatnya suatu sumber kebakaran , sehingga sebelum api menjadi besar pemilik

gedung sudah dapat mengambil tindakan pemadaman . Sistem ini memakai panel kontrol (MCFA) yang biasanya dikontrol dari ruang teknik dan panel Annunciator (panel kontrol tambahan) di pasang di ruang posko security agar petugas keamanan juga bisa cepat mengetahui lokasi kebakaran pada setiap lantai.



Gambar: 6.47. *Fire Alarm*

Sumber : <https://www.pemadamotomatis.com/sistem-pemadam-kebakaran-fire-fighting-system/>

3) Pencegah tindakan kriminalitas

Pengamanan terhadap tindak kejahatan diupayakan

dengan :

a). Satuan pengamanan (satpam)

Penggunaan jasa satpam memudahkan untuk penataan sirkulasi dan pengontrolan keamanan.

b). Alarm keamanan

Diaktifkan pada ruang dan saat-saat tertentu.

c). Penggunaan CCTV



Gambar: 6.48. *CCTV*

Sumber : <https://indraga.com/sistem-keamanan-gedung-dan-kantor/>

BOSOWA

DAFTAR PUSTAKA

Akbar, Sadikin Muhammad, 2016. *Pasar Tradisional Agribisnis Di Kabupaten Luwu*, Universitas Bosowa..

Arun, Badrun. 2015. *Definisi Pasar. Artikel. Online*
(<https://plus.google.com/108278913648247546021/posts/GMyRZtiackr>
diakses di Makassar 28 Februari 2018)

Ilham, Ilyas Muhhammad, 2014. *Pasar Tradisional Agribisnis Di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang*, Universitas 45 Makassar.

Ismail, Syamsuddin, 2012. *Redesain Pasar Tradisional Bungku di Kabupaten Morowali Sulawesi Tengah*, Universitas 45 Makassar.

Keputusan Walikota Makassar Nomor 8175 tahun 1999 tentang Susunan Organisasi dan tata kerja PD. Pasar Makassar Raya kota Makassar

Kotler, Philip, 1998. *Manajemen Pemasaran Prentice Hall Inc*, edisi revisi. Jilid I & II.

Mukbar, Deni, 2007. *Denyut Usaha Kecil Di Pasar Tradisional Dalam Himpitan Hipermarket*, Jurnal Analisis Sosial Bvo.

Nuefert, Ernst, 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 Jilid I Terjemahan Sunarto Thahyadi, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Nuefert, Ernst, 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 Jilid II Terjemahan Sunarto Thahyadi, Penerbit Erlangga, Jakarta

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 4 Tahun 1999 tentang Pembentukan

Perusahaan Daerah Pasar Makassar Raya.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 9 Tahun 2000 tentang Ketentuan-
Ketentuan Pokok Badan Pengawas, Direksi dan Kepegawaian PD.Pasar
Makassar Raya.

<https://aryansah.wordpress.com/2010/12/03/instalasi-pengolahan-air-bersih/> diakses
di Makassar 17 Mei 2018

[http://berita-sulsel.com/2017/03/31/data-jumlah-penduduk-makassar-tahun-2015-
hingga-2017/](http://berita-sulsel.com/2017/03/31/data-jumlah-penduduk-makassar-tahun-2015-hingga-2017/) diakses di Makassar 4 April 2018

<https://id.wikipedia.org/wiki/Grosir> diakses di Makassar 12 Maret 2018

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Makassar diakses di Makassar 5 April 2018

<https://indraga.com/sistem-keamanan-gedung-dan-kantor/> diakses di Makassar 17 mei
2018

[https://indonesian.alibaba.com/product-detail/factory-price-aluminum-skylight-glass-
atrium-roof-60514836126.html](https://indonesian.alibaba.com/product-detail/factory-price-aluminum-skylight-glass-atrium-roof-60514836126.html) diakses di Makassar 5 April 2018

<https://makassarkota.bps.go.id/dalam-angka-2017> diakses di Makassar 20 Maret 2018

[https://makassarkota.bps.go.id/statictable/2017/04/26/6/jumlah-penduduk-kota-
makassar-menurut-kecamatan-tahun-2016.html](https://makassarkota.bps.go.id/statictable/2017/04/26/6/jumlah-penduduk-kota-makassar-menurut-kecamatan-tahun-2016.html) diakses di Makassar 27 Maret
2018

<http://makassarkota.go.id/110-geografiskotamakassar.html> diakses di Makassar 7
April 2018

http://moslemwiki.com/Kota_Makassar diakses di Makassar 20 Maret 2018

<https://omlay.wordpress.com/2011/10/28/pengolahan-air-kotor/> diakses di Makassar
17 Mei 2018

<https://portal.makassar.go.id/makassarku/geografis> diakses di Makassar 7 April 2018

<https://pengertiandefinisi.com/pengertian-pasar-dan-sejarah-lengkapny/> diakses di
Makassar 9 Maret 2018

https://www.academia.edu/12136048/PROGRAM_DAN_BESARAN_RUANG diakses
di Makassar 25 April 2018

[http://www.astudioarchitect.com/2015/01/mengenal-orientasi-rumah-dan-
bangunan.html](http://www.astudioarchitect.com/2015/01/mengenal-orientasi-rumah-dan-bangunan.html) diakses di Makassar 5 April 2018

<http://www.bored-pile.com/2014/10/pondasi-bore-pile.html> diakses di Makassar 17
Mei 2018

<http://www.bloka-tanahabang.com/> diakses di Makassar 12 Maret 2018

[http://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/01/jenis-jenis-pedagang-grosir-wholesaler-
dan- contohnya.html](http://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/01/jenis-jenis-pedagang-grosir-wholesaler-dan-contohnya.html) diakses di Makassar 12 Maret 2018

<https://www.pemadamotomatis.com/sistem-pemadam-kebakaran-fire-fighting-system/>
diakses di Makassar 17 Mei 2018

<http://www.perencanaanstruktur.com/2011/08/> diakses di Makassar 17 Mei 2018

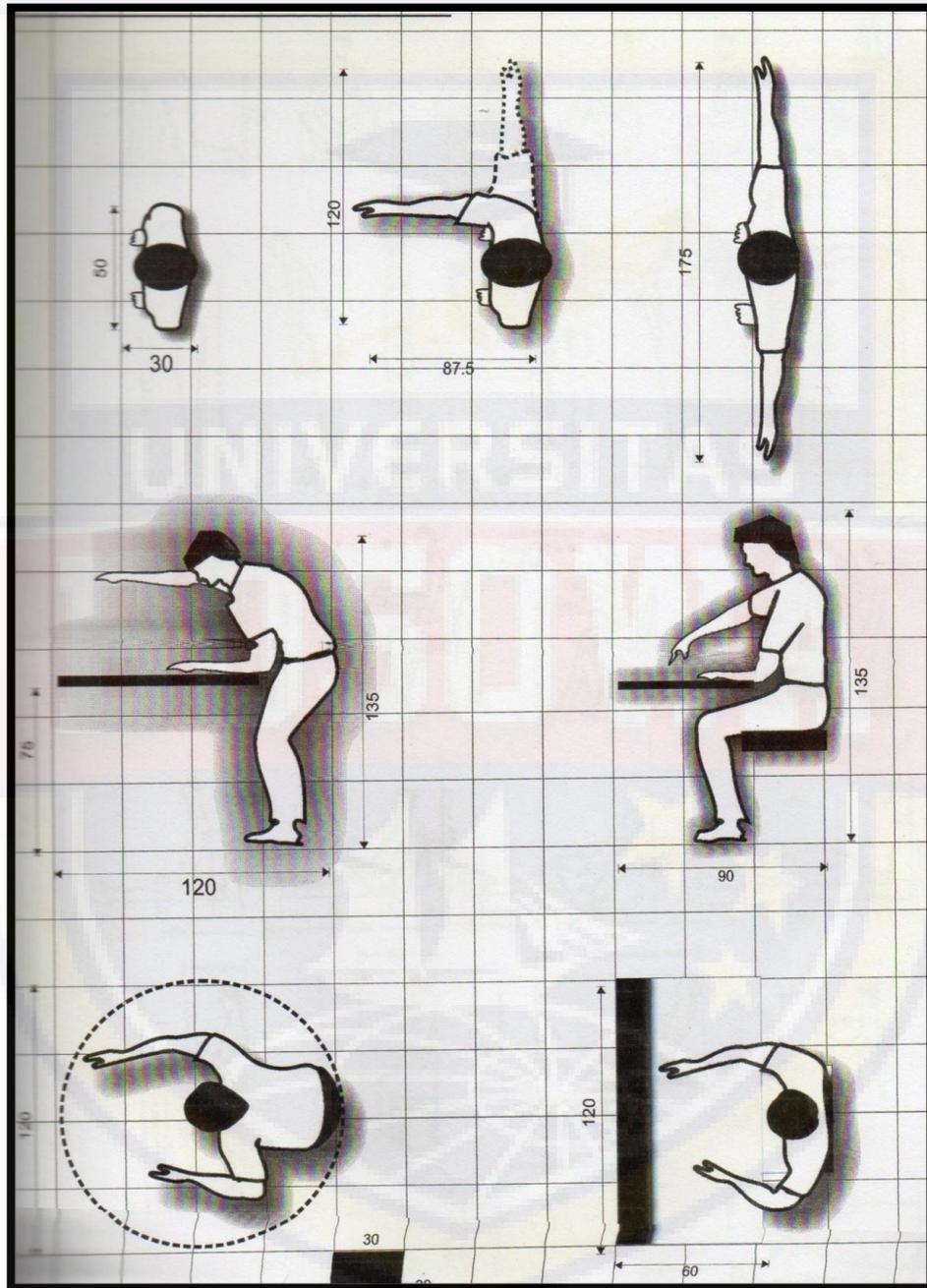
<https://www.scribd.com/document/349647880/Penghawaan-Buatan-AC> diakses di
Makassar 17 Mei 2018

<https://www.sekolahpendidikan.com/2017/03/pengertian-pasar-ciri-klasifikasi-jenis-fungsi-pasar.html> diakses di Makassar 9 Maret 2018

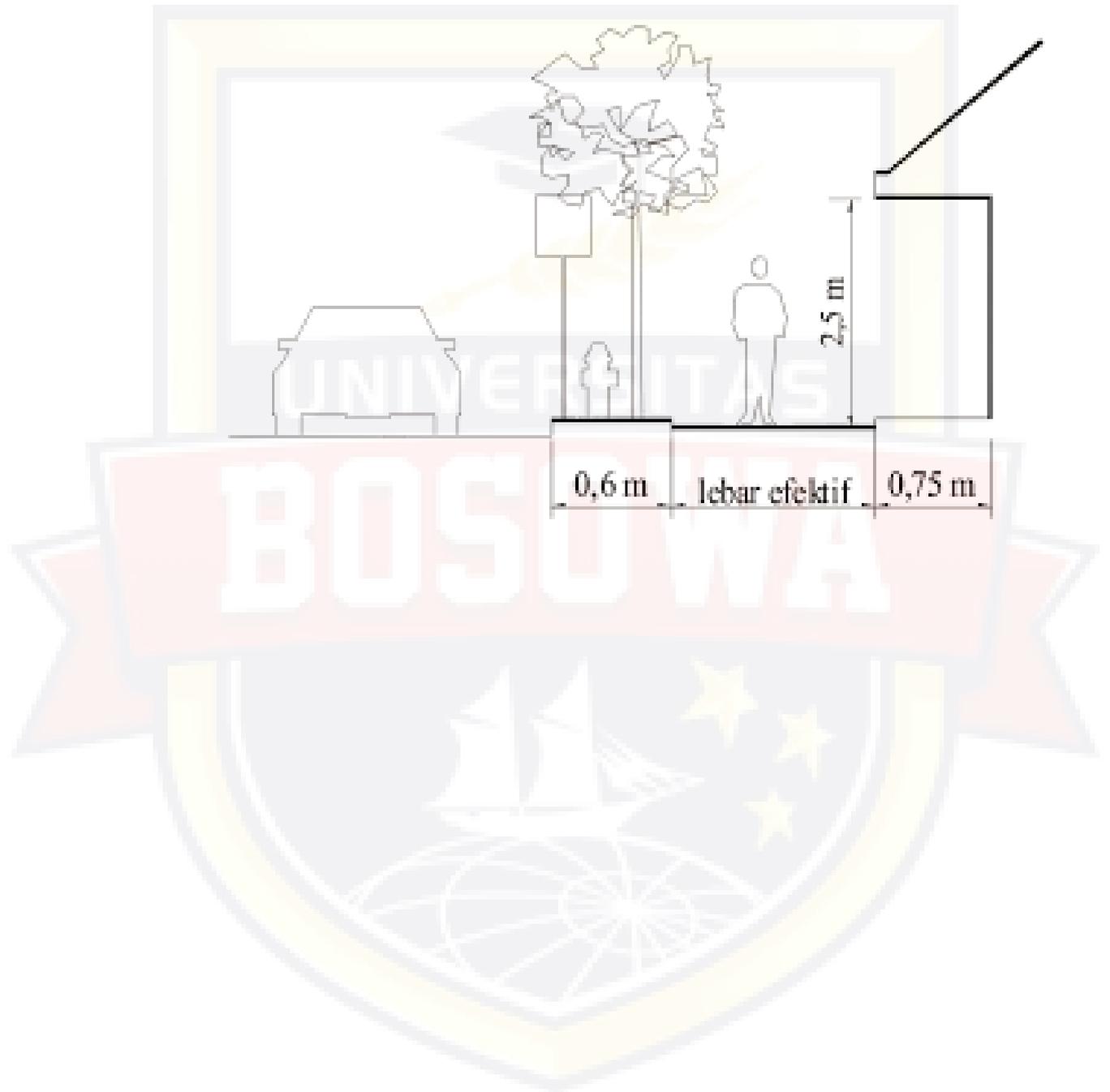
<https://www.spiderbeat.com/penangkal-petir/> diakses di Makassar 17 Mei 2018



LAMPIRAN 1
STANDAR GERAK MANUSIA

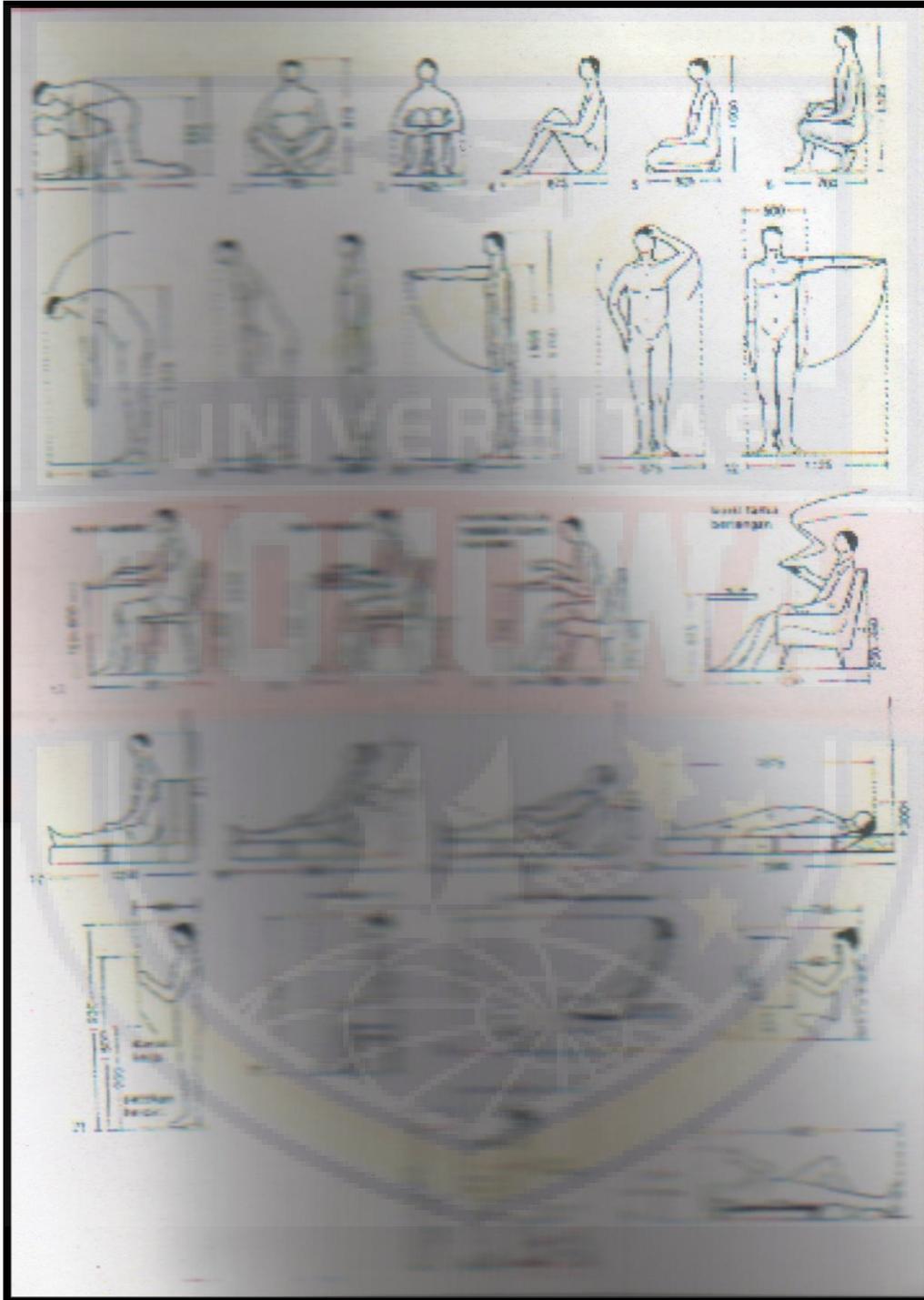


LAMPIRAN 2
STANDAR SIRKULASI



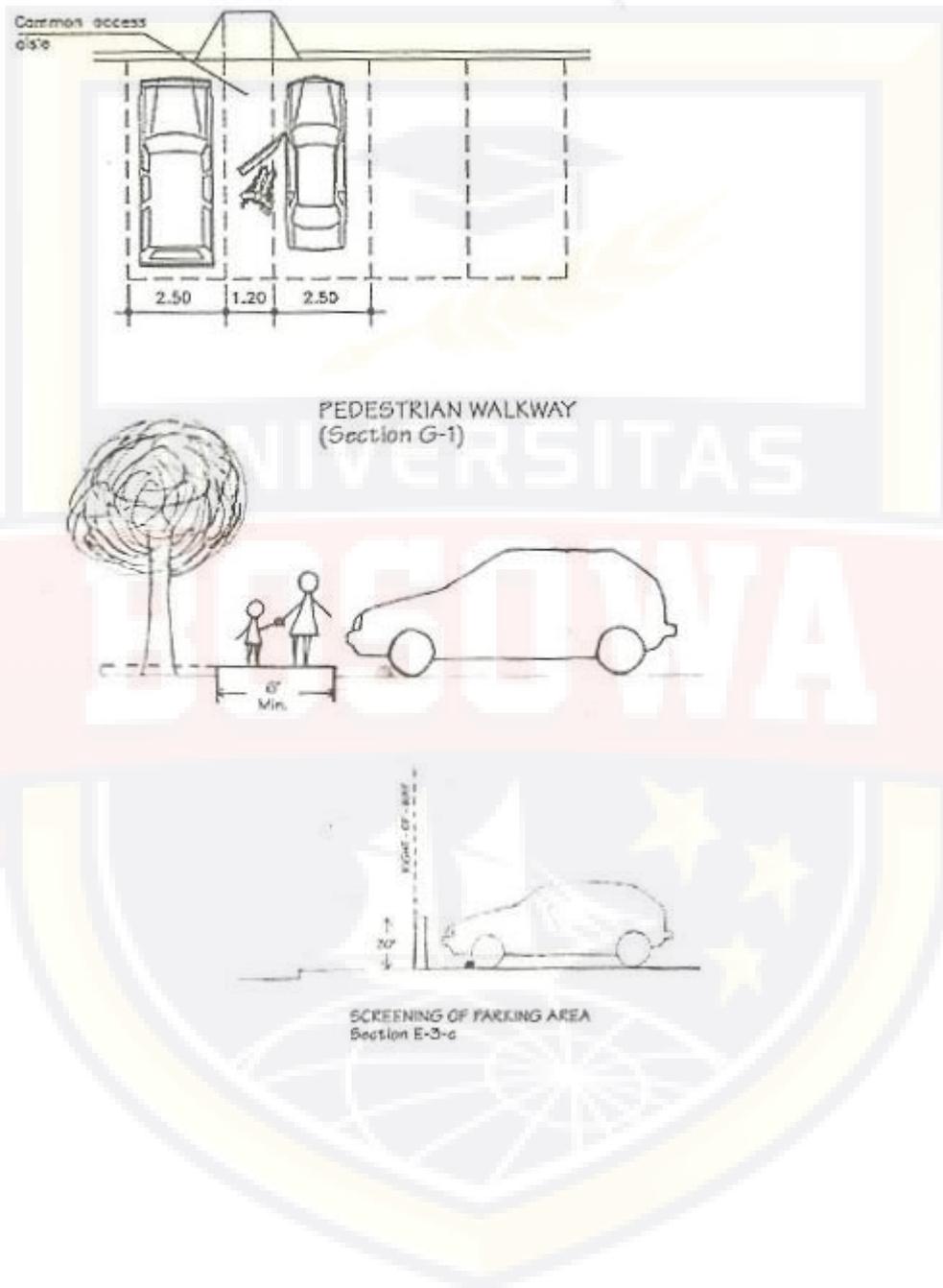
LAMPIRAN 3

STANDART UKURAN DAN RUANG GERAK MANUSIA



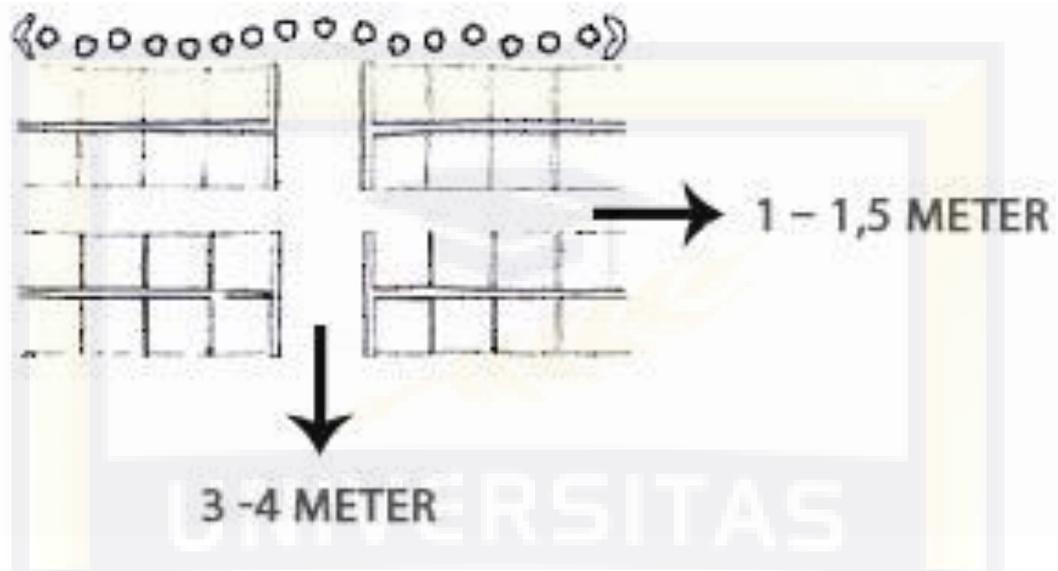
LAMPIRAN 4

STANDAR PARKIR KENDARAAN



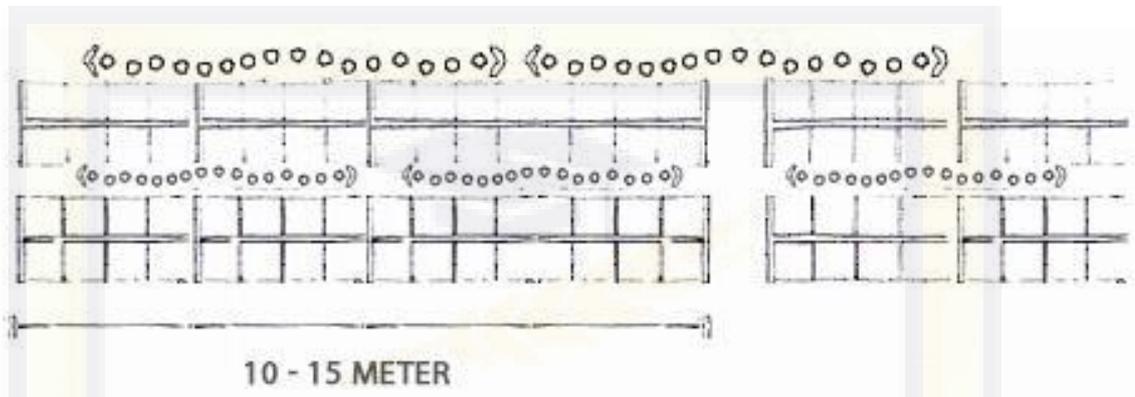
LAMPIRAN 5

LEBAR SIRKULASI UTAMA DAN SEKUNDER PASAR



LAMPIRAN 6

STANDAR JARAK JUMLAH KIOS



UNIVERSITAS

BOSOWA



REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR

(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

LAPORAN PERANCANGAN

Diajukan Sebagai Penulisan Tugas Akhir Sarjan
Untuk Memenuhi Syarat Ujian
Sarjan Teknik Arsitektur Strata-1 (S-1)



Disusun Oleh:

MUTMAINNA
45 13 043 034

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

2019

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN PERANCANGAN

REDESAIN PUSAT GROSIR

DI KOTA MAKASSAR

(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Disusun Oleh:

MUTMAINNA

45 13 043 034

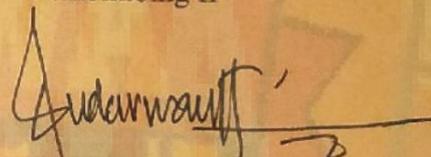
Menyetujui

Pembimbing I



M. Awaluddin Hamdy, ST., M.Si
NIDN. 0907087002

Pembimbing II



Sudarman Abdullah, ST., MT.
NIDN. 0931088903

Mengetahui

Dekan
Fakultas Teknik



Dr. Rivaldi, ST., MSi
NIDN. 0910127101

Ketua Program Studi
Teknik Arsitektur



Syam Fitriani Asnur, ST., M.Sc
NIDN. 0931087602

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT tuhan semesta alam. karena atas izin serta limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir. Tak lupa pula Salam dan Selawat dihantarkan kepada baginda Rasulullah SAW dan para Tabi'inya yang telah megantarkan dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang menderang

Laporan ini disusun sebagai salah satu syarat untuk ujian akhir sarjana Teknik Arsitektur Universitas Bosowa Makassar, dengan judul :

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR

(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Berkat usaha dan kerja keras dari awal Studio Akhir hingga penyusunan laporan ini tentunya tidak sedikit hambatan dan cobaan yang dihadapi, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak **M. Awaluddin Hamdy, ST., M.Si.** selaku dosen pembimbing I, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan fikirannya baik kritik maupun saran demi mendapatkan hasil yang baik. Penulis ucapkan banyak terima kasih yang tulus berkat bimbingan beliau hingga penulis sampai pada akhir penulisan yang tak ternilai.
2. Bapak **Sudarman Abdullah, ST., MT.** selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya baik kritikan maupun saran demi mendapatkan hasil yang lebih baik. Penulis ucapkan banyak terima kasih yang tak ternilai.
3. Ibu **Syam Fitriani Asnur, ST, M.Sc.** selaku ketua Prodi Arsitektur
4. Bapak **Syahril Idris, ST, M.Sp,** selaku Kepala Studio Akhir Arsitektur Universitas Bosowa Makassar, penulis ucapkan bayak terima kasih yang tulus atas arahannya selama di Studio Akhir Arsitektur.
5. Bapak dan ibu dosen Program Studi Arsitektur Universitas Bosowa Makassar, tanpa beliau-beliau kami bukan apa-apa.

6. Staf dan Karyawan, Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur Universitas Bosowa Makassar atas bantuannya pada kami selama ini.
7. Orang Tua saya, ibu dan bapak saya terima kasih telah senantiasa memberikan segala yang terbaik buat kami anak-anaknya, doa kalian menjadi spirit dalam hidup saya, dan tak lupa buat saudara-saudariku yang telah mendampingi dan memberi semangat yang sangat besar bagi penulis dalam menyelesaikan acuan perancangan ini.
8. Teman-teman seperjuangan **Studio Akhir Periode XL(40) Semester Ganjil 2018/2019**: Tommy, Kak Iksan, Kak Jihad, Kak Ipul, Kak Rafli, Kak Rahmat, yang telah bersama-sama melewati suka duka bersama selama 2 bulan lebih.
9. Kepada Chairil Anugrah, Munawir Amda, Sulaiman, ST, Zulkifli Burhanuddin, Mustafainal Akhyar, Rahman dan juga adinda Linus. Telah membantu penulis menyelesaikan tugas-tugas yang tidak mampu penulis kerjakan sendiri, terimakasih banyak atas bantuannya.
10. Sahabat-sahabat **angkatan 2013 Arsitektur** yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terima kasih atas bantuan kalian.

Dengan keterbatasan kemampuan dan kekurangan yang penulis miliki selama ini, sehingga hasil yang dicapai dalam laporan perancangan ini masih jauh dari kesempurnaan, saran dan kritik sangat diharapkan untuk perbaikan selanjutnya, semoga penulisan ini dapat bermanfaat untuk semua. Amin.

Makassar, februari 2019

Penulis

Mutmainna
45 13 043 034

DAFTAR ISI

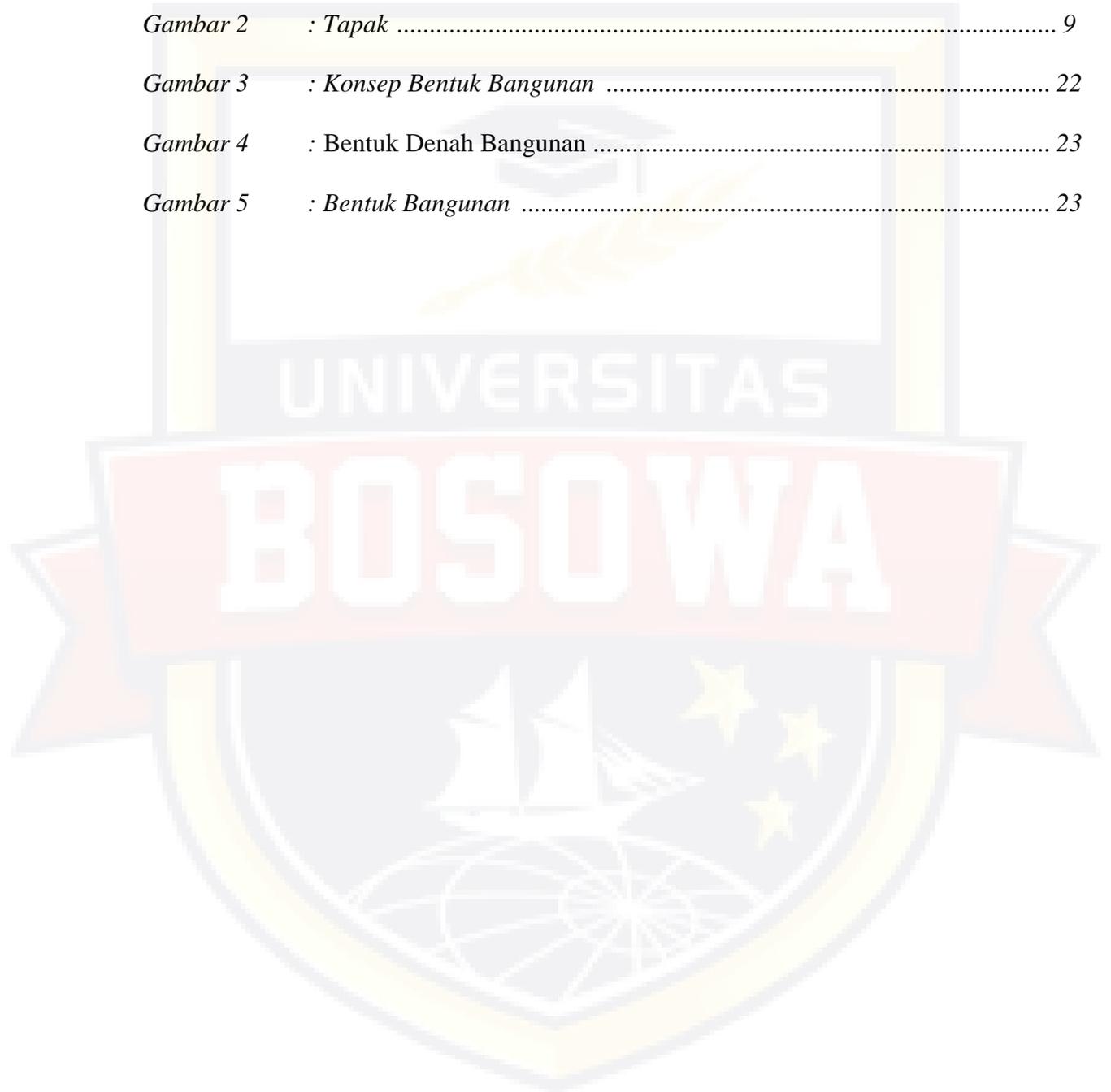
Halaman

HALAMAN JUDUL	1
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	viii
BAB I PENDAHULUAN	
F. Latar Belakang	1
G. Tujuan Pengadaan Proyek	4
H. Batasan Proyek	4
BAB II RINGKASAN PROYEK	
A. Data Fisik	5
B. Site	5
C. Pengertian Judul	7
D. Tujuan	7
E. Pelaku Kegiatan	7
F. Program Kegiatan	7
BAB III BANGUNAN FISIK PROYEK	
D. Perancangan Makro	9
7. Lokasi Tapak	9
8. <i>Entrance</i> dan Sirkulasi	9
9. Uangkapan Ruang Dalam Dan Luar	11

E. Tata Ruang Mikro	12
6. Kebutuhan Ruang Dan Besaran Ruang	12
7. Refafitulasi Ruang	16
8. Analisis Kebutuhan Lift	17
9. Analisis Kebutuhan Air Bersih.....	20
10. Analisis Pembuangan Air Kotor	21
11. Tata Fisik Bangunan	21
12. Sistem Utilitas Bangunan	22
13. Sistem Jaringan Listrik	23
14. Sistem Pangamanan Bangunan	23
DAFTAR PUSTAKA	29
LAMPIRAN	30

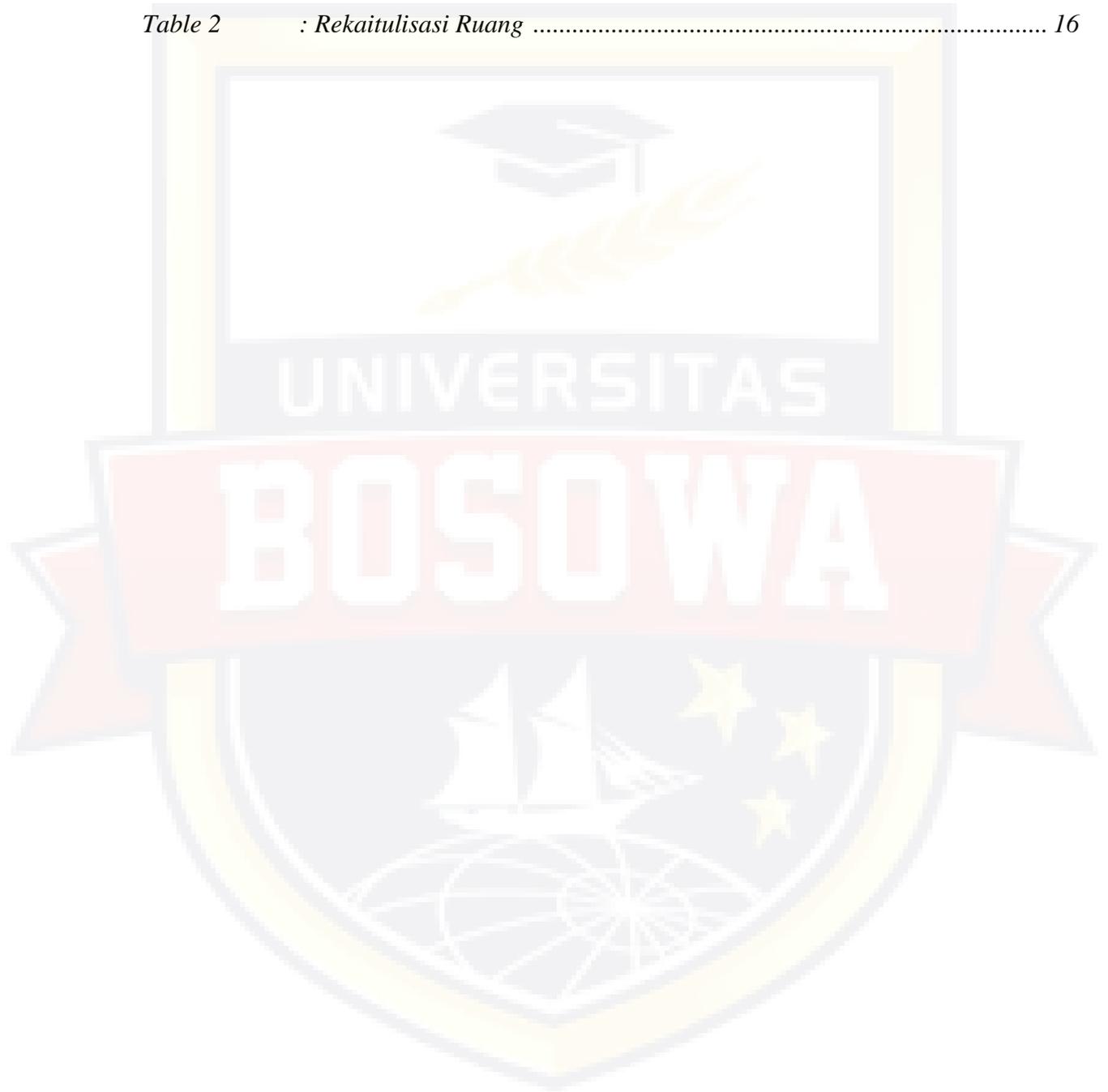
DAFTAR GAMBAR

<i>Gambar 1</i>	: Eksisting Lokasi Pasar Butung.....	6
<i>Gambar 2</i>	: Tapak	9
<i>Gambar 3</i>	: Konsep Bentuk Bangunan	22
<i>Gambar 4</i>	: Bentuk Denah Bangunan	23
<i>Gambar 5</i>	: Bentuk Bangunan	23



DAFTAR TABEL

<i>Table 1</i>	<i>: Besaran Ruang</i>	<i>12</i>
<i>Table 2</i>	<i>: Rekaitulisasi Ruang</i>	<i>16</i>



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar sendiri merupakan tempat para penjual dan pembeli dapat dengan mudah saling berhubungan. Pasar dalam artian luas adalah pusat memperjualbelikan barang-barang keperluan sehari-hari. Selain itu pasar sebagai pusat pertemuan produsen dan konsumen yang sudah banyak dikenal sejak jaman dahulu kala ketika sifat perdagangan masih berupa pertukaran barang (barter). Pasar memiliki peran strategis dalam pembangunan ekonomi daerah dimana pendapatan dari hasil pajak dan hasil retribusi dari pasar merupakan Pendapatan Asli Daerah yang sah. Untuk mengembangkan hal tersebut maka penyediaan sarana prasarana pasar yang nyaman dan amat sangat di perlukan khususnya pasar tradisional. Keberadaan sarana dan prasarana dapat juga dapat meningkatkan pembangunan daerah.

Pembangunan atau pengembangan pasar tradisional di Kota Makassar sangat di dukung oleh pemerintah Kota Makassar. Salah satu pasar tradisional di kota Makassar yaitu Pusat Grosir Butung Makassar yang di sebut dengan Pasar Butung. Pasar butung bukan hanya menjadi pusat grosir di Kota Makassar tetapi juga merupakan pusat grosir terbesar di Indonesia Timur yang berdiri sejak tahun 1920. Pasar Butung merupakan distributor Pendapatan Daerah ke dua dari jumlah pasar yang ada di Kota Makassar. Pendapatan pasar butung Kota Makassar setiap tahunnya mencapai 650 juta rupiah. Oleh karena itu untuk memajukan peran Pasar Butung maka sangat di butuhkan redesain

demi kenyamanan dan keamanan pasar tersebut. Hal ini dikarenakan beberapa faktor diantaranya:

1. Lahan parkir yang sempit,.

Lahan parkir yang sempit dan sedikitnya ketersediaan lahan parkir dalam gedung Pasar Butung mengakibatkan pengunjung harus memarkir kendaraan di bahu jalan bahkan di jalan sekalipun, ini mengakibatkan jalur yang ada di sekitar Pasar Butung menjadi padat dan terjadi kemacetan yang parah di waktu tertentu, seperti hari minggu, hari raya, tahun baru, dan hari besar keagamaan, inilah salah satu yang mendasari kenapa Pasar Butung harus diredesain

2. Sempitnya kios yang tersedia.

Di Pasar Butung sama halnya dengan pasar-pasar pada umumnya yaitu memiliki luas kios yang standar yaitu 2x3, tetapi dalam hal ini tidak mempertimbangkan latar belakang dari Pasar Butung itu sendiri adalah pasar grosir, dimana ketersediaan barang harus lah banyak karena produsen melakukan penjualan secara sebar atau lusinan. Hal ini juga mengakibatkan banyak kios yang mengurangi jumlah barang yang akan dijual, dengan barang yang bertumpuk dalam kios juga mengurangi kenyamanan termal pemilik kios karena sesak dengan barang yang bertumpuk dan hanya sedikit ruang gerak untuk melakukan interaksi dengan calon pembeli.

3. Sirkulasi

Pasar Butung memiliki satandar sirkulasi seperti pasar pada umumnya yaitu sekitaran 1,5-2 m², akan tetapi tidak memperhitungkan lagi latar belakang dari Pasar Butung yaitu grosir yang memiliki penjualan dalam skala besar dengan luas yang sempit akan mengakibatkan jalur sirkulasi dalam bangunan akan terhambat, ini juga mempengaruhi suasana komunikatif antara konsumen dan produsen sulit untuk melakukan interaksi tawar menawar karena jalur sirkulasi yang padat oleh pengunjung yang memiliki jumlah belanja yang banyak, inilah salah satu yang mengakibatkan kenyamanan termal menjadi berkurang dalam Pasar Butung.

4. Tidak memiliki pos pengiriman / JNE

Pasar Butung adalah pasar grosir terbesar yang ada di Indonesia timur, hal ini mengakibatkan banyak pedagang dari daerah ataupun luar kota yang datang untuk mengambil barang yang akan dijual kembali. Dengan tidak adanya jalur pengiriman langsung dari Pasar Butung mengakibatkan sulit bersaing dengan pasar-pasar grosir lainnya. Dengan tidak adanya jalur pengiriman juga mengakibatkan barang-barang yang datang menumpuk di depan pintu masuk maupun pintu keluar dari Pasar Butung sehingga cukup menghalang calon pembeli yang datang, secara tidak langsung ini juga mengakibatkan akan terjadi kemacetan dalam bangunan.

B. Tujuan Pengadaan Proyek

Tujuan yang ingin dicapai adalah menyusun laporan perancangan redesain bangunan Pasar Grosur Butung di kota Makassar untuk memberikan kenyamanan bagi para penjual maupun para pembeli yang datang ke Pasar Butung.

C. Batasan Proyek

Adapun batasan proyek pada laporan perancangan redesain ini adalah :

1. Menjelaskan deskripsi tentang desain site plan, denah, tampak, potongan, dan detail-detail yang dianggap perlu.
2. Membuat hitungan besaran ruang sesuai desain/ standar arsitektur
3. Menjelaskan tentang penggunaan sistem utilitas dan perlengkapan bangunan.

BAB II

RINGKASAN PROYEK

A. Data Fisik

Nama Proyek : Redesain Pusat Grosir Di Kota Makassar (Studi Pada Pasar Butung Makassar)

Fungsi Bangunan : Sebagai tempat pusat perbelanjaan grosir pakaian di Kota Makassar

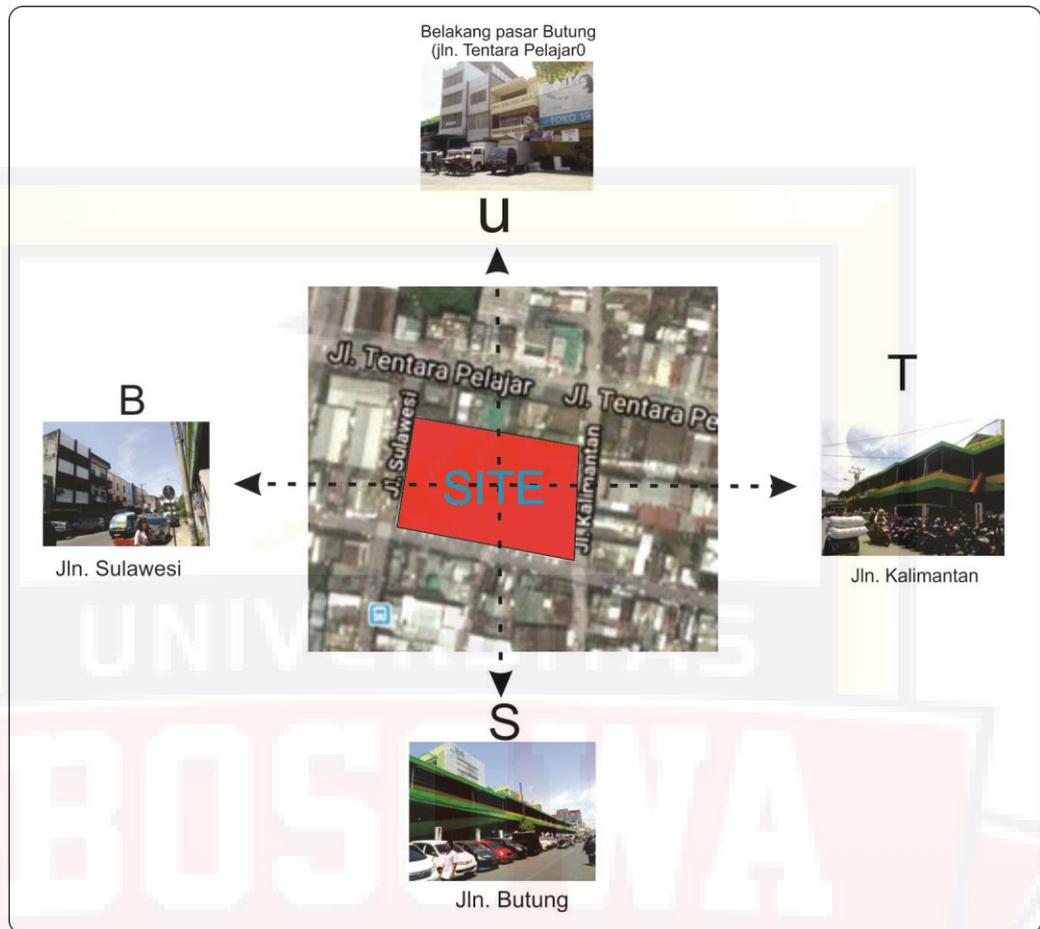
Lokasi Site : lokasi berada di jalan Butung, Kec. Wajo, Kel. Butung

Luasan Site : 0.77 04 Ha.

B. Site

Lokasi site berlokasi di jalan Butung, kecamatan, Wajo, kelurahan Butung Kota Makassar, berikut adalah batasan-batasan wilayah sebagai berikut:

- 5) Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Tentara Pelajar
- 6) Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Kalimantan
- 7) Sebelah selatan berbatasan dengan Jl. Butung
- 8) Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Sulawesi



Gamabar: 2.1. Eksisting Lokasi Pasar Butung
 Sumber : Dokumentasi Penulis 2018

Adapun luas lahan yang terbangun yaitu:

$$\text{KDB} = \text{Luas Lahan} \times \text{KDB}$$

$$= 7704 \times 30\%$$

$$= 2311,2 \text{ m}^2$$

$$\text{RTH} = \text{Luas Lahan Terbangun} \times \text{RHT}$$

$$= 7704 \times 70\%$$

$$= 5392,8 \text{ m}^2$$

C. Pengertian Judul

Pusat Pasar Grosir atau biasa disebut dengan Pasar Butung adalah tempat untuk sarana para penjual (produsen) dan pembeli (konsumen), melakukan interaksi jual beli barang dalam jumlah Grosiran,

D. Tujuan

Untuk menyusun suatu acuan perancangan Pusat Grosir di Kota Makassar, yang hasilnya berupa rumusan konsep perancangan pada tata ruang yang menciptakan suasana komunikatif, yang dapat menjangkau kelangsungan kegiatan dalam bangunan tersebut dan bisa merancang bangunan fisik sesuai dengan kebutuhan bangunan, dan memberikan kenyamanan dalam bangunan sesuai dengan fungsinya,

E. Pelaku Kegiatan

Berdasarkan macam aktivitas yang dilakukan di pasar, pelaku kegiatan di pasar dibedakan menjadi 4, yaitu :

1. Penjual,
2. Pembeli,
3. Pengelola.
4. Servis

F. Program Kegiatan

Adapun program kegiatan yaitu terdiri dari beberapa uraian aktiitas kegiatan sebagai berikut :

1. Program Penjualan.

Adapun program penjualan adalah menjual pakaian untuk para pengunjung dan pembeli yang datang ke Pasar Grosir Butung.

2. Program Pembeli

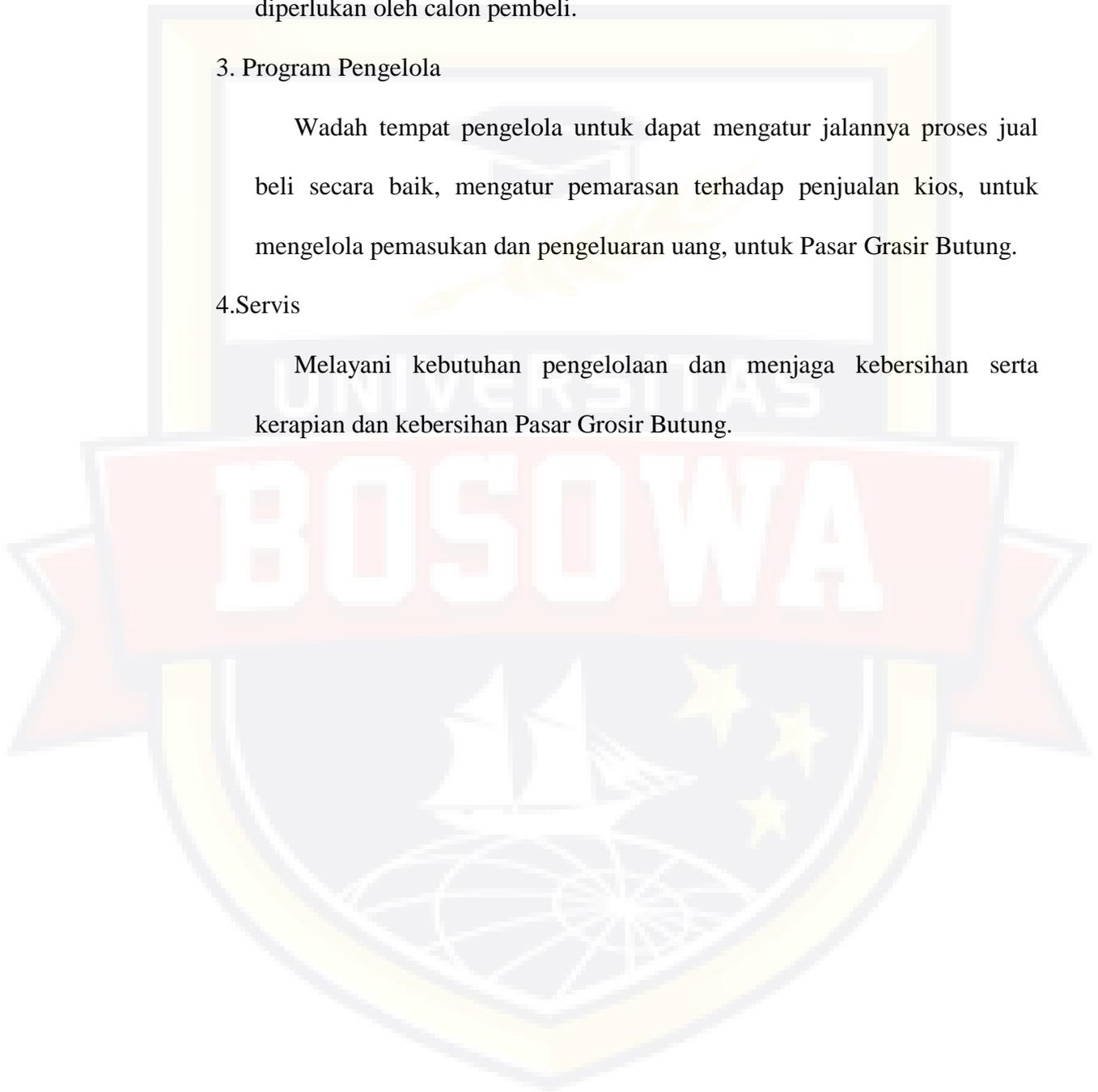
Adapun program pembeli adalah untuk membeli kebutuhan yang diperlukan oleh calon pembeli.

3. Program Pengelola

Wadah tempat pengelola untuk dapat mengatur jalannya proses jual beli secara baik, mengatur pemasaran terhadap penjualan kios, untuk mengelola pemasukan dan pengeluaran uang, untuk Pasar Grasir Butung.

4. Servis

Melayani kebutuhan pengelolaan dan menjaga kebersihan serta kerapian dan kebersihan Pasar Grosir Butung.



BOSOWA

BAB III

BANGUNAN FISIK PROYEK

A. Perancangan Makro

1. Lokasi Tapak

Lokasi tapak yang terletak pada kawasan penjualan tepatnya yaitu di Jalan Butung, merupakan kawasan bisnis dan penjualan.



Gambar: 3.2. Tapak
Sumber : Google Earth 2018

2. *Entrance* dan sirkulasi

a. Penempatan Entrance

Entrance ditempatkan pada arah selatan site yang merupakan area depan site, dan arah barat yang merupakan area samping site merupakan pencapaian langsung dengan jalan raya.

b. Sirkulasi

Sirkulasi terbagi atas 2 yaitu sebagai berikut :

1) Sirkulasi ruang dalam

Sirkulasi dalam ruangan hanya terdiri dari sirkulasi manusia. Adapun sirkulasi manusia dalam bangunan dibedakan atas :

a) Sistem sirkulasi vertikal

Sistem sirkulasi vertikal manusia dalam bangunan menggunakan lift penumpang, lift barang, eskalator dengan tangga umum dan tangga darurat. Adapun manfaat penggunaan lift pada bangunan adalah untuk memudahkan mencapai lantai bangunan, adapun penggunaan eskalator untuk memudahkan pengunjung maupun pembeli untuk mencapai lantai bangunan dengan bisa melihat area sekitar guna memudahkan untuk melihat barang apa yang akan dibeli, tangga umum digunakan untuk para pengunjung yang ingin lebih sehat, sehingga menggunakan tangga, adapun tangga darurat digunakan saat adanya bahaya seperti terjadi kebakaran dalam gedung.

Penggunaan sirkulasi yang berbeda-beda dikarenakan bangunan adalah pasar, yang sudah jelas akan banyak pengunjung yang akan datang.

b) Sistem sirkulasi horizontal

Sistem sirkulasi horizontal dalam bangunan adalah selasar sebagai penghubung antara ruang lainnya.

2) Sirkulasi Ruang Luar

Sirkulasi ruang luar terdiri dari sirkulasi kendaraan, sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan umum.

3. Ungkapan Ruang Dalam dan Luar

a. Ungkapan Luar

Adapun tanaman yang digunakan dalam penataan ruang luar :

- 1) Tanaman pengarah sirkulasi yaitu menggunakan tanaman palem, di tempatkan pada pinggir jalan kendaraan.
- 2) Tanaman penutup tanah yaitu menggunakan rumput manila, di tempatkan pada seluruh area *open space* bangunan.
- 3) Tanaman peneduh menggunakan pohon kiara payung yang di tempatkan pada pinggir site bangunan.

Adapun elemen keras (*hard*) dan pelengkap pada tapak yaitu:

- 1) Penggunaan paving block di gunakan pada area pejalan kaki dan keluar masuknya kendraan roda dua.
- 2) Penggunaan rabat beton di letakkan pada ramp menuju basemen dan keluar basemen
- 3) Penggunaan aspal pada area pencapaian pintu masuk bangunan.

b. Ungkapan Dalam

Adapun material yang digunakan pada elemen-elemen bangunan yaitu:

1) Lantai

Penggunaan lantai keramik pada seluruh area lantai bangunan yang berukuran 40x40

2) Dinding

Material dinding menggunakan bata ringan dan kaca pada dinding luar bangunan, sedangkan dinding area penjualan menggunakan tripleks gypsum,

3) Plafon

Material plafon menggunakan gypsum.

4) Material Atap

Menggunakan atap dak beton dan atap kaca untuk skylight.

B. Tata Ruang Mikro

1. Kebutuhan Ruang Dan Besaran Ruang

Table: 3.1. Besaran Ruang

Lantai Dan Fungsi	Kebutuhan Ruang	Besaran Ruang Laporan
Lantai Basemen =	- Parkir	- 2383 m ²
	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- R. ME	- 21 m ²
	- R. Pompa	- 21 m ²
	- Gudang	- 204 m ²
	- Sirkulasi 30 %	- 2644 m ²
Luas Lantai Basemen		- 6143 m²

Lantai 1 =	- Lobby	- 200 m ²
	- Ruko	- 1334 m ²
	- Los Besar	- 640 m ²
	- Los Sedang	- 48 m ²
	- Los Kecil	- 13 m ²
	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- ATM Senter	- 12 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- T . karcis	- 1.5 m ²
	- R. Panel	- 7.6 m ²
	- Hydran	- 7.6 m ²
	- T .Sampah	- 22 m ²
	- Parker Motor	- 739 m ²
- Sirkulasi 30%	- 982,8 m ²	
Luas Lantai 1 =		- 5134 m ²
Lantai 2 =	- Los Be sar	- 1040 m ²
	- Los Sedang	- 456 m ²
	- Los Kecil	- 60 m ²
	- Ruko	- 1334 m ²
	- Corl	- 102 m ²

	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Void	- 263 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- Sirkulasi 30%	- 1001,1 m ²
Luas Lantai 2		- 5751 m ²
Lantai 3	- Los Besar	- 2020 m ²
=	- Los Sedang	- 408 m ²
	- Los Kecil	- 40 m ²
	- R. Bank CP	- 60 m ²
	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Void	- 263 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- Sirkulasi 30%	- 892.5 m ²
Luas Lantai 3		- 5637 m ²
Lantai 4	- Los Besar	- 1340 m ²
=	- Los Sedang	- 384 m ²
	- Los Kecil	- 48 m ²
	- Kantin	- 417,5 m ²
	- R. pengelola	- 131 m ²
	- R. Pos/Giro	- 38,80 m ²

	- Mushollah	- 42,30 m ²
	- T. wudhu	- 30 m ²
	- Smoking Area	- 38,95 m ²
	- R. Laktasin	- 35,32 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- Lift Brang	- 34 m ²
	- Void	- 263 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- Sirkulasi 30%	- 885,861 m ²
	Luas Lantai 4	- 5751 m ²
Lantai 5, 7,9	- Los Besar	- 2080 m ²
=	- Los Sedang	- 408 m ²
	- Los Kecil	- 48 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Void	- 263 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- Sirkulasi 30 %	- 1174 m ²
	- Luas Lantai =	- 5637 m²
Lantai 6,8,9	- Los Besar	- 2080 m ²
=	- Los Sedang	- 408 m ²

	- Los Kecil	- 48 m ²
	- Corl	- 102 m ²
	- Lift Barang	- 34 m ²
	- Void	- 263 m ²
	- Eskalator	- 48 m ²
	- Sirkulasi 30%	- 1193
	Luas Lantai =	- 5751 m²

Sumber: Analisis Penulis2019

2. Rekapitulasi Ruang

Table: 3.2. Rekapitulasi Ruang

Fungsi	Lantai	Luas
Rekapitulasi	- Basemen	- 6143 m ²
	- Lantai 1	- 5135 m ²
	- Lantai 2	- 5737 m ²
	- Lantai 3	- 5637 m ²
	- Lantai 4	- 5751 m ²
	- Lantai 5,7,9	- 5637 m ²
	- Lantai 6,8,10	- 5751 m ²
Total luas lantai bangunan keseluruhan		- 62581 m²

Sumber: Analisis Penulis 2019

Jadi total luas lantai yang terbangun adalah 62581 m²

Luas lantai pada acuan perancangan adalah 57405,05 m² Sedangkan hasil penggambaran design yang tertuang dalam laporan perancangan adalah = 62.581

Perbandingan (deviasi) besaran ruang perencanaan dengan acuan perancangan adalah sebagai berikut :

$$N = \frac{\text{Total Luas Terbangun} - \text{Total Luas Perencanaan}}{\text{Total Luas Perencanaan}} \times 100$$

$$N = \frac{62581 \text{ m}^2 - 57405,05 \text{ m}^2}{57405,05 \text{ m}^2} \times 100$$

$$N = \frac{5175,95 \text{ m}^2}{57405,05 \text{ m}^2} \times 100\%$$

$$N = 9,02 \%$$

Adanya perubahan luas lantai bangunan dari acuan perancangan disebabkan karena di dalam hasil design ada beberapa ruang – ruang yang disesuaikan berdasarkan kondisi sirkulasi ruang. Perubahan luas lantai tersebut atau deviasi yaitu 9,02 % dari luas lahan 0.7 Ha

3. Analisis Kebutuhan Lift

Jumlah lantai (N) = 11 Lantai

Luas lantai typical = 5751 m² /lantai (luas core 8 % dari luas lantai

typical)

Tinggi lantai bersih perorang(h) = 3,99m = 4meter

luas lantai bersih perorang (a'') = 7 m²/orang

kecepatan rata-rata untuk bangunan 11 lantai (s) = 210-240 m/menit =

3,5-4 m/detik

P untuk bangunan umum = 5%

Waktu pemakaian terpadat = 4-5 jam

Waktu menunggu minimum (w) = 30 detik

- Kapasitas Lift (m)

$$\begin{aligned} m &= \frac{a.n.w.P}{300.a} \\ &= \frac{5751 \times 11 \times 30 \times 5\%}{300 \times 7} = \frac{94891}{2.100} \\ &= 45 \text{ orang} \end{aligned}$$

- Beban Puncak Lift (L)

$$\begin{aligned} L &= \frac{P(2a-3mN)n}{2a} \\ &= \frac{5\% (2 \times 5751 - 3 \times 11N) 11}{2 \times 7} \\ &= \frac{5\% \times 11502 \times 11 - 5\% \times 33N \times 11}{14} \\ &= 452 - 1,29 N \\ &= 450,71N \end{aligned}$$

- Daya Angkut Lift dalam Waktu 5 Menit (M)

$$M = \frac{5 \times 60 \text{ detik} \times m}{T} = \frac{300 \text{ mN}}{T}$$

Dimana :

M = Daya angkut lift dalam 5 menit

T = Waktu yang diperlukan lift dari dasar sampai ke puncak dan kembali ke dasar (Round Trip Time)

- Round Trip Time

$$T = \frac{(2.h+4.s).(n-1) + s(3,m+4)}{s} \text{ detik}$$

$$= \frac{(2.4+4.3,6).(11-1) + 3,6(3.11+4)}{3,6} \text{ detik}$$

$$= \frac{22,4 \times 10 + 133,2}{3,6} \text{ detik}$$

$$= 99,22 \text{ detik}$$

Daya angkut N lift dalam 5 menit

$$MN = \frac{300 \text{ mN}}{T}$$

$$= \frac{300 \times 11 \text{ N}}{99,22}$$

$$= 33,25 \text{ N}$$

Persamaan :

$$L = MN$$

$$= \frac{P(2a-3mN)n}{2a} = \frac{300 \text{ mN}}{T}$$

Sehingga :

$$200 - 1,25 N = 33,25 N$$

Maka :

$$N = 5,73 \rightarrow 6 \text{ lift @ } 10 \text{ orang}$$

$$W = T : N$$

$$= 99,22 / 6$$

$$= 16,54 \text{ detik} < w \text{ min} = 17 \text{ detik}$$

$$< w \text{ max} = 25 \text{ detik}$$

Jadi untuk melayani bangunan 11 lantai dengan luas lantai typical 5751 m² tersebut, membutuhkan 6 buah lift kapasitas @lift 10 orang, dengan kecepatan lift (s) 210 – 240 m/menit atau 3,5 – 4 m/detik.

4. Analisis Kebutuhan Air Bersih

$$\text{Jumlah pemakai air} = 2.000 \text{ orang}$$

$$\text{Standart kebutuhan air bersih} = 50\text{ltr/orang/hari}$$

$$\text{Jumlah Kebutuhan air bersih}$$

$$= 2.000 \times 50 \text{ liter}$$

$$= 100.000 \text{ liter/hari atau } 25 \text{ m}^3 \text{ per hari}$$

$$\text{Kebutuhan statis dan pemadam kebakaran}$$

$$= 10\% \times 100.000 = 10.000 \text{ liter}$$

$$\text{Total kebutuhan air bersih :}$$

$$= 100.000 + 10.000$$

$$= 110.000 \text{ liter}$$

5. Analisis Pembuangan air kotor

Berikut perhitungan volume air kotor yaitu :

- Jumlah pemakai air = 2.000 orang
- Jumlah pembuangan air kotor/orang = 15gallon (1gallon=3,785 liter)

Jumlah volume air kotor

$$2.000 \times 15 = 30.000 \text{ gallon}$$

$$30.000 \times 3,785 = 113.550 \text{ liter}$$

Jumlah pembuangan tiap lantai

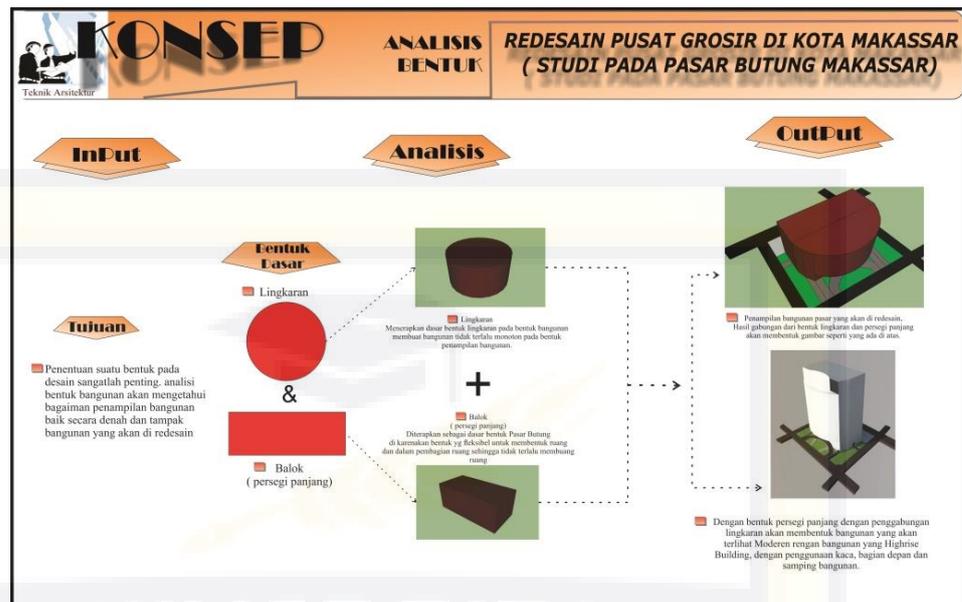
$$113.550 / 11 = 10.323 \text{ liter}$$

Jumlah pembuangan air kotor per orang

$$113.550 / 2.000 = 56,775 \text{ liter}$$

6. Konsep Penampilan Bangunan

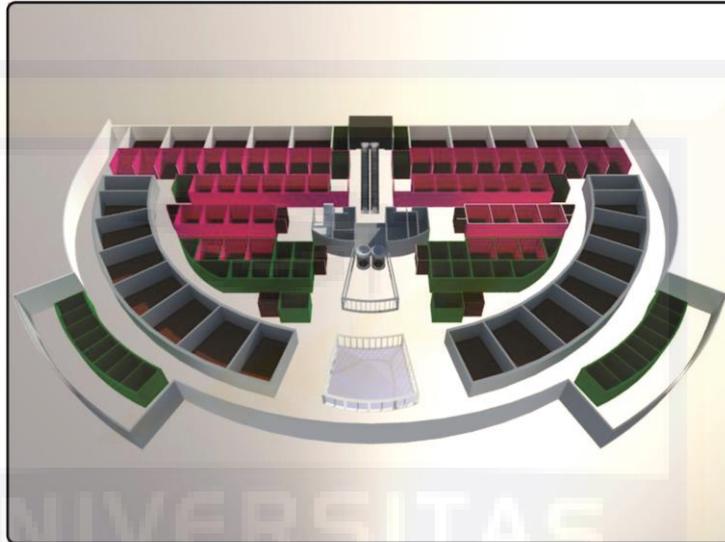
Konsep penampilan bangunan untuk Pasar Butung yang akan diredesain adalah bentuk persegi panjang dan bentuk lingkaran yg di padukan sehingga membentuk denah setengah lingkaran. Bentuk dasar yang di ambil sangat umum dikarenakan lahan yang sempit, sehingga mengambil bentuk-bentuk dasar yang disesuaikan dengan lahan, dan sedikit permainan bentuk untuk membuat bangunan tidak terlalu monoton, dan bisa mengunda perhatian masyarakat,



Gambar: 3.3. Konsep Bentuk Bangunan
Sumber: Desain Penulis 2019

7. Konsep Pengelompokan Ruang

Konsep pengelompokan pada ruang Pasar Grosir yang akan didesain memiliki pola-pola dimana ada pembagian ruko untuk ukuran paling besar (7x8), untuk los pasar grosir yang paling besar memiliki ukuran 4x5, ukuran los sedang bisa di pergunakan untuk penjualan grosir maupun enceran, dan untuk los ukuran kecil untuk penjualan aksesoris, ataupun sepatu dan tas, untuk melengkapi fhaision dari pakaian yang akan dibeli.



- Ruko : (7x8)
- Los Besar : (4x5)
- Los Sedang : (3x4)
- Los Kecil: (2x3)

Gambar: 3.4. Bentuk Denah Bangunan
 Sumber: Desain Penulis 2019

8. Tata Fisik Bangunan



Gambar: 3.5. Bentuk Bangunan
 Sumber: Desain Penulis 2019

Penampilan Desain bentuk dan penampilan bangunan Pasar Grosir dikota Makassar menggunakan filosofi bentuk persegi panjang dan setengah lingkaran. Bentuk luar bangunan menggunakan baja ringan sebagai estetika bentuk dan sunscreen pada bangunan.

9. Sistem Utilitas Bangunan

a. Air Bersih

Air bersih berasal dari PDAM dan juga sumur galian sebagai bantuan pasokan air. Untuk sistem penyaluran kebangunan digunakan sistem up feed dengan pasokan air yang ditampung di reservoir bawah untuk keperluan pada lantai dasar dan juga basement, sedangkan untuk lantai dua dan seterusnya menggunakan sistem down feed dengan pasokan air dari reservoir atas.

b. Sistem Pembuangan Sampah

Pembuangan sampah diletakkan pada lantai 1 . Sampah yang berasal dari setiap lantai bangunan dipisahkan berdasarkan sampah basah dan sampah kering, seperti limbah air, pengolahan limbah cair seperti minyak dan oli, serta sampah kertas, kaleng, plastik, dan sampah basah.

10. Sistem jaringan listrik

Sumber listrik yang digunakan terdiri dari tiga bagian yaitu :

a. Perusahaan Listrik Negara (PLN) :

Sumber listrik yang berasal dari PLN yang merupakan sumber pasokan listrik utama bagi bangunan

b. Sumber Listrik Berupa Generator (genset)

Sumber listrik berupa generator (genset) sebagai sumber tenaga cadangan yang berfungsi sebagai pengganti PLN jika terjadi pemadaman arus listrik secara tiba-tiba.

11. Sistem pengamanan bangunan

a. Pengamanan terhadap bahaya kebakaran

Pengamanan terhadap kemungkinan terjadinya bahaya kebakaran diusahakan dalam bentuk :

1) Pipa *Sprinkler*

Instalasi pipa ini berfungsi untuk mengatasi kebakaran secara otomatis di setiap ruangan melalui *head sprinkler*, pipa *sprinkler* dipasang pada setiap lantai (dalam plafon) dengan jarak antara 3 sampai 5 meter, bila terjadi kebakaran pada salah satu lantai maka panas api dari titik kebakaran akan memecahkan *head sprinkler*.

2) Pipa *Hydrant* Instalasi pipa *hydrant* berfungsi untuk mengatasi dan menaggulangi kebakaran secara manual dengan menggunakan *hydrant box*, *hydrant box* ini tersedia pada setiap lantai dengan beberapa zone /tempat. Pada *hydrant box* terdapat *fire hose* (selang) ,*nozzle*, *valve*, juga terpasang alat bantu kontrol manual *call point*, *alarm bell* serta *indicating lamp*.

3) *Main Fire Pump*

Digunakan sebagai pompa utama , bila tekanan / pressure tank turun setelah jockey pump tidak sanggup lagi mengatasi (*jockey pump* akan mati sesuai dengan *setting pressure tank*) maka main pump akan bekerja.

4) *.Diesel Fire Pump*

Digunakan bila terjadi kebakaran dan pompa mengalami kerusakan atau gagal operasional (listrik padam) dan pompa main pump serta jockey pump berhenti bekerja mensupply air maka diesel fire pump akan melakukan start secara otomatis berdasarkan pressure swith . Bekerjanya diesel fire pump secara otomatis menggunakan panel diesel stater, panel ini juga melakukan pengisian accu/me-charger accu dan dapat bekerja secara manual dengan kunci stater pada diesel tersebut . Untuk perawatan pada diesel fire pump ini dilakukan pemanasan setiap minggu (2xpemanasan) ,sebelum dilakukan pemanasan diesel dilakukan pemeriksaan pada accu, pendingin air (air radiator) dan peng-checkkan pada pelumas mesin (oli mesin).

5) *Sistem Fire Alarm*

Fire alarm adalah merupakan sistem untuk membantu pemilik gedung untuk mengetahui secepatnya suatu sumber kebakaran , sehingga sebelum api menjadi besar pemilik gedung sudah dapat mengambil tindakan pemadaman . Sistem ini memakai panel kontrol (*MCFA*) yang biasanya dikontrol dari ruang

teknik dan panel Annunciator (panel kontrol tambahan) di pasang di ruang posko security agar petugas keamanan juga bisa cepat mengetahui lokasi kebakaran pada setiap lantai.

b. Penangkal petir

Sistem penangkal petir bertujuan untuk melindungi keselamatan bangunan terhadap petir yang dapat menimbulkan kebakaran. Sistem penangkal petir yang digunakan adalah sistem tongkat franklin, merupakan tongkat logam yang berfungsi sebagai penghantar listrik yang dihasilkan oleh petir untuk dinetralkan kedalam tanah. Sistem ini terdiri atas :

- b) Tiang logam penerima dengan bahan tembaga yang diletakkan di bagian atas bangunan.
- c) Kabel instalasi penghantar horizontal.
- d) Kabel penghantar vertikal yang di bungkus dengan pipa GIP.
- e) Batang logam yang di tanam kedalam tanah (*grounding*) sampai mencapai kedalaman tertentu.

c. Pencegah tindakan kriminalitas

Pengamanan terhadap tindak kejahatan diupayakan dengan :

- a) Satuan pengamanan (satpam)

Penggunaan jasa satpam memudahkan untuk penataan sirkulasi dan pengontrolan keamanan.

b) Alarm keamanan

Diaktifkan pada ruang dan saat-saat tertentu.

c) Penggunaan CCV



DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, Trisna. (2017). *Rusunawa Universitas Bosowa Makassar dengan PendekatanArsitektur Hemat Energi*. Makassar: Program Studi Arsitektur Universitas Bosowa.
- Mutmainna. 2018. *Redesain Pusat Grosir Di Kota Makassar (Studi Padapasar Butung Makassar)*. Makassar. Program Studi Arsitektur. (Dokumen Penulis yang belum dipublikasikan)
- Mutmainna. 2019. *Redesain Pusat Grosir Di Kota Makassar (Studi Padapasar Butung Makassar)*. Makassar. Program Studi Arsitektur. (Dokumen Penulis yang belum dipublikasikan)

**REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)**



Disusun Oleh:

MUTMAINNA
45 13 043 034

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

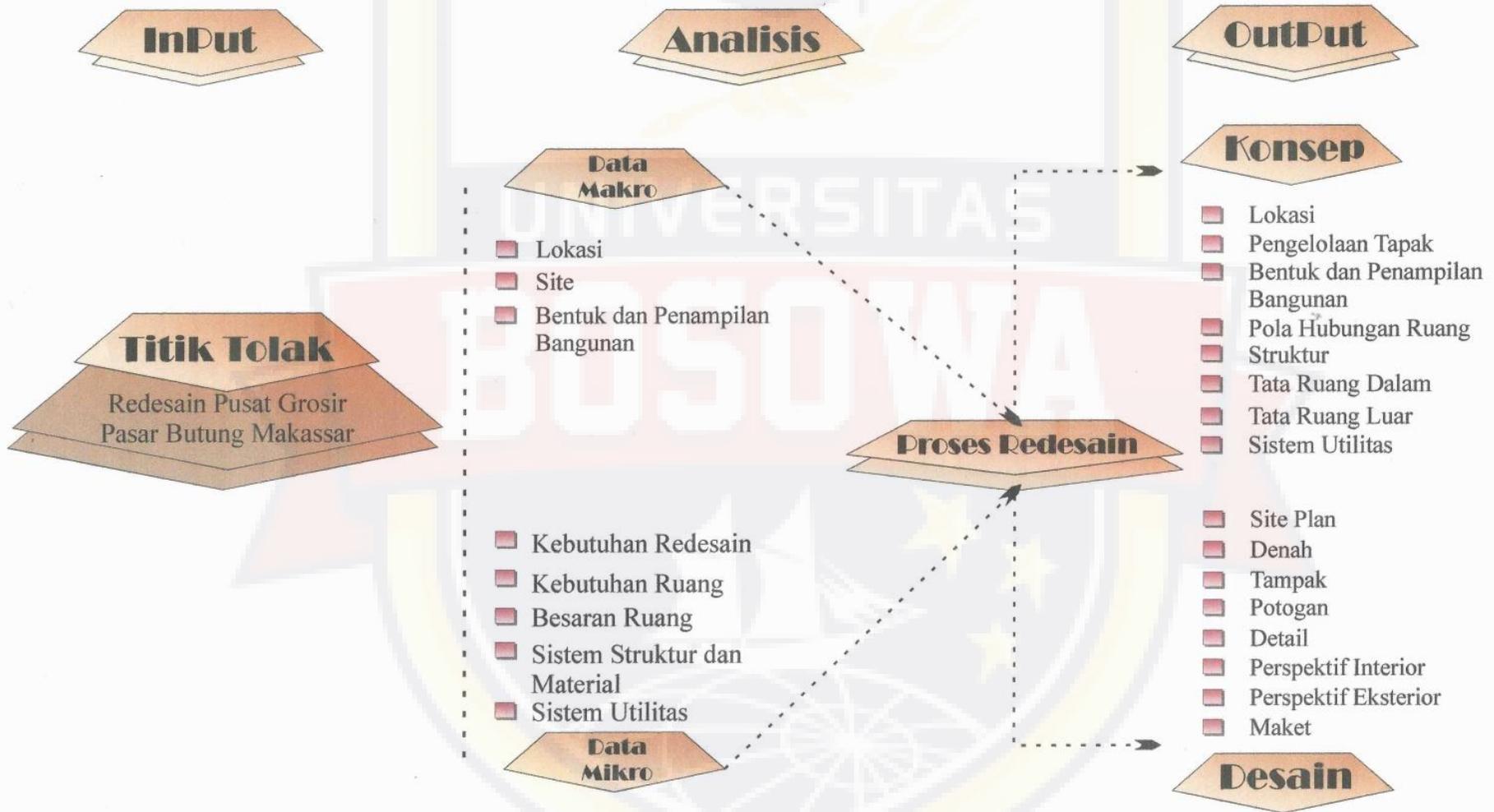
2019



KONSEP

PROSES ANALISIS PERANCANGAN

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XI(4E)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING

1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT
2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT

NAMA / STAMBUK

MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR

Konsep Analisi
PERANCANGAN

SKALA

NO. LEMBAR

01

JUMLAH LEMBAR

09

DIA PARAF / STEMPEL





KONSEP

Teknik Arsitektur

PROSES ANALISIS LOKASI

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

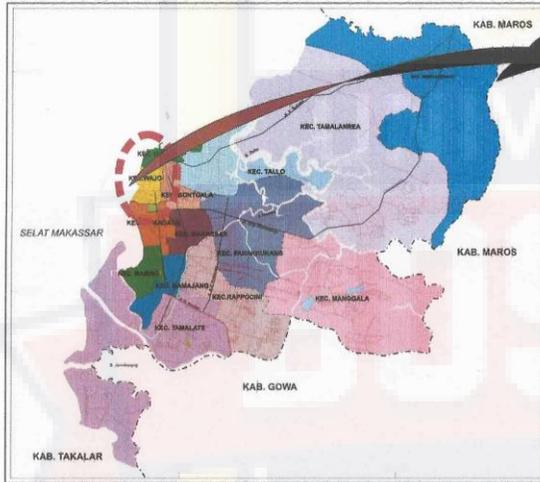
Input

Analisis

Output

Tujuan

Untuk mengetahui tata letak lokasi Pasar Butung yang akan di redsain



Lokasi Perancangan Berada di Kecamatan Wajo khususnya Kelurahan Butung

Potensi Lokasi :

- Sesuai RTRW kota Makassar
- Dekat dengan pemukiman
- Mudah dalam pencapaian
- Dekat dengan pelabuhan
- Dekat dengan bandara

Untuk meredesain sebuah bangunan, yang harus di perhatikan adalah lokasi yang sesuai dengan fungsi bangunan sebagai pusat grosir di Makassar.

Adapun kriteria sebagai berikut:

- Sesuai RTRW kota Makassar
- Lahan yang memadai
- Mudah dijangkau
- Dekat dari pelabuhan kota
- Berada di kota lama



Sebelah Barat site Jl. Sulawesi



Sebelah Utara site Jl. Tentara Pelajar (Ruko)



Sebelah Timur site Jl. Kalimantan



Sebelah Selatan site Jl. Butung

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA PERIODE XL(40) SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	PARAF /STEMPEL
		1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT 2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT	MUTMAINNA 45 13 043 034		Konsep Analisis Lokasi		02	08	 01/02/2019 [Signature]



KONSEP

PROSES ANALISIS SITE

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

InPut

Analisis

Tujuan

- Untuk mendapatkan lokasi hasil redesain yang optimal untuk pembangunan pasar sesuai dengan hasil pengamatan eksisting yang telah di analisis, sehingga bisa memanfaatkan potensi alam yang ada, dan mengelolanya sehingga bermanfaat bagi bangunan yang akan di redesain, dan menghemat daya pemakaian listrik.

	Orientasi Matahari	Orientasi Angin	Sirkulasi	Perzoningan
EKSISTENSI	<ul style="list-style-type: none"> Matahari berorientasi dari arah timur yang merupakan samping bangunan yang akan diredesain dan di arah barat juga merupakan arah samping bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Dengan kondisi arah angin yang datang dari sebelah utara menuju selatan, maka akan memaksimalkan poensi ini untuk memperbanyak bukaan sehingga bisa menghemat daya listrik ke dalam bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi penjajapaan ke dalam bangunan Pasar Butung yang sudah ada (akan diredesain) 	<ul style="list-style-type: none"> Perzoningan di lakukan dengan secara vertikal di karenakan lahan yang sempit sehingga tidak memungkinkanjika secara horizontal
TARUHAN	<ul style="list-style-type: none"> Dengan adanya pencahayaan alami akan di gunakan sebaik mungkin untuk menghemat penggunaan listrik dalam bangunan Pasar Butung yang akan di redesain 	<p>Section Diagram: Light and Air</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rencana sirkulasi site penjajapaan kedalam dan luar bangunan yang akan diredesain Sirkulasi keluar kendaraan Sirkulasi keluar roda dua Sirkulasi pejalan kaki Sirkulasi kendaraan umum Sirkulasi masuk kendaraan roda dua 	<ul style="list-style-type: none"> zona semi publik Zona Publik Zona Service Zona Privat



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XL(40)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING

- M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT
- SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT

NAMA / STAMBUK

MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR

Proses Analisi
Site

SKALA

NO. LEMBAR

03

JUMLAH LEMBAR

08

PARAF / STEMPEL





KONSEP

ANALISIS BENTUK

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Teknik Arsitektur

Input

Analisis

Output

Bentuk Dasar

Lingkaran

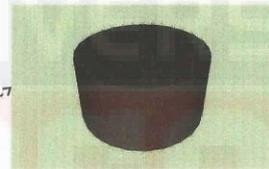


&



Balok (persegi panjang)

Penentuan suatu bentuk pada desain sangatlah penting. analisi bentuk bangunan akan mengetahui bagaimana penampilan bangunan baik secara denah dan tampak bangunan yang akan di redesain



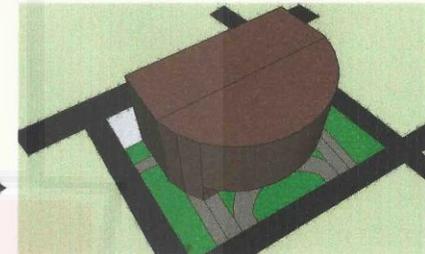
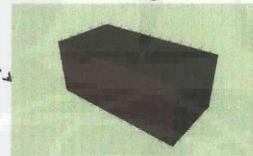
Lingkaran

Menerapkan dasar bentuk lingkaran pada bentuk bangunan membuat bangunan tidak terlalu monoton pada bentuk penampilan bangunan.

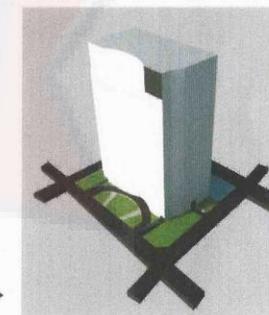
+

Balok (persegi panjang)

Diterapkan sebagai dasar bentuk Pasar Butung di karenakan bentuk yg fleksibel untuk membentuk ruang dan dalam pembagian ruang sehingga tidak terlalu membuang ruang



Penampilan bangunan pasar yang akan di redesain, Hasil gabungan dari bentuk lingkaran dan persegi panjang akan membentuk gambar seperti yang ada di atas.



Dengan bentuk persegi panjang dengan penggabungan lingkaran akan membentuk bangunan yang akan terlihat Moderen rengan bangunan yang Highrise Building, dengan penggunaan kaca, bagian depan dan samping bangunan.



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XL(40)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT
2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT

NAMA / STAMBUK
MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
Konsep Analisa
Bentuk

SKALA

NO. LEMBAR

JUMLAH LEMBAR

PARAF / STEMPEL

01

00





KONSEP

ANALISIS HUBUNGAN RUANG

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Input

Analisis

Output

Tujuan

Dasar Pertimbangan

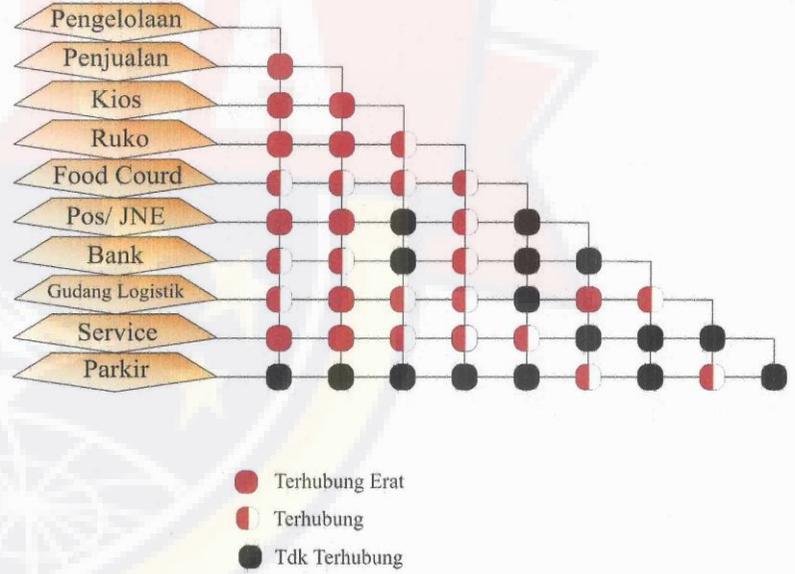
Pola Hubungan Ruang

Untuk menentukan jenis ruang dan aktifitas yang dilakukan dalam bangunan sehingga membentuk penyusunan ruang sesuai jenis kegiatan yang berlangsung pada bangunan Pasar Butung

- Jenis Pelayanan dan Aktifitas
- Kesamaan Kegiatan
- Hubungan Aktifitas
- Sifat Kegiatan dan Gangguan
- Hubungan Ruang
- Kesamaan Kegiatan

Kriteria

- Aktifitas
- Kelompok Ruang
- Hubungan Antar Ruang



JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA PERIODE XL(40) SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	PARANAF / STEMPSEL
		1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT 2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT	MUTMAINNA 45 13 043 034		konsep Analisis Hubungan Luar		05	08	



KONSEP

PROSES ANALISIS STRUKTUR

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Input

Tujuan

- Untuk mendapatkan sistem struktur dan bahan yang tepat dan dapat mendukung sistem keamanan dan kekuatan struktur pada bangunan yang berlantai banyak.

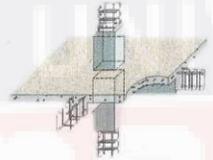
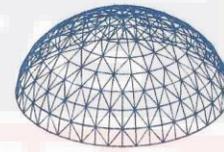
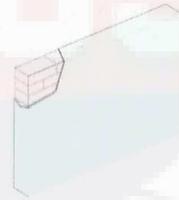
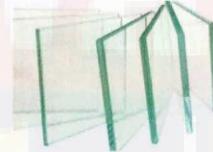
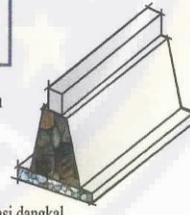
Dasar Pertimbangan

- Dapat di sesuaikan dengan konsep bentuk
- Tahan terhadap gangguan luar seperti, Air Hujan dan Angin
- Mudah dalam perawatan

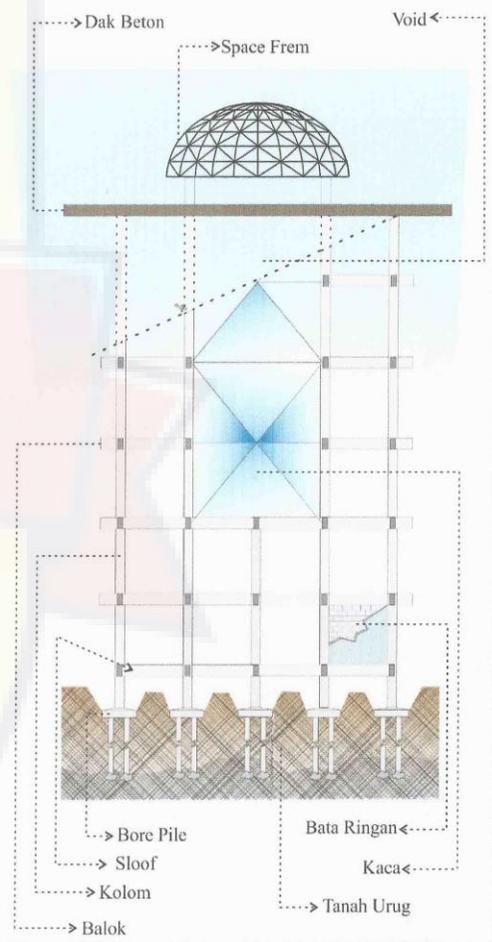
Kriteria

- Stabil
- Kokoh
- Fleksibel
- Ekonomis

Analisis

TOP Struktur <ul style="list-style-type: none"> Dak Beton Tahan terhadap pengaruh luar Mudah dalam pelaksanaan Mudah dalam pemeliharaan 		<ul style="list-style-type: none"> Space Frem System Tidak ada batasan bentuk Kotruksi sangat ringan Mudah dipasang dan di bongkar Umur relatif panjang Dari segi estetika menarik 	
Super Struktur <ul style="list-style-type: none"> Pasangan Bata Ringan Sebagai Pembatas dinding antara kios dengan kios yang lain dan juga pada dinding bangunan Pasar Butung Pemasangan dapat meringankan proses pembangunan dan pemasangan dinding. 		<ul style="list-style-type: none"> Pasangan Bata Ringan Penggunaan kaca akan memberikan pencahayaan alami pada bangunan dan juga bangunan dengan aksen kaca akan terlihat moderen dan memiliki estetika yang menarik 	
SUE struktur <ul style="list-style-type: none"> Pondasi Bore Pile Tegangan geser tanah kuat cukup baik Kemampuan tergantung pada jumlah tiang, kekuatan tiang dan daya dukung tanah Dapat meneruskan beban hingga mencapai lapisan tanah dasar yang kersa 		<ul style="list-style-type: none"> Pondasi Garis Digunakan untuk beban yang ringan. Pondasi ini digunakan untuk menopang pasangan batu-bata. Digunakan untuk pondasi dangkal. 	

Output



 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA PERIODE XL(40) SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	PARAF / STEMPEL
		1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT 2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT	MUTMAINNA 45 13 043 034		Konsep Analisa Struktur		05	08	



KONSEP

TATA RUANG DALAM

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Input

Tujuan

- Pemilihan material merupakan salah satu cara untuk menambah estetika pada suatu ruang bangunan sehingga memberikan nilai pada ruang dalam gedung.

Dasar Pertimbangan

- Fungsi Material
- Penerapan Pada Tata Ruang Dalam
- Kenyamanan Pada Ruang Dalam

Kriteria

- Menambahkan estetika
- Mudah dalam pengaplikasian
- mengurangi penggunaan energi

Analisis

Material Dinding



- Pengaplikasian kaca terhadap dinding pada gedung Pasar Butung untuk pencahayaan alami dan mudah dalam perawatan, khususnya pada bagian depan bangunan, sehingga memberikan kesan moderen dan menarik pada bangunan.



- Penggunaan dinding bata ringan pada dinding bagian belakang dan samping bangunan di gunakan karena beban volume yang lebih ringan, di aplikasikan juga di bagian dinding ruko penjualan.

Material Lantai

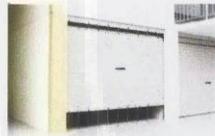


- Penggunaan bahan material keramik pada lantai dikarenakan lebih kuat dan tahan lama, perawatannya relatif mudah, mudah didapat.



- Pengaplikasian beton pada lantai basemant membuat lantai tidak licin untuk kendaraan.

Material Pintu

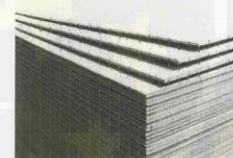


- Penggunaan pintu Rolling Door perfor roted, untuk memudahkan dalam menutup dan membuka kios, memudahkan karena tidak harus menggeser barang untuk menutup dan membuka kios



- Penggunaan kaca pada bagian depan depan, belakang dan samping bangunan. dengan menggunakan kaca sebagai pinti akan memberikan kesan terbuka dan moderen bagi Pasar Butung, sekaligus sebagai pencahayaan alami ke bangunan,

Material Plafond dan dinding



- Pengaplikasian plagon gypsum pada bangunan karena tidak mudah mudah bocor dan mudah dalam pengaplikasian degunakan juga untuk material dinding pada kios pasar Grosir Butung,

Output



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XL(49)
SEMESTER I GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING

1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT
2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT

NAMA / STAMBUK

MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR

Konsep Tata
Ruang Dalam

SKALA

NO. LEMBAR

06

JUMLAH LEMBAR

02

PARAF / STEMPEL





Teknik Arsitektur

KONSEP

TATA RUANG LUAR

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Input

Tujuan

- Untuk penataan tata ruang luar yang berfungsi sebagai sarana penunjang outdoor pada bangunan Pasar Butung yang memberikan tatanan yang rapi, nyaman, sejuk dan teratur pada sekitar bangunan

Dasar Pertimbangan

- Sirkulasi
- Jalur Pedestrian
- Soft Material
- Pengaplikasian Tanaman
- Estetika Ruang Luar
- Fungsi Ruang Luar

Kriteria

- Pola Sirkulasi
- Penampilan
- Estetika
- Manfaat Paling Cantik
- Pola Kenyamanan
- Manfaat Vegetasi

Analisis

HARD MATERIAL



- Paving Block sebagai area tata ruang luar bangunan, untuk pejalan kaki, Berfungsi: Menyerap genangan air Unsur Estetika

- Tempat Sampah Diletakkan di tata ruang luar bangunan, sehingga pengunjung tidak membuang sampah di sembarangan tempat.

- Penggunaan beton pada tata ruang luar bangunan sebagai ramp dan sirkulasi kendaraan ke dalam bangunan, baik untuk basement maupun jalur untuk menuju pintu masuk dan keluar bangunan.

SOFT MATERIAL



- Rumput Manila di gunakan untuk menutupi tanah sebagai lahan hijau untuk bangunan Berfungsi: Penutup tanah Penyerap Panas Sebagai Estetika



- Pohon Palm Fungsi: Sebagai pengarah sirkulasi Pembentuk tata hijau Sebagai Estetika



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XI(40)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT
2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT

NAMA / STAMBUK
MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
Konsep Tata
Ruang Luar

SKALA

NO. LEMBAR

8

JUMLAH LEMBAR

PARAF / STEMPEL





KONSEP

Teknik Arsitektur

PROSES ANALISIS UTILITAS

REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

Input

Tujuan

- Untuk mengetahui sistem jaringan utilitas dan kebutuhan bangunan Pasar Butung sehingga dapat meminimisir sistem utilitas.

Dasar Pertimbangan

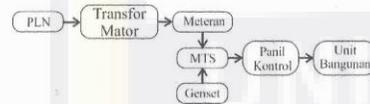
- Memanfaatkan kondisi alam
- Menghemat penggunaan energi
- Sistem keamanan
- Sistem kenyamanan

Kriteria

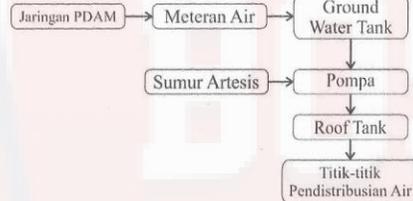
- Jaringan Listrik
- Jaringan Air Bersih
- Jaringan Air Kotor
- Penghawaan
- Pencahayaann
- Keamana
- Sistem Persampah
- Penangkal Petir

Analisis

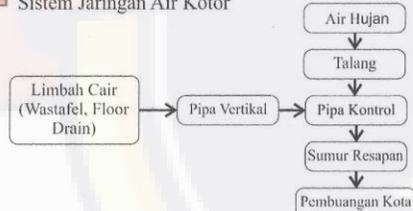
Sistem Jaringan Listrik



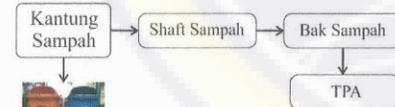
Sistem Jaringan Air Bersih



Sistem Jaringan Air Kotor



Sistem Persampah



Pencahayaann



Pengaplikasian pencahayaan akan dilakukan dengan 2 sistem, yaitu pencahayaan buatan, dengan adanya pencahayaan alami dilakukan karena akan banyak ruang yang tidak bisa di jangkau oleh pencahayaan alami, seperti kios atau ruko yang menghalangi cahaya alami masuk dalam gedung Pasar Butung.

Penghawaan



Penghawaan alami di terapkan dengan 2 sistem, sama halnya dengan pencahayaan yang memanfaatkan sumber alam ke dalam bangunan (penghawaan alami), penghawaan buatan menggunakan AC sentral dalam bangunan khususnya untuk area penjualan, dan penghawaan alami akan di aplikasikan di dinding bangunan.

Keamana

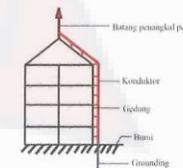
sistem keamanan yang akan ada di Pasar Butung adalah satuan keamanan (satpam), dengan adanya jasa satpam akan memudahkan dalam penataan sirkulasi dan pengontrolan keamanan, menggunakan Alarm Keamanan, dan penggunaan CCTV untuk memudahkan dalam pengawasan, penggunaan penangkal petir pada bangunan,



HYDRANT



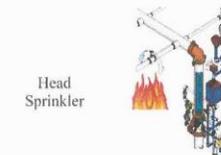
CCTV



Penangkal Petir



Fire Alarm



Head Sprinkler



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

UJIAN SARJANA
PERIODE XL(40)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T., MT
2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T., MT

NAMA / STAMBUK
MUTMAINNA
45 13 043 034

REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
Konsep Analisa
Utilitas & Keamana

SKALA

NO. LEMBAR

00

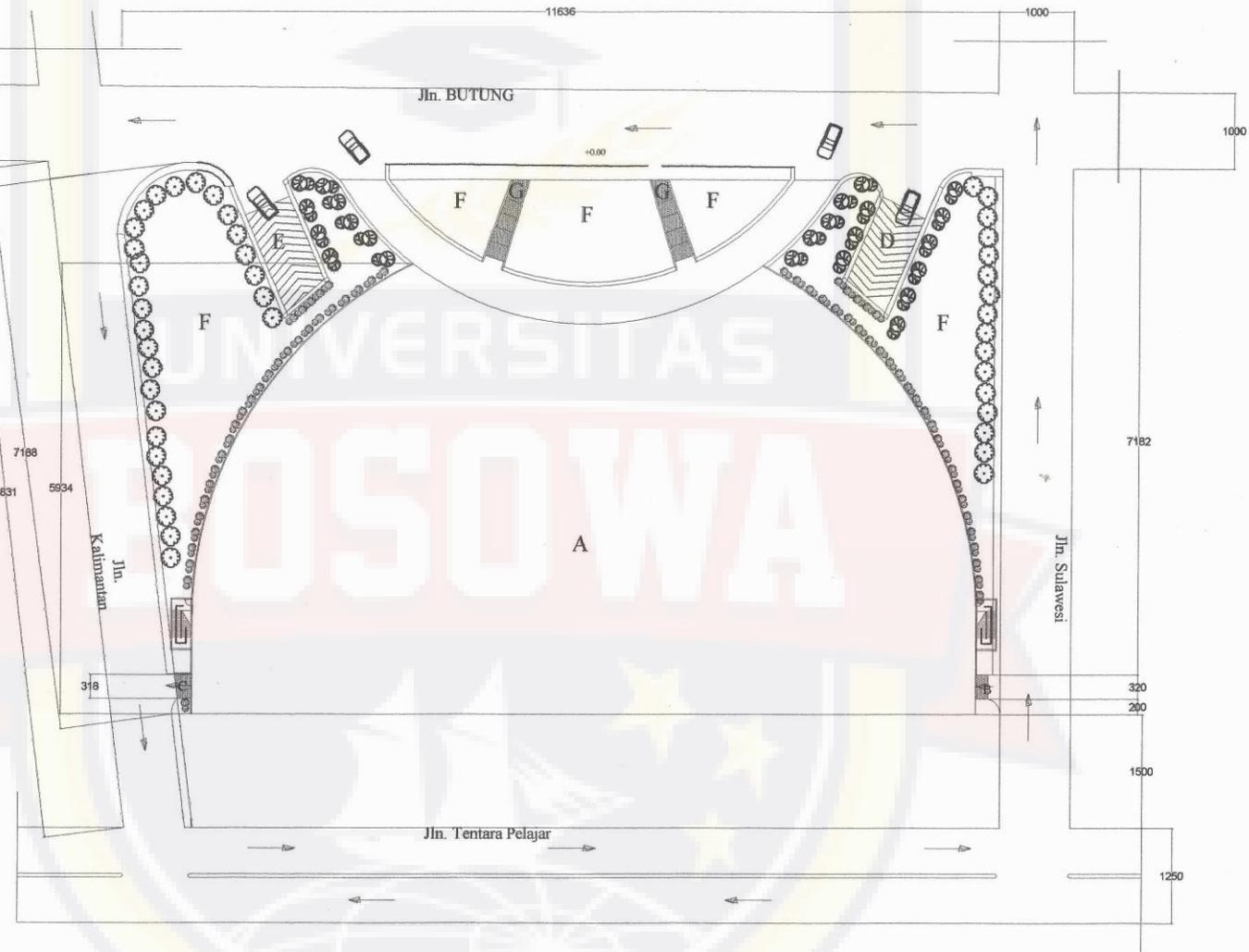
JUMLAH LEMBAR

00

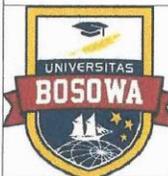
PARAF / STEMPEL



- KET
 A= BANGUNAN
 B= PINTU MASUK
 KENDARAAN RODA DUA
 C= PINTU KELUAR RODA DUA
 D= PINTU MASUK BASEMEN
 E= PINTU KELUAR BASEMEN
 F = RUANG TERBUKA HIJAU
 G= AREA PEJALAN KAKI



SITE PLAN



UNIVERSITAS BOSOWA
 FAKULTAS TEKNIK
 PRODI ARSITEKTUR
 2017/2018

UJIAN SARJANA
 PRIODE XL
 SEMESTER
 GANJIL
 2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI
 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT

NAMA MAHASISWA
 MUTMAINNA
 4513043034

TUGAS UJIAN
 REDESAIN PUSAT GROSIR
 DI KOTA MAKASSAR
 (STUDI PADA PASAR BUTUNG
 MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
 SITE PLAN

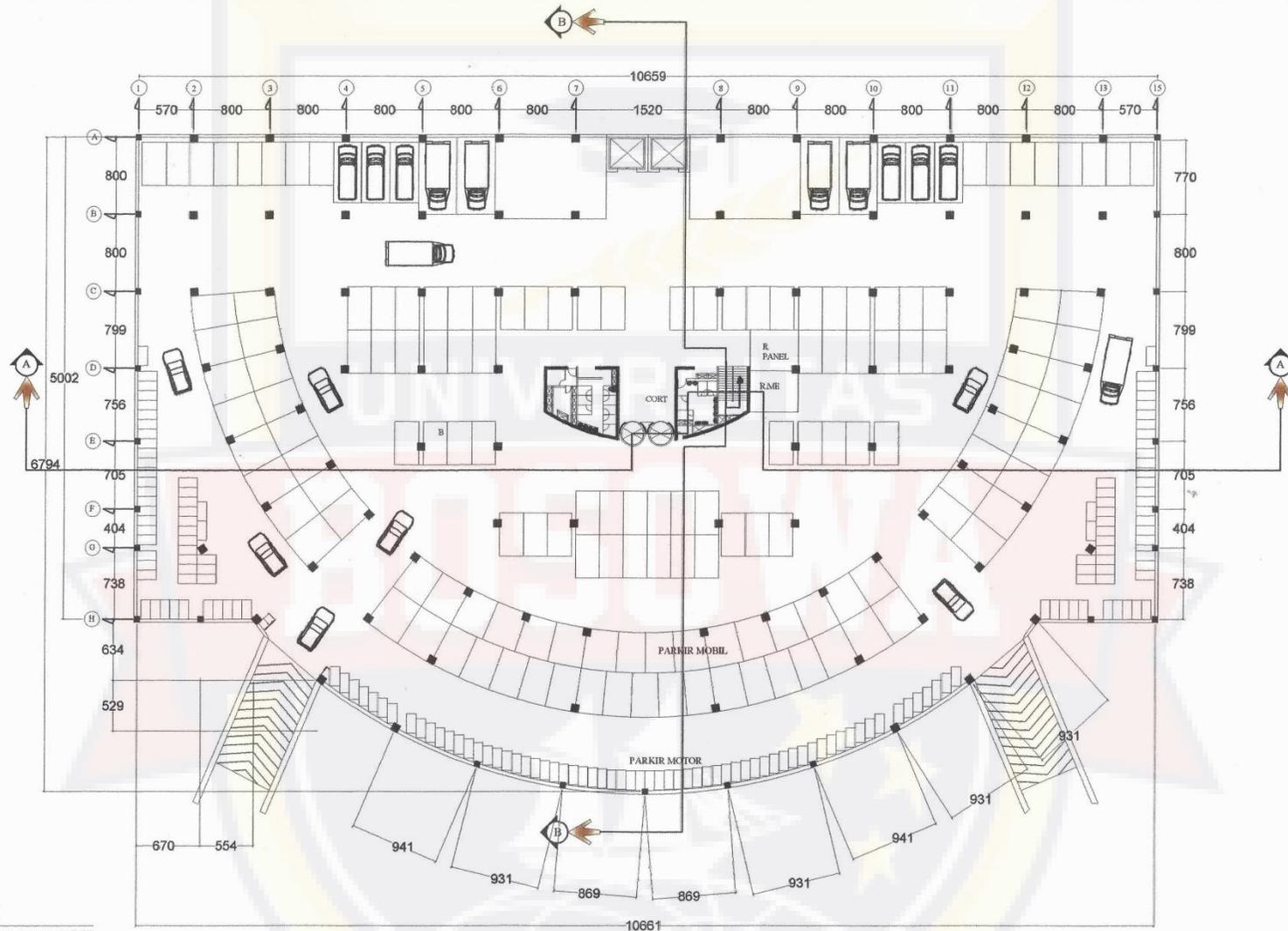
SKALA
 1:600

NO. LBR
 1

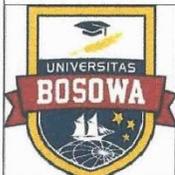
JML. LBR
 2

PARAF
 01/02/2019





BASEMAN



UNIVERSITAS BOSOWA
FAKULTAS TEKNIK
PRODI ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XL
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSI
2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
BASEMAN

SKALA
1:450

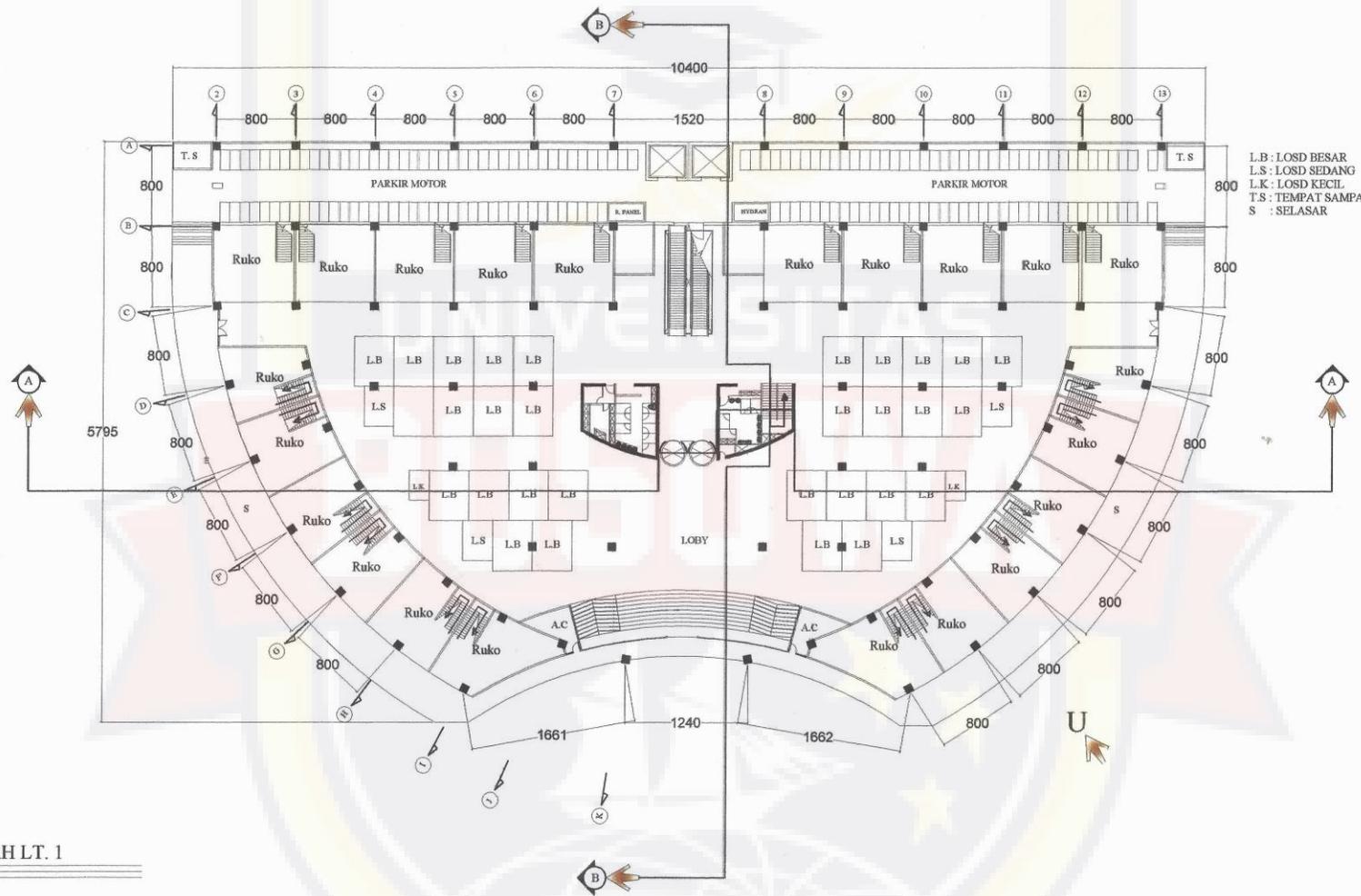
NO. LBR
2

JML. LBR
24

PARAF

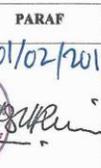


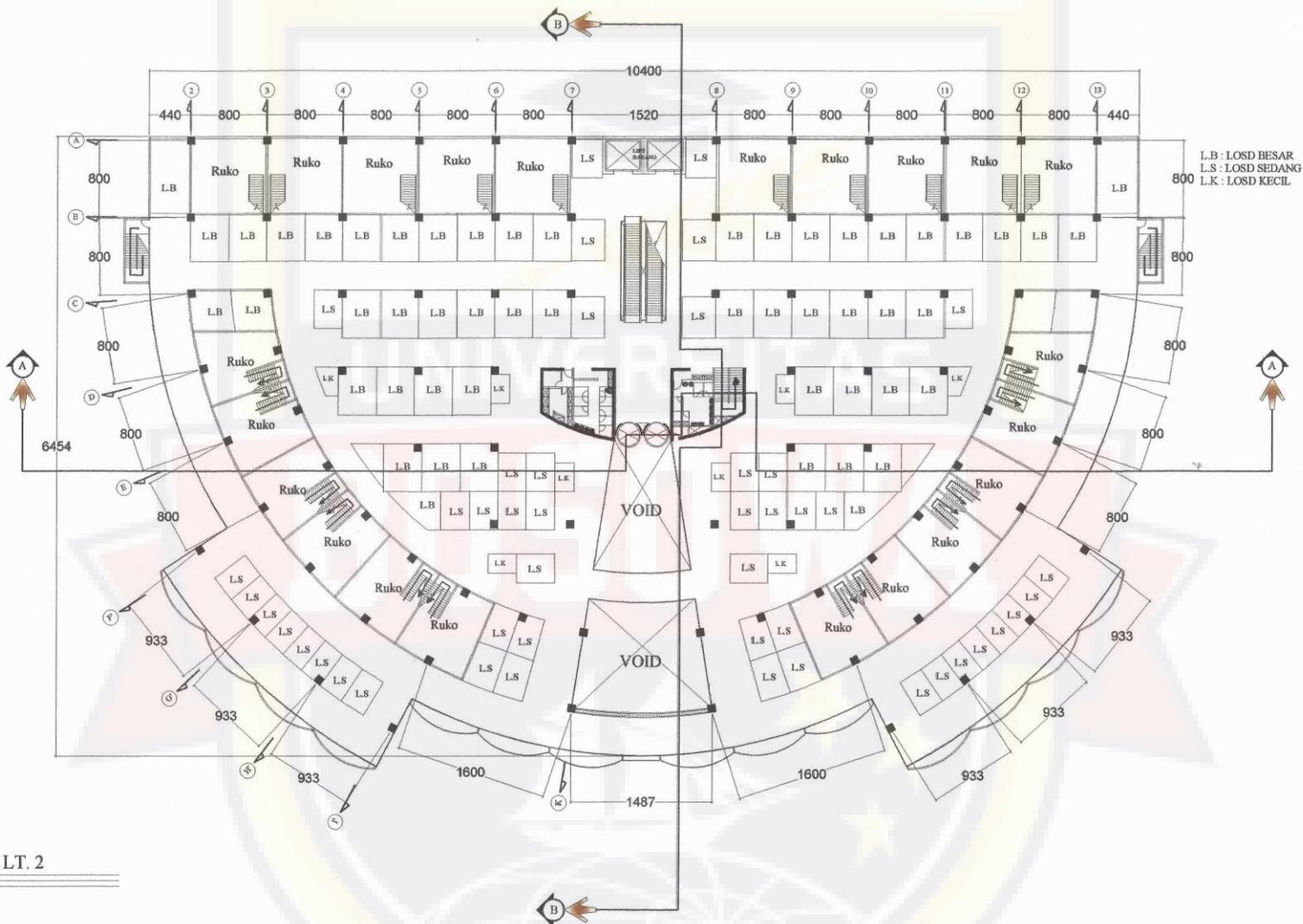
01/02/2019
[Signature]



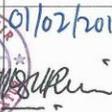
L.B : LOSD BESAR
 L.S : LOSD SEDANG
 L.K : LOSD KECIL
 T.S : TEMPAT SAMPAH
 S : SELASAR

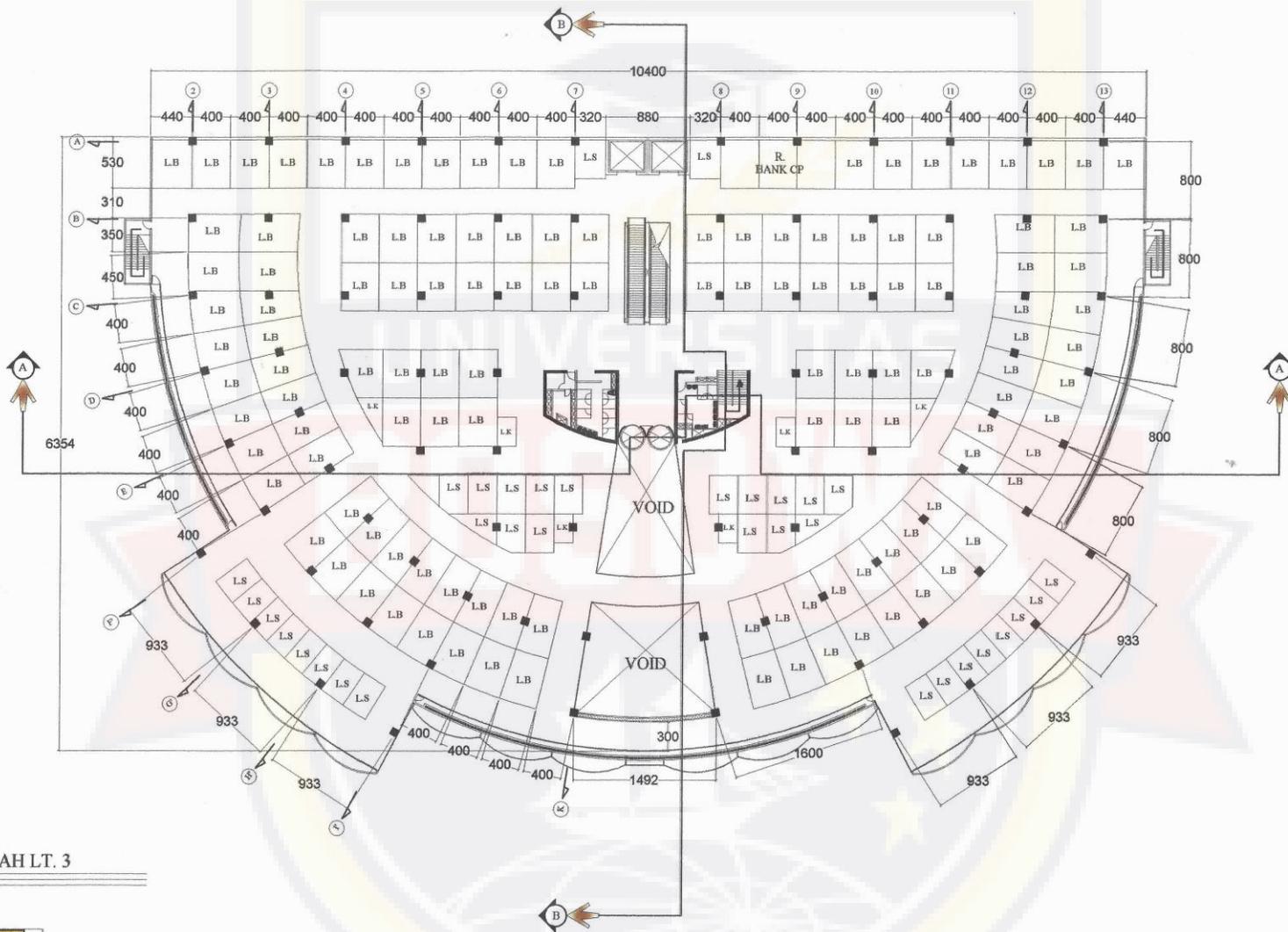
DENAH LT. 1

	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIODE XI SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR DENAH LT. 1	SKALA 1:450	NO. LBR 3	JML. LBR 3	PARAF 
---	--	--	---	--	--	--	------------------------------	----------------------------	-----------------------------	---



DENAH LT. 2

	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI. ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIDE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR DENAH LT. 2	SKALA 1:450	NO. LBR 4	JML. LBR 	PARAF 
---	---	---	---	--	--	--	----------------------------------	--------------------------------	--	---



DENAH LT. 3



UNIVERSITAS BOSOWA
KULTAS TEKNIK
DI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XL
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI
2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
DENAH LT. 3

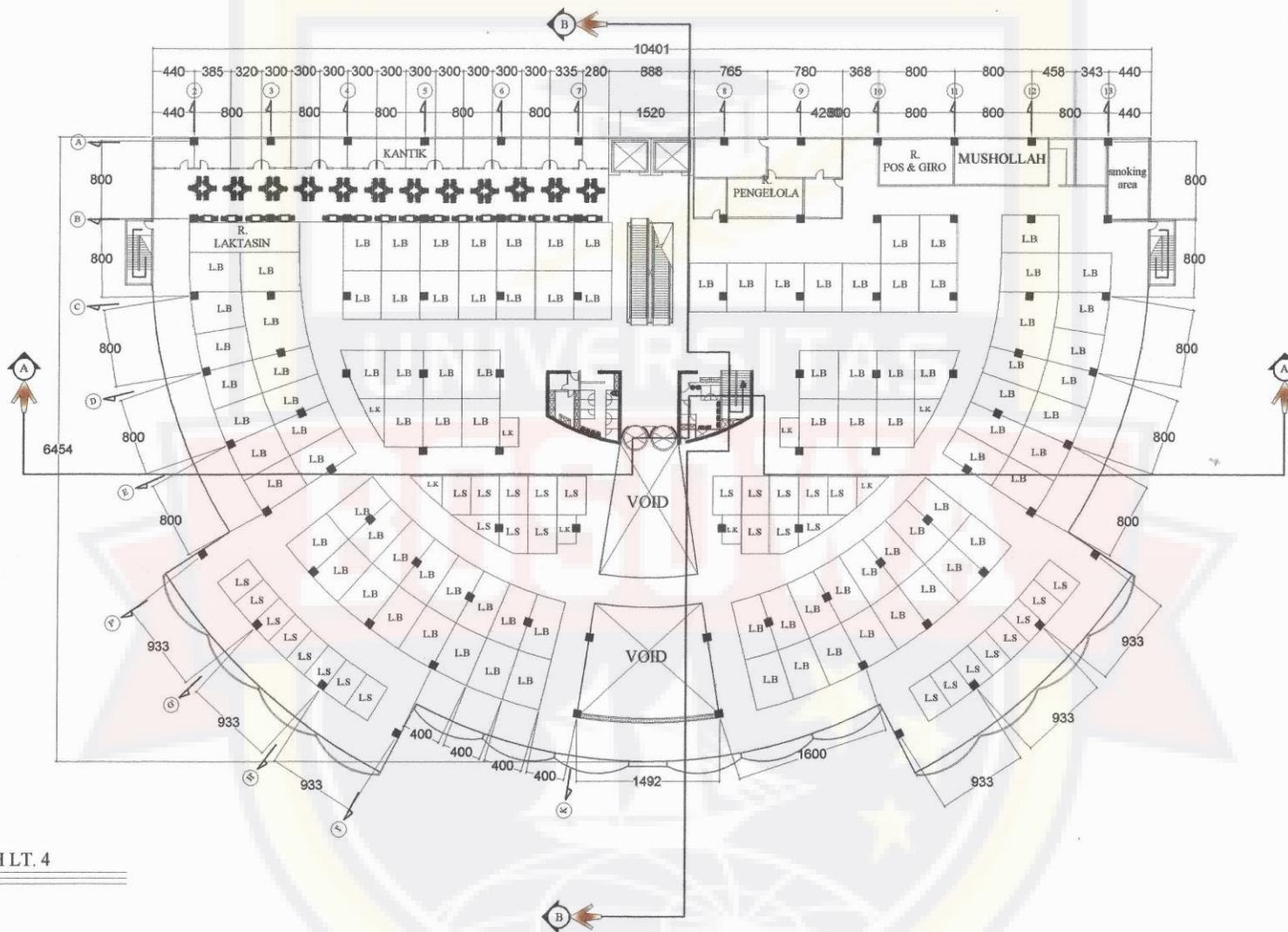
SKALA
1:450

NO. LBR
5

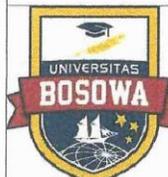
JML. LBR
5

PARAF
01/02/2019
[Signature]





DENAH LT. 4



UNIVERSITAS BOSOWA
FAKULTAS TEKNIK
PRODI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XL
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSi
2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

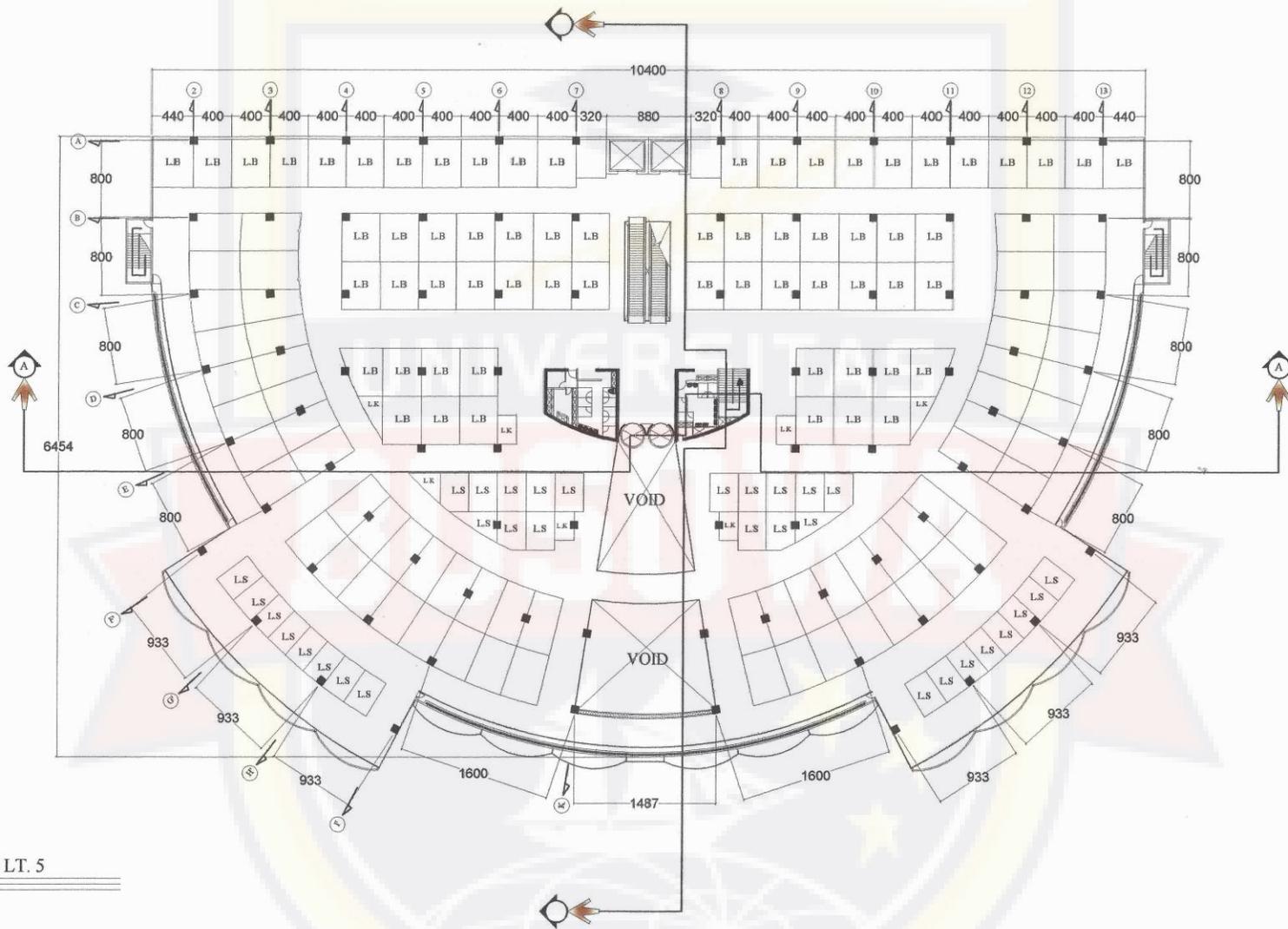
NAMA GAMBAR
DENAH LT. 4

SKALA
1:450

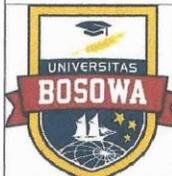
NO. LBR
6

JML. LBR
24

PARAF
01/02/2019



DENAH LT. 5



UNIVERSITAS BOSOWA
FAKULTAS TEKNIK
PRODI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XL
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSi
2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
DENAH LT. 5

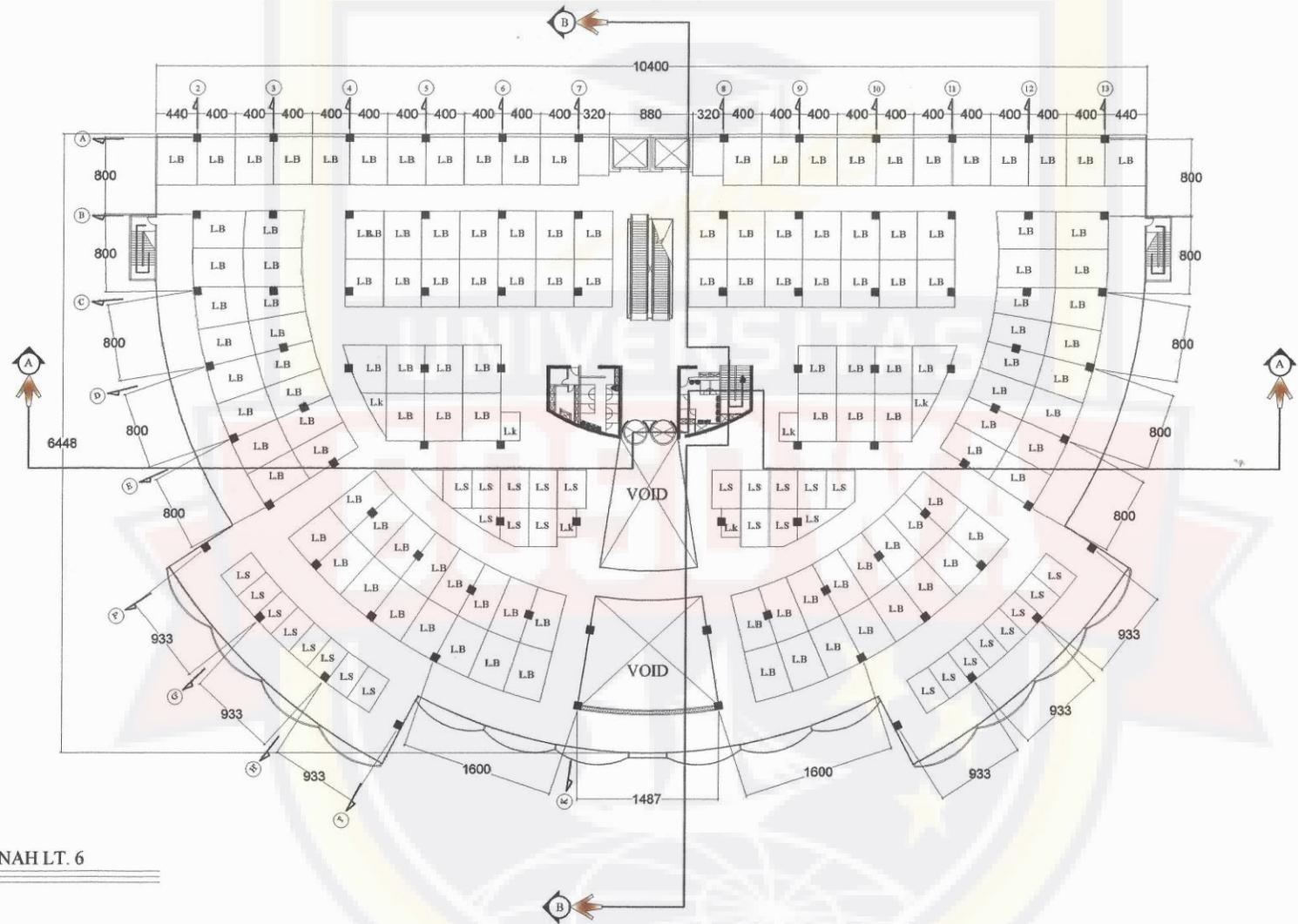
SKALA
1:450

NO. LBR
7

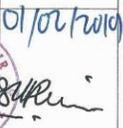
JML. LBR

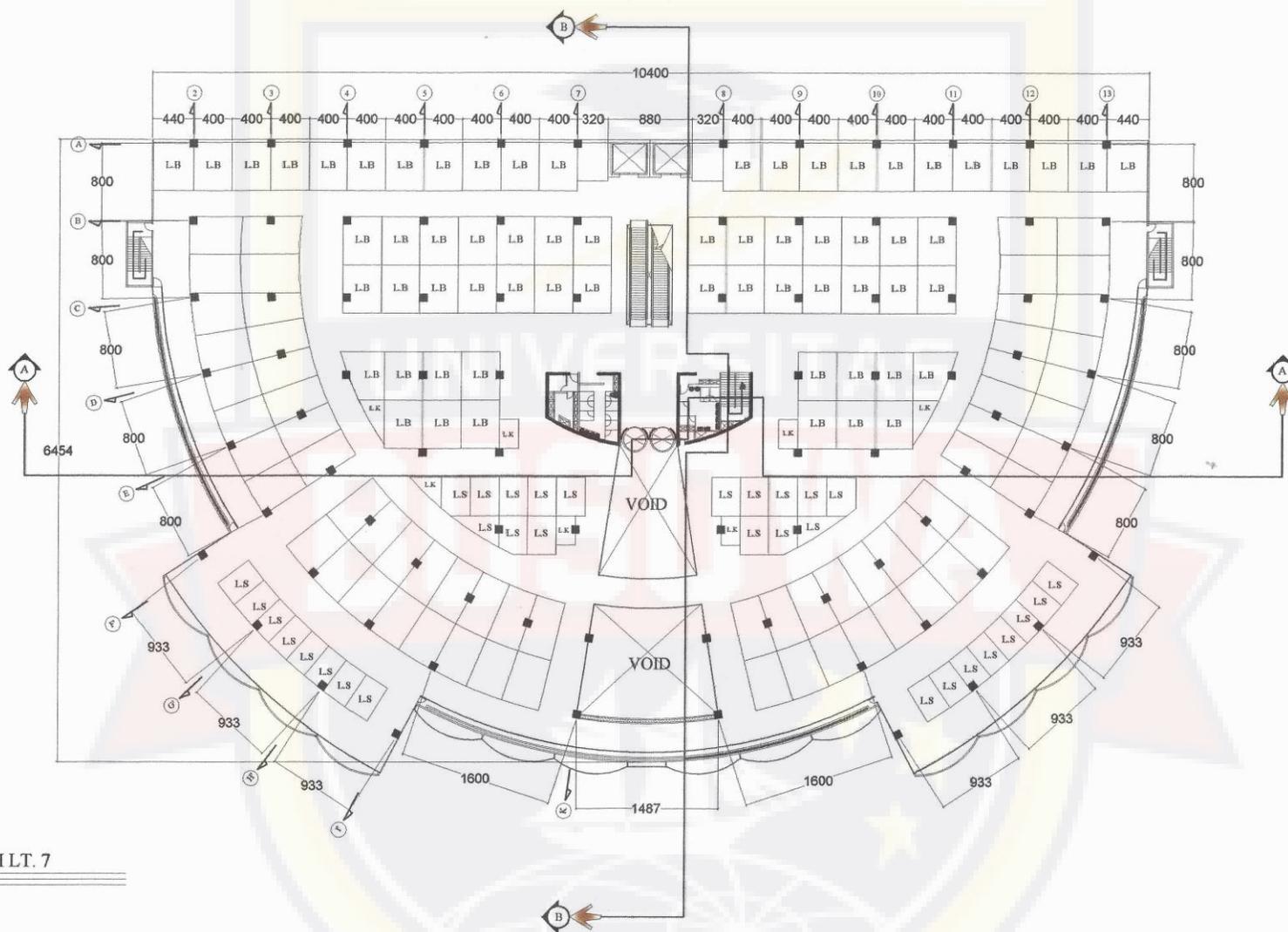
PARAF
01/02/2019





DENAH LT. 6

	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI. ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR DENAH LT. 6	SKALA 1:450	NO. LBR 8	JML. LBR 	PARAF 
---	---	--	---	--	--	--	----------------------------------	--------------------------------	--	---



DENAH LT. 7



UNIVERSITAS BOSOWA
 FAKULTAS TEKNIK
 PRODI ARSITEKTUR
 2017/2018

UJIAN SARJANA	DOSEN PEMBIMBING	NAMA MAHASISWA	TUGAS UJIAN	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LBR	JML. LBR	PARAF
PRIODE XI SEMESTER GANJIL 2018/2019	1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSI 2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT	MUTMAINNA 4513043034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	DENAH LT. 7	1:450	9	2	



UNIVERSITAS BOSOWA
DIPLOMA ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIDE XI
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

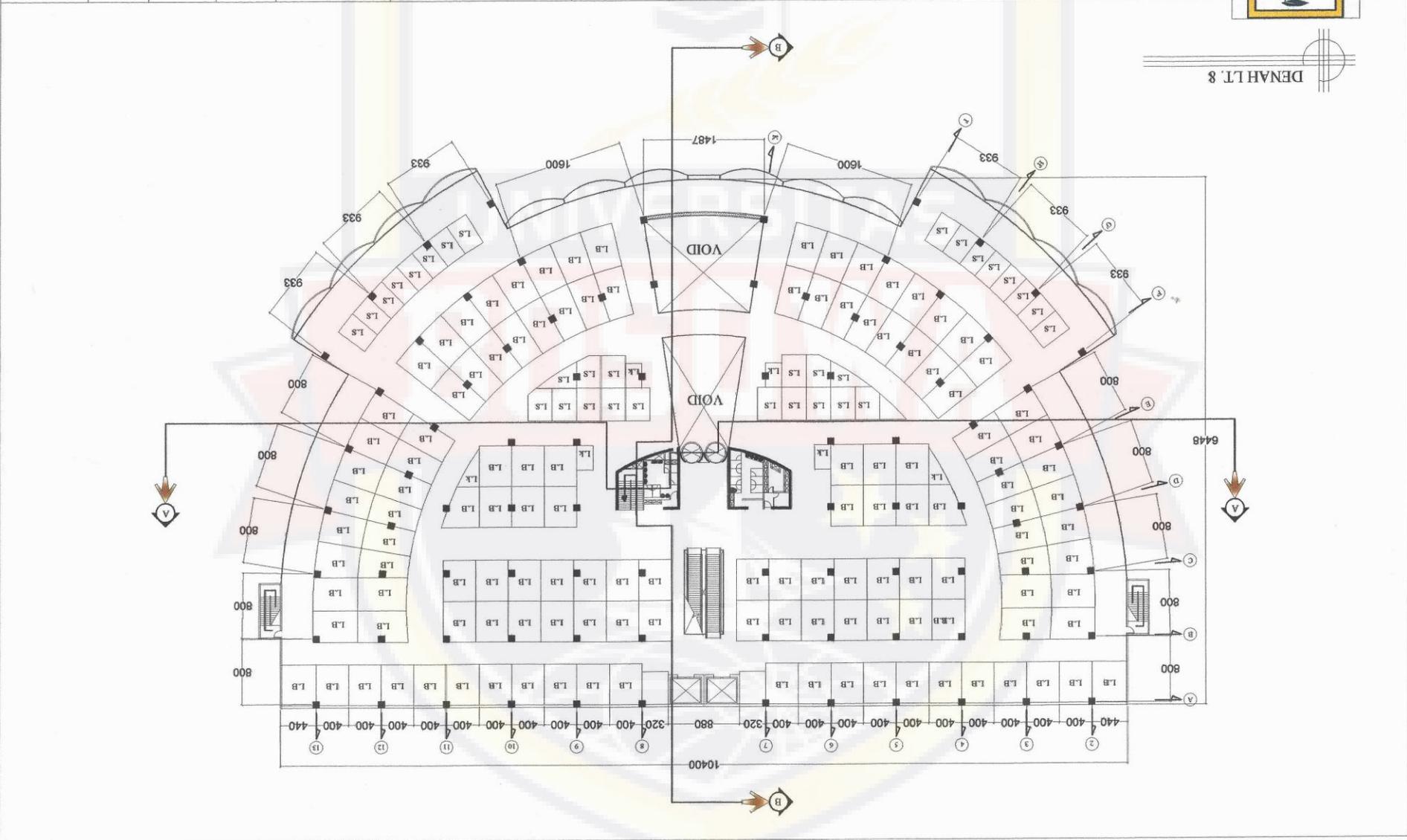
DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSi
2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

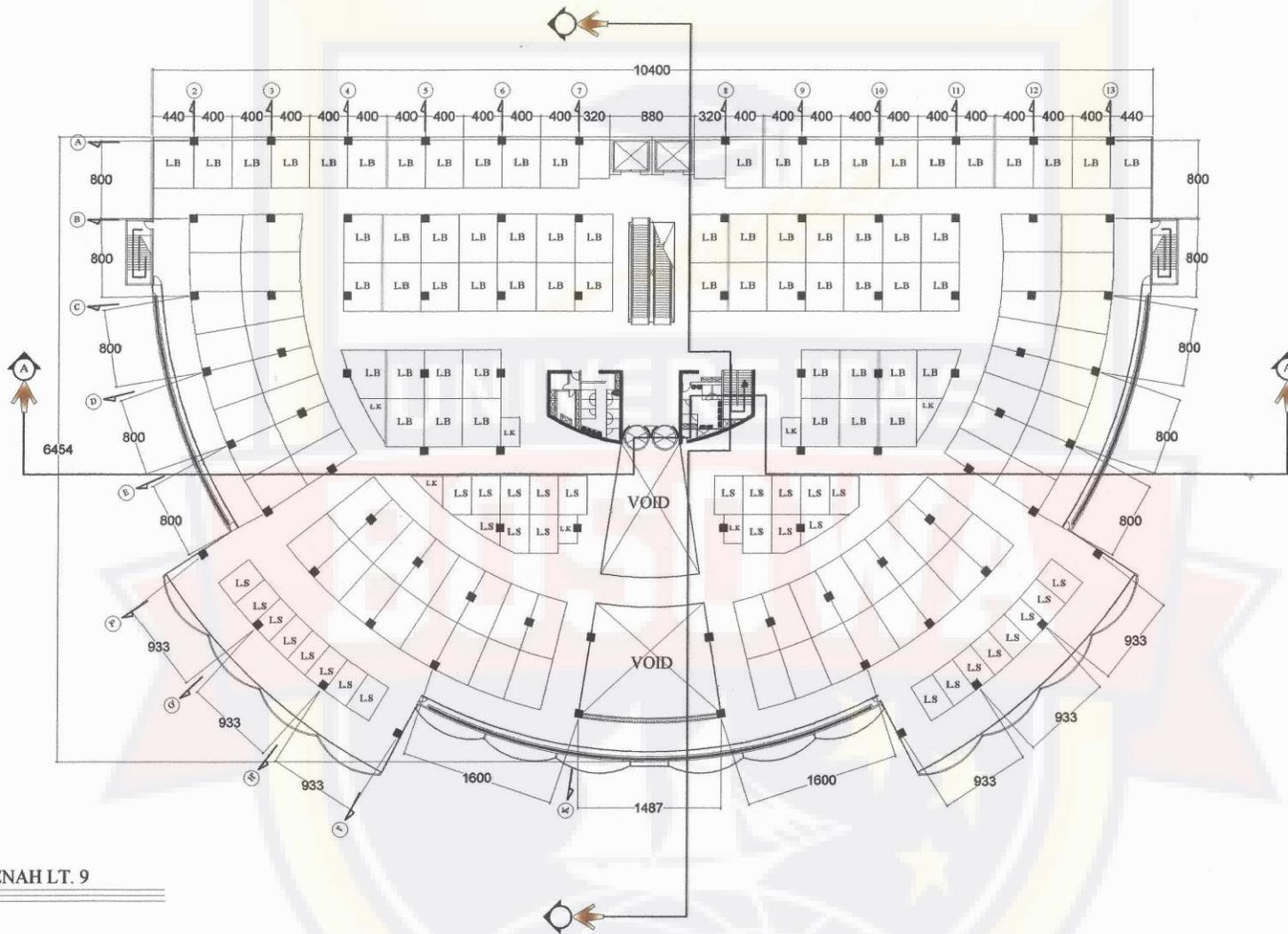
NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUNUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
DENAHT.LT. 8
SKALA
1:450

PARAF
JML. LBR
NO. LBR
10
01/02/2019





DENAH LT. 9



UNIVERSITAS BOSOWA
 FAKULTAS TEKNIK
 PRODI. ARSITEKTUR
 2017/2018

UJIAN SARJANA
 PRIODE XL
 SEMESTER
 GANJIL
 2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
 1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSI
 2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

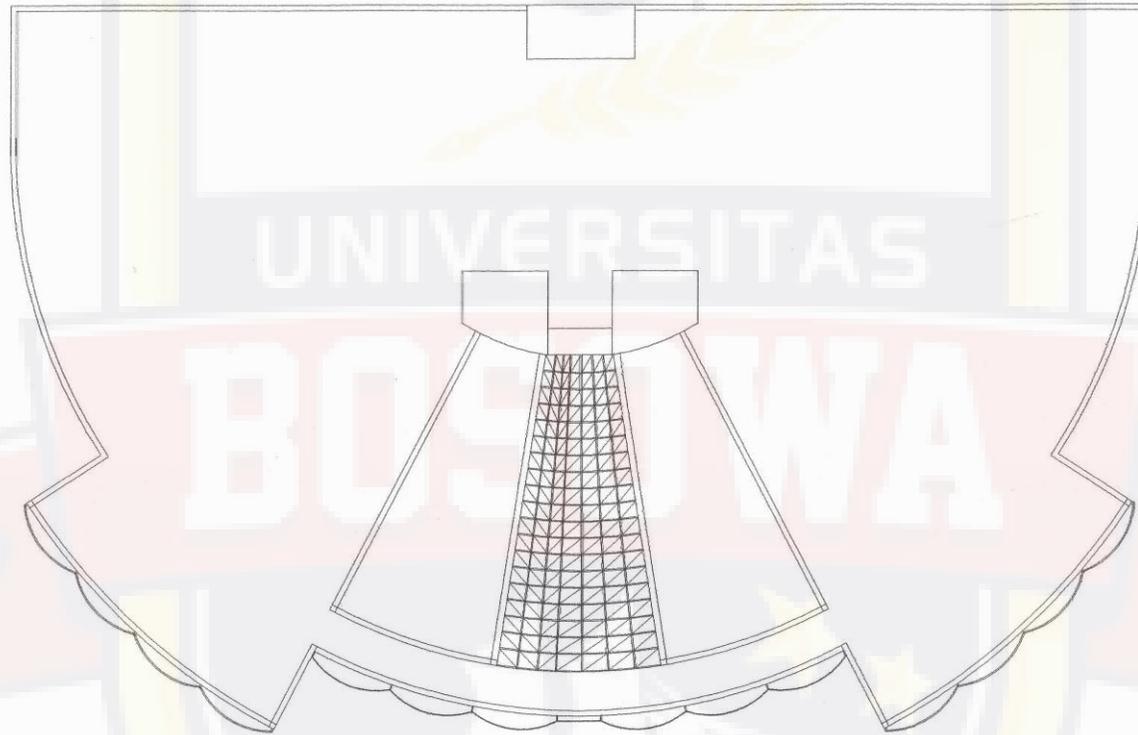
NAMA MAHASISWA
 MUTMAINNA
 4513043034

TUGAS UJIAN
 REDESAIN PUSAT GROSIR
 DI KOTA MAKASSAR
 (STUDI PADA PASAR BUTUNG
 MAKASSAR)

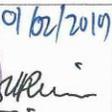
NAMA GAMBAR
 DENAH LT. 9

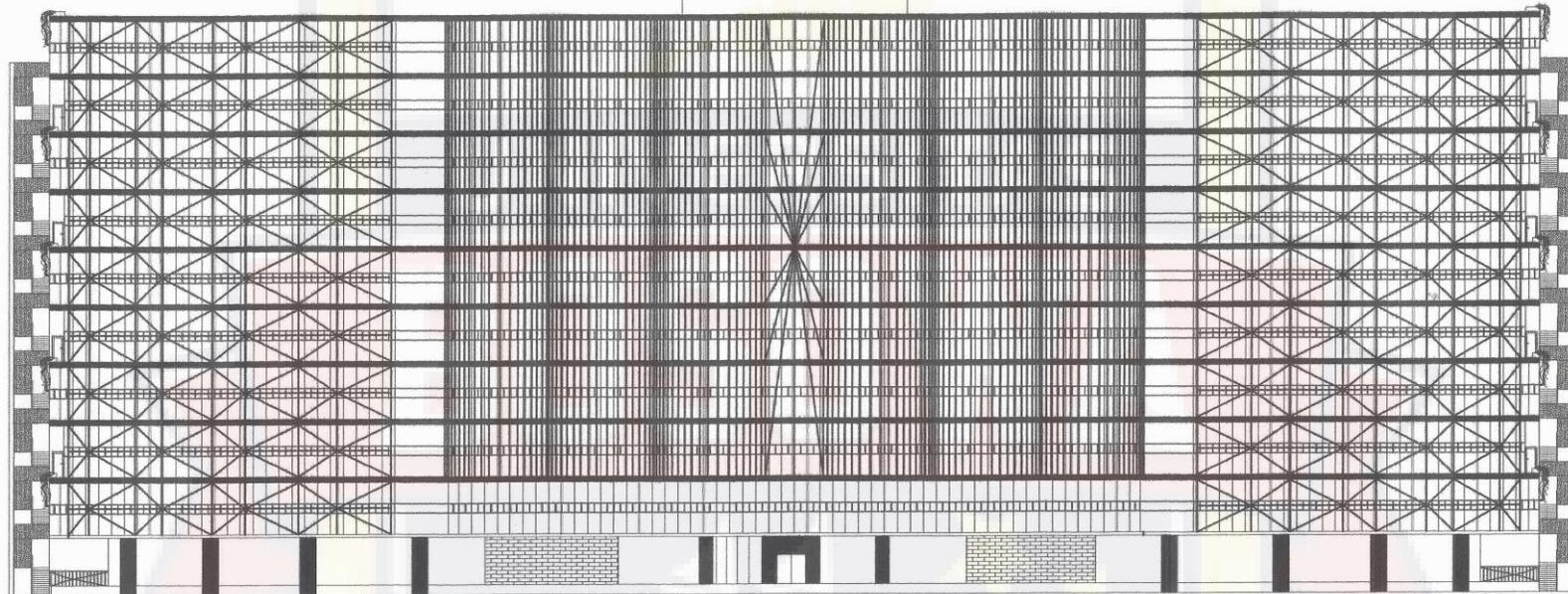
SKALA
 NO. LBR
 11

JML. LBR
 PARAF
 01/02/2019
 STUDIO ARKIB
 UNIVERSITAS BOSOWA
 JURUSAN ARS. & T. BANGUNAN
 MUTMAINNA



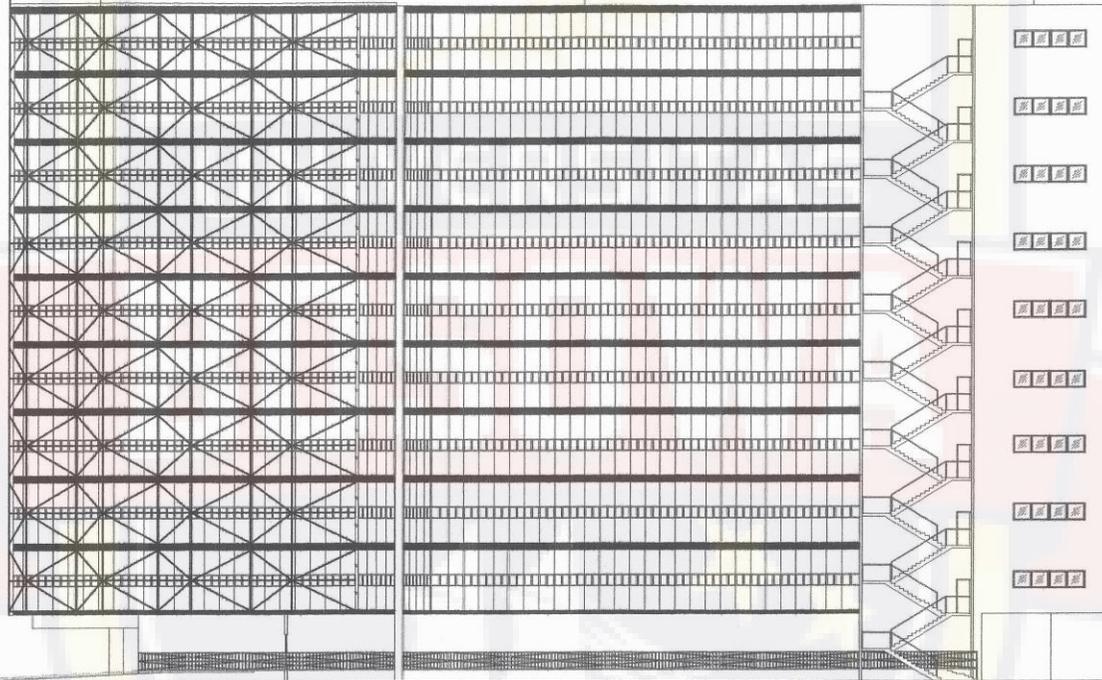

 TOP FLOOR

	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI. ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR TOP FLOOR	SKALA	NO. LBR 13	JML. LBR 24	PARAF 
									01/02/2019	

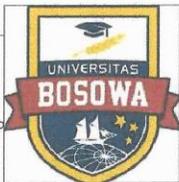


TAMPAK DEPAN

	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR TAMPAK DEPAN	SKALA 1:350	NO. LBR 14	JML. LBR 	PARAF 
---	--	--	---	--	--	---	----------------------------------	---------------------------------	--	---



TAMPAK S. KIRI



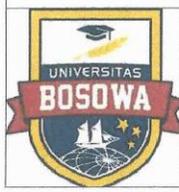
UNIVERSITAS BOSOWA
KULTAS TEKNIK
DI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA	DOSEN PEMBIMBING	NAMA MAHASISWA	TUGAS UJIAN	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LBR	JML. LBR	PARAF
PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	MUTMAINNA 4513043034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	TAMPAK S. KIRI	1:300	15		01/02/2019





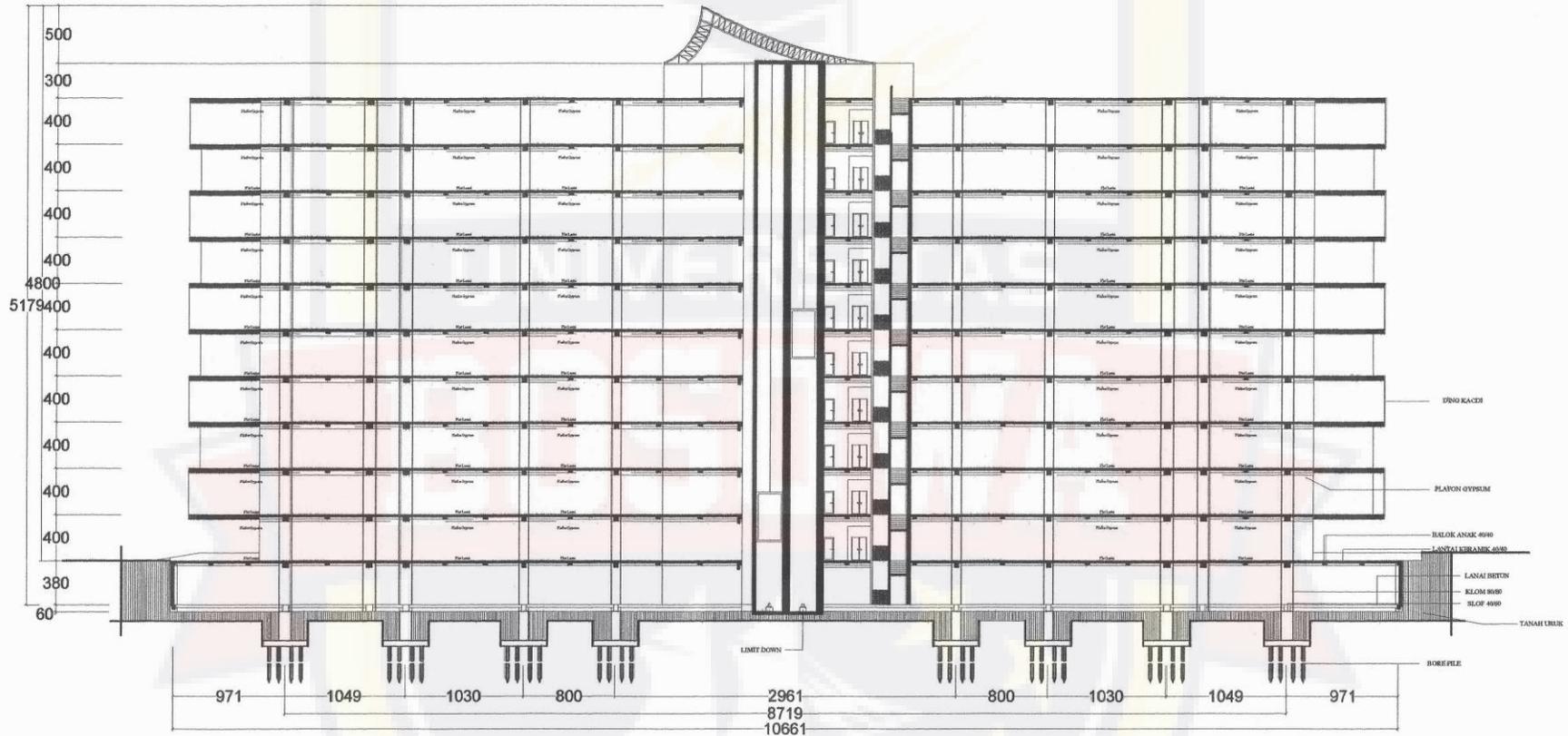
TAMPAK S. KANAN



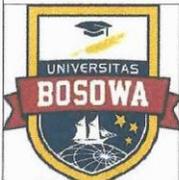
UNIVERSITAS BOSOWA
 FAKULTAS TEKNIK
 PRODI. ARSITEKTUR
 2017/2018

UJIAN SARJANA	DOSEN PEMBIMBING	NAMA MAHASISWA	TUGAS UJIAN	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LBR	JML. LBR	PARAF
PRIODE XI SEMESTER GANJIL 2018/2019	1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	MUTMAINNA 4513043034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	TAMPAK S. KANAN	1:300	16		01/02/2019 <i>[Signature]</i>





POTONGAN A-A



UNIVERSITAS BOSOWA
FAKULTAS TEKNIK
PRODI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XI
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY, ST., MSI
2. SUDARMAN ABDULLAH, ST., MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
451304034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
POTONGAN A-A

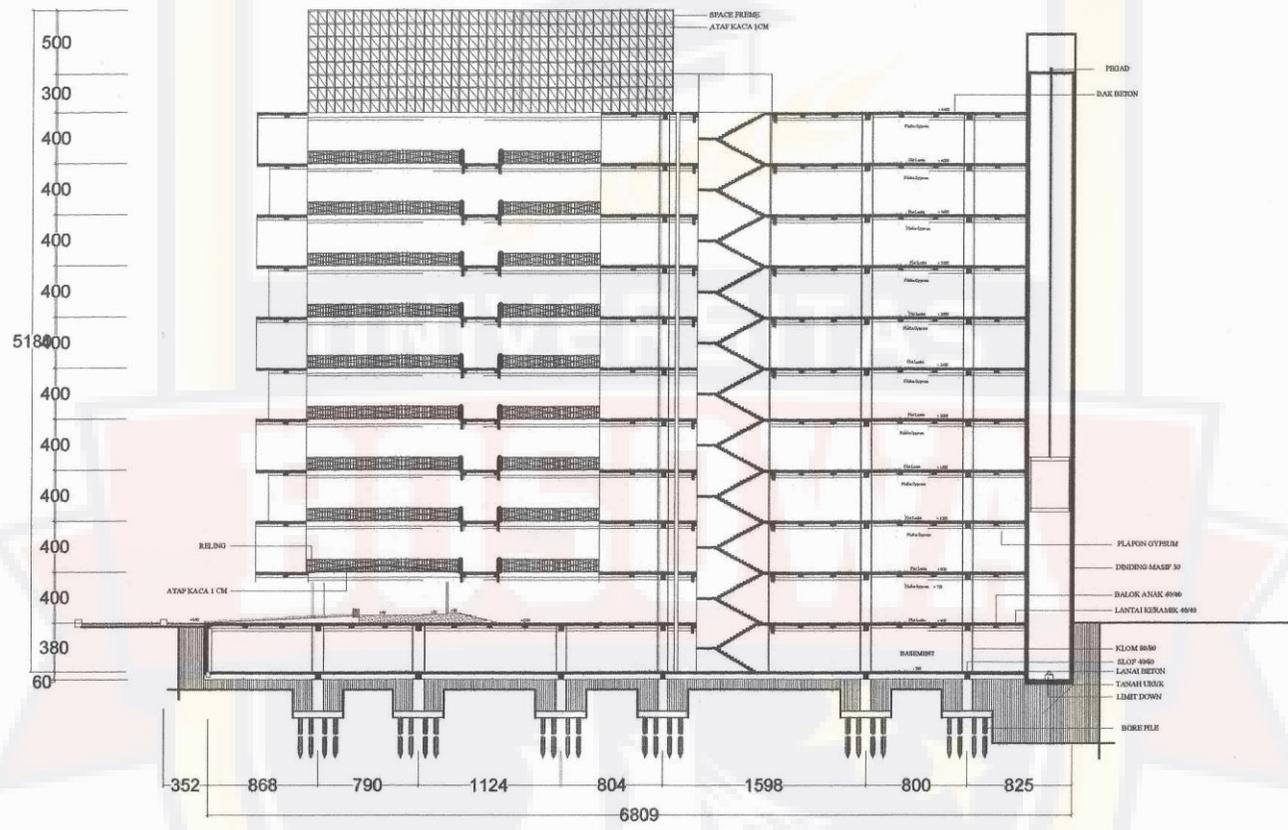
SKALA
1:400

NO. LBR
17



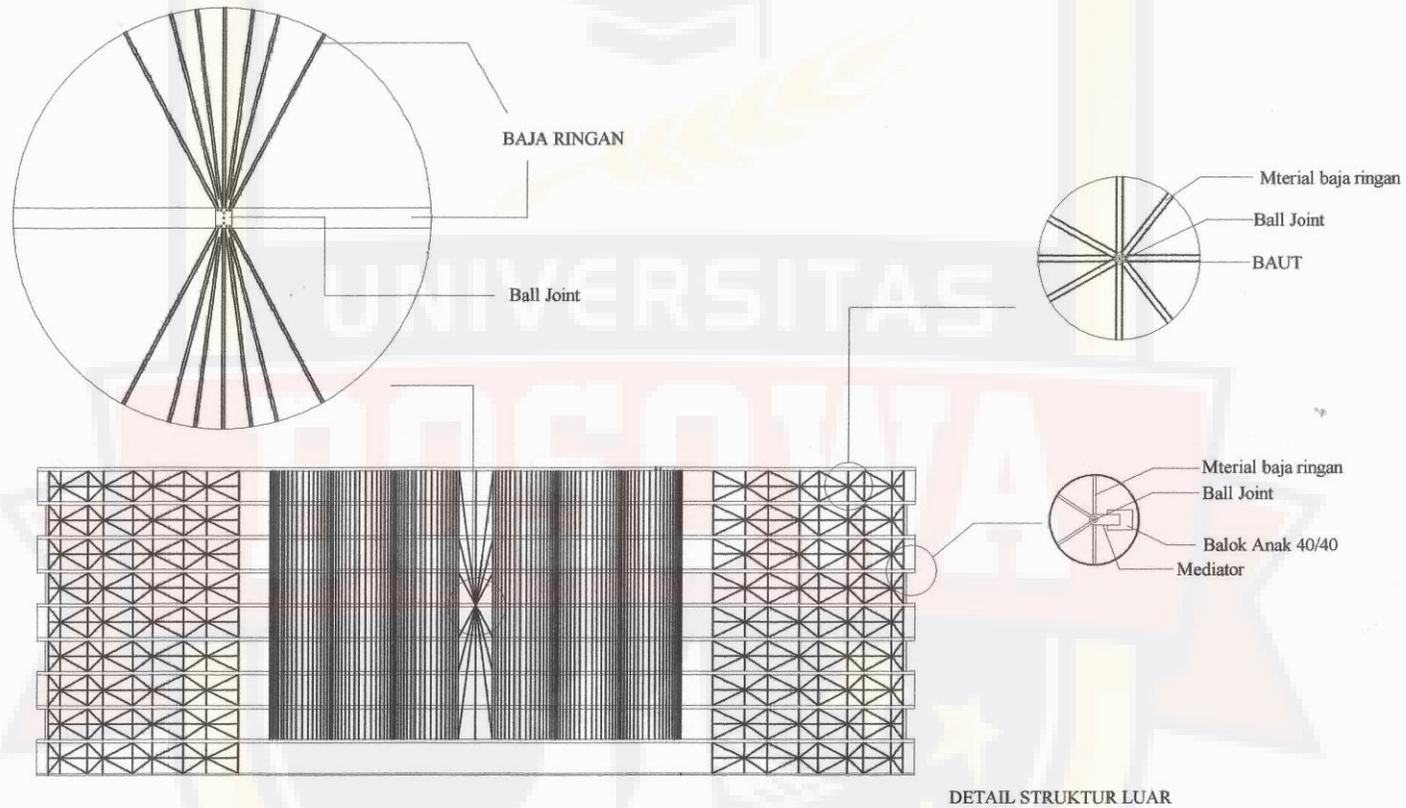
PARAF
01/02/2019

Mutmainna

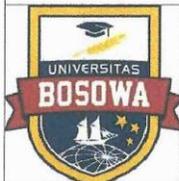


POTONGAN B-B

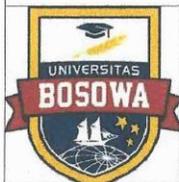
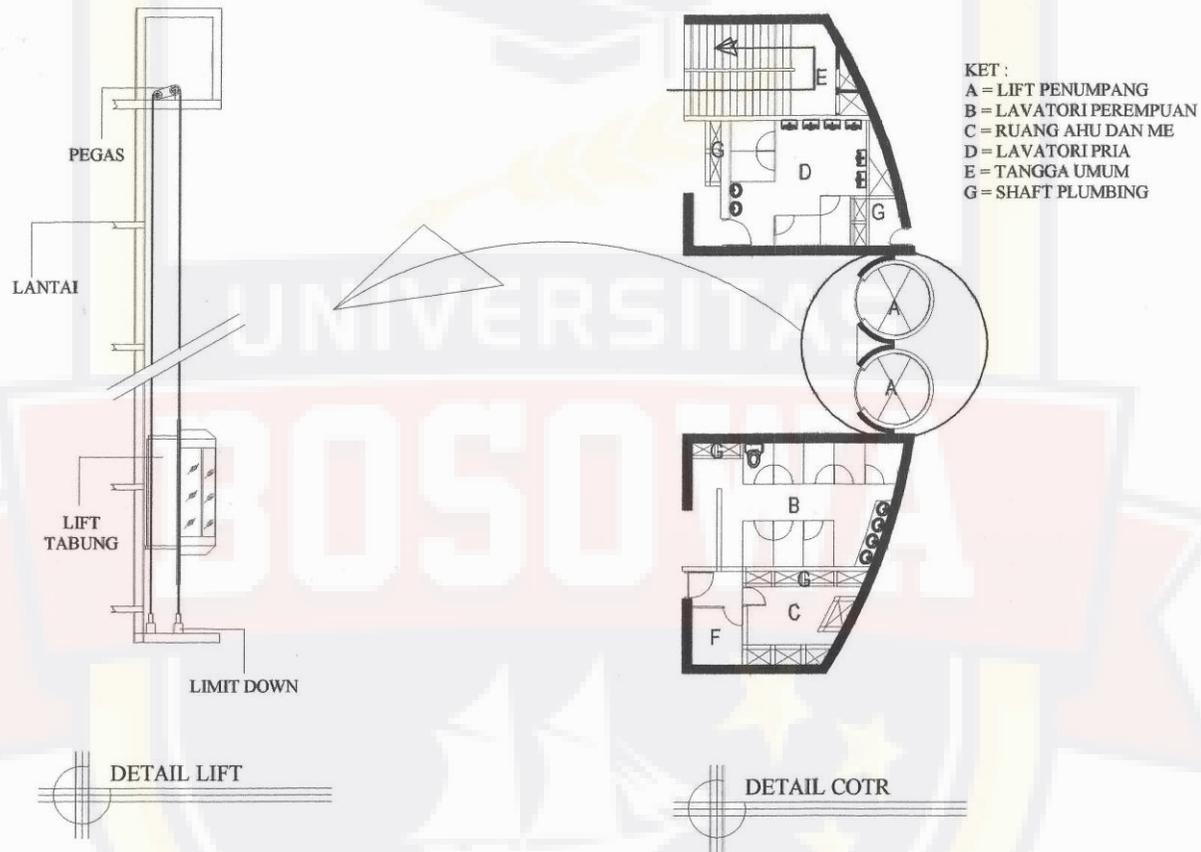
	UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI. ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	NAMA MAHASISWA MUTMAINNA 4513043034	TUGAS UJIAN REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR POTONGAN B-B	SKALA 1:400	NO. LBR 18	JML. LBR 24	PARAF 
---	---	--	---	--	--	---	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---



DETAIL STRUKTUR LUAR

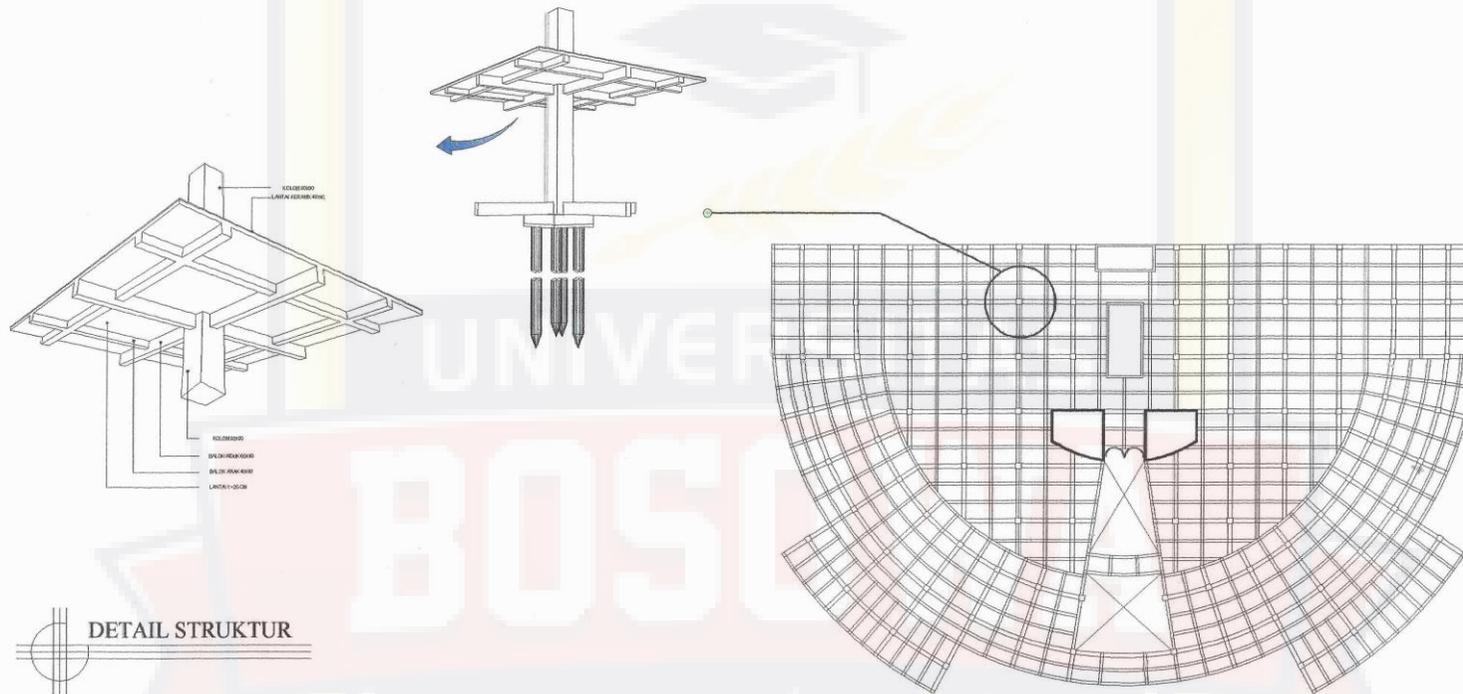


UNIVERSITAS BOSOWA FAKULTAS TEKNIK PRODI ARSITEKTUR 2017/2018	UJIAN SARJANA	DOSEN PEMBIMBING	NAMA MAHASISWA	TUGAS UJIAN	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LBR	JML. LBR	PARAF
	PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	MUTMAINNA 4513043034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	DETAIL STRUKTUR LUAR	1:100	19		01/02/2019



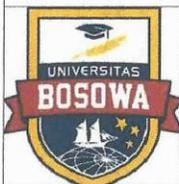
UNIVERSITAS BOSOWA
 FAKULTAS TEKNIK
 PRODI. ARSITEKTUR
 2017/2018

UJIAN SARJANA	DOSEN PEMBIMBING	NAMA MAHASISWA	TUGAS UJIAN	NAMA GAMBAR	SKALA	NO. LBR	JML. LBR	PARAF
PRIODE XL SEMESTER GANJIL 2018/2019	1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSI 2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT	MUTMAINNA 4513043034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	DETAIL LIFT DETAIL COTR	1:50 1:50	20		



DETAIL STRUKTUR

RENCANA BALOK



UNIVERSITAS BOSOWA
FAKULTAS TEKNIK
PRODI. ARSITEKTUR
2017/2018

UJIAN SARJANA
PRIODE XL
SEMESTER
GANJIL
2018/2019

DOSEN PEMBIMBING
1. M. AWALUDDIN HAMDY,ST.,MSi
2. SUDARMAN ABDULLAH,ST.,MT

NAMA MAHASISWA
MUTMAINNA
4513043034

TUGAS UJIAN
REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG
MAKASSAR)

NAMA GAMBAR
DETAIL STRUKTUR
RENCANA BALOK

SKALA
1:150
1:150

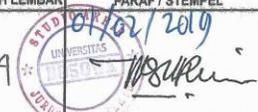
NO. LBR
21

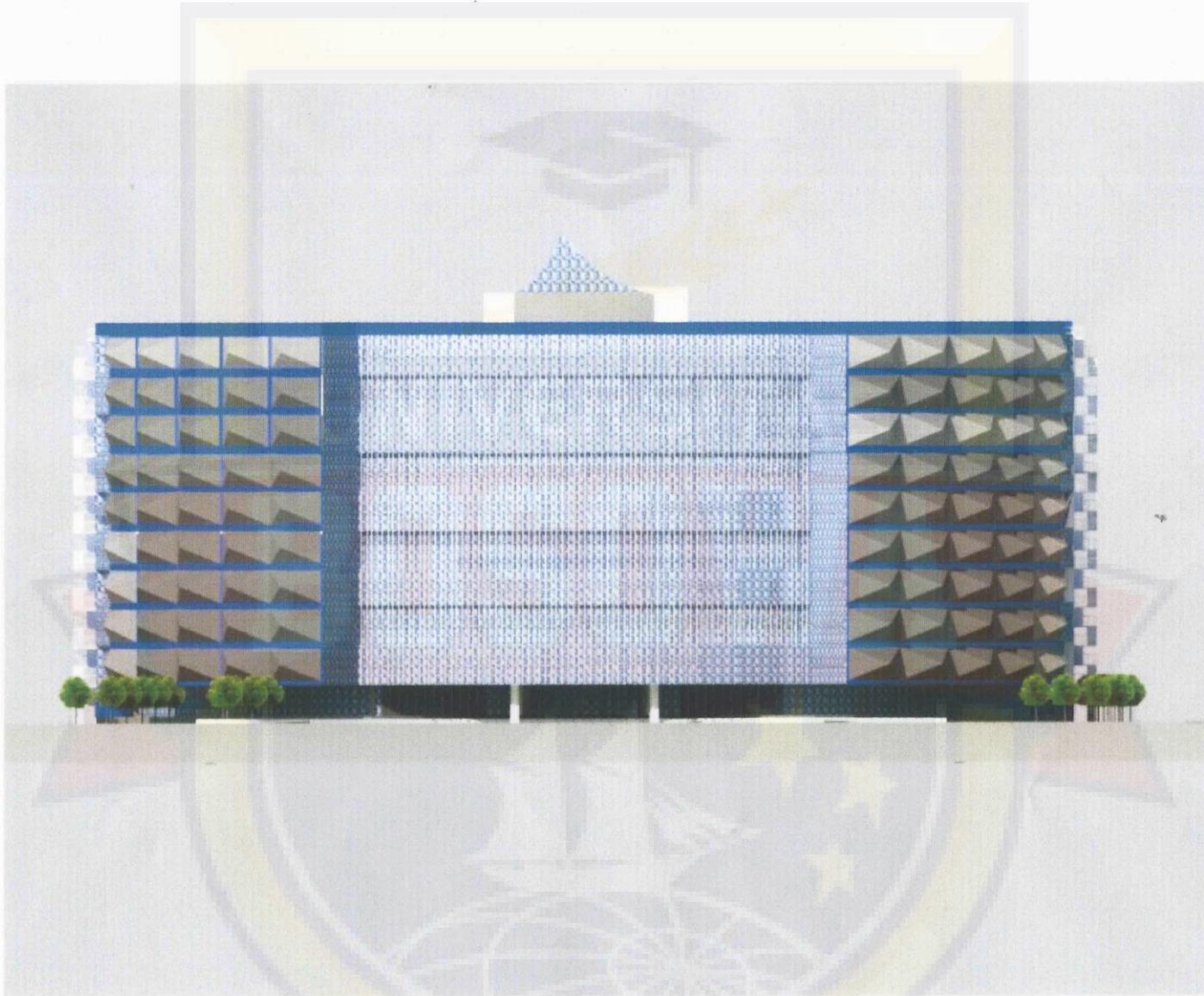
JML. LBR

PARAF

21/02/2019
STUDIO AKTIF
UNIVERSITAS
BOSOWA



	JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA PERIODE XL(40) SEMESTER GANJIL 2018/2019	DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT 2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT	NAMA / STAMBUK MUTMAINNA 45 13 043 034	REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)	NAMA GAMBAR INTERIOR	SKALA	NO. LEMBAR 22	JUMLAH LEMBAR 29	PARAF / STEMPEL 
---	---	--	--	--	--	--------------------------------	--------------	-------------------------	----------------------------	---



 <p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>UJIAN SARJANA PERIODE XL(40) SEMESTER GANJIL 2019/2019</p>	<p>DOSEN PEMBIMBING 1. M. AWALUDDIN HAMDY, S.T.,MT 2. SUDARMAN ABDULLAH, S.T.,MT</p>	<p>NAMA / STAMBUK MUTMAINNA 45 13 043 034</p>	<p>REDESAIN PUSAT GROSIR DI KOTA MAKASSAR (STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)</p>	<p>NAMA GAMBAR EKSTERIOR TAMPAK DEPAN</p>	<p>SKALA</p>	<p>NO. LEMBAR 23</p>	<p>JUMLAH LEMBAR 24</p> <p>PARAF / STEMPER </p>
--	--	---	--	---	--	---------------------	---------------------------------	---



**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOBOWA
MAKASSAR**

UJIAN SARJANA
PERIODE II (40)
SEMESTER GANJIL
2018/2019

Dosen Pembimbing

1. M. AWALUBBIN HANGBY, S.T., MT
2. SUBARMAN ABBULLAH, S.T., MT

Nama / Stambuk

MUTMAINNA
45 19 043 034

**REDESAIN PUSAT GROSIR
DI KOTA MAKASSAR
(STUDI PADA PASAR BUTUNG MAKASSAR)**

Nama Gambar

**EKSTERIOR
TAMPAK SAMPIING**

Skala

Ng. Lembar

24

Jumlah Lembar

24

Paraf / Stempel

24/02/2019