TUGAS AKHIR - DA 184801

REVITALISASI PASAR TUNJUNGAN DENGAN PENDEKATAN *COMBINING SPACE PROGRAM*

RIJAL AKMAL SYAH
08111640000018

Dosen Pembimbing
Fardilla Rizqiyah, S.T., M.T.

Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumia
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
202

TUGAS AKHIR – DA 184801

REVITALISASI PASAR TUNJUNGAN DENGAN PENDEKATAN *COMBINING SPACE PROGRAM*

RIJAL AKMAL SYAH
08111640000018

Dosen Pembimbing
Fardilla Rizqiyah, S.T., M.T.

Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2020

LEMBAR PENGESAHAN

REVITALISASI PASAR TUNJUNGAN DENGAN PENDEKATAN *COMBINING SPACE PROGRAM*

Disusun oleh:

RIJAL AKMAL SYAH
NRP : 08111640000018

Telah dipertahankan dan diterima
oleh Tim penguji Tugas Akhir (DA 184801)
Departemen Arsitektur FT-SPK ITS pada tanggal 9 Juli 2020
Dengan nilai : BC

Mengetahui

Pembimbing	Koordinator Tugas Akhir
Fardilla Rizqiyah, S.T., M.T.	FX Teddy Badai Samodra, S.T., M.T., Ph.D.
NIP. 19900818 201404 2 001	NIP. 19800406 200801 1 008

Kepala Departemen Arsitektur FT-SPK ITS

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER FAKULTAS TEKNIK SIPIL, PERENCANAAN DAN KEBUMIAN DEPARTEMEN ARSITEKTUR

Dr. Dewi Septanti, S.Pd., S.T., M.T.
NIP. 19690907 199702 2 001

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Rijal Akmal Syah

NRP : 08111640000018

Judul Tugas Akhir : Revitalisasi Pasar Tunjungan dengan Pendekatan *Combining Space Program*

Periode : Semester ~~Gasal~~/Genap Tahun 2019/2020

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang saya buat adalah hasil karya saya sendiri dan benar-benar dikerjakan sendiri (asli/orisinil), bukan merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain. Apabila saya melakukan penjiplakan terhadap karya karya mahasiswa/orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh pihak Departemen Arsitektur FT-SPK ITS.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan akan digunakan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan Tugas Akhir.

Malang, 9 Juli 2020

Yang membuat pernyataan

RIJAL AKMAL SYAH

NRP. 08111640000018

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas selesainya penyusunan Tugas Akhir yang berjudul Revitalisasi Pasar Tunjungan dengan Pendekatan *Combining Space Program* pada mata kuliah Tugas Akhir di Departemen Arsitektur FTSPK ITS tahun ajaran 2019/2020 ini.

Penulisan Tugas Akhir ini menjelaskan sebuah ide tentang perancangan sebuah lahan yang memiliki dua fungsi bangunan, yakni pasar dan apartemen. Dua fungsi bangunan ini tidak benar-benar terpisah, namun bersandingan. Harapan dari persandingan tersebut yakni agar pengunjung pasar dan penghuni apartemen dapat saling berbagi ruang, sehingga tingkat sosial menjadi semakin hidup. Disisi lain, penambahan fungsi apartemen pada lahan tersebut diharapkan mampu mengembalikan citra Pasar Tunjungan yang kini terdegradasi fungsinya.

Tulisan ini dapat diselesaikan atas bantuan dan dukungan dari banyak pihak, sehingga penulis ingin berterima kasih kepada;

1. Kedua orang tua dan saudara yang telah memberikan doa, semangat, ilmu dan materi kepada penulis demi kelancaran penyusunan tugas akhir.
2. Ibu Fardilla Rizqiyah, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing mata kuliah proposal dan tugas akhir yang telah memberikan ilmu, nasehat dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir.
3. Bapak Angger Sukma Mahendra, S.T., M.T. selaku dosen koordinator mata kuliah proposal tugas akhir dan Bapak FX Teddy Badai Samodra, S.T., M.T., Ph.D. selaku dosen koordinator mata kuliah tugas akhir yang telah memberikan pengarahan kepada penulis dalam penyelesaian tugas akhir.
4. Teman-teman dan seluruh pihak lain yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam penyelesaian tugas akhir.

Semoga hasil Tugas Akhir ini dapat berguna dan bermanfaat. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih belum sempurna, oleh karena itu penulis memohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan Tugas Akhir ini.

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

REVITALISASI PASAR TUNJUNGAN DENGAN PENDEKATAN *COMBINING SPACE PROGRAM*

Nama Mahasiswa : Rijal Akmal Syah
NRP Mahasiswa : 08111640000018
Dosen Pembimbing : Fardilla Rizqiyyah, S.T, M.T

ABSTRAK

Pulau Jawa merupakan pulau dengan kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia. Sebagaimana yang dikatakan oleh Basuki Hadimuljono, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan RI bahwa sebesar 60-70 persen penduduk Indonesia berada di Jawa, tapi lahan daratannya hanya 6 persen dari total area Indonesia. Perbandingan tersebut tentu tidak sesuai, oleh karenanya penting bagi kita semua untuk memulai membuat terobosan baru agar lahan yang sangat riskan ini mampu dimanfaatkan secara maksimal.

Terkait hal tersebut, penulis mencoba untuk ikut andil dengan cara menghadirkan sebuah *combining space program* dalam satu lahan. Artinya, jika selama ini satu lahan untuk satu fungsi bangunan, dengan pendekatan *combining space program* mampu menghasilkan dua atau lebih fungsi bangunan dalam satu lahan.

Hal yang unik dari pendekatan ini adalah antara program ruang fungsi bangunan satu dengan yang lain tak *disegresi* begitu saja, melainkan ada beberapa ruang yang mampu *diintegrasi*, sehingga dari aspek sosial dan *behavior* keduanya saling memperkuat.

Pendekatan dalam rancangan *combining space program* ini antara lain dengan pendekatan *transprogramming* dan *disprogramming*. Dimana *transprogramming* dimaksudkan untuk kegunaan ruang bergantian (tidak dalam satu waktu), sedangkan *disprogramming* dimaksudkan saat fungsi aktivitas program satu dengan aktivitas program lain terjadi berbarengan (dalam satu waktu).

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

REVITALIZATION OF PASAR TUNJUNGAN WITH *COMBINING SPACE PROGRAM* APPROACH

Student Name : Rijal Akmal Syah

Student ID : 08111640000018

Supervisor : Fardilla Rizqiyyah, S.T, M.T

ABSTRACT

Java is the island with the highest population density compared to other islands in Indonesia, as said by Basuki Hadimuljono, Minister of Public Works and Housing of the Republic of Indonesia that 60-70 percent of Indonesia's population is on Java, but the land area is only 6 percent of Indonesia's total area . The comparison is certainly not appropriate, therefore it is important for all of us to start making new breakthroughs so that this very valuable land can be utilized to its full potential.

As for this matter, the author tries to contribute by presenting a *combing space program* in one field. As we knew so far, one land was for one function of building, with the this approach is able to produce two or more function of building in one land.

The unique thing about this approach is that the function space of one building program with another is not simply disrespected, but rather there are some spaces that are able to be integrated, so that from the social and behavioral aspects both strengthen.

The approach in the design of the combining space program includes, among others, the transprogramming and disprogramming approach. Where transprogramming is intended for the use of alternating space (not at one time), while disprogramming is intended when the function of one program activity with other program activities occurs simultaneously (at one time).

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN iii
KATA PENGANTAR i
ABSTRAK iii
ABSTRACT v
DAFTAR ISI vi
DAFTAR GAMBAR ix
DAFTAR TABEL x
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
1.1 Kajian Isu Arsitektural 1
1.1.1 Latar Belakang 1
1.1.2 Pengertian Efisien dan Ruang 2
1.2 Konteks Perancangan 3
1.2.1 Lokasi Lahan 4
1.2.2 Alasan Revitalisasi 5
1.2.3 Langkah-langkah Revitalisasi 5
1.2.4 Penentuan Program Tambahan 6
1.2.5 Jenis Penginapan 7
1.2.6 Jenis Apartemen 7
1.3 Data Pendukung 8
1.4 Permasalahan Perancangan 9
1.4.1 Permasalahan Desain 9
1.4.2 Tujuan Desain 10
BAB 2 11
PROGRAM DESAIN 11
2.1 Rekapitulasi Program Ruang 11
2.1.1 Kebutuhan Ruang Pasar 11
2.1.2 Kebutuhan Ruang Apartemen 13
2.2 Deskirpsi Tapak 15
2.2.1 Analisa Terkait Pasar Tunjungan 16
2.2.2 Analisa Apartemen 16

2.3 Kajian Peraturan dan Data Terkait 17
BAB 3..... 19
PENDEKATAN DAN METODE DESAIN 19
3.1 Pendekatan Desain 19
3.1.1 Alur Berpikir 19
3.1.2 Pendekatan 19
3.2 Metode Rancang 19
3.2.1 Kajian Preseden 20
3.2.2 Space Syntax 20
3.3 Penerapan Metode 22
3.3.1 Kajian Preseden Terkait Pasar 22
3.3.2 Kajian Preseden Terkait Apartemen 23
3.3.3 Kesimpulan Kajian Preseden Pasar dan Apartemen 25
3.3.4 Kajian Space Syntax Pasar 25
3.3.5 Kajian Space Syntax Apartemen 26
3.3.6 Kesimpulan Kajian Space Syntax 27
3.3.7 Kesimpulan Kajian Preseden dan Space Syntax 28
BAB 4..... 29
KONSEP DESAIN 29
4.1 Eksplorasi Formal 29
4.2 Eksplorasi Teknis 31
4.2.1 Sistem Strukutur 31
4.2.2 Utilitas 32
4.2.3 Atap 32
BAB 5..... 35
DESAIN 35
5.1 Eksplorasi Formal 35
5.2 Eksplorasi Teknis 42
BAB 6..... 45
KESIMPULAN 45
DAFTAR PUSTAKA 47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Kepadatan Penduduk di Indonesia (Sensus Penduduk 2010)1
Gambar 1.2 Data Kepadatan Penduduk di Pulau Jawa (BPS 2018) 3
Gambar 1.3 Lokasi Pasar Tunjungan (Google Maps) 4
Gambar 1.4 Diagram Alur Gagasan (Dokumen Pribadi) 8
Gambar 2.1 Segi Empat Emas Tunjungan (Dokumen Pribadi) 15
Gambar 2.2 Analisa Lahan (Dokumen Pribadi 15
Gambar 2.3 Gabungan Analisa Lahan (Dokumen Pribadi) 17
Gambar 3.1 Diagram alur berpikir (Architectural Programming Information Management for Design) 19
Gambar 3.2 *Space Syntax Depth* (Dokumen Pribadi) 20
Gambar 3.3 *Space Syntax Connectivity* (Dokumen Pribadi) 21
Gambar 4.1 Diagram Jangkauan Aktifitas (Dokumen Pribadi) 29
Gambar 4.2 Ide Awal (Dokumen Pribadi) 30
Gambar 4.3 Konsep (Dokumen Pribadi) 31
Gambar 4.4 Perletakan Kolom (Dokumen Pribadi) 32
Gambar 4.5 Kios Sayur dan Sejenis (Dokumen Pribadi 33
Gambar 4.6 Kios Aksesoris dan Sejenis (Dokumen Pribadi) 33
Gambar 5.1 Tampak Depan (Dokumen Pribadi) 35
Gambar 5.2 Tampak Perspektif (Dokumen Pribadi) 35
Gambar 5.3 Denah Lt 1 (Dokumen Pribadi) 36
Gambar 5.4 Denah Lt 2 (Dokumen Pribadi) 36
Gambar 5.5 Denah Lt 3 (Dokumen Pribadi) 37
Gambar 5.6 Denah Lt 4 (Dokumen Pribadi) 37
Gambar 5.7 Tampak Depan (Dokumen Pribadi) 38
Gambar 5.8 Tampak Samping (Dokumen Pribadi) 38
Gambar 5.9 Potongan (Dokumen Pribadi) 38
Gambar 5.10 Suasana Lahan Parkir(Dokumen Pribadi) 39
Gambar 5.11 Suasana Ruang Komunitas (Dokumen Pribadi) 39
Gambar 5.12 Unit Apartemen (Dokumen Pribadi) 40
Gambar 5.13 Unit Pasar Massa Tengah (Dokumen Pribadi) 40
Gambar 5.14 Aksonometri (Dokumen Pribadi) 41
Gambar 5.15 Material (Dokumen Pribadi) 42
Gambar 5.16 Utilitas Air Kotor (Dokumen Pribadi) 43
Gambar 5.17 Utilotas Air Bersih (Dokumen Pribadi) 43

DAFTAR TABEL

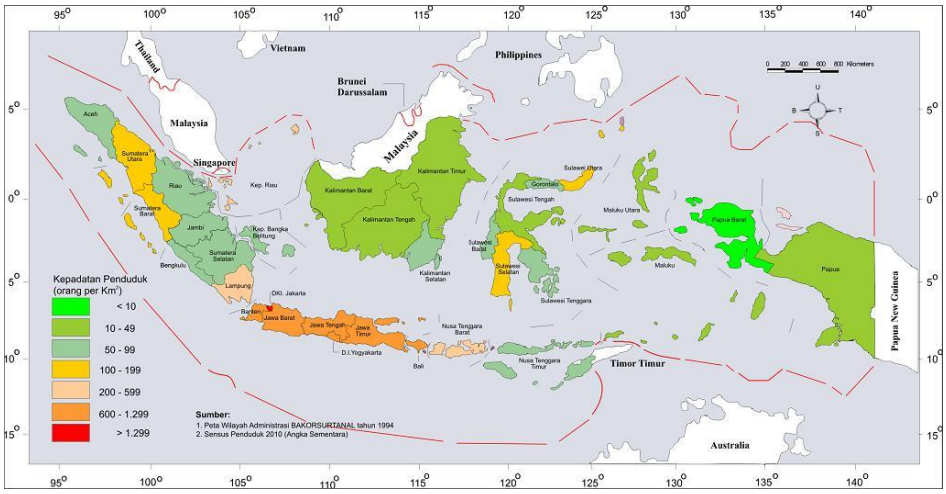
Tabel 1.1 Kepadatan Penduduk Kota Jawa Timur 3
Tabel 2.1 Ruang Kegiatan Utama Pasar 11
Tabel 2.2 Ruang Kegaiatan Pendukung Pasar 11
Tabel 2.3 Ruang Kegiatan Servis Pasar 12
Tabel 2.4 Ruang Kelompok Parkir Pasar 12
Tabel 2.5 Ruang Kegaitan Publik Apartemen 13
Tabel 2.6 Ruang Kegiatan Pengelola Apartemen 13
Tabel 2.7 Ruang Area Pemeliharaan dan Pelayanan..... 14
Tabel 3.1 Analisa Pasar 23
Tabel 3.2 Analisa Preseden Apartemen..... 24
Tabel 3.3 Kesimpulan Preseden Pasar dan Apartemen 25
Tabel 3.4 Kajian Space SyntaxPreseden Pasar 25
Tabel 3.5 Kajian Space Syntax Preseden Apartemen 26
Tabel 3.6 Kesimpulan Kajian Space Syntax..... 27
Tabel 3.7 Kesimpulan Kajian Preseden Space Syntax 28

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Kajian Isu Arsitektural

1.1.1 Latar Belakang

Lahan berupa daratan sebagai bagian dari permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia yakni sebagai ruang untuk menjalankan aktivitas dengan segala kegiatannya. Oleh karena itu, daratan bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.



Gambar 1.1 Peta Kepadatan Penduduk di Indonesia (Sensus Penduduk 2010)

Berdasarkan data perhitungan proyeksi penduduk Indonesia 2010-2045, pada tahun 2015, penduduk di Pulau Jawa lebih padat dibanding pulau lainnya, yakni sekitar 149.162 juta dengan luas wilayah 128.297 km persegi. "Penduduknya (Indonesia) 60-70 persen ada di Jawa, tapi tanahnya cuma 6 persen dari total area Indonesia." kata Basuki (Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan)

Pulau Jawa menempati urutan pertama dalam hal kepadatan penduduk, dengan luasan lahan yang tak sebanding dengan pulau-pulau lain di Indonesia mengakibatkan keramaian disana-sini, terlebih di kota-kota besar. Sehingga kebijakan pemerintah terkait pemindahan ibukota ke Pulau Kalimantan dirasa tepat

sebagai salah satu cara mengurangi kepadatan penduduk di Pulau Jawa. Jika pemindahan ibukota merupakan kebijakan dari pemerintah, maka dalam konteks yang sama peran arsitektur disini adalah memanfaatkan ruang-ruang yang ada semaksimal dan seefektif mungkin.

Lahan yang kita anggap sebagai sesuatu yang berharga masih belum cukup efektif dalam memenuhi kebutuhan manusia. Kebutuhan akan ruang masih terjadi pada waktu dan fungsi pada lahan tertentu, selebihnya ruang tersebut menjadi kosong dan tidak berguna. Ambil saja contoh lahan dengan kegunaan ruang sebagai pasar tradisional. Program ruang pasar tradisional akan aktif di waktu pagi-siang hari selebihnya ruang tersebut akan kosong, menunggu waktu yang sama di hari esok.

1.1.2 Pengertian Efisien dan Ruang

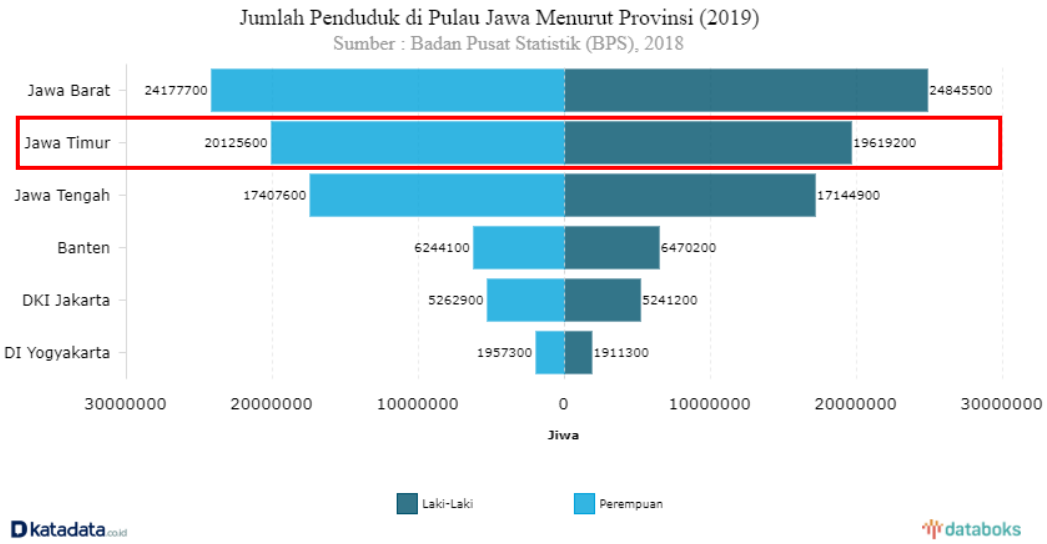
Menurut KBBI, efisien berarti tepat atau sesuai untuk mengerjakan (menghasilkan) sesuatu (dengan tidak membuang-buang waktu, tenaga, biaya); mampu menjalankan tugas dengan tepat dan cermat; berdaya guna.

Ruang secara harfiah (*space*), berasal dari bahasa Latin, yaitu spatium yang berarti ruangan atau luas (*extend*). Jika dilihat dari Bahasa Yunani dapat diartikan sebagai tempat (*topos*) atau lokasi (*choros*) yaitu ruang yang memiliki ekspresi kualitas tiga dimensi. Adapun menurut Aristoteles, ruang adalah suatu yang terukur dan terlihat, dibatasi oleh kejelasan fisik, serta *enclosure* yang terlihat sehingga dapat dipahami keberadaanya dengan jelas dan mudah.

Dalam kutipan buku Architecture and Disjunction, Bernard Tschumi mengajukan pendapatnya terkait ruang "….*Architecture was seen as the combination of space, event, and movements*." Ruang dalam kaitannya dalam arstitektur tidak dapat berdiri sendiri, ia bersandingan dengan event dan movement.

1.2 Konteks Perancangan

Konteks perancangan dalam proposal ini adalah mengenai penciptaan ruang yang efisien. Ruang yang efisien disini lebih mengacu pada memaksimalkan kegunanaannya sehingga mereduksi ruang kosong yang sia-sia di waktu, fungsi, dan lahan tertentu.



Gambar 1.2 Data Kepadatan Penduduk di Pulau Jawa (BPS 2018)

Dari data diatas tampak Jawa Timur menempati posisi ke-dua terkait kepadatan penduduk, dan masih tergolong provinsi dengan tingkat urgensi tinggi terkait kebutuhan ruang yang efisien.

Tabel 1.1 Kepadatan Penduduk Kota Jawa Timur

Kota		Jumlah Penduduk (Ribu)			Laju Pertumbuhan per Tahun (%)	
		2010	2016	2017	2010 - 2017	2016 - 2017
Kota						
1	Kediri	269 193	281 978	284 003	0,77	0,72
2	Blitar	132 383	139 117	139 995	0,80	0,63
3	Malang	822 201	856 410	861 414	0,67	0,58
4	Probolinggo	217 679	231 112	233 123	0,98	0,87
5	Pasuruan	186 805	196 202	197 696	0,81	0,76
6	Mojokerto	120 623	126 404	127 279	0,77	0,69
7	Madiun	171 305	175 607	176 099	0,39	0,28
8	Surabaya	2 771 615	2 862 406	2 874 699	0,52	0,43
9	Batu	190 806	202 319	203 997	0,95	0,83

Sumber : BPS Jawa Timur

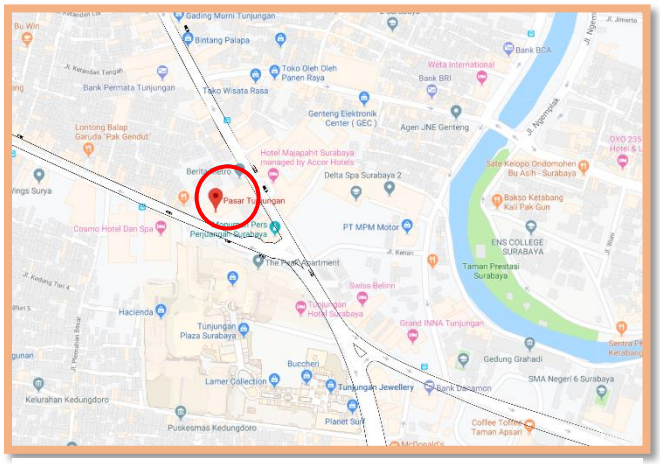
Data diatas menunjukan bahwa Kota Surabaya menempati kota pertama terkait kepadatan penduduk, namun meski begitu peningkatannya dalam 7 tahun terakhir tampak tak begitu signifikan dibanding kota-kota lain.

Jika ruang gerak minimum tiap manusia sebesar 9m^2, maka dengan luas lahan kota Surabaya sebesar 350.54 km^2 dan jumlah penduduk sebesar 2.941.981 jiwa maka dihasilkan 12 m^2 ruang gerak bagi tiap jiwa. Hal ini masih tergolong aman, namun juga tergolong riskan jika dipertimbangkan untuk jangka beberapa tahun kedepan. Sehingga kota Surabaya masih termasuk kota yang *urgent* terhadap efisiensi ruang.

Kawasan Tunjungan Surabaya yang kental dengan sisi historis yang senantiasa dijaga baik oleh warga setempat maupun pemerintah membutuhkan keberadaan ruang yang efisien. Dengan letaknya yang berada di tengah kota Surabaya, menyebabkan kawasan ini menjadi titik acuan bagaimana Surabaya dipandang.

1.2.1 Lokasi Lahan

Titik lokasi yang dipilih terletak di Pasar Tunjungan Surabaya, dikarenakan di lahan ini terdapat sebuah massa bangunan yang telah tereduksi fungsinya sehingga memerlukan adanya pemecahan solusi berupa revitalisasi. Hal ini sejalan dengan apa yang diberitakan oleh news.detik.com bahwa pedagang Pasar Tunjungan menuntut revitalisasi pasar tersebut. Terlebih diperkuat pula oleh



Gambar 1.3 Lokasi Pasar Tunjungan (Google Maps)

Pengadilan **Tata Usaha Negara (PTUN)** tentang revitalisasi pasar Tunjungan, sesuai penetapan **no. 51/G/2016/PTUN.SBY, 10 Mei 2016.**

1.2.2 Alasan Revitalisasi

Revitalisasi pasar Tunjungan dirasa penting mengingat kondisinya kini yang mengalami *degradasi* sehingga memerlukan perbaikan aspek fisik dan non fisik dari bangunan maupun ruang kota. Dulunya pasar ini merupakan sarana bagi masyarakat sekitar untuk berdagang meningkatkan pendapatan ekonomi, serta sebagai sentra kegiatan masyarakat di tengah kota. Revitalisasi fisik merupakan strategi jangka pendek yang dimaksudkan untuk mendorong terjadinya peningkatan kegiatan ekonomi jangka panjang. Revitalisasi fisik diyakini dapat meningkatkan kondisi fisik (termasuk juga ruang ruang publik) kota, namun tidak untuk jangka panjang. Melihat fungsi dan peran pasar tradisional yang strategis dalam peningkatan pendapatan dan penyerpan tenaga kerja, maka dalam pembangunan sektor perdagangan merupakan salah satu program prioritas yang perlu difokuskan. Rencananya, disampaikan oleh Dirut Tekhnik PD Surya kepada media suarasurabaya.net bahwa pasar Tunjungan ini akan direvitalisasi total, mengembalikannya ke kondisi yang semula (sentra pasar dan unit kegiatan pusat masyarakat) dengan pendekatan yang lebih kontemporer.

1.2.3 Langkah-langkah Revitalisasi

1. Intervensi fisik

Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, system tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan.

2. **Rehabilitasi ekonomi**

Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (*local economic development)*, sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kota.

Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (vitalitas baru).

3. **Revitalisasi sosial**

Revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (i*nteresting*), jadi bukan sekedar membuat *beautiful place*. Kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dalam kehidupan sosial masyarakat. Kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang mandiri.

Terkait efektifitas ruang, jika objek rancang adalah merevitalisasi Pasar Tunjungan, maka saat waktu kagiatan pasar tidak aktif, ruang-ruang tersebut akan menjadi kosong. Sehingga solusinya adalah memanfaatkan ruang kosong tersebut untuk kegiatan yang lain. Olehkarenanya diperlukan program ruang baru untuk mengisi kekosongan ruang di pasar dan diperlukan informasi lebih lanjut terkait penentuan program ruang baru ini.

1.2.4 Penentuan Program Tambahan

Kota Surabaya sebagai kota metropolitan terbesar kedua setalah DKI Jakarta dan menjadi pusat ekonomi di Propvinsi Jawa Timur sehingga menjadikannya lokasi yang strategis dalam menjalankan bisnis. Banyaknya lahan-lahan perdagangan di Surabaya mengakibatkan warga luar kota Surabaya datang untuk singgah selama beberapa waktu, dan hal ini menjadi kesempatan bagi investor bisnis untuk menyediakan tempat singgah bagi mereka yang sedang berbisnis di Surabaya, baik berupa hotel, hostel, apartemen, dan tipe pengianapan lainnya.

Menurut data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Jawa Timur tahun 2016 terdapat 68 unit hotel mulai dari hotel bintang 1-5. Angka ini termasuk dalam jumlah terbesar dibanding kota/kabupaten lain di Jawa Timur. Untuk jenis penginapan berupa hotel, klasifikasi paling banyak didominasi oleh hotel bintang 3 yang mana menurut Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Industri (PHRI) Jatim

Herry Siswanto, hotel bintang 3 cenderung memiliki pangsa pasar yang luas karena *rate* nya yang tidak terlalu tinggi.

Hal ini menunjukan bahwa tingkat kebutuhan penginapan di Surabaya cukup tinggi. Sehingga tak menutup kemungkinan semakin meningkat pendapatan ekonomi Surabaya semakin meningkat akan kebutuhan penginapan.

1.2.5 Jenis Penginapan

Sesuai dengan topik yang dibahas diatas terkait kepadatan penduduk dan urgensitas lahan, maka program baru yang hendak dihadirkan adalah penginapan berupa apartemen. Penginapan dengan jenis apartemen dipilih agar combining space program dapat terlaksana dengan baik, karena penghuni apartemen kebanyakan singgah dalam jangka waktu yang relatif lama.

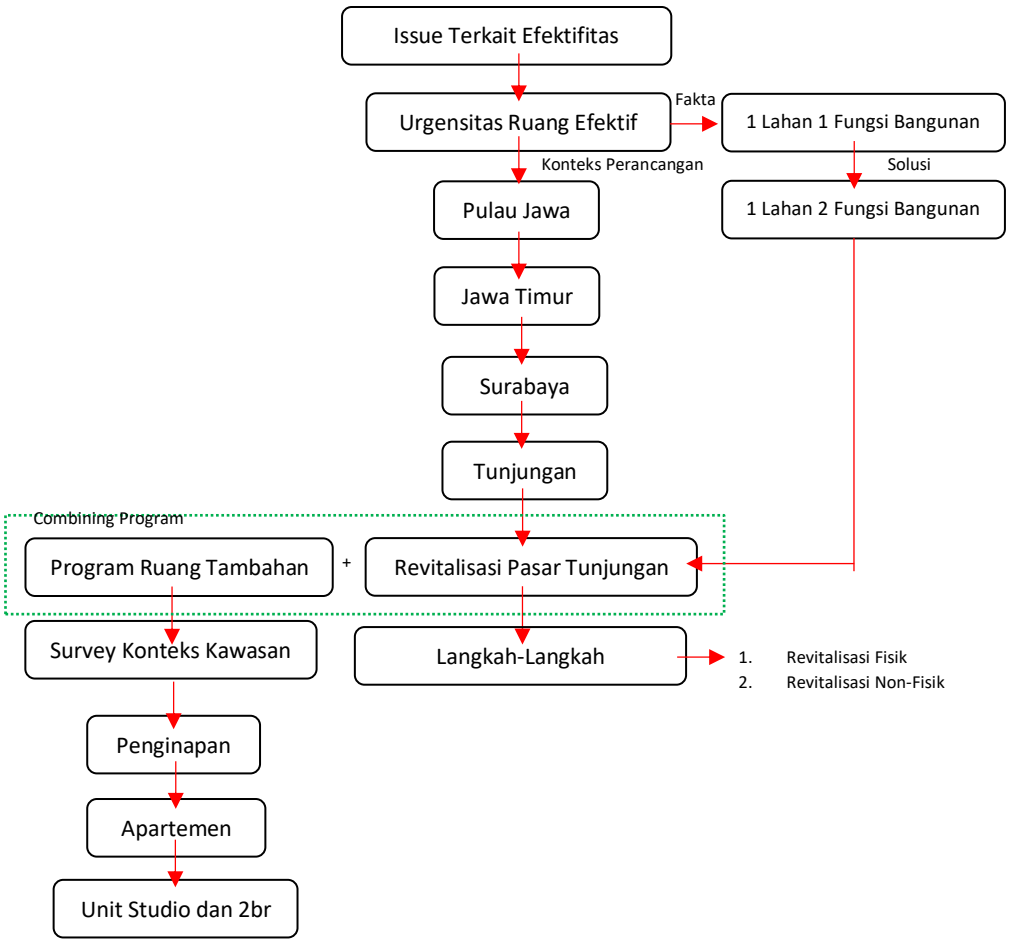
Terkait penggabungan program ruang pasar dan apartemen, terdapat dua sudut pandang yang bisa dipertimbangkan yakni segi pengunjung pasar, dan segi pengunjung apartemen. Dari segi pengunjung pasar, para pembeli yang datang ke pasar, beberapa diantaranya berasal dari luar kota, tujuannya adalah sebagai tengkulak. Setelah tujuannya terpenuhi, kadang para tengkulak tidak langsung kembali ke kota asalnya, mereka membutuhkan tempat peristirahatan selama kurang lebih satu hari untuk mengumpulkan tenaga. Dari segi pengunjung apartemen, mereka memerlukan tempat singgah yang strategis dengan suasana baru berupa inovasi terkait program ruang apartemen yakni berdampingan dengan pasar, terlebih pasar legendaris Kota Surabaya.

1.2.6 Jenis Apartemen

Jenis apartemen berdasarkan tipe unit kamarnya, ada berbagai macam antara lain tipe studio, 2br, 3br, loft, penthaouse, dan sebagainya.

Menurut data kebutuhan peminat akan tempat singgah, jika dalam konteks hotel yang paling banyak diminati di adalah hotel bintang 3, karena rate-nya yang tidak begitu tinggi. Adapun rate yang tidak begitu tinggi bangi apartemen adalah tipe unit kamar untuk pengguna single/mahasiswa, dan keluarga kecil atau tipe studio dan 2br.

Diagram Alur Gagasan



Gambar 1.4 Diagram Alur Gagasan (Dokumen Pribadi)

Yang dimaksudkan *combining program* disini adalah merancang sebuah ruang yang mampu difungsikan untuk kegiatan jual-beli dan kegiatan menginap. Saat salah satu aktivitas mati, maka ruang tersebut akan difungsikan untuk aktivitas yang lain. (ex: saat ruang utama pasar berupa kios-kios mati, mampu difungsikan untuk ruang co-working space sebagai bagian dari aktivitas menginap)

1.3 Data Pendukung

Bernard Tshumi dalam mendesain selalu berpegang pada konsep, dalam bukunya ia berkata kurang lebih

"….the image will emerge with energy and evidence. Sometimes the image is no image, if the concept call for no image. Never do anything for design's sake, work only for concept's sake. Construction or budget constraints are good ways to clarify

priorities. And you may break rules, but never at the expense of concept" – Red is Not a Color, Bernard Tschumi

Titik tumpu yang ingin dihadirkan oleh Tschumi adalah konsep. Adapun konsep yang sesuai dengan isu yang penulis angkat adalah **konsep *transprogramming***, dimana dalam karyanya yang berjudul Red Is not a Color, "transprogramming is combing two programs, regardless of their incompatibilities, together with their respective spatial configuration."

"….Architecture was seen as the combination of space, event, and movements without any hierarchy or precedence among the concept". - Architecture and Disjunction, Bernard Tschumi

Selain berbicara perihal konsep, Tschumi juga menitik beratkan pada *space*, *event*, dan *movement*. Dimana *space* disini diartikan sebagai ruang, tempat *event* terjadi. Alhasil agar ruang selalu berkolaborasi dengan segala aktifitas yang diwadahi menjadi bagian penting untuk dipertimbangkan pada awal proses merancang, sehingga "ruang" yang dihasilkan mampu berkolaborasi dengan aktivitas yang ada di dalamnya. Sedangkan *movement* disini berarti perantara antara *space* dan *event*. Agar aktifitas mampu terjadi dalam sebuah *space* maka diperlukan element tambahan untuk menjembatani keduamya.

1.4 Permasalahan Perancangan

Berdasarkan pemaparan diatas, permasalahan yang diangkat pada laporan ini adalah pemanfaatan efisiensi ruang berdasarkan aktifitas pengguna.

1.4.1 Permasalahan Desain

- Bagaimana peran arsitektur dalam memenuhi kebutuhan ruang pasar dan apartemen yang efisien;
- Bagaimana peran arsitektur dalam memenuhi kebutuhan aktifitas pengguna pasar dan apartemen; dan
- Bagaimana peran arsitektur dalam menjembatani dua program aktifitas jual beli dan apartemen.

1.4.2 Tujuan Desain

- Arsitektur dapat memenuhi kebutuhan ruang ruang pasar dan apartemen yang efisien;
- Arsitektur dapat memenuhi kebutuhan aktifitas pengguna pasar dan apartemen; dan
- Arsitektur dapat menjembatani dua program aktifitas jual beli dan apartemen.

BAB 2
PROGRAM DESAIN

2.1 Rekapitulasi Program Ruang

2.1.1 Kebutuhan Ruang Pasar

Kelompok Kegiatan Utama

Ruang pasar yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan utama merupakan ruang inti dari pasar, didalamnya terdapat kios-kios berjualan.

Tabel 2.1 Ruang Kegiatan Utama Pasar

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Kios Massa A	7,5 m^2/kios	Penulis	16	120 m^2
Kios Massa B	7,5 m^2/kios	Penulis	48	360 m^2
Kios Massa C	7,5 m^2/kios	Penulis	36	270 m^2
			Total	**750 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

Kelompok Kegiatan Pendukung

Ruang pasar yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan pendukung berkaitan dengan aktivitas yang bersifat mekanikal

Tabel 2.2 Ruang Kegaiatan Pendukung Pasar

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Pos Security	4 m^2/pos	Penulis	2	6 m^2
ATM Center	1,6 m^2/unit	Penulis	4	6,4 m^2
Gudang Penyimpanan	100 m^2/unit	Penulis	3	300 m^2
TPS	25 m^2/unit	Penulis	2	50 m^2

IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah)	60 m^2/unit	Penulis	1	60 m^2
			Total	**422,4 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

Kelompok Kegiatan Servis

Ruang pasar yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan servis berkaitan dengan aktivitas layanan pelengkap aktivitas di kegiatan utama

Tabel 2.3 Ruang Kegiatan Servis Pasar

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Toilet • Pria • Wanita	 2 m^2/unit 2 m^2/unit	Time Saver Standard	 4 4	19,2 m^2
R. Informasi	7,5 m^2/unit	Penulis	1	7,5 m^2
Mushola	1,5 m^2/orang	Penulis	10	15 m^2
			Total	**41,7 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

Kelompok Parkir dan Bongkat Muat

Tabel 2.4 Ruang Kelompok Parkir Pasar

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Parkir Mobil	15 m^2/unit	Time Saver Standard	25	375 m^2
Parkir Motor	1,7 m^2/unit	Time Saver Standard	50	85 m^2
			Total	**460 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

2.1.2 Kebutuhan Ruang Apartemen

Kelompok Kegiatan Publik

Ruang apartemen yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan publik merupakan ruang-ruang yang mampu digunakan untuk aktifitas bersama.

Tabel 2.5 Ruang Kegaitan Publik Apartemen

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Lobby	6 m^2/unit	Penulis	1	6 m^2
Taman	168 m^2	Penulis	1	168 m^2
Balcony	2 m^2/unit	Time Saver Standart	36	120 m^2
Koridor	40% area	Penulis	-	-
Mushola	1,5 m^2/orang	Penulis	10	150 m^2
Supermarket	60 m^2	Penulis	1	60m^2
Jogging Track	168 m^2	Penulis	1	168 m^2
Gudang	100 m^2	Penulis	1	100 m^2
			Total	**772** m^2

Sumber : Dokumen Pribadi

Kelompok Kegiatan Pengelola

Ruang apartemen yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan pengelola merupakan ruang-ruang kepegawaian.

Tabel 2.6 Ruang Kegiatan Pengelola Apartemen

Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
R. Sekretariat	12 m^2/ruang	Penulis	1	12 m^2
R. Marketing	12 m^2/ruang	Penulis	1	12 m^2
R. Absensi	12 m^2/ruang	Penulis	1	12 m^2
R. Arsip	12 m^2/ruang	Penulis	1	12 m^2
Toilet • Pria	2 m^2/unit	Time Saver Standard	4	19,2 m^2

• Wanita	2 m^2/unit		4	
Mushola	1,5 m^2/orang	Penulis	10	15 m^2
			Total	**82,2 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

Kelompok Area Pemeliharaan dan Pelayanan

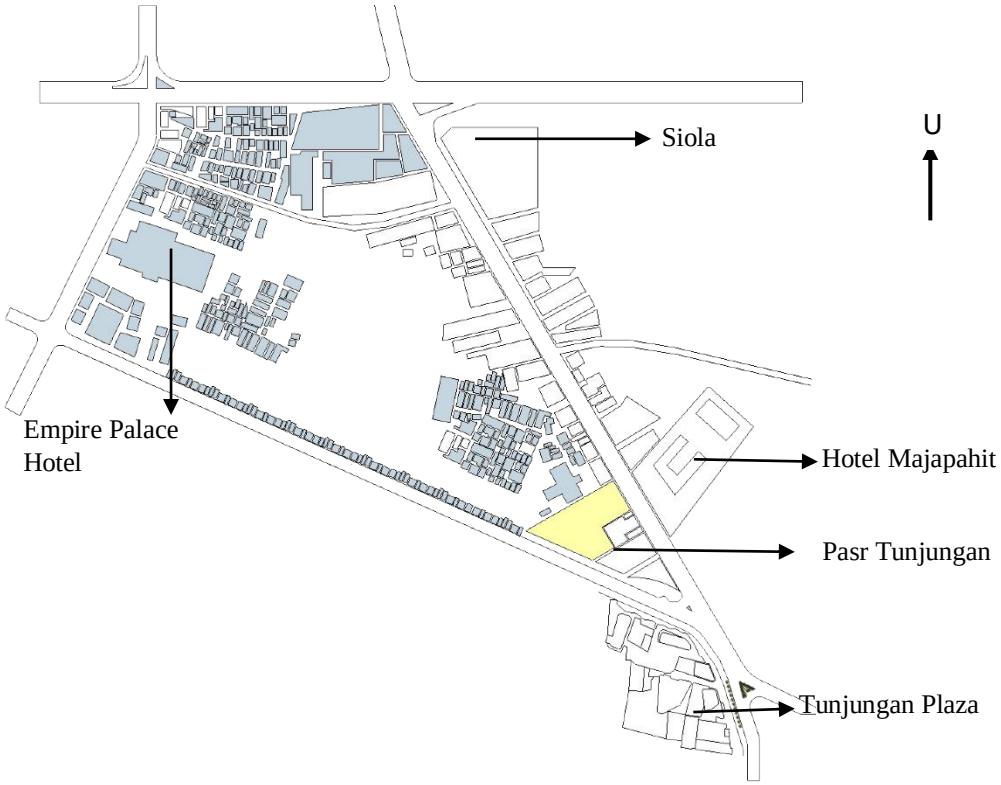
Ruang apartemen yang menjadi bagian dari kelompok kegiatan pemeliharaan dan pelayanan merupakan ruang yang bersifat mekanikal.

Tabel 2.7 Ruang Area Pemeliharaan dan Pelayanan

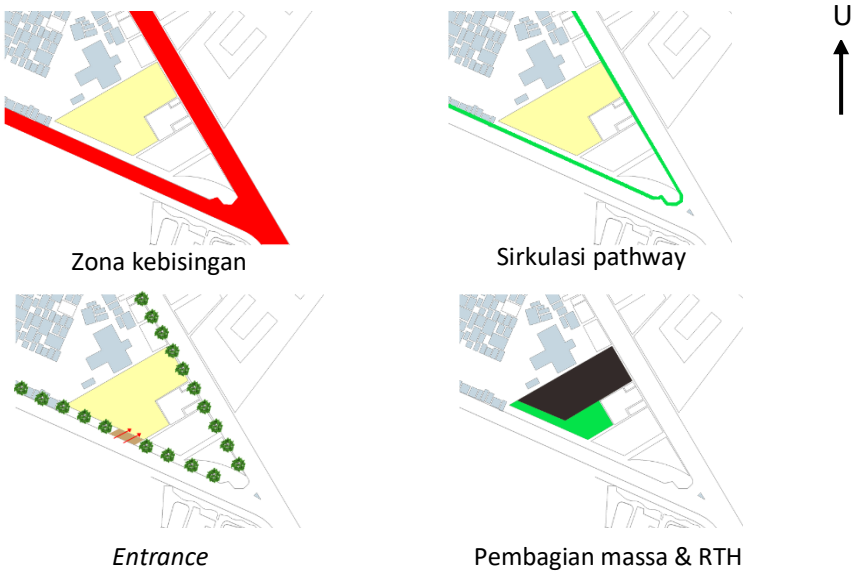
Ruang	Standart Dimensi	Sumber	Unit	Kebutuhan Luasan
Ruang Genset	20 m^2/ruang	Penulis	1	20 m^2
Ruang Pompa	20 m^2/ruang	Penulis	1	20 m^2
Ruang Mekanikal dan Elektrikal	20 m^2/ruang	Penulis	1	20 m^2
Ruang Jaga	10 m^2/ruang	Penulis	2	20 m^2
Ruang Ganti dan Loker	50 m^2/ruang	Penulis	1	50 m^2
Ruang Istirahat	12 m^2/ruang	Penulis	1	12 m^2
Parkir Mobil	15 m^2/unit	Time Saver Standard	36	450 m^2
Parkir Motor	1,7 m^2/unit	Time Saver Standard	50	85 m^2
			Total	**677 m^2**

Sumber : Dokumen Pribadi

2.2 Deskirpsi Tapak



Gambar 2.1 Segi Empat Emas Tunjungan (Dokumen Pribadi)



Gambar 2.2 Analisa Lahan (Dokumen Pribadi

2.2.1 Analisa Terkait Pasar Tunjungan

Lahan memiliki dua sisi yang menghadap ke jalan raya. Satu sisi menghadap ke Jalan Tunjungan, dan sisi yang lain menghadap ke Jalan Embong Malang. Hal ini mengakibatkan kedua sisi ini memiliki tingkat *noise* yang tinggi. Baik dari segi noise kebisingan maupun *noise* keramaian.

Hingga kini, aktif aktivitas di Pasar Tunjungan terjadi di pagi-sore hari, sedangkan apartemen memiliki jam operasional satu hari penuh. Sehingga perletakan ruang-ruang apartemen menjadi poin penting untuk dikaji terkait kebisingan tersebut.

2.2.2 Analisa Apartemen

Kawasan Tunjungan terletak di tengah Kota Surabaya dan terdapat banyak lokasi-lokasi industri komersil, seperti dealer mobil, Mall, toko elektronik, dan industri komersil lain dimana didalamnya terdapat sumberdaya manusia yang berasal dari berbagai kota. Dengan tipe kependudukan mereka yang warga pendatang, mereka memerlukan tempat singgah dalam keseharian bekerja mereka.

Selain sebagai pemenuh kebutuhan akan tempat singgah bagi warga pendatang, keberadaan apartemen disini dirancang sebagai sebuah inovasi baru terkait program ruangnya, program ruang yang bersandingan dengan program ruang fungsi bangunan lain.

Kamar apartemen memiliki tingkat privasi yang tinggi. Dengan adanya sisi yang menghadap ke Jalan Tunjungan dan Jalan Embong Malang, terlepas dari tingkat noisenya yang tinggi, kedua sisi ini memiliki *value* pemandangan yang baik, sehingga hal ini akan dipertimbangkan lebih lanjut.

2.3 Kajian Peraturan dan Data Terkait

Gambar 2.3 Gabungan Analisa Lahan (Dokumen Pribadi)

- Luas lahan sebesar 5.200 $m^{2.}$
- Garis Sempadan Bangunan di lahan terpilih sebesar 6 meter, baik dari sisi timur maupun sisi barat,
- Garis Sempadan Pagar sebesar 3 m, sisi utara dan selatan
- KDB sebesar 50%
- KLB pasar (retail) 2.0 point, KLB apartemen 9.0 point

Menurut aturan Pemerintah Kota Surabaya tahun 2003, lokasi lahan terletak di jalan arteri sekunder. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi seefisien, dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat dalam kota. Jalan arteri sekunder dirancang berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 30 km/jam. Lebar badan jalan minimal 11 meter, dan lalu lintas cepat tidak boleh terganggu oleh lalu lintas lambat.

Revitalisasi pasar tunjungan telah ditetapkan oleh **Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)** tentang revitalisasi pasar Tunjungan, sesuai penetapan nomor **51/G/2016/PTUN.SBY, 10 mei 2016**, namun hingga kini belum juga terealisasi.

Terdapat undang-undang yang mengikat aturan terkait revitalisasi. Baik revitalisasi bangunan maupun revitalisasi kawasan. Aturan tersebut antara lain UU No.11 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya (UUCB), UU No.28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (UUBG), serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan.

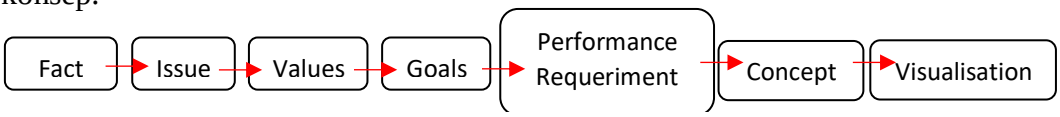
Poin dari aturan-aturan diatas terkait revitalisasi yakni perbaikan, pemugaran, perlindungan, dan pemeilharaan. Artinya tak berhenti pada perbaikan, namun terdapat pemeliharaan yang harus dilakukan secara berkala sehingga upaya untuk meningkatkan nilai lahan /kawasan melalui pembangunan kembali dapat tercapai dan terjaga.

BAB 3
PENDEKATAN DAN METODE DESAIN

3.1 Pendekatan Desain

3.1.1 Alur Berpikir

Penulis menjadikan alur berpikir dari Donna P. Duerk sebagai tahapan-tahapan dalam merancang dimana dalam visualisasinya, alur ini mengumpulkan fakta-fakta yang ada hingga melahirkan konsep, dan berakhir dengan visualisasi konsep.



Gambar 3.1 Diagram alur berpikir (Architectural Programming Information Management for Design)

3.1.2 Pendekatan

Secara sederhana ruang mampu didefiniskan sebagai wadah aktifitas. Kompleksitas lingkungan perkotaan berdampak pada beragamnya aktifitas serta susunan ruang. Sehingga diperlukan susunan dan konfigurasi ruang yang efisien dan efektif.

Oleh karenanya pendekatan yang penulis ambil adalah *transprogramming* dan *disprogramming*. Dimana *transprogramming* lebih kepada penggunaan ruang yang saling bergantian, dan terikat terhadap waktu yang berbeda, sedangkan *disprogramming* ditujukan saat kondisi program satu dengan yang lain terjadi pada waktu yang sama. Ide penggabungan dua program ruang yang berbeda ini mampu mengakibatkan hidupnya suatu lahan, karena saat salah satu program ruang tidak cukup dominan dapat ditopang oleh program ruang lain yang lebih dominan.

3.2 Metode Rancang

Permasalahan yang penulis jumpai terkait keberadaan pasar antara lain :

- Pasar sering di anggap sebagai tempat terjadinya bentuk kejahatan seperti pencurian dan sejenisnya

- Keberadaan pasar cenderung tidak mudah dijangkau dari segi massa bangunan sehingga terdapat kesenjangan antar tiap-tiap pemilik kios pasar, dalam hal ini penulis berkaca pada salah satu pasar yang ada di kawasan Kenjeran dimana hanya beberapa lapak kios saja yang laku
- Pasar memiliki jam operasional tertentu, di lain waktu tersebut ruang-ruang yang ada di pasar cenderung tidak digunakan.

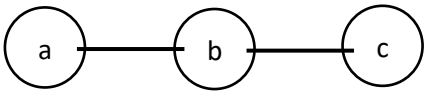
Metode yang digunakan penulis adalah mengkaji beberapa preseden terkait pasar dan apartemen dengan cara kerja s*pace syntax: depth and connectivity*.

3.2.1 Kajian Preseden

Kajian preseden terkait dua fungsi bangunan tersebut juga penting untuk dikaji agar mampu menghasilkan tipologi yang nantinya dapat menghasilkan karya ruang yang baru yang dapat membaur terhadap dua fungsi yang berbeda (fungsi jual beli dan apartemen). Selain itu dari tipologi ruang yang dikaji menghasilkan pula zonasi dan tata letak ruang antara ruang publik dan ruang privat yang mana nantinya ruang publik dapat saling *terintegrasi* (digabungkan), sedangkan ruang privat dapat *disegresi* (dipisahkan)

3.2.2 Space Syntax

Depth merupakan parameter dalam menentukan jumlah ruang yang terhubung, dihitung dengan mempergunakan konsep jarak yang disebut kedalaman. Oleh karena itu dikatakan terhubung secara langsung apabila hanya memiliki jarak sebesar 1 langkah atau 1 *step depth.*

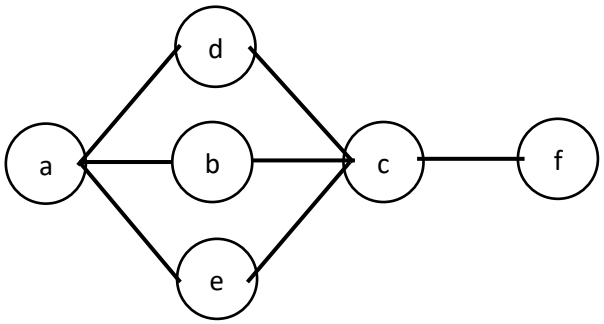


Gambar 3.2 *Space Syntax Depth* (Dokumen Pribadi)

Dikatan 1 *step depth* apabila hubungan antara dua buah ruang terhubung secara langsung. Dalam ilustrasi diatas 1 *step depth* adalah hubungan antara ruang a-b dan b-c.

Dikatakan 2 *step depth* apabila hubungan dua buah ruang terhubung namun memerlukan ruang perantara. Dalam ilustrasi diatas 2 *step depth* adalah hubungan antara ruang a-c.

Connectivity merupakan parameter dalam menentukan jumlah ruang yang **secara langsung** terhubung dengan masing-masing ruang lainnya dalam suatu konfigurasi ruang (Hillier *et al* :1993 dan Hillier *et al*: 1987).



Gambar 3.3 *Space Syntax Connectivity* (Dokumen Pribadi)

Pada ilustrasi diatas, perhitungan jumlah *connectivity* adalah sebagai berikut :

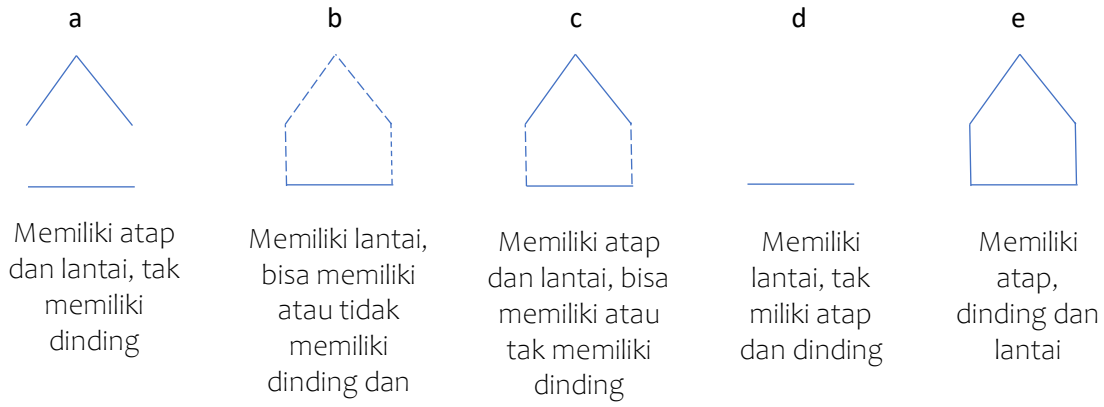
- Ruang a terhubung langsung dengan ruang d, b, dan e sehingga nilai *connectivity* ruang a adalah 3
- Ruang b terhubung langsung dengan ruang a dan c sehingga nilai *connectivity* ruang b adalah 2
- Ruang c terhubung langsung dengan ruang d, b, f, dan e sehingga nilai *connectivity* ruang c adalah 4
- Ruang d terhubung langsung dengan ruang a dan c sehingga nilai *connectivity* ruang d adalah 2
- Ruang e terhubung langsung dengan ruang a dan c sehingga nilai *connectivity* ruang e adalah 2
- Ruang f terhubung langsung dengan ruang c sehingga nilai *connectivity* ruang f adalah 1

Dari analisa diatas menunjukan bahwa ruangan c memiliki *connectivity* tertinggi dan ruangan f terendah.

Fungsi dari *depth* dan *connectivity* yakni parameter *depth* digunakan untuk mengukur tingkat privasi suatu ruang, semakin tinggi tingkat *depth* semakin privasi ruangan tersebut. Contohnya seperti ruang kamar tidur, kamar tidur memiliki aksesibitas yang cukup dalam (tidak mudah diakses secara langsung) sehingga kamar tidur memiliki tingkat privasi yang tinggi. Sedangkan parameter *connectivity* digunakan untuk mengukur tingkat hubungan keselarasan dengan ruang lain. Semakin tinggi tingkat *connectivity* semakin tepat apabila ruangan tersebut diletakkan di tengah, sehingga memiliki nilai integritas yang tinggi. Terkait fleksibilitas massa ruang pasar penulis menecoba menata agar tatanan ruang-ruang dipasar menjadi sangat publik sehingga jangkauan view keluar dan kedalam pasar menjadi luas.

3.3 Penerapan Metode

Persyaratan terkait ruang-ruang yang akan terbentuk sesuai dengan metode yang telah dibahas sebelumnya, yakni melalui kajian preseden terkait pasar dan penginapan. Karjian preseden tersebut nantinya akan diidentifikasi terkait elemen penyusun program ruang yang meliputi :



Setelah ruang teridentifikasi, maka hal selanjutnya adalah melakukukan zonasi ruang menggunakan metode *depth* and *connectivity*.

3.3.1 Kajian Preseden Terkait Pasar

Kriteria preseden terkait pasar perlu menyesuaikan dengan rancangan yang diinginkan, sehingga kriteria preseden pasar sebagai berikut :

1. Terletak di lingkup kota

2. Memiliki konfigurasi ruang yang jelas
3. Pasar tradisional/pasar modern

Berikut analisa preseden terkait pasar :

Tabel 3.1 Analisa Pasar

Ruang	Preseden	Kategori	Kategori (kesimpulan)	Teritory Ruang
Kios Terbuka	Shengli Market	a	a	Public Teritory
	Old Spitalfields Market	a		
	Atum Market	-		
Parkir	Shengli Market	d	d	Public Teritory
	Old Spitalfields Market	d		
	Atum Market	d		
Kios Tertutup	Shengli Market	-	e	Secondary Teritory
	Old Spitalfields Market	e		
	Atum Market	e		
Tempat Kongkow	Shengli Market	-	b	Secondary Teritory
	Old Spitalfields Market	b		
	Atum Market	-		
R. Pengelola	Shengli Market	-	e	Primary Teritory
	Old Spitalfields Market	-		
	Atum Market	e		

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.2 Kajian Preseden Terkait Apartemen

Kriteria preseden terkait aparetemen perlu menyesuaikan dengan rancangan yang diinginkan, sehingga kriteria preseden penginapan sebagai berikut :

1. Terletak di lingkup kota
2. *Rate* apartemen termasuk golongan kelas menengah
3. Memiliki konfigurasi ruang yang jelas

Berikut analisa preseden terkait apartemen

Tabel 3.2 Analisa Preseden Apartemen

Ruang	Preseden	Kategori	Kategori (kesimpulan)	Teritory Ruang
Lobby	Koyasan Guest House	-	c	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	c		
	Harmon Guest House	c		
Balcony	Koyasan Guest House	-	b	Primary Teritory
	Pedari Guest House	b		
	Harmon Guest House	b		
Taman	Koyasan Guest House	-	d	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	d		
	Harmon Guest House	d		
Kamar	Koyasan Guest House	e	e	Primary Teritory
	Pedari Guest House	e		
	Harmon Guest House	e		
R. Fitness	Koyasan Guest House	a	a	Public Teritory
	Pedari Guest House	a		
	Harmon Guest House	-		
Lounge	Koyasan Guest House	-	d	Primary Teritory
	Pedari Guest House	-		
	Harmon Guest House	d		
Cafe	Koyasan Guest House	c	b	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	-		
	Harmon Guest House	b		
Parkir	Koyasan Guest House	-		

	Pedari Guest House	b	b	Secondary Teritory
	Harmon Guest House	b		

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.3 Kesimpulan Kajian Preseden Pasar dan Apartemen

Tabel 3.3 : Kesimpulan Preseden Pasar dan Apartemen

Kategori Ruang	Pasar	Penginapan
	Kios Terbuka	R. Fitness
	Tempat Kongkow, Parkir	Balkon, Café, Parkir
	Kios Tertutup	Lobby
	-	Taman, Lounge
	R. Pengelola	Kamar

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.4 Kajian Space Syntax Pasar

Tabel 3.4 Kajian Space Syntax Preseden Pasar

Ruang	Preseden	Depth	Depth (kesimpulan)	Connectivity	Connectivity (kesimpulan)	Teritory Ruang
Kios Terbuka	Shengli Market	1	1	4	4	Public Teritory
	Old Spitalfields Market	1		4		
	Atum Market	-		-		
Parkir	Shengli Market	1	1	4	4	Public Teritory
	Old Spitalfields Market	1		4		
	Atum Market	1		5		
Kios Tertutup	Shengli Market	-	1	-	4	Secondary Teritory
	Old Spitalfields Market	1		4		
	Atum Market	1		5		

Tempat Kongkow	Shengli Market	-	1	-	4	Secondary Teritory
	Old Spitalfields Market	1		4		
	Atum Market	-		-		
R. Pengelola	Shengli Market	-	5	-	1	Primary Teritory
	Old Spitalfields Market	-		-		
	Atum Market	5		1		

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.5 Kajian Space Syntax Apartemen

Tabel 3.5 Kajian Space Syntax Preseden Apartemen

Ruang	Preseden	Depth	Depth (Kesimpulan)	Connectivity	Connectivity (Kesimpulan)	Teritory Ruang
Lobby	Koyasan Guest House	-	1	-	2	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	1		1		
	Harmon Guest House	1		2		
Balcony	Koyasan Guest House	-	5	-	1	Primary Teritory
	Pedari Guest House	5		1		
	Harmon Guest House	5		1		
Taman	Koyasan Guest House	-	1,4	-	2	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	1		2		
	Harmon Guest House	4		2		
Kamar	Koyasan Guest House	2	3	1	2	Primary Teritory
	Pedari Guest House	3		2		
	Harmon Guest House	4		2		
R. Fitness	Koyasan Guest House	1	2	4	2	Public Teritory
	Pedari Guest House	2		2		
	Harmon Guest House	3		2		

Lounge	Koyasan Guest House	-	4	-	1	Primary Teritory
	Pedari Guest House	-		-		
	Harmon Guest House	4		1		
Cafe	Koyasan Guest House	1	1	3	3	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	-		-		
	Harmon Guest House	1		3		
Parkir	Koyasan Guest House	-	1	-	2	Secondary Teritory
	Pedari Guest House	1		2		
	Harmon Guest House	1		2		

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.6 Kesimpulan Kajian Space Syntax

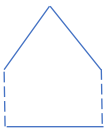
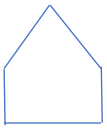
Tabel 3.6 Kesimpulan kajian Space Syntax

Teritory Ruang	Pasar	Apartemen
Primary Teritory	R. Pengelola	Kamar, Balkony, Lounge
Secondary Teritory	Kios Tertutup, Tempat Kongkow	Lobby, Taman, R. Fitness, Café, Parkir
Public Teritory	Kios Terbuka, Parkir	-

Sumber : Dokumen Pribadi

3.3.7 Kesimpulan Kajian Preseden dan Space Syntax

Tabel 3.7 Kesimpulan Kajian Preseden Space Syntax

Kategori Ruang	Teritory Ruang	Pasar	Apartemen
	Primary Teritory	-	-
	Seondary Teritory	-	-
	Public Teritory	Kios Terbuka	R. Fitness
	Primary Teritory	-	Balkon
	Seondary Teritory	Tempat kongkow	Café, Parkir
	Public Teritory	Parkir	-
	Primary Teritory	-	-
	Seondary Teritory	-	Lobby, koridor
	Public Teritory	-	-
	Primary Teritory	-	Lounge
	Seondary Teritory	-	Taman
	Public Teritory	-	-
	Primary Teritory	R. Pengelola	Kamar
	Seondary Teritory	Kios Tertutup	R. Fitness
	Public Teritory	-	-

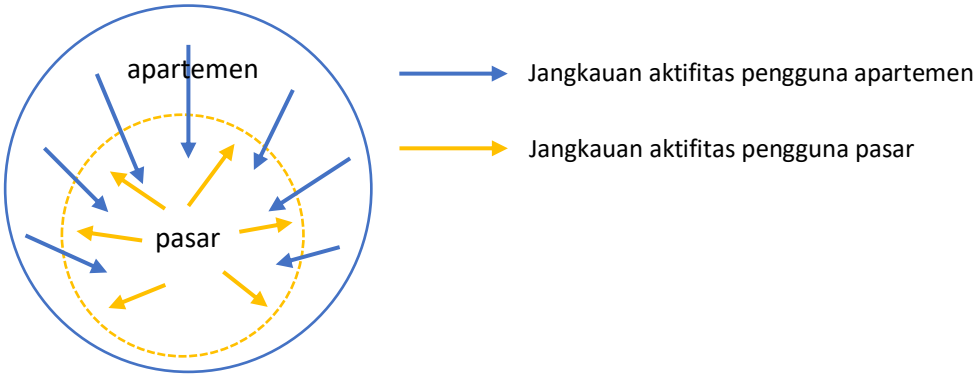
Sumber : Dokumen Pribadi

Dari table kesimpulan diatas, tampak terdapat ruang yang memiliki elemen pembentuk ruang dan jenis territory ruang yang sama. Adapun kesamaan ini nantinya akan dimunculkan konsep *combining space*.

BAB 4
KONSEP DESAIN

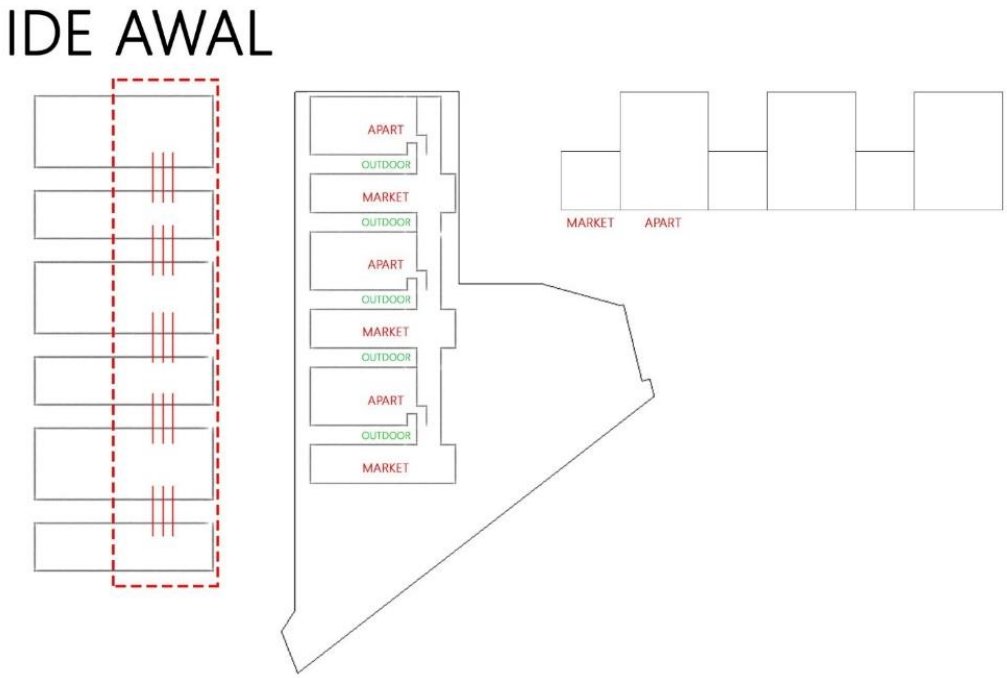
4.1 Eksplorasi Formal

Sesuai dengan bahasan yang telah tersampaikan diatas bahwa konsep combining space memerlukan adanya irisan antar kedua fungsi bangunan. Pasar yang cenderung dianggap sebagai bangunan public disandingkan dengan apartemen yang cenderung dianggap bangunan private. Oleh karenanya irisannya adalah sebagai berikut



Gambar 4.1 Diagram Jangkauan Aktifitas (Dokumen Pribadi)

Hasil ekspolarasi secara umum adalah menciptakan dua fungsi bangunan (termasuk didalamnya aktivitas masing-masing fungsi) yang saling bersandingan, terlepas dari ketidak cocokan fungsi keduanya. Dengan mengamati kondisi diatas maka eksplorasi yang ditawarkan adalah membuat sebuah rancangan arsitektur yang didalamnya memuat fungsi ganda. Terdapat sebuah ruang yang mampu disatukan. Disatukan dalam arti penggabungan dua aktivitas secara bersamaan maupun secara bergantian. Penyatukan kedua fungsi tersebut diharapkan mampu menciptakan rasa sosial yang lebih baik serta memberikan citra Pasar Tunjungan Surabaya kembali dikenal.



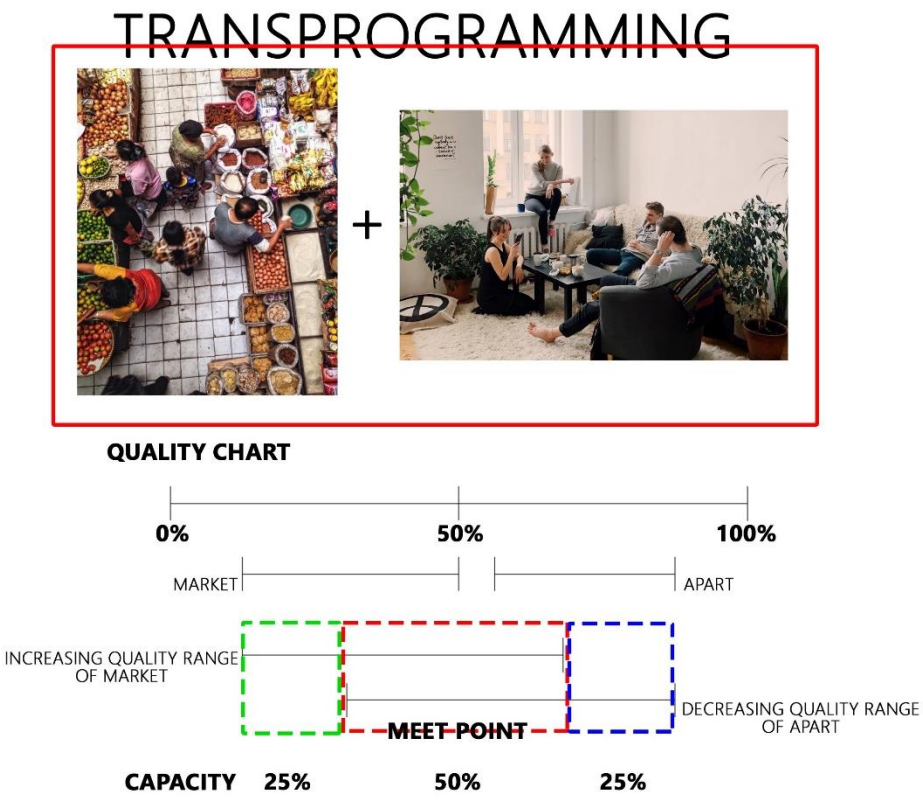
Gambar 4.2 Ide Awal (Dokumen Pribadi)

DESKRIPSI

- Pasar setinggi 3 lantai
- Bangunan kurang terbuka
- Dampak yang mungkin timbul, kondisinya yang berdampingan dengan apartemen menyebabkan pengunjung pasar segan untuk datang
- Berkaca dari beberapa prseden pasar terbangun di Surabaya, lapak dilantai bagian atas kurang laku karena tingkat efektifitas yang kurang dan tidak memiliki keluasan *view*

SOLUSI

- Membuat massa bangunan dengan keluasan *view*
- Salah satu caranya dengan penggunaan material kaca
- Membagian ruang tidak dengan pembatas yang solid



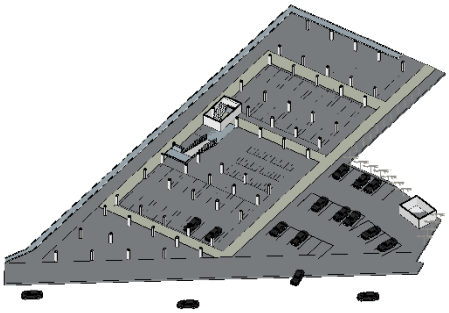
Gambar 4.3 Konsep (Dokumen Pribadi)

Disini tampak bahwa hal yang dilakukan adalah mengatur quality range dari masing-masing fungsi bangunan, sehingga akan memunculkan irisan ditengah yang nantinya mampu menjadi sebuah ruang yang bergantian.

4.2 Eksplorasi Teknis

4.2.1 Sistem Strukutur

Sistem struktur pada bangunan ini menggunakan *rigid frame* dengan kolom beton bertulang, dengan ukuran 45 cm.



Gambar 4.4 Perletakan Kolom (Dokumen Pribadi)

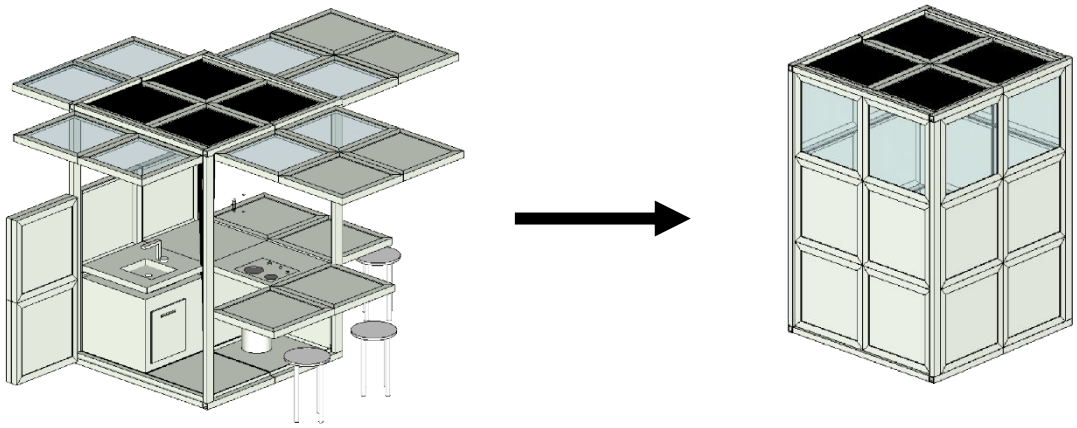
4.2.2 Utilitas

Karena dalam satu lahan memiliki dua fungsi, maka utilitasnya pun berbeda. Untuk area sirkulasi apartemen (koridor), penghawaan menggunakan AC terpusat. Sedangkan untuk area pasar menggunakan penghawaan alami.

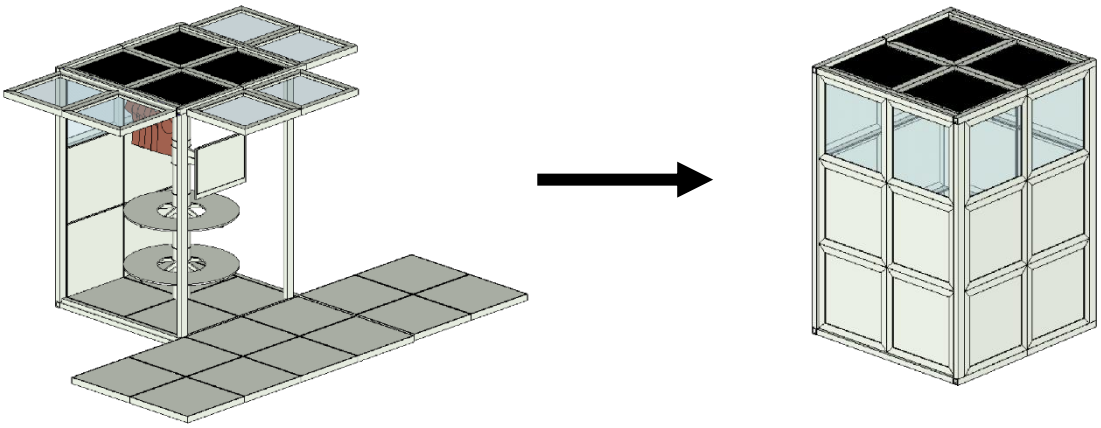
4.2.3 Atap

Untuk atap menggunakan material sirab aspal, dimana material ini memiliki tingkat kemiringan yang lebih rendah dibanding material genteng.

Modul kios yang efektif dan efisien diperlukan agar modul tersebut mampu memberikan ruang yang cukup untuk aktivitas lain saat jam operasional pasar berhenti. Sehingga penulis menemukan dua jenis *typical* modular kios.



Gambar 4.5 Kios Sayur dan Sejenis (Dokumen Pribadi



Gambar 4.6 Kios Aksesoris dan Sejenis (Dokumen Pribadi)

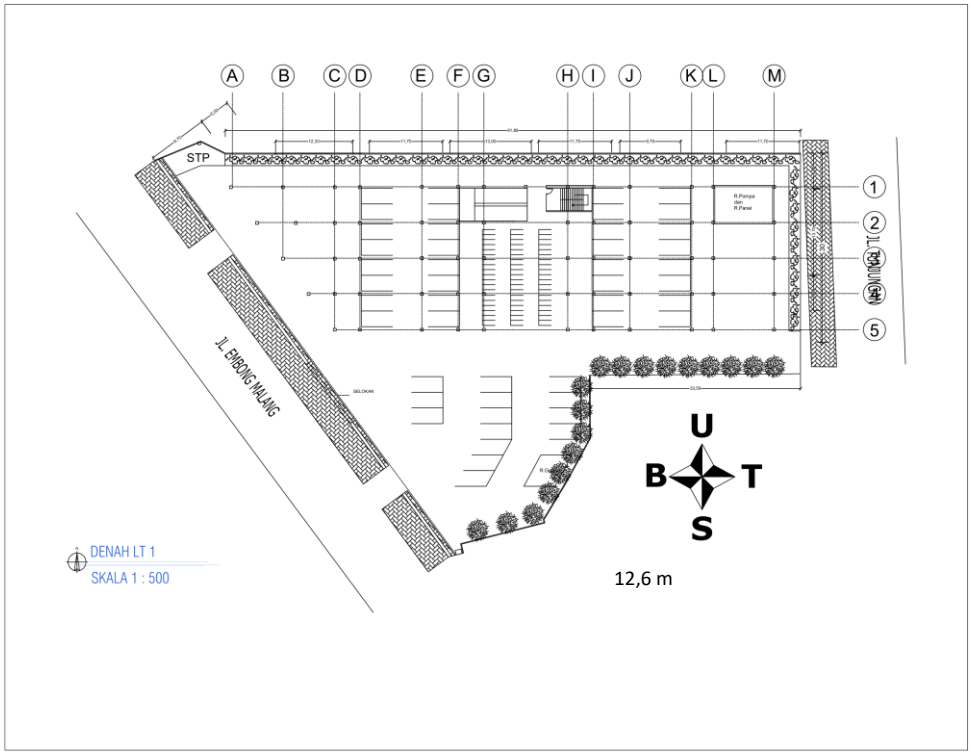
BAB 5
DESAIN

5.1 Eksplorasi Formal

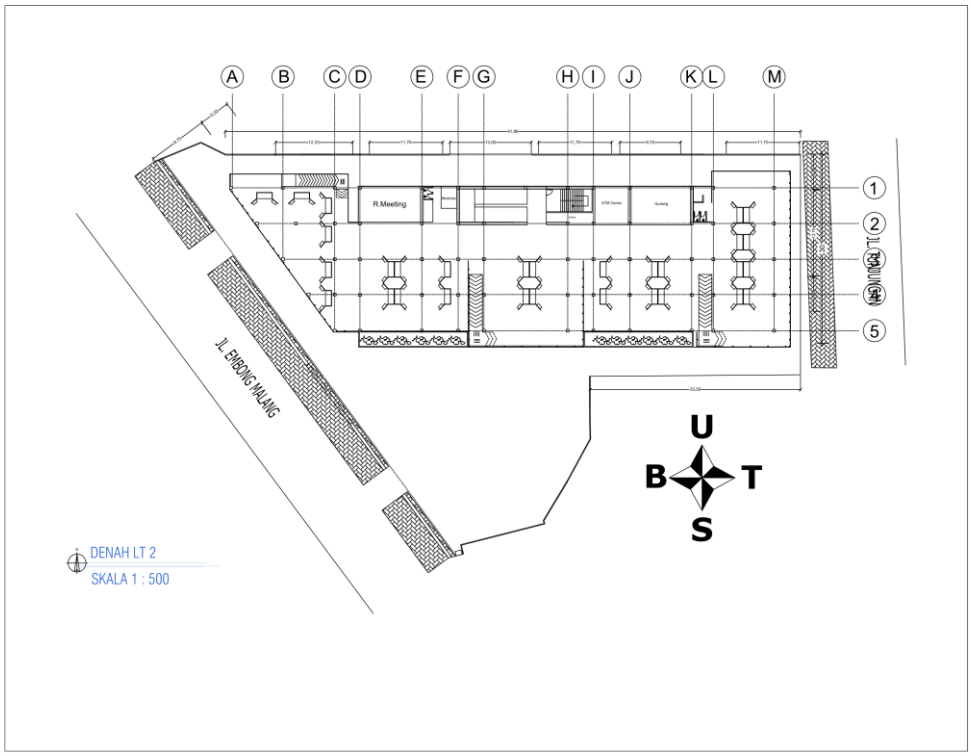
Gambar tampak depan, menampilkan sisi wajah depan bangunan, tampak pengulangan elemen solid (tertutup) dan transparan (terbuka) sebagai ciri khas fasad sekitar bangunan.

Gambar 5.1 Tampak Depan (Dokumen Pribadi)

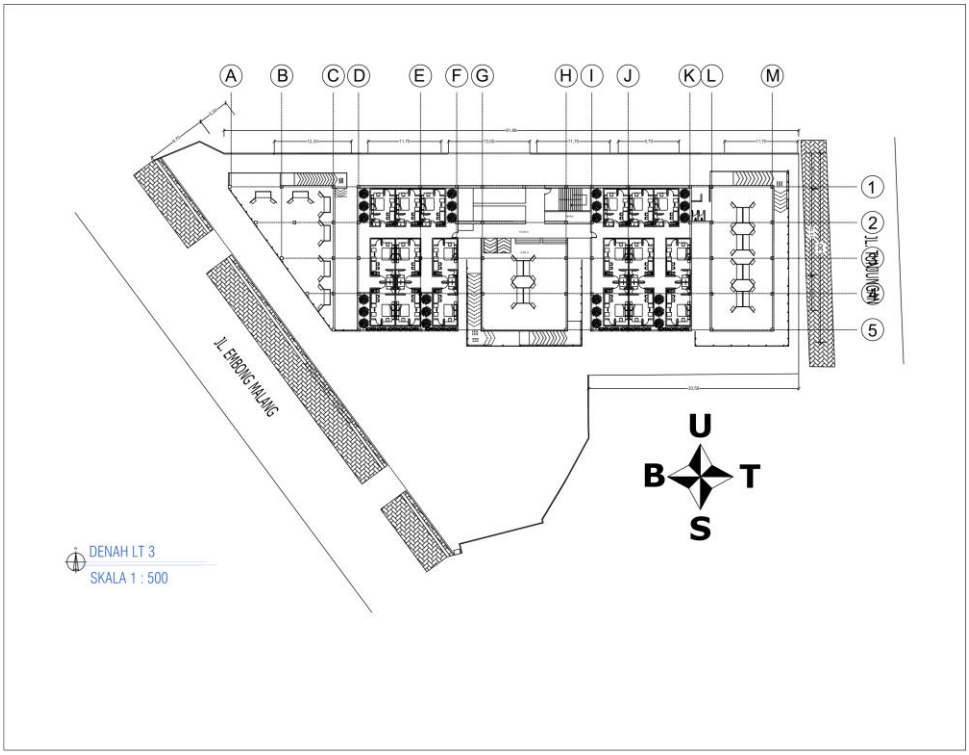
Gambar 5.2 Tampak Perspektif (Dokumen Pribadi)



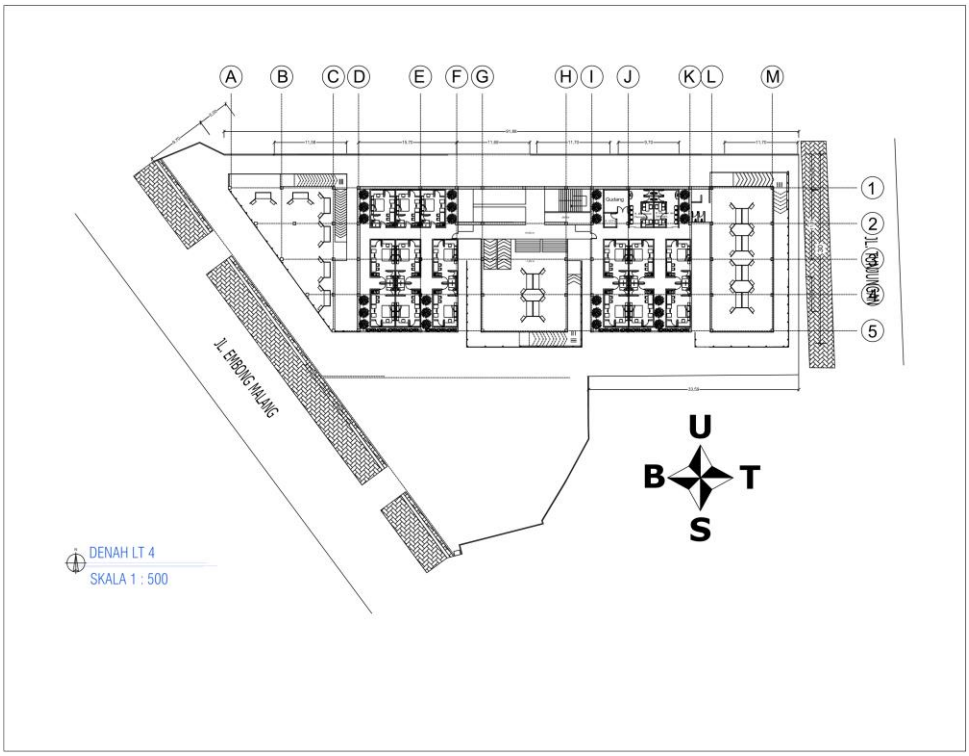
Gambar 5.3 Denah Lt 1 (Dokumen Pribadi)



Gambar 5.4 Denah Lt 2 (Dokumen Pribadi)



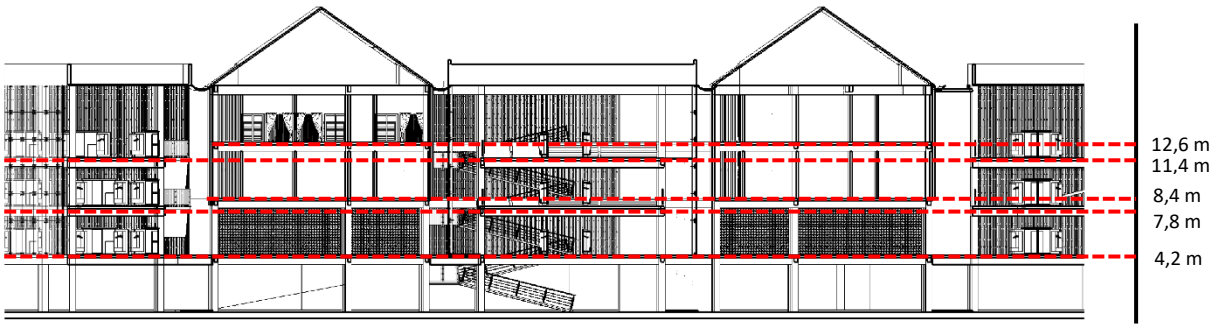
Gambar 5.5 Denah Lt 3 (Dokumen Pribadi)



Gambar 5.6 Denah Lt 4 (Dokumen Pribadi)

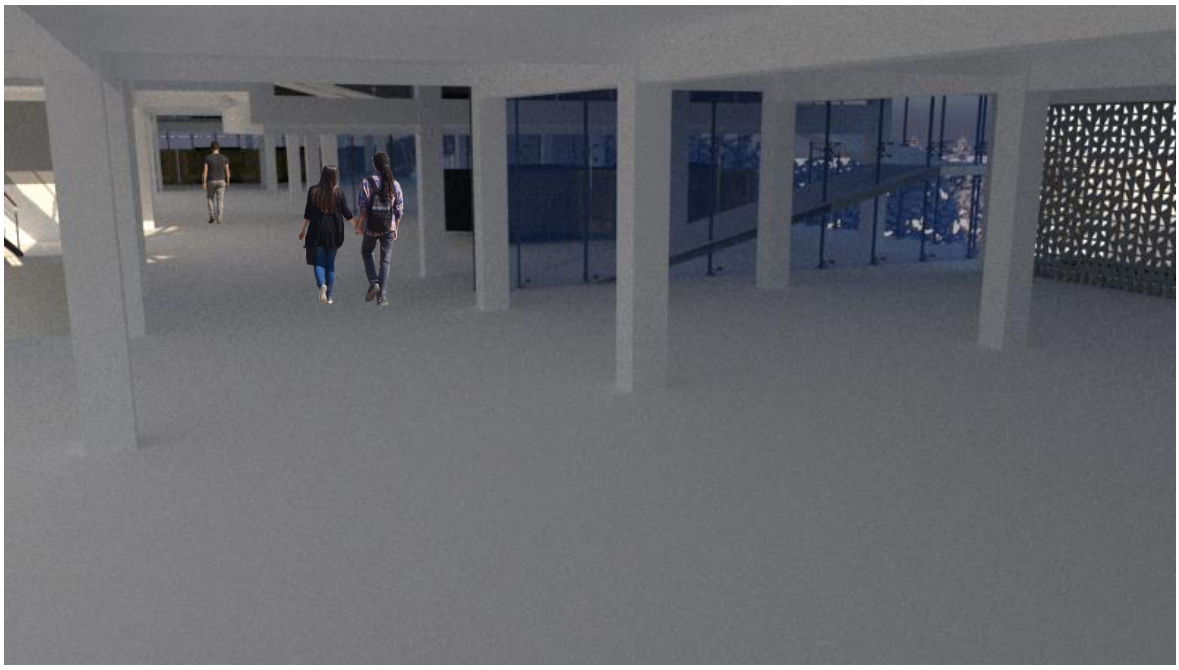
Gambar 5.7 Tampak Depan (Dokumen Pribadi)

Gambar 5.8 Tampak Samping (Dokumen Pribadi)



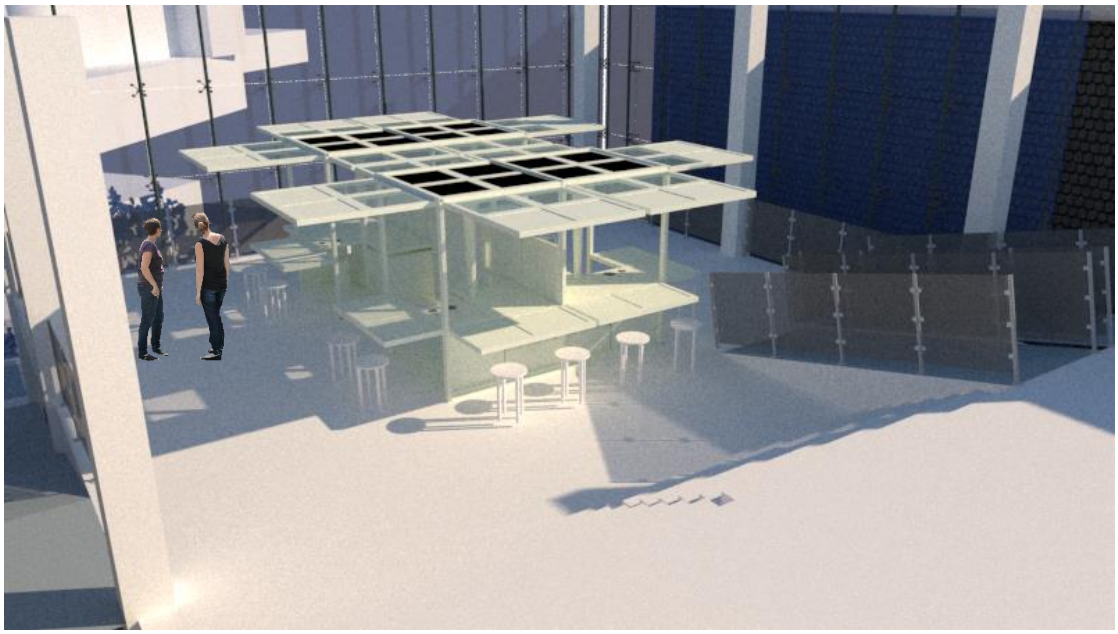
Gambar 5.9 Potongan (Dokumen Pribadi)

Gambar 5.10 Suasana Lahan Parkir(Dokumen Pribadi)



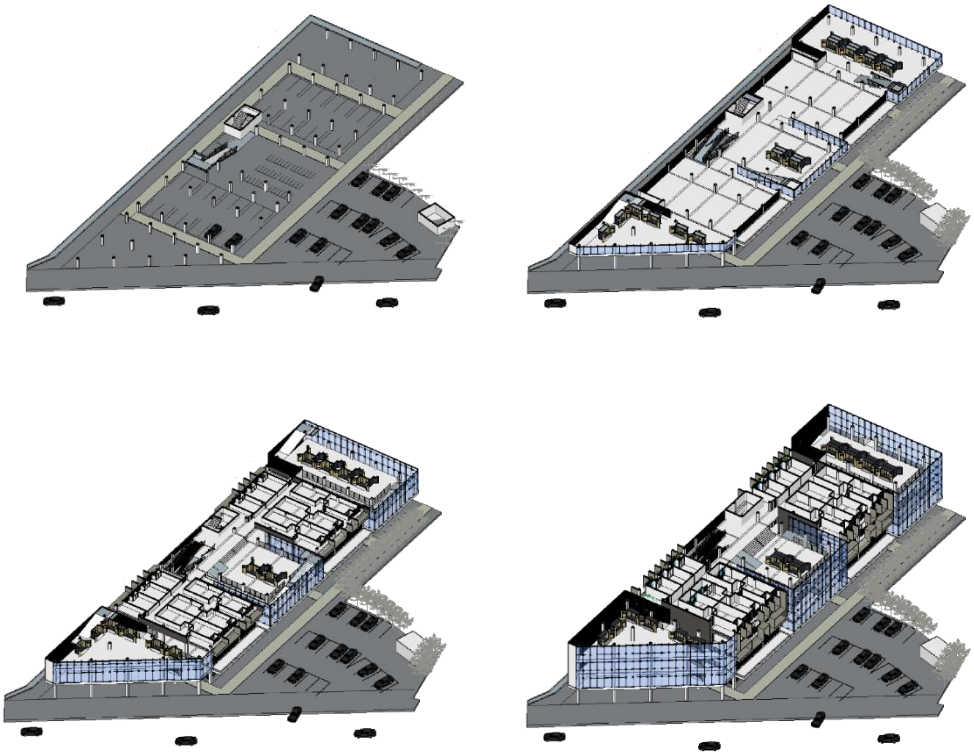
Gambar 5.11 Suasana Ruang Komunitas (Dokumen Pribadi)

Gambar 5.12 Unit Apartemen (Dokumen Pribadi)



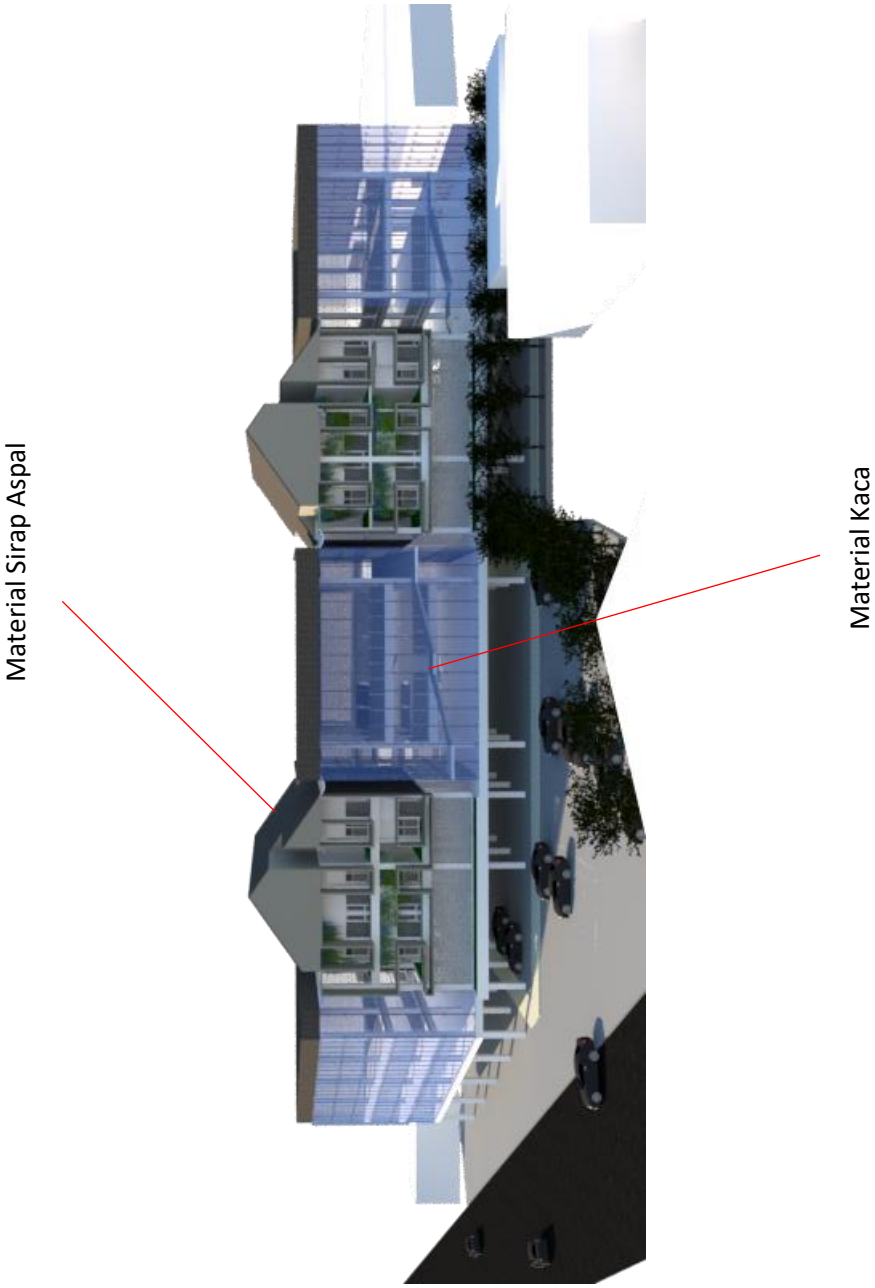
Gambar 5.13 Unit Pasar Massa Tengah (Dokumen Pribadi)

Berikut adalah tampilan aksonometri massa bangunan di tiap lantai. Tampak bahwa dia area lantai dasar, keseluruhan ruang dimanfaatkan sebagai area parkir. Di lantai dua, ruang-ruang difungsikan sebagai ruang komunitas, oleh karenanya tampak ruang-ruang memiliki *enclosure* yang tidak mengikat. Kemudian di lantai tiga, pembagian ruang mulai tampak cukup jelas karena di lantai tersebut terdapat unit-unit apartemen yang membutuhkan tingkat privasi yang cukup. Demikian pula di lantai ke-empat.

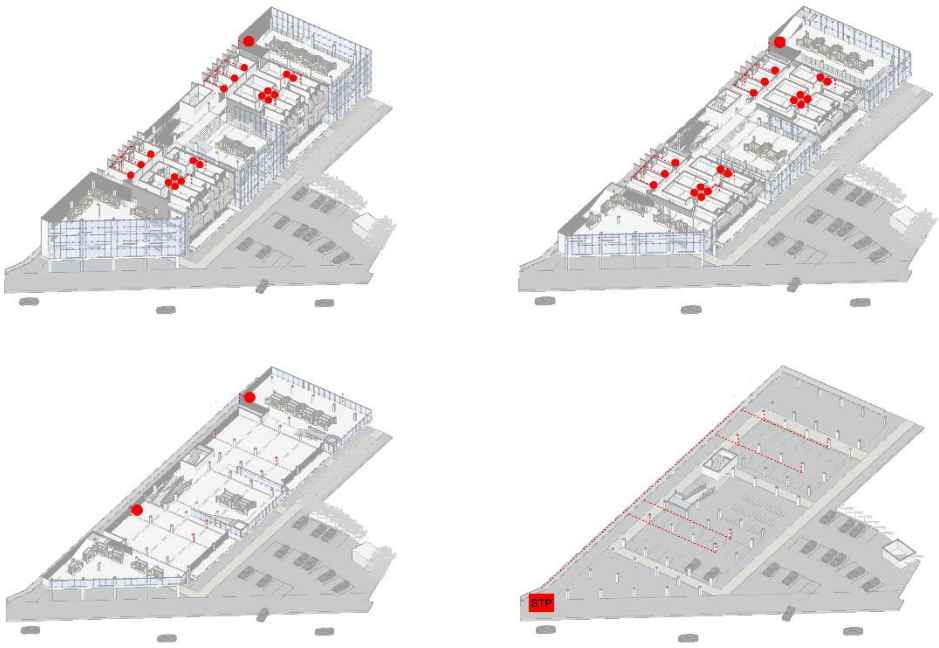


Gambar 5.14 Aksonometri (Dokumen Pribadi)

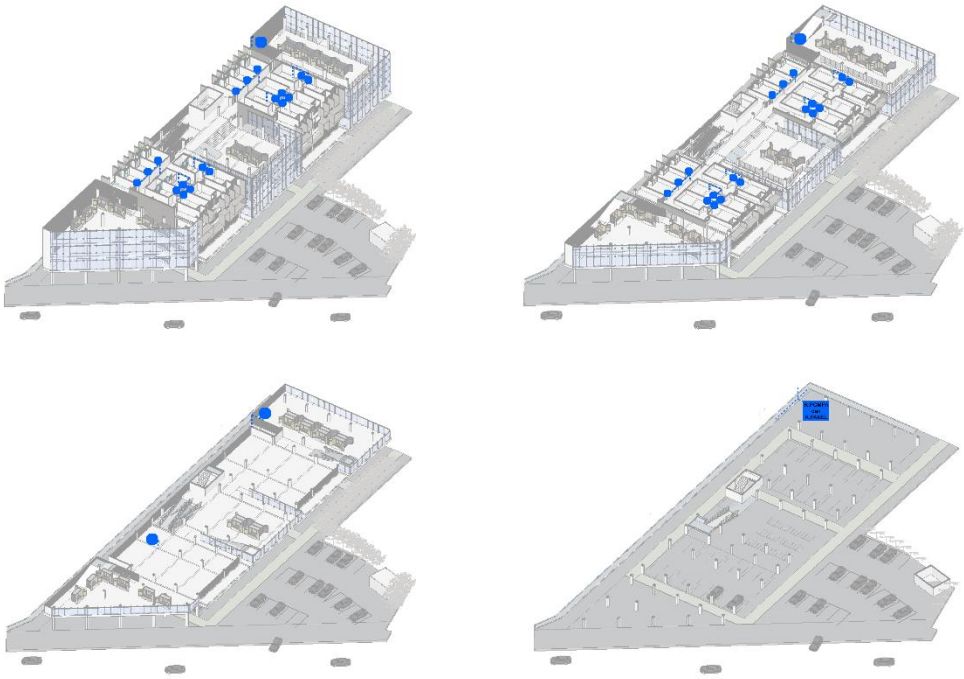
5.2 Eksplorasi Teknis



Gambar 5.15 Material (Dokumen Pribadi)



Gambar 5.16 Utilitas Air Kotor (Dokumen Pribadi)



Gambar 5.17 Utilotas Air Bersih (Dokumen Pribadi)

BAB 6
KESIMPULAN

Efisiensi ruang dalam ranah arsitektur dapat dihadirkan dengan cara meletakkan dua atau lebih fungsi bangunan dalam satu lahan yang sama. Hal yang perlu dipertimbangkan dalam hal tersebut adalah dengan mempertimbangkan konfigurasi ruang mana yang mampu diintegrasikan dengan cara kerja metode *space syntax.*

Ruang-ruang yang mampu saling diintegrasi adalah ruang dengan konfigurasi publik dimana hal ini dijumpai pada ruang utama pasar. Kondisi tapak bangunan serta fungsi yang dipilih juga turut menentukan hasil dari kajian metode *space syntax*. Penataan leveling lantai pada massa pasar mampu membantu memperluas jarak pandang pengunjungnya. Sehingga memperkecil celah tindakan kriminal.

DAFTAR PUSTAKA

Radovic, Marco. *Bernard Tschumi. Six Concepts Excerpt from Architecture and Disjunction CONCEPT I: Technologies of Defamiliarization*, University of Belgrade, Faculty Member.

Tschumi, Bernard. 2012. *Red Is not a Color*. English. Rizzoli

Tschumi, Bernard. 1994. *Architecture and Disjunction*, Cambridge, MIT Press

Limbong, Bernhard, "*Hukum Agraria Nasional"* Jakarta, Margaretha Pustaka, 2012, hlm. 243

Hiller, B., & Hanson, J. (1984). "The Social Logic of Space." Cambridge University Press

J. Parlindungan, "Metodologi Dasar Space Syntax dalam Analisis Konfigurasi Ruang," 2014. dari http://johannes.lecture.ub.ac.id

Syafiqoh F, Fairuuz, (2017) "*Arsitektur Berdasarkan Perubahan Aktivitas dan Waktu*". Jurnal Sains dan Seni ITS

Widi P, Haris. (2016). "*Memoar : Ada-Tiada (Transprogramming Fasilitas Pemakaman dan Museum pada Lahan Pemakaman Ngagel)".* Jurnal Sains dan Seni ITS.

Sari A, Kurnia. (11/07/2017). *70 Persen Penduduk Indonesia di Jawa, tapi Tanahnya cuma 6 persen*. Diperoleh 3 September 2019 dari https://money.kompas.com/read/2017/07/11/181303426/70.persen.penduduk.indonesia.di.jawa.tapi.tanahnya.cuma.6.persen.

Rozack, Abdul (10/04/2019). *Pertumbuhan Hotel Berbintang di Daerah Meningkat* dari https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2019/04/10/130835/pertumbuhan-hotel-berbintang-di-daerah-meningkat

Wijandono, Brahma. 2017. *Pertumbuhan Kota Studi Kasus Interaksi Kepentingan Antara Pengusaha Dengan Pemerintah Dalam Pembangunan Hotel Di Surabaya,* Surabaya, Jurnal Politik Muda