

**PERANCANGAN PASAR HIBRIDA DI KOTA  
SURABAYA DENGAN PENDEKATAN *PLACE  
MAKING***



**Disusun Oleh :**

**Nama : Pramesti Dwi Qur'ani**

**NPM : 190117867**

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
TAHUN 2022**

**LEMBAR PENGESAHAN  
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN PASAR HIBRIDA DI KOTA SURABAYA DENGAN  
PENDEKATAN *PLACE MAKING***

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**Pramesti Dwi Qur'ani  
NPM : 190117867**


Telah diperiksa, dievaluasi, dan dinyatakan lulus  
dalam Penyusunan Studio Tugas Akhir Arsitektur pada  
Program Studi Arsitektur - Departemen Arsitektur  
Fakultas Teknik - Universitas Atma Jaya Yogyakarta

**Yogyakarta, 18 Juli 2023  
Pembimbing,**



**Dr. Emmelia Tricia Herliana, S.T., M.T.**

**Mengetahui,  
Ketua Departemen Arsitektur**



**Prof. Ir. Prasasto Satwiko, MBSc, Ph.D.**

# LEMBAR PENGESAHAN

PROPOSAL TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

## PERANCANGAN PASAR HIBRIDA DI KOTA SURABAYA DENGAN PENDEKATAN *PLACE MAKING*

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh:*

Pramesti Dwi Qur'ani

190117867

Telah diperiksa, dievaluasi, dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

**PROPOSAL TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

pada Program Studi Arsitektur

Departemen Arsitektur – Fakultas Teknik

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Emmelia Tricia Herliana, S.T., M.T .....(pembimbing)

Yustina Banon Wismarani, S.T., M.Sc. ....(penguji 1)

Noor Zakiy Mubarrok, ST.Ars., M.Ars.....(penguji 2)

Yogyakarta, 27 April 2023Mengetahui,  
Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur

Yustina Banon Wismarani, S.T., M.Sc.

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

PERANCANGAN PASAR HIBRIDA DI KOTA SURABAYA DENGAN PENDEKATAN  
*PLACE MAKING*

Benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 18 Juli 2023



Pramesti Dwi Qur'ani

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kasih dan anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir yang berjudul “Perancangan Pasar Hibrida di Kota Surabaya dengan Pendekatan *Place making*”. Hasil karya tulis ini disusun sebagai salah satu prasyarat dalam rangka menyelesaikan pendidikan tinggi S1 pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Selama melaksanakan penyusunan penulisan ini, penulis mendapat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin secara khusus mengucapkan terima kasih kepada :

1. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan ruang dan kesempatan kepada penulis dalam memperoleh ilmu serta berbagai pengalaman berarsitektur,
2. Ibu Yustina Banon Wismarani, S.T., M.Sc., selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
3. Ibu Dr. Emmelia Tricia Herliana, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan berbagi ilmu kepada penulis,
4. Bapak Noor Zakiy Mubarrok, ST.Ars., M.Ars. selaku dosen penguji 1 dan Ibu Yustina Banon Wismarani, S.T., M.Sc. selaku dosen penguji 2 yang telah memberi masukan dalam penyusunan Proposal Tugas Akhir Arsitektur,
5. Orangtua penulis – Bapak H. Sulichul Hadi, S.T., dan Ibuke Hj. Sulik Hartini, S.E., Kakak-Adik penulis – Sufi Hidayati Nur Rizky dan Elmira Azalea Ramadianti, serta keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan, doa, maupun bantuan dalam proses penulisan ini,
6. Nenek-Kakek, Om-Tante, Pakdhe-Budhe yang memberi doa serta dukungan kepada penulis,
7. Pramesti Dwi Qur’ani selaku diri sendiri yang tetap mengerjakan tugas meski malas serta tetap kreatif meski dominan logika,
8. ‘Cintaku Padamu’ Andhina Rachma (admin 1), Nastiti Galuh, Desi Fitri, Faiza Khadijah yang telah menghibur penulis dengan topik pembicaraan unik dan lucu,
9. Nilna Zahrul Aini selaku teman sepemikiran yang membantu penulis dalam bentuk kritik dan saran meskipun berbeda jurusan,

10. Hana Saskia Ilhamdi selaku teman implusif yang membantu, mendengarkan keluh kesah, menemani dari mcd hingga Kota Solo,
11. Cafe Tengah Babarsari yang menjadi tempat ide penulis mengerjakan tugas,
12. Teman magang – Axel, Anneke, Audrey, Lenny yang membantu, berbagi ilmu, dan berkeluh kesah dalam proses magang hingga penulis dapat lebih mengerti menggunakan aplikasi autocad dan sketchup,
13. Tasyafa selaku warga asing yang sering berbagi keluh kesah
14. ‘Apa Ini Namanya’ Praya, Tessa, Editha, Erina, Ajeng yang telah membantu serta menghibur penulis,
15. Dimas, Dinda, Erika, Atasya, Mas Jonathan, selaku teman se bimbingan yang membantu dan menghibur penulis,
16. Teman-teman penulis lainnya Sandra, Helfiana, Eva, Ocha, Nata, Tasya yang telah banyak membantu penulis.

Namun, dalam penulisan masih terdapat kekurangan baik dari segi proses maupun penulisan proposal. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan untuk kesempurnaan penulisan proposal ini.

Yogyakarta, 27 April 2023

Pramesti Dwi Qur’ani

## ABSTRAK

Pandemi COVID-19 yang melanda dunia perlahan memberikan kenyamanan tersendiri bagi masyarakat dalam berbelanja. Dahulu yang berbelanja hanya dapat dilakukan dengan mendatangi pusat perbelanjaan tetapi kini berbelanja dapat dilakukan secara *online* tanpa perlu mendatangi pusat perbelanjaan. Dalam sistem pasar masa kini, sering ditemui pasar masa kini yang belum memiliki akomodasi untuk konsumen dalam berbelanja *online*. Pasar hibrida itu sendiri adalah sebuah sarana umum berupa pasar yang di dalamnya terjadi proses pertukaran barang dan jasa oleh penjual, namun menggunakan dua sistem yaitu *online* dan *offline*. Definisi yang dimaksud dalam perancangan ini adalah memberikan sarana pasar yang dapat menampung sistem jual beli *online* dan *offline* mulai dari sistem jual beli secara langsung, *drive thru order*, maupun *pick area*.

Pendekatan *place making* menekankan pada keuntungan menyeluruh bagi seluruh pengguna yaitu produsen, konsumen, maupun distributor. Jika dalam kajian *place making* biasanya diterapkan pada proyek yang telah terbangun, namun dalam proyek pasar hibrida kajian *place making* digunakan untuk mengembalikan lagi nilai pasar dengan perubahan pola berbelanja.

Pasar hibrida menjadi pasar masa kini yang efektif akan diterapkan melalui penataan ruang, penataan massa, kenyamanan interior, serta alur sirkulasi manusia dan kendaraan yang dapat memberikan citra kepada pengguna sehingga tercipta lingkup pasar yang nyaman.

**Kata kunci:** pasar, *online*, *offline*, efektif, *place making*

## DAFTAR ISI

### Contents

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GRAFIK</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB 1</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Sistem Pasar Masa Kini .....	3
1.3 Latar Belakang Lokasi Proyek.....	4
1.4 Latar Belakang Permasalahan.....	5
1.5 Rumusan Masalah.....	7
1.6 Tujuan Dan Sasaran.....	7
1.6.1 Tujuan.....	7
1.6.2 Sasaran.....	7
1.7 Lingkup Pembahasan.....	8
1.7.1 Lingkup Temporal .....	8
1.7.2 Lingkup Spasial .....	8
1.7.3 Lingkup Substantial .....	8
1.7.4 Lingkup Penekanan Desain .....	8
1.8 Sistematika Penulisan .....	9
1.9 Alur Berpikir.....	10
<b>BAB 2</b> .....	<b>11</b>



<b>TINJAUAN UMUM PROYEK DAN TINJAUAN LOKASI .....</b>	<b>11</b>
2.1 Pasar.....	11
2.1.1 Pasar Menurut Jumlah Barang Yang Dijual.....	12
2.1.2 Menurut Jenis Pasar .....	13
2.2 Hibrida .....	15
2.3 Pengertian Pasar Hibrida .....	15
2.3.1 Strategi Pasar Hibrida .....	16
2.3.2 Sasaran Pasar Hibrida .....	19
2.3.3 Komoditas Dalam Pasar Hibrida .....	19
2.3.4 Pengeluaran Perkapita di Kota Surabaya.....	21
2.4 Studi Preseden.....	21
2.4.1 Berdikari <i>Book Store</i> Yogyakarta.....	21
2.4.2 <i>Delivery Point</i> Dapur Cokelat.....	22
2.4.3 <i>Mcdonald's Delivery</i> .....	23
2.4.4 Pasar Tikung .....	24
2.4.5 <i>Multi Traffic Point</i> Hoorn .....	26
2.5 Tinjauan Wilayah Kota Surabaya.....	27
2.5.1 Kondisi Administratif .....	27
2.6 Tinjauan Lokasi Tapak .....	28
2.6.1 <i>Site</i> Pertama .....	28
2.6.2 <i>Site</i> Kedua.....	30
2.7 Pembobotan Lokasi <i>Site</i> .....	32
<b>BAB 3.....</b>	<b>34</b>
<b>KAJIAN LITERATUR .....</b>	<b>34</b>
3.1 <i>Place making</i> .....	34
3.1.1 Pengertian <i>Place making</i> .....	34

3.2	Prinsip-Prinsip Kajian Arsitektur <i>Place making</i> .....	35
3.3	Preseden .....	37
3.4	Penerapan Arsitektural Dalam Desain .....	39
<b>BAB 4</b>	.....	<b>48</b>
<b>METODE DAN ANALISIS PERANCANGAN</b>	.....	<b>48</b>
4.1	Metode Perancangan .....	48
4.1.1	Ide Perancangan .....	48
4.2	Analisis Perencanaan .....	50
4.2.1	Sistem Lingkungan .....	50
4.2.1.1	Analisis Konteks Fisik .....	50
4.2.2	Analisis Programatik Manusia.....	51
4.2.2.1	Analisis Sasaran Pengguna .....	51
4.2.2.2	Analisis Alur Kegiatan Pelaku.....	56
4.2.3	Kapasitas Bangunan.....	66
4.2.4	Analisis Hubungan Ruang .....	68
4.2.4.1	Pengelompokan Ruang Makro.....	68
4.2.4.2	Hubungan Ruang Mikro .....	68
4.3	Analisis <i>Site</i> .....	71
4.3.1	Analisis Tapak .....	71
4.3.2	Batas Dimensi Tapak .....	71
4.3.3	Analisis Kebisingan .....	72
4.3.4	Analisis Sirkulasi .....	73
4.3.5	Analisis Lintasan Matahari .....	73
4.3.6	Analisis Arah Angin .....	74
4.4	Sintesis .....	74
<b>BAB 5</b>	.....	<b>76</b>

<b>KONSEP PERANCANGAN .....</b>	<b>76</b>
5.1 Konsep Dasar .....	76
5.2 Konsep <i>Place making</i> (Elemen Arsitektural) .....	77
5.3 Konsep <i>Place making</i> (Kemudahan Akses Sirkulasi) .....	78
5.4 Penataan Lanskap.....	78
5.4.1 Pencapaian .....	78
5.4.2 Jalur <i>Service</i> .....	79
5.5 Penataan Massa Bangunan.....	80
5.6 Konsep Penataan Ruang Luar.....	81
5.7 Konsep Fasad.....	81
5.8 Konsep Penataan Ruang Dalam.....	82
5.9 Konsep Struktur Dan Utilitas.....	82
5.9.1 Konsep Struktur.....	82
5.9.2 Konsep Utilitas .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>

## DAFTAR GAMBAR

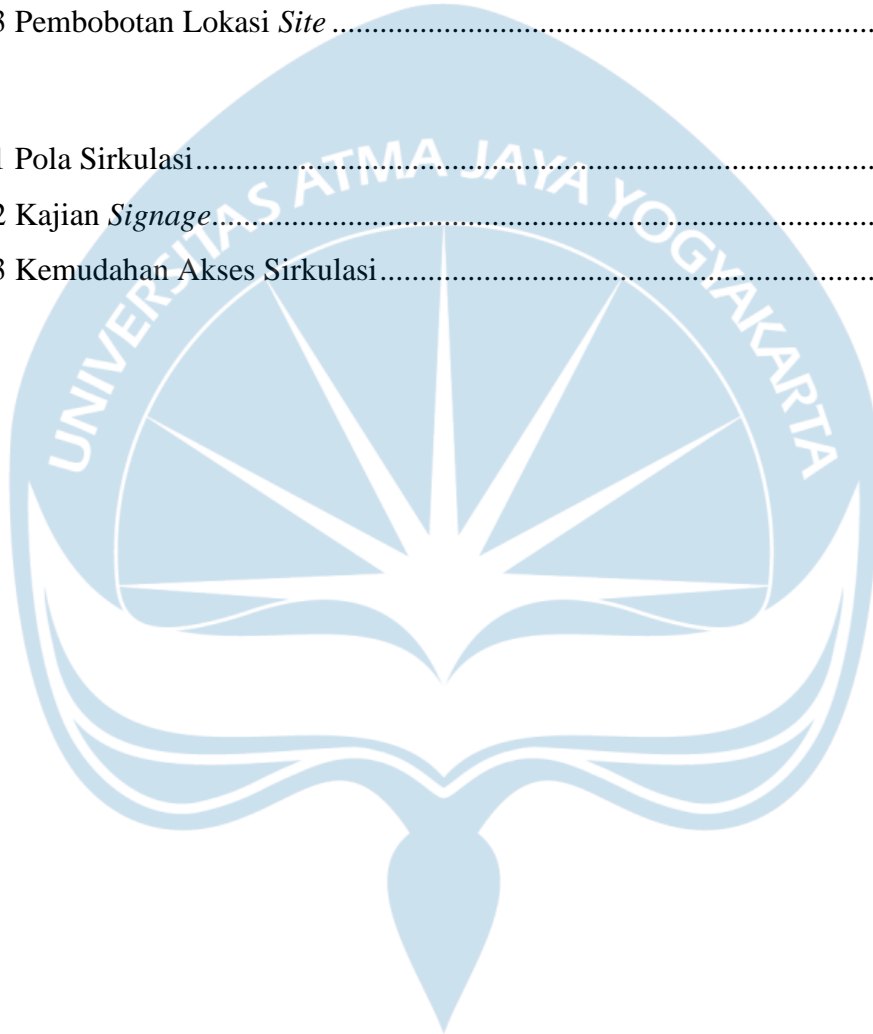
Gambar 2. 1 Strategi <i>Omni Channel</i> .....	16
Gambar 2. 2 Komoditas Pengeluaran Masyarakat Kota Surabaya.....	21
Gambar 2. 3 Toko <i>Offline</i> Berdikari.....	21
Gambar 2. 4 Toko <i>Online</i> Berdikari.....	22
Gambar 2. 5 <i>Delivery Point</i> Dapur Cokelat .....	23
Gambar 2. 6 Mcdonald's .....	24
Gambar 2. 7 Pasar Tikung .....	24
Gambar 2. 8 <i>Multi Traffic Point</i> Hoorn.....	26
Gambar 2. 9 <i>Multi Traffic Point</i> Hoorn <i>Siteplan</i> .....	27
Gambar 2. 10 Peta Administrasi Kota Surabaya .....	27
Gambar 2. 11 Lokasi <i>Site</i> di Rungkut, Kota Surabaya.....	29
Gambar 2. 12 RDTR Rungkut, Kota Surabaya .....	29
Gambar 2. 13 Lokasi <i>Site</i> di Rungkut, Kota Surabaya.....	31
Gambar 2. 14 RDTR Rungkut, Kota Surabaya .....	31
Gambar 3. 1 Perubahan New York Time Square .....	37
Gambar 3. 2 New York Time Square Masa Kini .....	38
Gambar 3. 3 Bentuk kursi New York Time Square .....	38
Gambar 3. 4 Pencapaian Langsung .....	42
Gambar 3. 5 Pencapaian Tersamar .....	42
Gambar 3. 6 Pencapaian Berputar .....	43
Gambar 4. 1 Dimensi Tapak.....	72
Gambar 4. 2 Analisis Kebisingan.....	72
Gambar 4. 3 Analisis Sirkulasi.....	73
Gambar 4. 4 Analisis Lintasan Matahari.....	73
Gambar 4. 5 Analisis Arah Angin .....	74
Gambar 4. 6 Sintesis Tapak.....	74

Gambar 5. 1 Pencapaian .....	78
Gambar 5. 2 Jalur <i>Service</i> .....	79
Gambar 5. 3 Penataan Massa Bangunan .....	80
Gambar 5. 4 Konfigurasi Ruang Luar .....	81
Gambar 5. 5 Konsep Fasad.....	81
Gambar 5. 6 Pencapaian Ruang Dalam Pasar Hibrida .....	82



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Perbedaan Pasar Masa Kini Dan Pasar Hibrida .....	4
Tabel 2. 1 Pendapatan Masyarakat Kota Surabaya .....	19
Tabel 2. 2 Preseden Pasar Tikung .....	25
Tabel 2. 3 Pembobotan Lokasi <i>Site</i> .....	32
Tabel 3. 1 Pola Sirkulasi.....	41
Tabel 3. 2 Kajian <i>Signage</i> .....	44
Tabel 3. 3 Kemudahan Akses Sirkulasi.....	47



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. 1 Grafik Persentase Jenis Kebutuhan Belanja <i>Online</i> .....	1
Grafik 1. 2 Alur Berpikir .....	10
Grafik 2. 1 Persentase Konsumen Terhadap Pola Berbelanja Baru .....	17
Grafik 2. 2 Persentase Konsumen Terhadap Pola Berbelanja Baru .....	17
Grafik 3. 1 Penerapan <i>Place making</i> Dalam Desain .....	39
Grafik 4. 1 Pengguna dan Ruang .....	51
Grafik 4. 2 Bagan Hubungan Ruang Zona Pengelola .....	68
Grafik 4. 3 Bagan Hubungan Ruang Zona Supermarket .....	69
Grafik 4. 4 Bagan Hubungan Ruang Zona <i>Restaurant</i> .....	69
Grafik 4. 5 Bagan Hubungan Ruang Zona <i>Food court</i> .....	69
Grafik 4. 6 Bagan Hubungan Ruang Zona Berbelanja .....	70
Grafik 4. 7 Bagan Hubungan Ruang Zona Pendukung .....	70
Grafik 4. 8 Bagan Hubungan Ruang Zona Pemeliharaan .....	70
Grafik 4. 9 Bagan Hubungan Ruang Zona Keseluruhan .....	71
Grafik 5. 1 Konsep Dasar .....	76
Grafik 5. 2 <i>Place making</i> Elemen Arsitektural .....	77