

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Obyek Perancangan

2.1.1. Pasar

2.1.1.1 Pengertian Pasar

Menurut Syadiash, 2010. “Pengertian pasar adalah tempat bertemunya calon penjual dan calon pembeli barang dan jasa. Di pasar antara penjual dan pembeli akan melakukan transaksi. Transaksi adalah kesepakatan dalam kegiatan jual-beli. Syarat terjadinya transaksi adalah ada barang yang diperjual belikan, ada pedagang, ada pembeli, ada kesepakatan harga barang, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun”. Adapun penjelasan lebih lanjut berdasarkan beberapa sumber dapat dilihat sebagai berikut.

2.1.1.2 Jenis Pasar Menurut Cara Transaksinya.

Menurut cara transaksinya, jenis pasar dibedakan menjadi dua yaitu pasar tradisional dan pasar modern.

A. Pasar Tradisional

Pasar tradisional adalah pasar yang bersifat tradisional dimana para penjual dan pembeli dapat mengadakan tawar menawar secara langsung. Barang-barang yang diperjual belikan adalah barang yang berupa barang kebutuhan pokok.

B. Pasar Modern

Pasar modern adalah pasar yang bersifat modern dimana barang-barang diperjual belikan dengan harga pas dan dengan layanan sendiri. Tempat berlangsungnya pasar ini adalah di mall, plaza, dan tempat-tempat modern lainnya.

2.1.1.3 Fungsi Pasar

Adapun fungsi pasar ada tiga macam, yaitu:

A. Fungsi Distribusi

Pasar mempunyai fungsi distribusi yaitu pasar berperan memperlancar penyaluran barang dan jasa dari produsen kepada konsumen. Dalam kegiatan distribusi pasar sangat berfungsi mendekatkan jarak antara konsumen dengan produsen dalam melaksanakan transaksi. Melalui transaksi jual beli, produsen dapat memasarkan barang hasil produksinya baik secara langsung maupun tidak langsung kepada konsumen atau kepada pedagang perantara lainnya. Melalui transaksi jual beli itu pula, konsumen dapat memperoleh barang dan jasa yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhannya secara mudah dan cepat.

B. Fungsi Pembentukan Harga

Sebelum terjadi transaksi jual beli terlebih dahulu dilakukan tawar menawar, sehingga diperoleh kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Dalam proses tawar menawar itulah keinginan kedua belah pihak (antara pembeli dan penjual) digabungkan untuk menentukan kesepakatan harga, atau disebut harga pasar.

C. Fungsi Promosi

Pasar merupakan sarana paling tepat untuk promosi, karena di pasar banyak dikunjungi para pembeli.

2.1.1.4 Bentuk-bentuk Pasar

Pasar merupakan sarana kegiatan ekonomi yang paling penting. Bentuk-bentuk pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut.

A. Bentuk Pasar menurut Sifat/Wujud Barang dan Cara

Penyerahannya Berdasarkan sifat barang dan cara penyerahannya, pasar dibedakan menjadi:

1. Pasar konkret

Pasar konkret, yaitu pasar di mana barang yang diperjualbelikan benar-benar ada dan penjual dan pembeli bertemu langsung.

2. Pasar abstrak

Pasar abstrak, yaitu pasar di mana barang yang diperjualbelikan tidak tersedia secara langsung dan antara penjual dan pembelinya tidak bertemu secara langsung. Contoh pasar abstrak yang lagi trend terutama bagi masyarakat kalangan atas sekarang ini adalah belanja barang secara *online* lewat internet.

Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2.1 Ciri-Ciri Pasar Konkret dan Pasar Abstrak

No	Ciri-ciri Pasar konkret	Ciri-ciri Pasar abstrak
1	transaksi dilakukan secara tunai	penjual dan pembeli berada di tempat yang berbeda dan berjauhan jaraknya
2	barang dapat dibawa/diambil saat itu juga.	transaksi dilandasi oleh rasa saling percaya
3	barang yang diperjualbelikan	barang yang diperjualbelikan tidak

	benar-benar ada/nyata	tersedia, hanya ada contoh saja
4	penjual dan pembeli bertemu langsung	transaksi dilakukan dalam partai besar

Sumber: <http://wartawarga.gunadarma.ac.id>

B. Bentuk Pasar menurut Luas Wilayah Keegiatannya

Berdasarkan luas wilayah kegiatannya, pasar dapat dibedakan menjadi:

1. Pasar regional

Pasar regional adalah pasar yang daerah pemasarannya meliputi beberapa negara pada wilayah tertentu. Pasar ini biasanya di bawah naungan wadah kerja sama regional, misalnya di kawasan Asia Tenggara dibentuk AFTA.

2. Pasar internasional

Pasar internasional adalah pasar yang daerah pemasarannya mencakup seluruh kawasan dunia. Pasar ini juga disebut pasar dunia, karena menjual produk-produk yang dibutuhkan oleh semua masyarakat dunia, misalnya pasar kopi di Brasil, pasar wol di Sidney, Australia.

3. Pasar lokal

Pasar lokal adalah pasar yang daerah pemasarannya hanya meliputi daerah tertentu, dan pada umumnya menawarkan barang yang dibutuhkan masyarakat di sekitarnya. Misalnya Pasar Klewer di Solo yang menyediakan berbagai jenis kain batik, karena masyarakat di Solo dan sekitarnya banyak yang mengenakan batik.

d. Pasar nasional

Pasar nasional adalah pasar yang daerah pemasarannya meliputi wilayah satu negara. Pasar ini menjual barang-barang yang dibutuhkan oleh masyarakat negara tersebut.

C. Bentuk Pasar menurut Organisasi Pasar atau Hubungan antara Pembeli dan Penjual

Berdasarkan organisasi pasar, pasar dapat dibedakan menjadi 4 yang tergambar dalam tabel 1. berikut.

Tabel 2.2 Jenis-jenis pasar dan ciri-cirinya

Jenis-jenis Pasar				
Ciri-ciri	Persaingan Sempurna	Monopolistik	Oligopoli	Monopoli
Jumlah Produsen atau penjual	Banyak penjual, setiap penjual memiliki pangsa pasar yang amat kecil	Banyak penjual tetapi arti dari tiap penjual tidak terlalu kecil	Sedikit	Hanya satu
Tingkat diferensiasi produk	Produk persis sama (homogen)	Produk mempunyai keistimewaan tertentu, namun mungkin saling menggantikan	Beberapa di antaranya identik, beberapa lainnya terdiferensiasi	Tidak mempunyai produk pengganti
Kemampuan produsen menentukan harga	Tidak dapat menetapkan harga	Mempunyai kekuasaan untuk menentukan harga	Ada beberapa kekuasaan pengendalian	Kekuasaan untuk menentukan harga sangat besar
Metode pemasarn atau penjualan	Pertukaran di pasar, lelang	Iklan , persaingan mutu	Iklan,persaingan harga, bonus,	Iklan promosi lewat humas
Keterlibatan Sektoral dalam perekonomian	Dalam sektor pertanian, komoditi-komoditi yang dipasarkan secara	Sangat umum di segala sektor perekonomian	Sangat umum di segala sektor perekonomian	Sarana dan prasarana (utilities), industri-industri yang sangat “dilindungi” karena

	intenasional			pertimbangan khusus
Contoh produk yang diusahakan	Padi,jagung dan berbagai produk pertanian khususnya tanaman pangan	Sabun, deterjen,pasta gigi,obat-obatan, kosmetika dan pakaian jadi	Semen, baja, kertas, pupuk, mesin, mobil, minyak (di dunia)	Listrik, telepon,air minum, gas, dan bahan bakar minyak (di Indonesia)

(Sumber: <http://wartawarga.gunadarma.ac.id>)

D. Menurut Waktu Penyelenggaraannya

Berdasarkan waktu penyelenggaraannya, pasar dapat dibedakan menjadi:

1. Pasar harian

Pasar harian adalah pasar yang dilakukan setiap hari. Contohnya pasar-pasar tradisional di lingkungan rumah yang menjual kebutuhan pokok sehari-hari, pasar induk, di Jakarta, dan lain-lain.

2. Pasar mingguan

Pasar mingguan adalah pasar yang dilakukan hanya setiap seminggu sekali. Biasanya nama pasar ini diambil dari nama hari pelaksanaan, contohnya Pasar Senin, Pasar Minggu, Pasar Rebo, dan lain-lain.

3. Pasar bulanan

Pasar bulanan adalah pasar yang dilakukan sebulan sekali. Pasar bulanan biasanya terdapat di sekitar pabrik dan dibuka setiap kali karyawan pabrik tersebut menerima gaji.

4. Pasar tahunan

Pasar tahunan adalah pasar yang dilakukan setahun sekali. Pasar ini diselenggarakan berkaitan dengan acara atau kegiatan dan sering digunakan

sebagai ajang pameran atau promosi. Contohnya Pekan Raya Jakarta (PRJ), Pasar Sekaten di Jogjakarta dan Solo.

E. Menurut Jenis Barang yang Diperjualbelikan

Berdasarkan jenis barang yang diperjualbelikan, pasar dibedakan menjadi:

1. Pasar barang distribusi

Pasar barang distribusi adalah pasar yang menjual faktor-faktor produksi. Misalnya bursa tenaga kerja, pasar modal, pasar mesin-mesin produksi, dan lain-lain.

2. Pasar barang konsumsi

Pasar barang konsumsi adalah pasar yang menjual barang-barang yang secara langsung dapat dikonsumsi/dipakai. Contohnya pasar buah, pasar ikan, pasar pakaian, dan lain-lain. (<http://wartawarga.gunadarma.ac.id>).

Pasar Babat ini merupakan tempat transaksi antara penjual (pedagang) dan pembeli (konsumen) sehingga pasar memiliki peran dan fungsi penting dalam kegiatan ekonomi masyarakat. baik dilihat dari segi distribusinya, pembentukan harga, serta promosi. Pasar Babat ini termasuk dalam sebuah pasar konkret yang berada dalam skala pasar lokal yang daerah pemasarannya hanya meliputi daerah tertentu, dan umumnya hanya menawarkan barang yang dibutuhkan masyarakat sekitarnya. serta jenis pasarnya adalah campuran, dengan menggabungkan antara jenis pasar persaingan sempurna dengan pasar monopolistik dengan waktu penyelenggaraannya termasuk dalam Pasar harian.

2.1.2. Revitalisasi

2.1.2.1 Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi berasal dari kata *re* dan *vitalitas*, *re* dapat diartikan kembali sedangkan *vitalitas* dari kata *vita* yang artinya *hidup*. Vitalitas diartikan sebagai daya hidup, daya tahan atau kemampuan untuk bertahan (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Dalam lingkup kawasan, vitalitas dapat diartikan sebagai kemampuan, kekuatan kawasan untuk tetap bertahan hidup. Hidupnya suatu kawasan tercermin dari kegiatan yang berlangsung didalam kawasan sepanjang waktu dimana orang akan datang, menikmati dan melakukan aktifitasnya disini. Seperti yang diungkapkan oleh Abramason (1981:82). Vitalitas terlihat dari kualitas kehidupan di sepanjang jalan. Kualitas kehidupan ini dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, baik pengunjung maupun pekerja, yang ditandai dengan peningkatan penjualan dan menjadi daya tarik pengunjung (Wiedenhoeft, 1981: 5).

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 18/PR/M/2010 tentang pedoman revitalisasi kawasan pada bab 1, pasal 1. Bahwasanya definisi yang berkaitan dengan revitalisasi terutama yang berkaitan dengan revitalisasi pasar tradisional di Babat kabupaten Lamongan adalah sebagai berikut:

- Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan atau kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.
- Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
- Vitalitas kawasan adalah kualitas suatu kawasan yang dapat mendukung kelangsungan hidupwarganya, dan mendukung produktifitas sosial, budaya,

dan ekonomi dengan tetap mempertahankan kualitas lingkungan fisik, dan atau mencegah kerusakan warisan budaya.

- Degradasi kualitas lingkungan adalah kerusakan ekologi dan kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.
- Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam lingkungan provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
- Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam lingkungan kabupaten atau kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
- Peran masyarakat dalam revitalisasi kawasan adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, member masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan revitalisasi kawasan.

“Revitalisasi dapat menjadi upaya/pendekatan yang paling sesuai untuk kawasan perdagangan yang sudah mengalami degradasi terutama pada perannya di dalam kota. Pendekatan yang dapat dilakukan untuk merevitalisasi kawasan perdagangan juga harus mempertimbangkan karakter fisik, social budaya, dan sosial ekonomi yang terjadi di sekitarnya. Diharapkan manfaat secara fisik dan social dapat diberikan, dikembangkan kearah yang sesuai dengan karakteristik kawasan untuk meningkatkan perannya di dalam kota. Hal inilah yang

melatarbelakangi revitalisasi sebagai suatu usaha untuk mengembalikan fungsi dan potensi kota yang hilang, baik yang berupa keindahan, kenyamanan, ketertiban maupun aktivitas ekonomi, sosial dan budaya masyarakatnya diperlukan terutama pada kawasan perdagangan yang merupakan kawasan vital kota“ (Susiyanti, 2003:50).

2.1.2.2 Matrik Sistem Tujuan Revitalisasi Kawasan

Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan system kota, layak huni, berkeadilan social, berwawasan budaya dan lingkungan. Penjelasan lebih detailnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.3 Matrik Sistem Tujuan Revitalisasi Kawasan

EKONOMI		ISU	MASALAH	SASARAN	KEBIJAKAN	STRATEGI
		Kemerosotan vitalitas/ produktifitas kawasan terbangun perkotaan				
Dis-ekonomi kawasan (dis-economic neighborhood)			Penurunan vitalitas ekonomi kawasan terbangun, disebabkan oleh: Sedikitnya lapangan kerja Kurangnya jumlah usaha Sedikitnya variasi usaha Tidak stabilnya kegiatan ekonomi Penurunan laju pertumbuhan	Meningkatkan stabilitas ekonomi kawasan melalui intervensi untuk: Meningkatkan kegiatan melalui intervensi yang mampu mengembangkan penciptaan lapangan kerja, peningkatan jumlah usaha serta produktifitas kawasan. Menstimulasi factor-faktor yang mendorong peningkatan produktifitas kawasan Mengurangi jumlah modal bergerak keluar kawasan dan meningkatkan investasi yang masuk kedalam kawasan		
Mengembangkan penciptaan iklim yang kondusif bagi kontinuitas dan kepastian usaha						
		Revitalisasi kawasan dilakukan pada kawasan-kawasan strategis/ potensial yang menurun produktifitas ekonominyadan terdegradasi lingkungan fisiknya.				
		Kawasan yang direvitalisasi diarahkan pada: Kawasan yang menurun produktifitasekonominya, terjadi degradasi lingkungan dan atau penurunan kerusakan warisan budaya perkotaan Lokasi yang memiliki nilai investasi/ potensi peningkatan nilai property yang tinggi Kawasan strategis yang berpotensi disektor pariwisata, perdagangan, permukiman, industry, pasar, budaya, pendidikan, ekologi, dan warisan budaya. Kota-kota strategis menurut UU penataan ruang (PKN, PKW, PKSNI) Kota/ kawasan dengan komitmen pemda yang tinggi Kota/ kawasan dengan kepemilikan tanah (land lenure) yang tidak bermasalah				

LINGKUNGAN DAN PRASARANA	
Degradasi kualitas lingkungan	Nilai properti kawasan rendah dibandingkan kawasan sekitarnya
Degradasi kualitas lingkungan (environmental quality) dari aspek: Kerusakan ekologi perkotaan	Kantong kumuh yang terisolir (enclave), disebabkan oleh: Kawasan semakin tidak terhubung secara spasial Prasarana sarana tidak terhubung dengan system kota Kegiatan ekonomi, social dan budaya cenderung tidak terkait.
Meningkatnya kelengkapan fasilitas kenyamanan (omenity) kawasan guna mencegah proses kerusakan ekologi lingkungan	Meningkatnya kuantitas dan kualitas prasaran lingkungan seperti jalan, dan jembatan, air bersih, drainase, sanitasi, dan persampahan, serta sarana kawasan seperti pasar, ruang untuk industry, ruang ekonomi informal dan formal, fasilitas 22ocal22 dan budaya, dan sarana transportasi.
	Meningkatnya nilai property kawasan dengan mereduksi berbagai factor eksternal yang menghambat sebuah kawasan sehingga nilai property kawasan sesuai dengan nilai pasar dan kondusif bagi infestasi jangka panjang
	Peningkatan kualitas penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memberdayakan aktifitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan.
Menciptakan kawasan lingkungan yang kreatif dan inovatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Meningkatkan aksesibilitas, keterkaitan serta fasilitas kawasan untuk mengintegrasikan kawasan dengan system kota Memenuhi standar pelayanan prasarana kawasan Memperbesar deliniasi (batas) luar kawasan agar dampak revitalisasi lebih optimal	

KELEMBAGAAN DAN KOMITMEN PEMDA		SOSIAL/ BUDAYA/ ASET BUDAYA
Pergeseran peran dan tanggung jawab pusat ke daerah	Meningkatnya peran pemangku kepentingan	Pentingnya kebhinekaan budaya terbangun bagi persatuan dan kesatuan bangsa
Kurangnya kompetensi dan komitmen pemda dalam mengembangkan kawasan perkotaan	Manajemen kawasan yang terabaikan	Tradisi 23ocal23 dan budaya setempat dan kesadaran public pudar Bentuk dan ruang kota, dan tradisi local rusak oleh: “Destruksi diri sendiri” (self- destruction)
Membangun kesadaran peningkatan kompetensi pemda agar tidak hanya focus membangun kawasan baru	Pengembangan kelembagaan yang mampu mengelola, memelihara dan merawat kawasan revitalisasi Penguatan kelembagaan yang meliputi pengembangan SDM, kelembagaan dan peraturan/ ketentuan undang-undang	Terciptanya konservasi 23ocal warisan budaya kawasan terbangun dengan mencegah terjadinya “perusakan diri sendiri” (self- destruction) dan “Destruksi akibat kreasi baru” (creative- destruction). Konservasi tipologi dan morfologi kawasan, serta mendorong kesinambungan dan tumbuhnya tradisi 23ocal23 dan budaya lokal
	Pengelola kawasan revitalisasi yang berkelanjutan	
Mengembangkan kapasitas pemda (local government capacity) untuk mengelola kawasan revitalisasi dan pemda sebagai (local government as public developer)	Memfasilitasi dan memberdayai berbagai pemangku kepentingan untuk merevitalisasi ekonomi, social , dan budaya. Mendorong konsistensi pemda dalam merencanakan, memprogramkan, melaksanakan, memonitoring, dan mengevaluasi serta mempromosikan dan menasarkan revitalisasi. Menciptakan skema kerjasama pemerintah, swasta, dan masyarakat. Yang menguntungkan setiap pihak (public private community partnership). Menciptakan rgulasi/ deregulasi yang memberdayakan investor dan masyarakat dalam melakukan investasi. Menggali sumber-sumber pembiayaan swadaya bekerja sama dengan swasta, dana bantuan/ hibah, trust fund, dan anggaran pemerintah	Mengkonservasi ruang dan bentuk(bentuk dan tipe ruang dan bangunan) yang signifikan secara kultural dan sejarah

(Sumber: KepMenPu no.18/PRT/2010; 18-21)

2.1.2.3 Kriteria Penilaian Vitalitas Kawasan Perdagangan

Vitalitas kawasan perdagangan bukanlah sesuatu yang stagnan, sifatnya dinamis yang cepat mengalami perubahan mengingat kegiatan seperti komunitas manusia yang selalu berubah. Vitalitas kawasan akan mengalami pasang surut. Batas ambang maksimum untuk kegiatan perdagangan adalah sepuluh tahun seperti yang diungkapkan oleh Kevin Lynch dalam tulisannya *Designing and Managing the Strip* (Southworth ed., 1994: 583)

Menurut Susiyanti,(2003:52) Adapun kriteria yang dapat digunakan untuk menunjukkan vitalitas suatu kawasan perdagangan dilihat aspek kegiatan yang ada di dalam kawasan adalah:

1. Tingginya jumlah pengunjung
2. Tingginya tingkat isian kawasan
3. Tingginya kondisi penjualan
4. Lamanya kegiatan berlangsung

Tabel 2.4. Kriteria Penilaian Vitalitas Kawasan Perdagangan

Kriteria	Variabel	Indikator	Kategori
Tingginya jumlah pengunjung	Kepadatan pengunjung (orang/menit/meter)	≤ 24 org/menit/meter	Rendah
		> 24 org/menit/meter	Tinggi
	Jumlah kendaraan yang parkir	$\leq 70\%$ dari kapasitas lahan parkir	Rendah
		$> 70\%$ dari kapasitas lahan parkir	Tinggi
Tingkat Isian Tinggi	Banyaknya toko yang aktif dan tidak aktif	$\leq 70\%$ dari kapasitas isian	Rendah
		$> 70\%$ dari kapasitas isian	Tinggi
Waktu kegiatan berlangsung	Lamanya toko beroperasi	≤ 8 jam/hari	Rendah
		> 8 jam/hari	Tinggi
Tingginya kondisi	Omzet perdagangan	$\leq 70\%$ dari tahun sebelumnya	Rendah

penjualan		> 70% dari tahun sebelumnya	Tinggi
	Pajak dan retribusi	≤ 70% dari tahun sebelumnya	Rendah
		> 70% dari tahun sebelumnya	Tinggi

(Sumber: Garvin, 1996; Bromley dan Thomas, 1993; Fruin, 1979; Barnet, 1982; Abramason, 1981)

2.1.2.4 Kriteria Perancangan Kawasan Perdagangan

Unsur desain sebuah pusat kegiatan komersial menjadi sangat penting dan persyaratan yang paling mendasar yang harus dimiliki adalah maximum visibilitas (ketampakan), aksesibilitas, dan keamanan; dan ketiga hal tersebut mempengaruhi pergerakan di dalam ruang (Bromley dan Thomas, 1993: 154). Untuk lebih jelasnya, kriteria perancangan lingkungan kawasan perdagangan dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.

Tabel 2.5. Kriteria Perancangan Kawasan Perdagangan

Aspek	Variabel	Indikator
Kenyamanan	Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> • Terlindung dari cuaca dan adanya tempat bernaung bagi pejalan dalam melakukan perjalanannya. • Bentuk fisik trotoar tidak terputus dan landai • Kebebasan bergerak bagi pejalan, tidak terhalangi oleh penggunaan jalur pejalan yang tidak semestinya. • Adanya perhatian terhadap penyandang cacat.
	Ruang terbuka dan penghijauan	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya ruang-ruang terbuka umum, ketersediaan taman-taman, plaza dan ruang terbuka yang tertata dengan baik untuk tempat berkumpul dan berinteraksi. • Dapat menyerap panas matahari dan meredam kebisingan.
	Parkir dan ketersediaan	<ul style="list-style-type: none"> • Dekat dengan tempat kegiatan perdagangan. • Tersediaan fasilitas kendaraan umum termasuk

	kendaraan bermotor	juga penyediaan fasilitas transportasi lainnya seperti jaringan jalan yang baik, halte dan sebagainya.
	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan pencapaian ke kawasan perdagangan, tidak mengalami kesulitan dipengaruhi oleh kondisi jalan dan sirkulasi kendaraan(lancar/tidaknya arus sirkulasi kendaraan).
	Tata bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya keteraturan bangunan dan kepadatan bangunan yang memadai.
Keamanan	Jalur pejalan	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya aktivitas pejalan dan jalur kendaraan guna membangun aktifitas koridor yang aktif.
	Aktivitas	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitas kawasan sepanjang hari di dalam kawasan.
	Penerangan	<ul style="list-style-type: none"> • Penerangan yang cukup dan penampakan (visibility) yang baik atau pandangan yang tidak terhalangi.
Keselamatan	Struktur bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Menjamin bangunan gedung yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia. • Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan. • Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur.
	Bahaya kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> • Setiap bangunan untuk fungsi umum harus dilengkapi dengan petunjuk cara-cara pencegahan, penanggulangan, penyelamatan dari bahaya kebakaran, pendiktisian sumber kebakaran dan tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas. • Pusat-pusat perbelanjaan yang berlantai luas, selain garus dilengkapi dengan tangga-tangga kebakaran yang cukup banyak dan tersebar letaknya, dinding tahan api 2 jam, adanya “ruang antara” yang disebut “fire zone”.
	Jalur pejalan	<ul style="list-style-type: none"> • Menghindari terjadinya konflik antar pengguna kawasan dengan kendaraan bermotor. • Menghindari dari bahaya terperosok, menabrak tiang atau pohon dan sebagainya.
Kesenangan	Jalur pejalan	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur pejalan yang terlihat menarik, baik dari segi kegiatan disekitar jalur tersebut atau keindahan misalnya dengan adanya etalase

		<p>pertokoan yang membentuk eye catching agar pejalan senang berjalan di jalur tersebut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalur pejalan diupayakan dalam jalur terpendek dan jelas yang dapat membuat pejalan menjadi mudah, bebas dari penundaan pergerakan dari satu tempat ke tempat lain yang dapat membuat pejalan menjadi mudah, bebas dari penundaan pergerakan dari satu tempat ke tempat lain yang diakibatkan kepadatan pejalan.
	Daya tarik kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Estetis, rekreatif, menarik dan prestisius. • Adanya atraksi kawasan yang unik, sebagai daya tarik, percampuran antara fungsi, seni, arsitektur dan kegiatan di ruang public. • Anchor tenan/store (magnet kawasan) berupa department store, restaurant, bioskop, keberadaan PKL, <i>landmark</i> kawasan perdagangan yang berbeda dengan kawasan yang lainnya bias berupa <i>sign board</i>, bangunan, sculpture, dan lain-lain dapat berpotensi sebagai anchor kawasan dan dapat membentuk image tertentu pada kawasan perdagangan.
	Penampilan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Ekspresi bangunan yang tepat • Fasade bangunan yang menarik
	Fasilitas perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan jenis barang dan jasa yang memenuhi target pasarnya. • Ketersediaan fasilitas penunjang; sarana telepon umum, toilet-toilet umum dan sarana penunjang lainnya perlu disediakan untuk menunjang kegiatan di dalam kawasan.

(Sumber: Bromley dan Thomas,1993; Fruin, 1979; De Chiara, 1975; Garnham,1984; Pignataro,1976; Trancik, 1986; Unterman, 1984, KepMenPu no.18/PRT/2010)

2.1.3 Teori Perancangan

2.1.3.1 Data Mengenai Objek Pasar

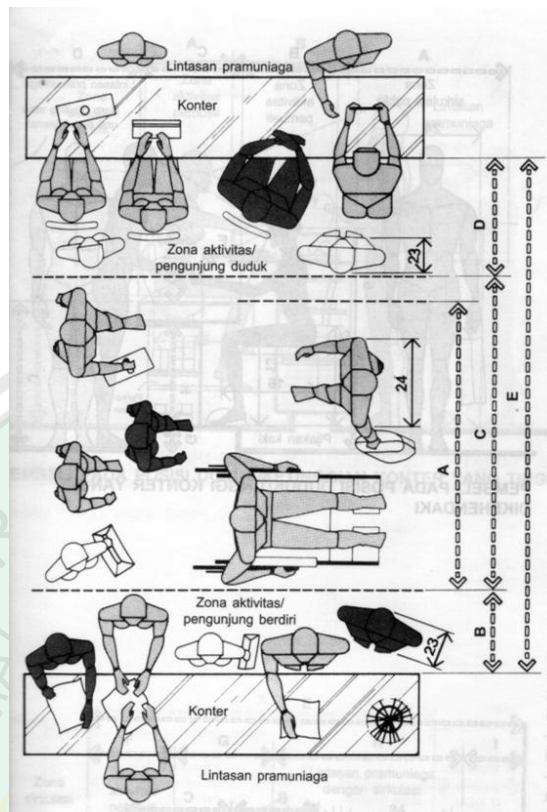
A. Retail (Pedagang eceran)

Kata retail berasal dari Bahasa Inggris yang berarti penjual eceran. Pada perkembangannya, retail sendiri memiliki arti penjual barang-barang. Retail memiliki berbagai macam tipe, dari department store, hingga retail yang menjual barang-barang yang spesifik, semisal retail yang menjual pakaian jadi, retail perlengkapan olahraga, *retail* perlengkapan otomotif, perhiasan, dan perlengkapan rumah tangga.

Sebuah toko seharusnya memiliki klasifikasi antara lain:

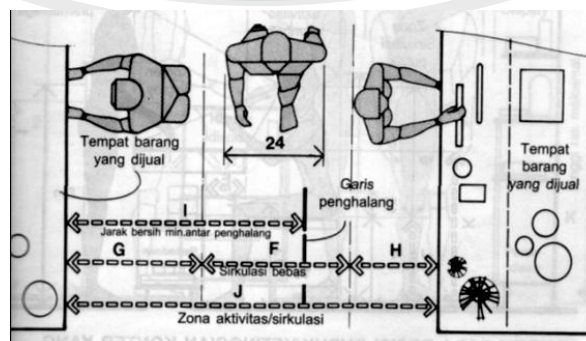
- Berkenaan dengan penjualan yang eksklusif.
- Merupakan cabang dari berbagai grup.
- Tempat menjual yang bebas.
- Khusus menjual jenis barang yang istimewa.
- Khusus untuk golongan usia tertentu.

Untuk memudahkan zona aktifitas pembeli dan sirkulasi yang terus mengalir pada lorong utama Dimensi manusia dalam ruang retail memiliki jarak bersih keseluruhan berkisar 117 dan 120 inci atau 297,2 dan 304,8 (Julius dkk, 2003:201)



Gambar 2.1 Ilustrasi Lebar Lintasan Publik Utama
(Sumber : Julius dkk ,2003:201)

Adapun pada lorong yang bukan utama jarak bersih antara tempat barang sisi kanan dan kiri mempunyai jarak sebesar 90 inci atau 228,6 cm dengan jarak minimal 51 inci atau 129,5 cm (Julius dkk, 2003 :201) untuk digunakan sebagai seseorang menerima terjadinya kontak tubuh. berikut ilustrasinya:



Gambar 2.2. Lebar Lintasan Publik Kedua
(Sumber : Julius dkk,2003:201)

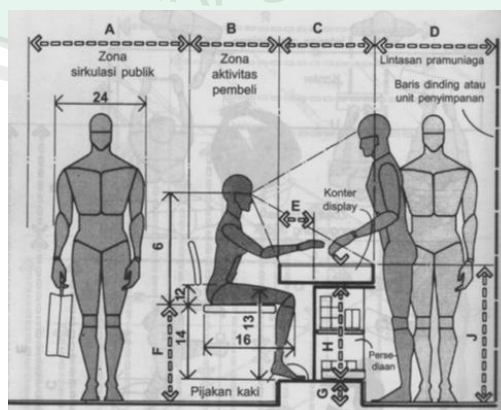
B. Metode Penjualan

Metode penjualan ada beberapa cara penjualan pedagang seperti di mall, distro, butik dan toko- toko, sebagai bentuk mempermudah pelayanan dan ketertarikan pembeli. Adapun cara- cara dalam penjualan adalah sebagai berikut:

1. Personal Service

Metode tradisional biasanya pembeli dilayani oleh seorang asisten penjual yang biasanya berada di belakang meja konter. Dalam metode ini, pembeli mendapatkan pengaruh maupun pengarahannya dari asisten penjual. Barang-barang dagangan yang biasa memakai metode ini adalah barang yang bernilai tinggi, seperti perhiasan, barang-butik, dan lain—lain.

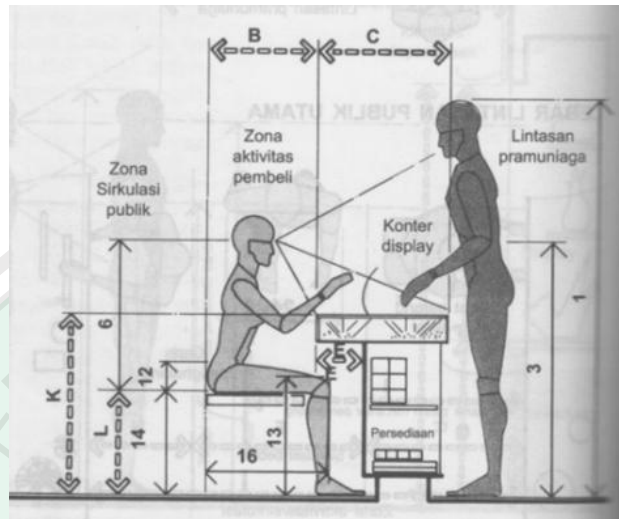
Metode tradisional ini memiliki Zona aktifitas pengunjung yang memungkinkan tersediannya ruang yang cukup bagi kursi pembeli. Tinggi lutut, jarak pantat lutut, tinggi lipatan dalam lutut, tinggi lipatan dalam lutut, tinggi mata dalam posisi duduk merupakan pertimbangan dimensi- dimensi manusia yang harus diperhatikan dalam perancangan. Berikut alternatif gambar jarak bersih dengan pemakain display lebih tinggi Yang diperlukan dalam konter.



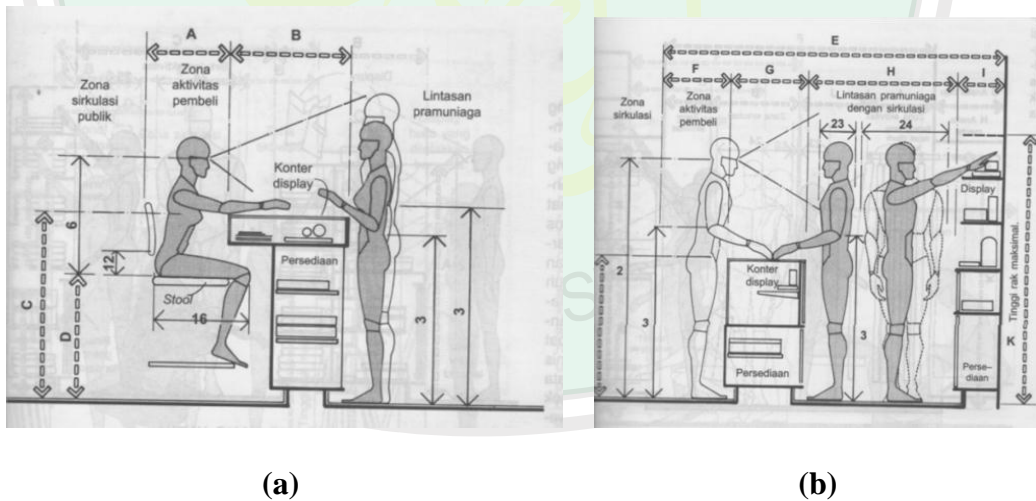
Gambar 2.3. Pembeli pada Posisi Duduk atau Tinggi Konter yang Dikehendaki

(Sumber : Julius dkk,2003:202)

Gambar di bawah ini merupakan ilustrasi display yang juga memungkinkan pembeli untuk duduk dan berdiri.



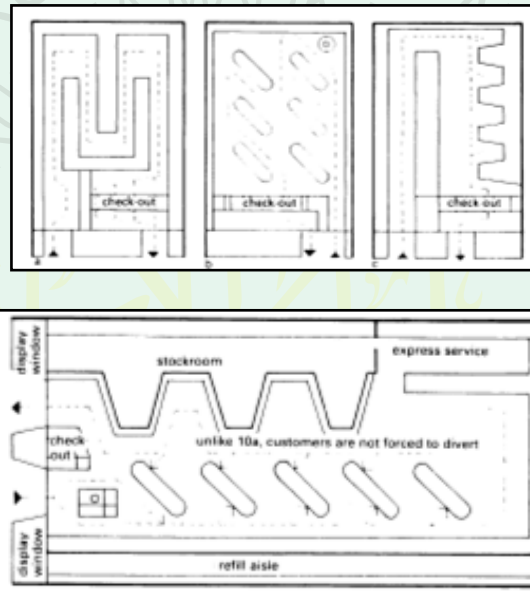
Gambar 2.4. Pembeli pada Posisi Duduk atau Tinggi Konter yang Rendah
(Sumber : Julius dkk,2003:202)



Gambar 2.5: (a) Pembeli pada Posisi Duduk atau Tinggi Konter yang Tinggi,
(b) Pembeli pada Posisi Berdiri
(Sumber : Julius dkk,2003:203)

2. Self Service

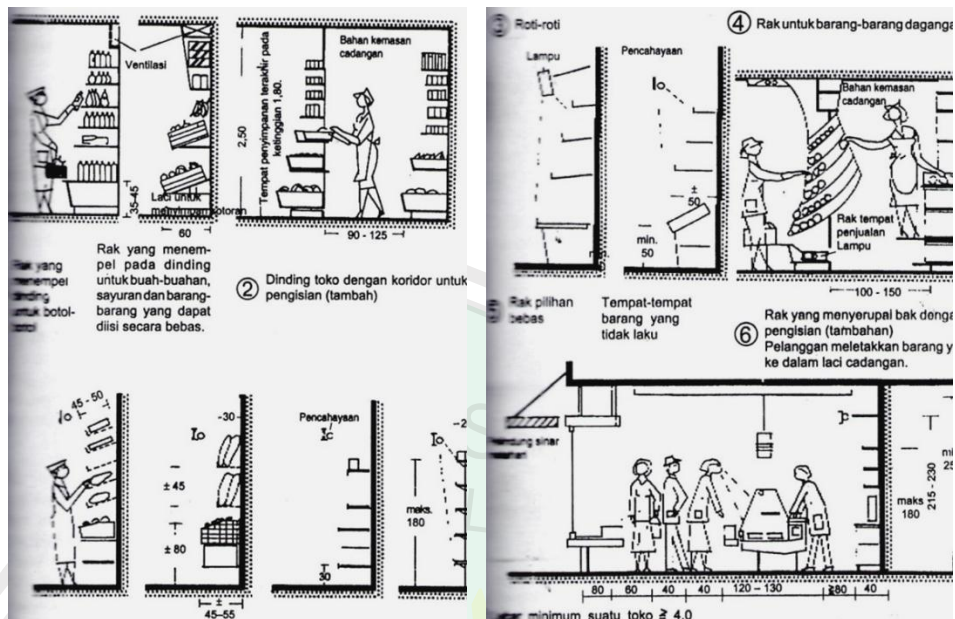
Metode penjualan ini pembeli dapat berkeliling di dalam toko, mengambil barang yang dikehendaki, lalu meletakkannya ke dalam keranjang dan dengan usaha sendiri pula membawanya ke kasir untuk dibayar dan dibungkus. Dengan demikian, pembeli melayani dirinya sendiri. Metode ini biasanya dipakai dalam supermarket dimana pintu masuk dan keluar dipisahkan dengan jelas untuk mempermudah pelayanan sekaligus untuk kenyamanan pembeli



Gambar 2.6 Sirkulasi dengan Dua Pintu Masuk dan keluar
(Sumber: neufert, 2002: 37)

3. Self Selection

Metode penjualan dimana pembeli dapat memegang, memilih, serta membandingkannya kemudian membawanya ke kasir untuk dibayar dan dibungkus. Di sini tersedia beberapa *staff* asisten penjualan. Metode ini biasanya digunakan secara umum pada toko-toko umumnya, seperti toko pakaian, dan lain-lain.



Gambar 2.7 Ilustrasi Pembeli Memilih Barang Sendiri
(Sumber: neufert, 2002: 37)

2.1.3.2 Komponen Ruang Terbuka

A. Ruang

Ruang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia. Hal ini disebabkan manusia selalu bergerak dan berada di dalamnya. Ruang tidak akan ada artinya jika tidak ada manusia. Oleh karena itu, titik tolak dari perancangan ruang harus selalu didasarkan pada manusia. Hubungan manusia dengan ruang secara lingkungan dapat dibagi 2 (dua), yaitu hubungan dimensional (*antromethcs*) serta hubungan psikologi dan emosional (*proxemics*) (Rustam, 2003).

1. Hubungan dimensional

Menyangkut dimensi-dimensi yang berhubungan dengan tubuh dan pergerakan kegiatan manusia.

2. Hubungan Psikologis dan Emosional

Hubungan ini menentukan ukuran-ukuran kebutuhan ruang untuk kegiatan manusia.

B. Material

Material merupakan komponen pembentuk ruang pada park. Jenis material terbagi menjadi dua, yaitu material lunak (*soft materials*) dan material keras (*hard materials*).

a. Material lunak (*soft materials*)

material lunak, yaitu tanaman/pepohonan dan air. Tanaman merupakan material lansekap yang hidup dan berkembang. Pertumbuhan tanaman akan mempengaruhi ukuran besar tanaman, bentuk tanaman, tekstur, dan warna selama pertumbuhannya. Dengan demikian, kualitas dan kuantitas park akan terus berkembang dan berubah sesuai dengan pertumbuhan tanaman.

b. Material keras (*hard materials*)

Material keras dapat dibagi dalam lima kelompok, yaitu:

1. Material keras alami (organic materials), misal kayu.
2. Material keras alami dari potensi geologi (inorganic materials used in their natural state), misal batu-batuan, pasir, dan batu bata.
3. Material keras buatan bahan metal (inorganic materials used in highly modified state), misal aluminium, besi, perunggu, tembaga, dan baja.
4. Material keras buatan sintetis/tiruan (synthetic materials), misal plastik/fiberglass.
5. Material keras buatan kombinasi (composite material), misal beton dan plywood (Rustam, 2003).

C. Skala

Skala dalam arsitektur menunjukkan perbandingan antara elemen bangunan atau ruang dengan suatu elemen tertentu yang ukurannya sesuai dengan manusia. Ada tiga macam skala, yaitu sebagai berikut:

a. Skala Manusia

Pada skala ini penekanan diarahkan pada penggunaan ukuran dimensi manusia atau gerak ruang manusia terhadap objek atau benda yang dirancang.

b. Skala Generik

Pada skala ini perbandingan diarahkan pada penggunaan suatu elemen atau ruang terhadap elemen lain yang berhubungan disekitarnya.

c. Skala gambar/Skala Peta

Merupakan perbandingan perbesaran atau perkecilan antara gambar atau peta yang dikerjakan dengan mempergunakan satuan ukuran angka/numeric ataupun grafik (Rustam, 2003).

D. Sequences

Dalam menciptakan lingkungan hidup manusia harus memperhatikan hubungan antara obyek yang satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu pengaturan sequences dapat menimbulkan suatu pandangan yang berbeda-beda dari sebuah perjalanan, membelokkan orang pada sudut-sudut tertentu dapat menyebabkan pemandangan yang baru dan memberikan kesan yang tidak monoton (Rustam, 2003).

E. Street Furniture

Street furniture Adalah benda yang diletakkan di ruang terbuka, yang bertujuan untuk menciptakan kondisi yang menarik, selaras serta menunjang aktivitas yang terjadi. Adapun elemen-elemen street furniture, yaitu tempat duduk, tempat sampah, lampu, penanda/rambu-rambu, pot tanaman, dan pagar pembatas. Dasar pemilihan street furniture tergantung pada tempat dan fungsi dimana street furniture tersebut diletakkan (Rustam, 2003).

F. Warna

Warna adalah suatu elemen dasar dari suatu desain. Tampilan warna yang kita lihat dipengaruhi beberapa hal, yaitu :

- Jumlah intensitas cahaya yang menyinari tanaman, langsung maupun pembiasan cahaya dari embun, Karena penyinaran langsung maupun dengan bayangan dari efek peneduh dapat menimbulkan kesan yang berbeda pada tanaman.
- Jarak antara tanaman dengan sumber cahaya akan menghasilkan efek kecerahan yang berbeda. Warna yang hangat seperti merah, kuning, oranye memberi kesan seperti mendekati pengamat. Warna dingin seperti hijau dan biru terlihat menjauhi pengamat (Rustam, 2003).

G. Tekstur

Hubungan jarak dan tekstur adalah hal penting dalam merencanakan ruang luar. Berbagai jenis tekstur dapat direncanakan secara bertingkat sedemikian rupa sehingga dapat diperoleh nilai estetika yang berbeda bagi ruang luar, sesuai dengan jarak pandang pada bidang permukaan tersebut (Rustam, 2003).

H. Sirkulasi

Sebuah tempat atau bangunan dapat dinikmati manusia jika ada pola sirkulasi yang menuntun manusia menuju, melalui atau mengitari mereka. Oleh karena itu pola sirkulasi adalah fungsi utama dari perancangan suatu proyek, karena pola sirkulasi menentukan tempo kecepatan jalan orang, sequence dan juga pemandangan yang dilalui. Menurut F.DK Ching ada 5 jenis sirkulasi, yaitu linear, spiral, grid, network, komposit (Rustam, 2003).

I. Vegetasi

Komponen pembentuk park, tanaman sangat erat hubungannya dengan waktu dan perubahan karakteristik tanaman. Secara dasar khususnya di iklim tropis, dikenal 2 (dua) macam tanaman ditinjau dari massa daunnya, yakni:

1. Tanaman yang menggugurkan daun (Deciduous plants)
2. Tanaman yang hijau sepanjang tahun (Evergreen conifers)

J. Fasilitas Parkir

Dalam penentuan tata letak parkir, fasilitas parkir mempunyai beberapa kriteria antara lain sebagai berikut:

1. Parkir terletak pada muka tapak yang datar.

Tempat parkir diusahakan berada pada permukaan yang datar. Apabila permukaan tanah mempunyai kemiringan, maka perlu dipikirkan penggunaan grading dengan sistem cut and fill. Lokasi permukaan yang datar pada area parkir dimaksudkan untuk menjaga keamanan kendaraan agar parkir dengan aman dan tidak menggelinding.

2. Penempatan parkir tidak terlalu jauh dari pusat kegiatan.

Hubungan pencapaian antara tempat parkir dengan bangunan atau tempat kegiatan diusahakan tidak terlalu jauh. Bila jarak antara tempat parkir dengan pusat kegiatan cukup jauh, maka diperlukan sirkulasi yang jelas dan terarah menuju area parkir. Ditinjau dari penggunaannya, tempat parkir terbagi atas berikut ini:

- a. Parkir kendaraan beroda lebih dari 4 (empat), misalkan bus dan truk
- b. Parkir kendaraan beroda 4 (empat), misalkan sedan dan mini bus
- c. Parkir kendaraan beroda 3 (tiga), misalkan becak
- d. Parkir kendaraan beroda 2 (dua), misalkan sepeda dan sepeda motor

Adapun prinsip tempat parkir secara garis besar harus memperhatikan faktor berikut:

1. Waktu penggunaan dan pemanfaatan tempat parkir
2. Banyaknya kebutuhan jumlah kendaraan untuk menentukan luas tempat parkir.
3. Ukuran dan jenis kendaraan yang akan ditampung
4. Mempunyai keamanan yang baik dan terlindung dari panas sinar matahari.
5. Cukup penerangan cahaya di malam hari

2.1.3.3 Lansekap

Secara terperinci, arsitektur lansekap didefinisikan sebagai ilmu dan seni. Memperhatikan kebutuhan pelayanan dan pemeliharaan sumber daya lingkungan fungsional dan estetis (Hakim, Rustam dan Utomo, Hardi.2004).

Menurut Putrie, Arsitektur lansekap di dalam suatu lingkungan binaan memiliki arti penting dalam menjembatani hubungan antara manusia dengan

lingkungan alamnya. Dapat di simpulkan bahwa peran asitektur lansekap adalah sebagai berikut:

- Sebagai penghubung antara manusia dan alam semesta
- Sebagai pembangkit kesadaran manusia akan pentingnya lingkungan alam, dalam interaksinya dengan lingkungan binaan.
- Medukung perencancangan arsitektur secara keseluruhan.

Dalam sejarah perancangan ruang luar, terdapat aliran besar di dunia yang mempengaruhi perkembangan arsitektur lansekap di masa-masa selanjutnya. Aliran yang pertama adalah tradisi *Axial Formal* yang berkembang di benua Eropa dan Asia Barat. Sementara itu, aliran kedua yang disebut sebagai aliran *informal* atau *Natural Symbolism*, berkembang di Asia Timur. Konsep arsitektural yang dimiliki oleh tradisi *axial formal* integrasi antara struktur-struktur *indoor* dan *outdoor*.

A. Civic space atau ruang public

merupakan ruang ruang luar dalam skala kota yang digunakan untuk aktivitas penduduknya. *civic space* ini mewadahi berbagai kegiatan social, politik dan ekonomi masyarakat kota. Penduduk kota dapat menggunakan *civic space* ini sebagai sarana rekreasi, besantai, upacara, kampanye, berdagang, meayakan sesuatu, dan sebagainya.

B. Ruang dan Ruang Dalam

Kata eksistensi berasal dari bahasa inggris, *existence*, yang bearti keberadaan. Dengan demikian, eksistensi ruang dapat diartikan sebagai keberadaan ruang. Ruang, pada dasarnya terjadi pada dasarnya terjadi karena adanya hubungan

antara sebuah obyek dan manusia yang melihatnya. Hubungan ini pada awalnya ditentukan oleh penglihatan, tetapi jika ditinjau dari segi pengertian ruang dalam arsitektur, maka hubungan ini dipengaruhi pula oleh penciuman, pendengaran dan perabaan (Ashihara, Yoshinobu: 1983).

C. Terjadinya Ruang Luar

Ruang terjadi karena adanya sesuatu kekosongan yang dibatasi dengan elemen-elemen pembatas. Dalam hal ini, ruang didefinisikan melalui indera penglihatan dan perabaan. Selain oleh elemen-elemen pembatas tadi, kesan ruang juga dipengaruhi oleh perbedaan waktu, cuaca dan faktor eksternal lainnya.

Secara umum, dalam arsitektur terutama interior, ruang dibatasi oleh tiga bidang, yaitu bidang lantai, bidang atap, dan bidang dinding.

Ruang luar merupakan ruang yang terjadi dengan membatasi alam dengan elemen-elemen pembatas tertentu, karena sifat keluasan yang dimiliki alam semesta. Jadi yang disebut ruang luar adalah bagian alam yang dibatasi dengan bingkai atau kerangka tertentu, bukan alam semesta yang luas tak terhingga itu sendiri. Terkadang ruang luar disebut pula sebagai “arsitektur tanpa atap”. Istilah ini mengacu pada perancangan ruang luar yang hanya menggunakan dinding dan lantai sebagai elemen pembatas. Keduanya memang merupakan elemen yang sangat penting dalam perancangan ruang luar dengan konsep “arsitektur tanpa atap”.

D. Ruang Positif dan Ruang Negatif

Ruang positif juga diartikan sebagai ruang yang di dalamnya terdapat fungsi, maksud dan kehendak manusia. Sedangkan ruang negatif diartikan sebagai

ruang yang terjadi begitu saja, tanpa direncanakan dan tidak memiliki fungsi yang jelas.

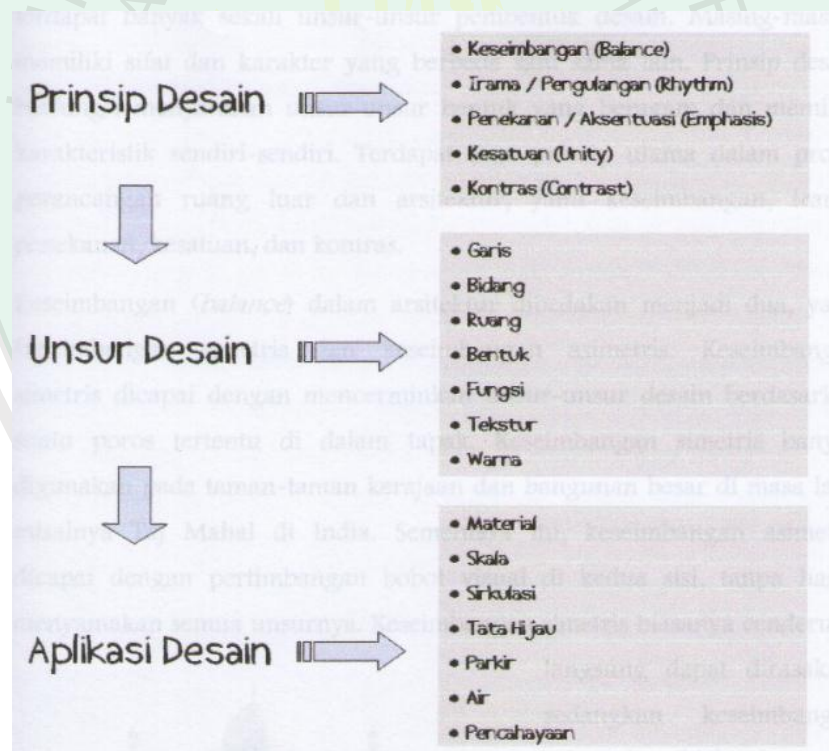
E. Penembusan / Perembesan Ruang

Penembusan atau perembesan ruang merupakan suatu cara memasukkan pemandangan alam di luar ke dalam rancangan, melalui suatu pembingkaiian.

F. Pengaruh Daya Meruang

Daya meruang terbentuk dari interaksi antara dua bangunan atau lebih yang terletak pada jarak yang berdekatan.

G. Komponen Desain Ruang Luar



Gambra 2.8 Skema Kimponen-Komponen Desain Ruang Luar

Sumber: Diktat Mata Kuliah Studio Lansekap, 2010

Dalam proses perancangan ruang luar, terdapat tiga komponen desain yang harus diperhatikan, agar dihasilkan desain ruang luar yang baik. Ketiga komponen

itu adalah prinsip desain, unsure desain dan aplikasi dsain, seperti terlihat di sekema di atas Keseimbangan (*balance*) dalam arsitektur dibedaka menjadi dua, yaitu keseimbangan simetris dan keseimbangan arsimetris. Keseimbangan simetris dicapai dengan mencerminkan unsur-unsur desain berdasarkan suatu poros tertentu dalam tapak. Kesatuan (*unity*) dalam desain dapat dicapai dengan adanya tema tertentu yang diterakan di dlam rancangan (Hakim, Rustam dan Utomo, Hardi.2004).

H. Unsur Desain

Unsure membentuk desain, yaitu garis, bidang, ruang, bentuk, fungsi, tekstur dan warna.

I. Aplikasi Desain

Diaplikasikan ke dalam desain melalui penggunaan material, skala, dan jarak, sirkulasi, tata hijau, air, pencahayaan, detail lansecap, drainase, parkir dan kenyamanan.

2.1.3.4 Organisasi Ruang atau Tata Ruang

Menurut Arsitek (2010, <http://calon-arsitek.blogspot.com/>) Organisasi ruang dalam arsitektur terbagi menjadi lima macam yaitu:

A. Linier: Suatu urutan dalam satu garis dan ruang-ruang yang berulang.



Gambar 2.9 Pola Linier
(Sumber: www.calon-arsitek.blogspot.com)

- B. Terpusat: Sebuah ruang dominan terpusat dengan pengelompokan sejumlah ruang sekunder.



Gambar 2.10 Pola Terpusat
(Sumber: www.calon-arsitek.blogspot.com)

- C. Radial: Sebuah ruang pusat yang menjadi acuan organisasi ruang-ruang linier yang berkembang menurut arah jari-jari.

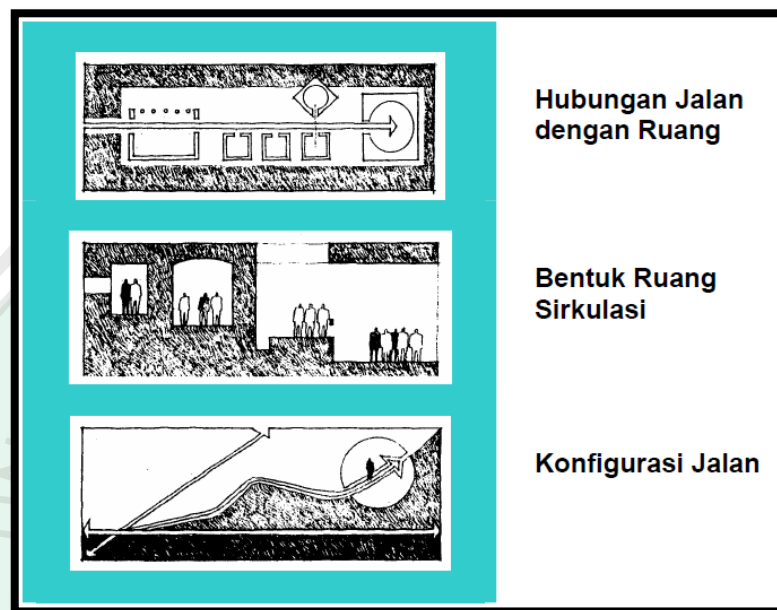


Gambar 2.11 Pola Radial
(Sumber: www.calon-arsitek.blogspot.com)

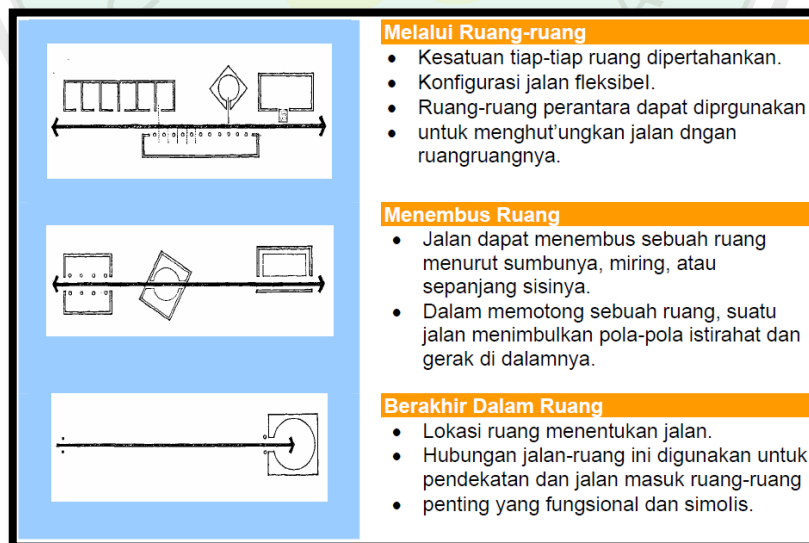
- D. Grid: Organisasi ruang-ruang dalam daerah struktural grid atau struktur tiga dimensi lain.
- E. Cluster: Kelompok ruang berdasarkan kedekatan hubungan atau bersama-sama memanfaatkan satu ciri atau hubungan visual.

2.1.3.4 Sirkulasi Ruang

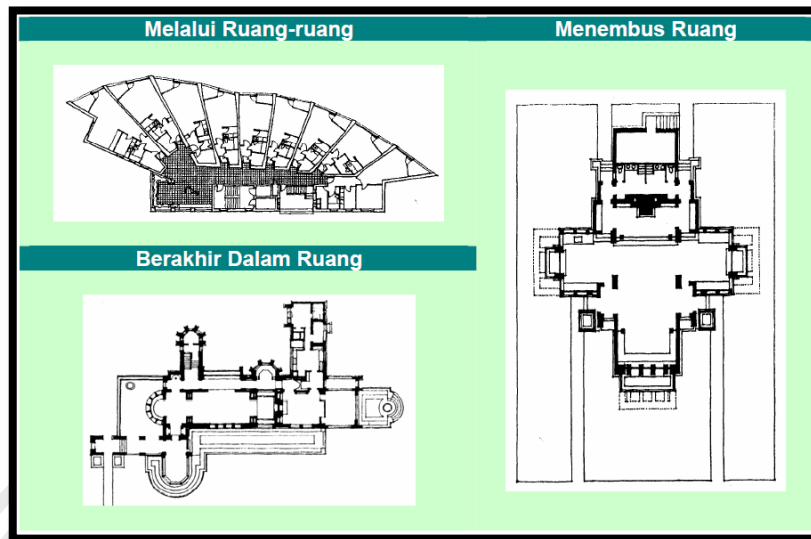
sirkulasi ruang merupakan hubungan antar ruang yang satu dengan ruang yang lain.



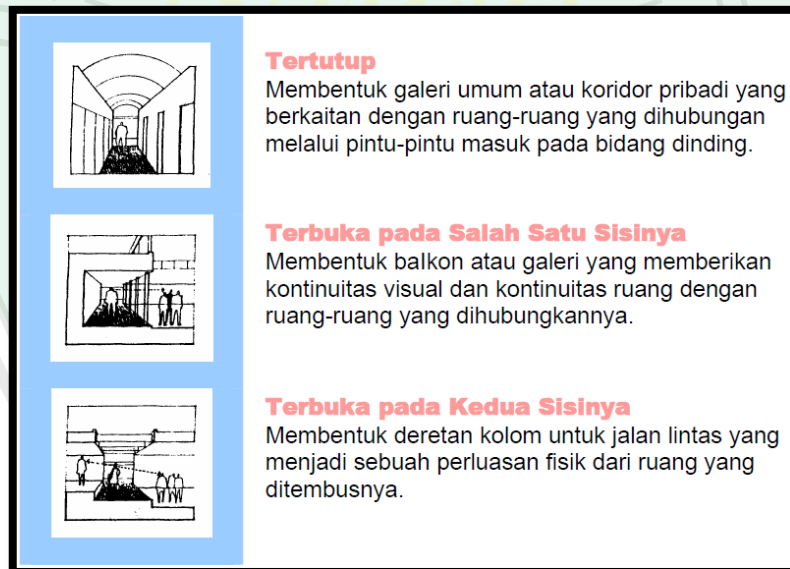
Gambar 2.12 Sirkulasi Antar Ruang
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



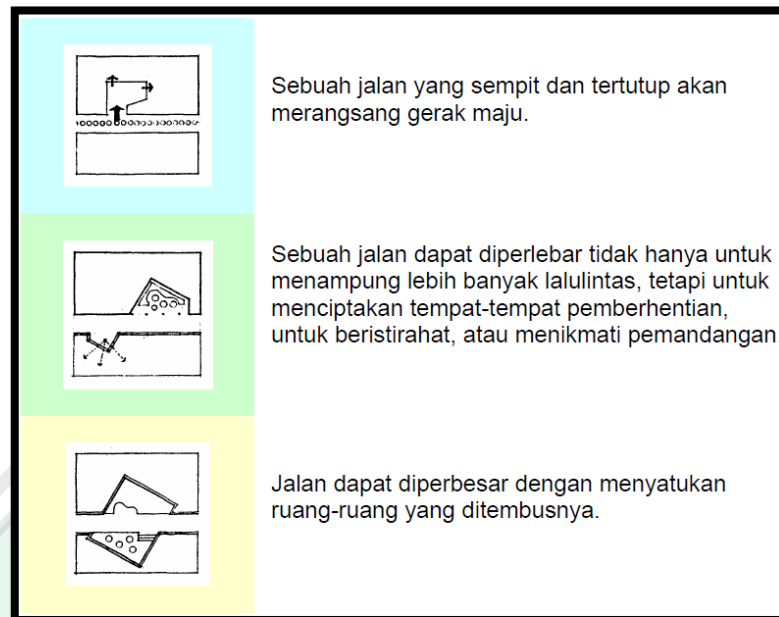
Gambar 2.13 Hubungan Jalan dengan Ruang
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



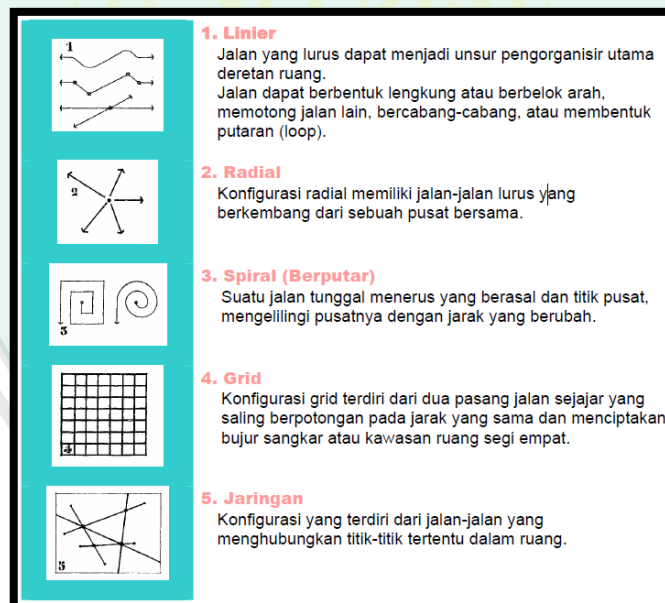
Gambar 2.14 Contoh Hubungan Jalan dengan Ruang
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



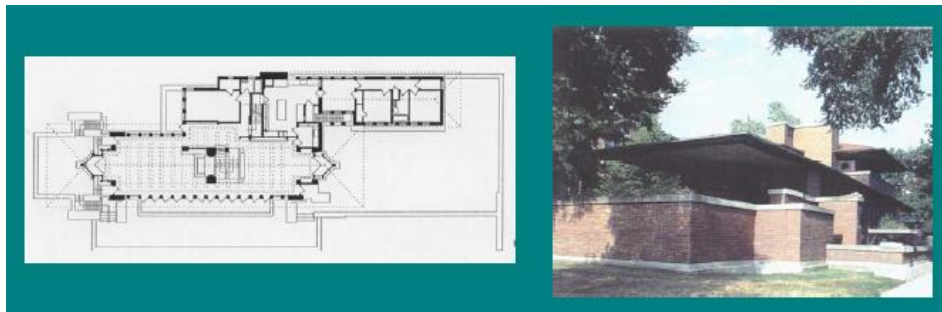
Gambar 2.15 Bentuk Sirkulasi Ruang
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



Gambar 2.16 Bentuk Sirkulasi Ruang
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



Gambar 2.17 Konfigurasi Jalan
(Sumber: www.remigi.us.staff.gunadarma.ac.id)



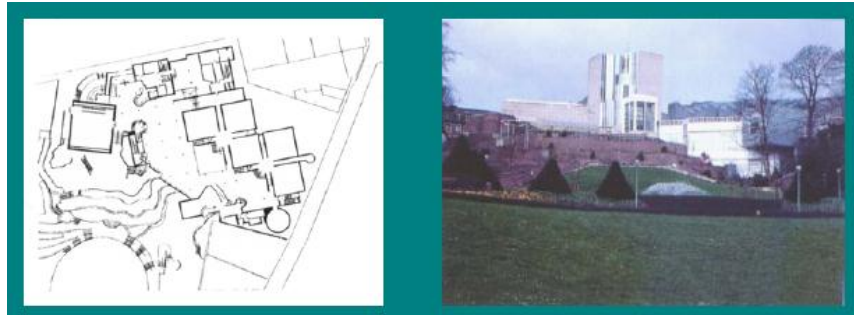
Gambar 2.18 Contoh pola sirkulasi linier
(Sumber: www.remigius.staff.gunadarma.ac.id)



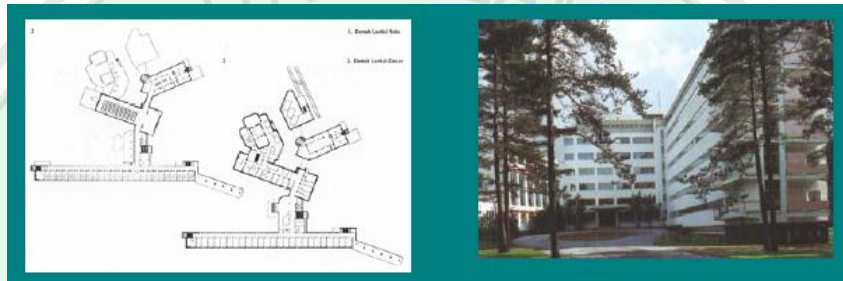
Gambar 2.19 Contoh Pola Sirkulasi Radial
(Sumber: www.remigius.staff.gunadarma.ac.id)



Gambar 2.20 Contoh Pola Sirkulasi Spiral
(Sumber: www.remigius.staff.gunadarma.ac.id)



Gambar 2.21 Contoh Pola Sirkulasi Grid
 (Sumber: www.remigius.staff.gunadarma.ac.id)



Gambar 2.22 Contoh Pola Sirkulasi Jaringan
 (Sumber: www.remigius.staff.gunadarma.ac.id)

2.2. Tinjauan Tema Prancangan

2.2.1. Tema *Extending Tradition*

Extending tradition adalah penggunaan elemen tradisional pada bangunan masa kini dengan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan perspektif dan kebutuhan masa kini (Beng, 1998). Penjelasan lebih lengkap tentang *extending tradition* dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2.6. Tema *Extending Tradition*

UNSUR	KONSEP
PERTAPAKAN	memanfaatkan alam atau bersahabat dengan alam. Bentuk bangunan disesuaikan dengan keadaan site.
PERANGKAAN	struktur dan material tradisional tetap digunakan, tetapi struktur yang modern juga digunakan di beberapa bagian bangunan yang membutuhkan kekuatan yang lebih. Jadi struktur lebih disesuaikan dengan kebutuhan masa kini.
PERATAPAN	menggunakan sistem struktur atap tradisional yang disesuaikan dengan kebutuhan sekarang .
PERSUNGKUPAN	menggunakan elemen bangunan tradisional, tapi memiliki fungsi yang sedikit berbeda dalam penggunaannya di masa kini. Selain itu juga menyesuaikan elemen-elemen tersebut dengan fungsi dan kebutuhan masa kini.
PERSOLEKAN	menyederhanakan ornamentasi bangunan vernakular. Cenderung menggunakan cahaya, bayangan, dan ruang luar untuk mempercantik bangunan.

(Sumber tabel: sustainable-arch.pdf)

Menurut (Beng, 1998), point-point penting yang merupakan inti dari konsep *extending tradition* antara lain:

- Mencari keberlanjutan dengan tradisi lokal
- Mengutip secara langsung dari bentuk masa lalu
- Tidak dilingkupi oleh masa lalu, melainkan menambahkannya dengan cara inovatif
- Interpretasi kita tentang masa lalu dirubah berdasar kepada perspektif dan kebutuhan masa kini dan masa depan
- Mencoba melebur masa lalu dengan penemuan baru
- Menggunakan struktur vernakular dan tradisi *craftmanship*
- Mencari inspirasi dalam bentuk dan teknik yang unik dari bangunan tradisional

“Revitalisasi budaya lokal, seperti yang dikatakan oleh Yasraf A. Pilliang (2004) adalah prinsip atau sistem–sistem lokal tersebut harus diperbaharui,

disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan masyarakat kontemporer. Artinya sistem-sistem lokal tersebut harus diberi nafas baru. Dengan pemahaman semacam ini, merevitalisasi budaya lokal, bukan sekedar mereproduksi bentuk-bentuk budaya tersebut secara apa adanya, tetapi bentuk-bentuk kebudayaan lokal yang ada, selain harus dilestarikan tetap diberi makna dan ruh baru sehingga bisa tampil lebih segar dan *up to date* untuk kondisi sekarang” (Muhibbudin, 2009)

Meninjau sebuah pernyataan di atas, dapat diketahui bahwa perlunya sebuah desain baru yang bisa menjadi penengah antara ke-lokalitas-an suatu daerah dengan ke-modern-an yang terjadi saat ini. Oleh sebab itu, *extending tradition* dianggap sesuai untuk dijadikan sebagai penengah antara ke-lokalitas-an suatu daerah dengan ke-modern-an. Hal ini karena *Extanding tradition* merupakan kombinasi antara elemen yang lama (budaya lokal) dengan elemen baru (budaya modern). Sehingga nantinya diharapkan rancangan yang dihasilkan ini akan tetap mempertahankan kultur yang ada namun dapat memberikan ruh atau nafas baru bagi masyarakat.

2.2.2 Arsitektur Tradisional Jawa

2.2.2.1 Kondisi Sosial Budaya Jawa

“Warisan budaya jawa adalah pasar tradisional. Dalam beberapa prasasti menyebutkan bahwa pasar tradisional di masa Jawa kuno telah terbangun sebuah sistem berdasarkan kosmologi yang dianut dan dipercaya oleh masyarakat Jawa kuno. Salah satu prasasti tersebut adalah Prasasti Garaman yang berangka tahun 975 Saka (1057 M).

Dalam prasasti tersebut tersirat ada hubungan antara sistem pasar dengan panatur desa dan panasta desa. Di masa kemudian konsep itu dikenal dengan konsep mancapat dan mancalima, yaitu desa induk dikelilingi oleh empat desa yang terletak diarah empat penjuru mata angin, atau desa induk dikelilingi oleh delapan desa yang terletak di arah delapan penjuru mata angin.

Konsep panatur dan panasta desa ini dikaitkan dengan sistem klasifikasi hari-hari pasar yang lima atau pancawara yang kemudian dibakukan dengan menggunakan klasifikasi hari berdasarkan kosmologi yang dianut oleh masyarakat pada masa itu, yaitu Umanis/Manis, Pahing, Pon/Pwan, Wagai/Wage, dan Kaliwuan yang pada masa kini disebut Manis/Legi, Paing, Pon, Wage dan Kliwon. Satu sistem atau rotasi yang lamanya lima hari pada masyarakat Jawa sekarang.

Pasar bagi masyarakat Jawa tidak hanya dianggap sebagai tempat jual beli saja, tetapi pasar juga dianggap sebagai tempat interaksi sosial, bertemunya masyarakat, saling berkomunikasi dan pusat keramaian. Masyarakat Jawa mengenal pepatah yaitu, “Tuna satak bathi sanak” yang artinya rugi uang, tapi mendapatkan saudara. Peribahasa tersebut, masyarakat Jawa tidak hanya mengejar keuntungan semata, tetapi juga hubungan kekeluargaan kalau dapat dibina terus. Hal ini terjadi karena di pasar ada kesempatan bagi para pembeli dan penjual untuk saling tawar menawar yang berakibat timbulnya kesempatan untuk saling berkomunikasi. Jika dibandingkan dengan pasar modern atau Supermarket, Mall, Waralaba, Mini Market dan sebagainya kesempatan untuk tawar menawar yang akan menimbulkan sebuah proses untuk berkomunikasi tidak ada.

Sisi karakter dapat dilihat bahwa budaya sebenarnya masyarakat Jawa itu adalah masyarakat yang sosialis dan ramah. Jika dilihat dari kaca mata budaya pemanfaatan waktu, pasar tradisional akan memperlihatkan sebuah identitas budaya masyarakat Jawa sesungguhnya. Di pasar tradisional aktivitas sudah dimulai sejak dini hari atau waktu Subuh, sehingga hal ini menunjukkan bahwa budaya asli masyarakat Jawa sebenarnya masyarakat yang rajin” (Adenata, 2009)

2.2.2.2 Bentuk Bangunan Jawa

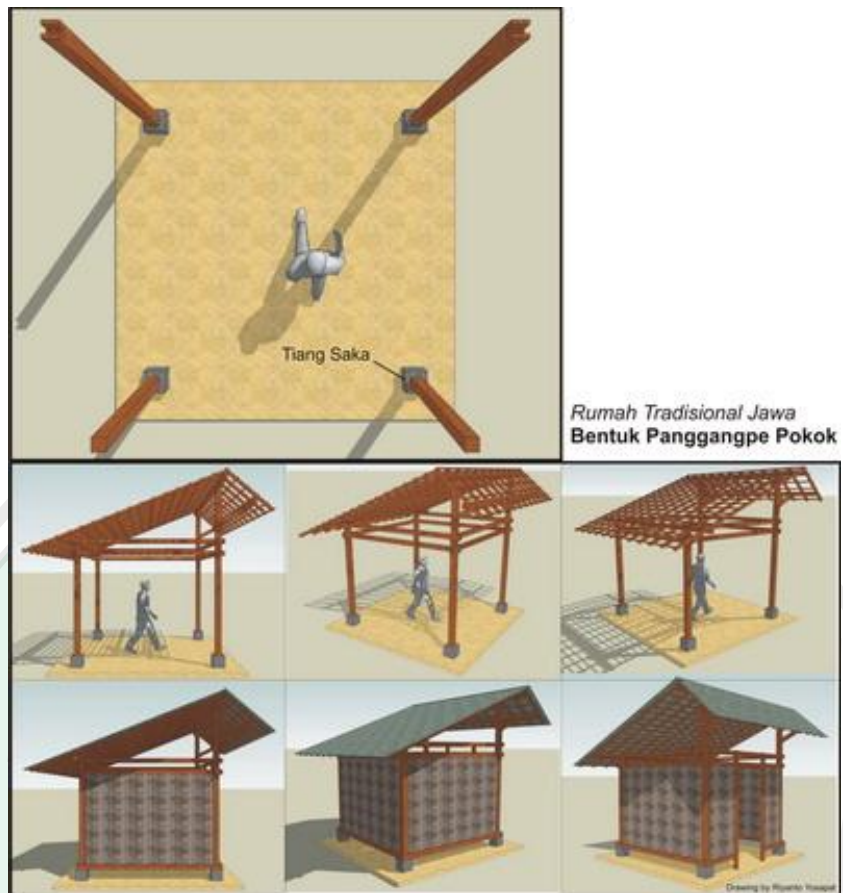
Menurut Riyan, 2008. Bahwasanya tipologi rumah atau tempat tinggal yang sering disebut “*omah*”, dimaksudkan adalah tempat bernaung bagi masyarakat di pulau Jawa. Kehidupan orang Jawa mencakup 3 syarat sebagai ungkapan pengertian hidup yaitu mencukupi kebutuhan sandang (pakaian yang wajar), Pangan (minum dan makan) dan Papan (tempat tinggal). Untuk syarat yang ketiga yaitu kebutuhan akan rumah tinggal haruslah terpenuhi sebab hal tersebut sebagai syarat untuk mencapai kehidupan yang sejahtera, sebab jikalau sudah memiliki rumah tinggal sendiri maka mereka tidak akan menyewa tempat bernaung atau sering disebut “*ngindhung*”.

Bentukan rumah yang sederhana adalah ungkapan kesederhanaan hidup masyarakat Jawa. Hal itu dapat terlihat dari penggambaran bentuk denah yang cukup sederhana. Biasanya bentuk denah yang diterapkan adalah berbentuk persegi yaitu bujur sangkar dan persegi panjang. Hal tersebut sesuai dengan estetika hidup orang Jawa yang mempunyai ketegasan prinsip dalam menjalankan tanggung jawab terhadap hidupnya. Sedangkan tipologi bentuk denah oval atau

bulat tidak terdapat pada bentuk denah rumah tinggal orang Jawa. Bentuk persegi empat ini dalam perkembangannya mengalami perubahan dengan adanya penambahan-penambahan ruang pada sisi bagian bangunannya dan tetap merupakan kesatuan bentuk dari denah persegi empat.

Berdasarkan pada sejarah pembelajaran perkembangan bentuk rumah tinggal orang Jawa dapat dikategorikan menjadi 4 macam bentuk yang mendasarinya sebagai bentuk rumah tinggal. Yaitu rumah tradisional bentuk “Panggungpe”, bentuk “Kampung”, bentuk “Limasan” dan bentuk “Joglo”. Rumah tradisional bentuk “Tajug” tidak dipakai sebagai rumah tinggal, melainkan dipakai sebagai rumah ibadah. Sebenarnya kategori bentuk di atas di pisahkan berdasarkan perbedaan bentuk atap yang dijabarkan seperti contoh dibawah ini adalah bentuk rumah tradisional Jawa dengan bentuk panggungpe.

Rumah “panggungpe” merupakan bentuk bangunan yang paling sederhana dan bahkan merupakan bentuk bangunan dasar. Bangunan “panggungpe” ini merupakan bangunan pertama yang dipakai orang untuk berlindung dari gangguan angin, dingin, panas matahari dan hujan. Bangunan yang sederhana ini mempunyai bentuk pokok berupa tiang atau “saka” sebanyak 4 atau 6 buah. Sedang pada bagian sisi sekelilingnya diberi dinding yang hanya sekedar untuk menahan hawa lingkungan sekitar atau dapat dikatakan sebagai bentuk perlindungan yang lebih bersifat privat dari gangguan alam. Pada perkembangannya bentuk rumah “panggungpe” ini mengalami perubahan menjadi variasi bentuk yang lain, kira-kira sebanyak 6 bentuk hasil dari perkembangan bentuk yang sederhana tersebut.



Gambar 2.23 Rumah Tradisional Jawa
 (Sumber: www.riyantoyosapat.com)

2.2.2.3 Struktur Rumah Adat Jawa



Gambar 2.24 Rumah Tradisional Jawa
 (Sumber: www.Google.co.id,2011)

Bangunan pokok dalam seni bangunan Jawa ada 5 (lima) macam:

1. Panggung - Pe

- Bangunan hanya dengan atap sebelah sisi.

- Type dan sub type Panggang Pe : Pokok, Trajumas, Kios, Gedhang, Cere Gancet, Empyak Setangkep, dan Barengan.

2. Kampung

- Bangunan dengan atap 2 belah sisi, sebuah bubungan di tengah saja.
- Type dan sub type Kampung : Pokok, Trajumas, Gedhang Selirang, Sinom, Apitan, Gajah, Gotong Mayit, Cere Gancet, Dara Gepak, Baya Mangap, Pacul Gowang, Srontongan, Klabang Nyander, Jompongan, Semar, dan Lambang Teplok.

3. Limasan

- Bangunan dengan atap 4 belah sisi, sebuah bubungan de tengahnya.
- Type dan sub type Limasan : Enom, Ceblokan, Cere Gancet, Gotong Mayit, Semar, Empyak Setangkep, Bapangan, Klabang Nyander, Trajumas, Lambang, Sinom, dan Apitan.

4. Joglo atau Tikelan

- Bangunan dengan Soko Guru dan atap 4 belah sisi, sebuah bubungan di tengahnya.
- Type dan sub type Joglo : Tawon Goni, Ceblokan, Jompongan, Pangrawit (terdiri dari Hageng, Lambang Gantung, dan Mangkurat), Lambang sari, Kepuhan (terdiri dari Lawakan, Limolasan, dan Kepuhan Apitan), Apitan, Wantah, Sinom, dan Trajumas.

5. Tajug atau Masjid

- Bangunan dengan Soko Guru atap 4 belah sisi, tanpa bubungan, jadi meruncing.

- Type dan sub type Tajug/Masjid: Tawon Goni, Ceblokan, Lawakan, Lambang, dan Semar.



Gambar 2.25 Rumah Tradisional Jawa
(Sumber: www.Google.co.id,2011)

Bentukan berkembang menjadi beraneka jenis dan variasi yang bukan hanya berkaitan dengan perbedaan ukurannya saja, melainkan juga dengan situasi dan kondisi daerah setempat. Dari kelima macam bangunan pokok rumah Jawa ini, apabila diadakan penggabungan antara 5 macam bangunan maka terjadi berbagai macam bentuk rumah Jawa. Sebagai contoh : gedang selirang, gedang setangkep, cere gencet, sinom joglo lambang gantung, dan lain-lain.



Gambar 2.26 Rumah Tradisional Jawa
(Sumber: www.Google.co.id,2011)

2.2.2.4 Tata Ruang Rumah Adat Jawa

Berdasarkan sumber (www.xdesignmw.wordpress.com) Susunan ruang dalam bangunan tradisional Jawa pada prinsipnya terdiri dari beberapa bagian ruang yaitu :

1. Pendapa

Fungsinya sebagai tempat melakukan aktivitas yang sifatnya formal (pertemuan, upacara, pagelaran seni dan sebagainya). Meskipun terletak di bagian depan, pendapa bukan merupakan ruang penerima yang mengantar orang sebelum memasuki rumah. Jalur akses masuk ke rumah yang sering terjadi adalah tidak dari depan melalui pendapa, melainkan justru memutar melalui bagian samping rumah.

2. Pringgitan

Merupakan lorong penghubung (connection hall) antara pendapa dengan omah njero. Bagian pringgitan ini sering difungsikan sebagai tempat pertunjukan wayang kulit / kesenian / kegiatan publik. Emperan adalah teras depan dari bagian omah-njero. Teras depan yang biasanya lebarnya sekitar 2 meter ini merupakan tempat melakukan kegiatan umum yang sifatnya nonformal

3. Omah njero

Kadang disebut juga sebagai omah-mburi, dalem ageng atau omah. Kata omah dalam masyarakat Jawa juga digunakan sebagai istilah yang mencakup arti kedomestikan, yaitu sebagai sebuah unit tempat tinggal.

4. **Senthong-kiwa,**

Dapat digunakan sebagai kamar tidur keluarga atau sebagai tempat penyimpanan beras dan alat bertani.

5. **Senthong tengah (krobongan)**

Sering juga disebut sebagai boma, pedaringan, atau krobongan. Dalam gugus bangunan rumah tradisional Jawa, letak senthong-tengah ini paling dalam, paling jauh dari bagian luar. Senthong-tengah ini merupakan ruang yang menjadi pusat dari seluruh bagian rumah. ruang ini seringkali menjadi “ruang pamer” bagi keluarga penghuni rumah tersebut. Senthong-tengah merupakan ruang yang sakral yang sering menjadi tempat pelaksanaan upacara / ritual keluarga. Tempat ini juga menjadi ruang penyimpanan benda-benda pusaka keluarga penghuni rumah.

6. **Senthong-tengen**

Fungsinya sama dengan sentong kiwa

7. **Gandhok,**

Bangunan tambahan yang mengitari sisi samping dan belakang bangunan inti.



Gambar 2.27 Skema Tata Ruang Rumah Adat Jawa
(Sumber: www.xdesignmw.wordpress.com, 2011)

2.3 Tinjauan Kajian Keislaman

2.3.1 Tinjauan Kajian Keislaman Berdasarkan Objek

2.3.1.1 Jual Beli Dalam Islam

A. Pengertian Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti al-bai', al-tijarah, dan al-mubadalah sebagaimana Allah SWT berfirman Q.S Fathir (35) : 29.

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ

“Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca Kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezki yang kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”.

Menurut istilah terminologi yang dimaksud jual beli adalah :

- Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan (idris ahmad : 5)
- Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada pengantinya dengan cara yang dibolehkan.
- Aqad yang tegak atas dasar penukaran harta atas harta, maka terjadilah penukaran hak milik secara tetap (Hasbi Ash-Shiddiqi : 97)

Sehingga jual beli adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan cara suka rela sehingga keduanya dapat saling menguntungkan,. Hadits riwayat HR. Jabir bin Abdillah ra. bahwasanya Rasulullah bersabda ketika beliau masih berada di Mekah :

وَجَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ: إِنَّ اللَّهَ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخَنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ " قِيلَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ أَرَأَيْتَ تَحْوِمَ الْمَيْتَةَ، فَإِنَّهَا تَطْلَى بِهَا الْمُسْتَوْرُونَ وَتُدْنَى بِهَا الْجُلُودُ، وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ؟ قَالَ لَا، هُوَ حَرَامٌ " ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حِينَ ذَلِكَ " قَاتِلِ الْيَهُودَ، إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى لَمَّا حَرَّمَ عَلَيْهِمْ تَحْوِمَهَا جَمَلُوهُ، ثُمَّ (يَأْصُرُوهُ فَتَأْكُلُوا تَمَنَّهُ " (متفق عليه)

“Dari jabir Rasulullah bersabda: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan penjualan khamar, bangkai, babi dan berhala. Lalu beliau ditanya: Wahai Rasulullah, bagaimana dengan lemak bangkai yang digunakan untuk mengecat perahu, meminyaki kulit dan untuk menyalakan lampu? Beliau menjawab: Tidak boleh, ia tetap haram. Kemudian beliau melanjutkan: Semoga Allah membinasakan orang-orang Yahudi. Sesungguhnya Allah swt. ketika mengharamkan lemak bangkai kepada mereka, mereka lalu mencairkannya dan menjualnya serta memakan harganya” (Shahih Muslim No.2960) .

B. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun jual beli

1. Akad
2. Ikatan kata antara penjual dan pembeli, ikatan ini bisa diucapkan secara langsung atau kalau tidak mampu(bisu) bisa dengan surat-menyurat
3. Penjual dan pembeli
4. Ma'kud alaih (objek akad)

5. Benda-benda yang diperjual belikan

b. Syarat sah ijab Kabul :

1. Jangan ada yang memisahkan, jangan pembeli diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
2. Jangan diselangi kata-kata lain antara ijab dan kabul.
3. Beragama islam.

C. Syarat benda yang menjadi objek akad :

1. Suci, maka tidak sah penjualan benda-benda najis, kecuali anjing untuk berburu.
2. Memberi manfaat menurut syara'.
3. Jangan dikaitkan atau digantungkan dengan hal-hal lain, missal : jika ayahku pergi kujual motor ini kepadamu.
4. Tidak dibatasi waktunya.
5. Dapat diserahkan dengan cepat ataupun lambat.
6. Milik sendiri.
7. Diketahui barang yang diperjual belikan tersebut baik berat, jumlah, takaran dan lain-lainnya.

D. Macam-macam jual beli :

Jual beli ditinjau dari segi hukumnya dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Jual beli yang syah menurut hukum dan batal menurut hukum
- b. Dari segi obyek jual beli dan segi pelaku jual beli

Ditinjau dari segi benda yang yang dijadikan obyek jual beli dapat dikemukakan pendapat imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagai menjadi tiga bentuk :

a. jual beli benda yang kelihatan

maksudnya adalah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli, seperti membeli beras dipasar dan boleh dilakukan.

b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji

Sama dengan jual beli salam (pesanan), ataupun yang dilakukan secara tidak tunai (kontan). Maksudnya ialah perjanjian sesuatu yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu.

1. Dalam salam berlaku semua syarat jual beli dan syarat-syarat tambahannya:
2. Ketika melakukan akad salam disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang dapat ditakar, ditimbang maupun diukur.
3. Dalam akad harus disebutkan segala sesuatu yang biasa mempertinggi dan memperendah harga barang itu.
4. Barang yang akan diserahkan hendaknya barang-barang yang biasa didapat dipasar.
5. Harga hendaknya dipegang ditempat akad berlangsung.

c. Jual Beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah :

- a. Barang yang dihukumkan najis oleh agama seperti anjing, babi, berhala, bangkai dan khamar.
- b. Jual beli sperma (mani) hewan, seperti mengawinkan seekor domba jantan dengan betina agar dapat memperoleh keturunan, jual beli ini haram hukumnya karena Rasulullah SAW bersabda :

وعن ابن عمر رضي الله عنهما قال " نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن صلب الفحل " رواه البخاري

“Dari Ibn Umar ra berkata : Rasulullah SAW telah melarang menjual mani binatang” (HR. Bukhari).

- c. Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya.
- d. Jual beli dengan mukhadharah yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen.
- e. Jual beli dengan munabadzah yaitu jual beli secara lempar-melempar.
- f. Jual beli gharar yaitu jual beli yang samar sehingga kemungkinan adanya penipuan, contoh : penjualan ikan yang masih dikolam.
- g. Larangan menjual makanan sehingga dua kali ditakar, hal ini menunjukkan kurang saling mempercayainya antara penjual dan pembeli.

4. Khiyar dalam jual beli :

- a. Khiyar Majelis

Rasulullah SAW bersabda:

عن ابن عمر رضي الله عنهما عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال " إذا تباع الرجلان فكل واحد منهما بالخيار مالم يترقا وكاتا جميعا أو يخير أحدهما الآخر, فإن خير أحدهما الآخر فتباعا على ذلك فقد وجب البيع, وإن ترق بعد أن تباع ولم يترك واحد منهما البيع فقد وجب البيع " متفق عليه

Antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkan jual beli atau membatalkannya selama keduanya masih dalam satu tempat atau majelis

b. Khiyar syarat

Yaitu penjualan yang didalamnya disyaratkan sesuatu baik oleh penjual dan pembeli, seperti seseorang berkata “saya jual rumah ini dengan harga seratus juta rupiah dengan syarat khiyar selama tiga hari.

c. Khiyar ‘aib

Artinya dalam jual beli ini disyaratkan kesempurnaan benda-benda yang dibeli.

5. Lelang (muzayadah)

Penjualan dengan cara lelang seperti ini dibolehkan dalam agama islam karena dijelaskan dalam satu keterangan yang artinya :

“Dari Anas ra, Ia berkata Rasulullah SAW menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata ; siapa yang ingin membeli pelana dan mangkok ini? Seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki-laki tadi” (HR. Tirmizi).

6. Riba

Jual beli yang halal terjadi pertukaran antara harta dengan harta. Sedangkan jika di dalam jual beli terdapat tambahan (kelebihan) yang tidak disertai kompensasi, maka hal itu bertentangan dengan perkara yang menjadi konsekuensi sebuah jual beli, dan hal semacam itu haram menurut syariat. Allah swt berfirman Q.S Al-Baqarah(2): 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَيْمِ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَآتَنَّهُمْ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), “Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba,” padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

2.3.1.2 Konsep Perdagangan dalam islam

Pengungkapan perdagangan dalam Al-quran ditemui dalam tiga bentuk, yaitu *tijarah* (perdagangan), *bay'* (menjual) dan *syira'* (membeli). Selain istilah tersebut masih banyak lagi term-term lain yang berkaitan dengan perdagangan, seperti *dayn*, *amwal*, *rizq*, *syirkah*, *dharb*, dan sejumlah perintah melakukan perdagangan global (Qs.Al-Jumu'ah (62): 9). salah satu konsep penting tentang

perdagangan yang terdapat dalam Al-quran yaitu keharusan ummat Islam untuk menguasai perdagangan. Dalam surat al-Jumu'ah (62):10 Allah berfirman:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

" Apabila shalat sudah ditunaikan maka bertebaranlah di muka bumi dan carilah karunia Allah serta banyak-banyaklah mengingat Allah agar kalian menjadi orang yang beruntung”.

Nabi sangat konsen dengan kejujuran. Abu Sa'id meriwayatkan bahwa Rasulullah berkata:

"Saudagar yang jujur dan dapat dipercaya akan dimasukkan kedalam golongan para nabi, orang-orang yang jujur dan para syuhada." Sikap baik dalam berdagang. Dalam urusan dagang, nabi selalu bersikap sopan dan baik hati. Jabir meriwayatkan bahwa Rasulullah berkata, "Rahmat Allah atas orang-orang yang berbaik hati ketika ia menjual dan membeli, dan ketika dia membuat keputusan." (HR. Bukhari).

Nabi juga menghindari sikap berlebihan dalam berdagang, seperti banyak bersumpah. Tentang hal ini, nasehat Rasulullah,

"Hindarilah banyak bersumpah ketika melakukan transaksi dagang, sebab itu dapat menghasilkan penjualan yang cepat, lalu menghapuskan berkah."

Nabi sangat membenci orang-orang yang dalam dagangnya menggunakan sumpah palsu. Nabi telah meletakkan dasar, bagaimana transaksi seharusnya terjadi. Ibnu 'Umar meriwayatkan dari Rasulullah;

"Kedua kelompok di dalam transaksi perdagangan memiliki hak untuk membatalkannya hanya sejauh mereka belum berpisah, kecuali transaksi itu menyulitkan kelompok itu untuk membatalkannya." (HR Bukhari dan Muslim).

Dalam riwayat lain disebutkan,

"Kedua belah pihak dalam transaksi perdagangan berhak membatalkan, selama mereka tidak berpisah. Jika mereka berkata benar, menjelaskan sesuatunya dengan jernih, maka transaksi mereka akan mendapatkan berkah. Tapi jika menyembunyikan sesuatu serta berdusta, maka berkah yang ada dalam transaksi mereka akan terhapus." (Bukhari dan Muslim).

Rasulullah SAW. bersabda:

"Hendaklah engkau jadikan dunia ini seolah-olah berdagang di negeri orang atau sebagai orang yang melintasi jalan". Ibnu Umar r.a. berkata, "Jika kamu berada diwaktu petang janganlah kamu tangguh diwaktu pagi dan jika kamu berada diwaktu pagi janganlah kamu tangguh diwaktu petang. Rebutlah kesempatan sewaktu kamu berada didalam keadaan sihat, sebagai persediaan diwaktu engkau sakit dan ketika engkau masih hidup sebagai bekalan ketika engkau mati". (Riwayat Hadith al-Bukhari).

2.3.1.3 Etika Perdagangan dalam Islam

A. Shidiq(Jujur)

Keharusan bersikap jujur dalam berdagang, berniaga dan atau jual beli.

Firman Allah SWT dalam Q.S Al-An'aam(6):152.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَالْمِيزَانِ
بِالْقِسْطِ ۗ لَا تُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۗ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۗ
ذَٰلِكُمْ وَصَلْنَاكُمْ بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿١٥٢﴾

"Dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, hingga sampai ia dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. Dan apabila kamu berkata, maka hendaklah kamu berlaku adil, kendatipun ia adalah kerabat(mu)' dan penuhilah janji Allah. Yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat".

Firman Allah SWT:

﴿١٥٣﴾ * أَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَلَا تَكُونُوا مِنَ الْمُخْسِرِينَ ﴿١٥٤﴾ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ﴿١٥٥﴾ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٥٦﴾

"Sempurnakanlah takaran dan janganlah kamu termasuk orang-orang yang merugikan, dan timbanglah dengan timbangan yang lurus. Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi ini dengan membuat kerusakan." (Q.S AsySyu'araa(26): 181-183)

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كَلَّمْتُمْ بِالْقَيْسِطِاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

"Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya." (Q.S Al Israa(17): 35)

وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ ﴿٩﴾

"Dan tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu." (Q.S Ar Rahmaan(55): 9)

Berdasarkan ketiga ayat tersebut di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa sesungguhnya Allah SWT telah menganjurkan kepada seluruh umat manusia pada umumnya dan kepada para pedagang khususnya untuk berlaku jujur dalam hal menakar, menimbang, dan mengukur barang dagangan.

B. Amanah (Tanggung Jawab)

Setiap pedagang harus bertanggung jawab atas usaha dan pekerjaan dan atau jabatan sebagai pedagang yang telah dipilihnya tersebut. Firman Allah SWT QS. Al-Muddaththir(74): 38.

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ ﴿٣٨﴾

“ Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya ”

C. Tidak Menipu

Sabda Rasulullah SAW:

"Siapa saja menipu, maka ia tidak termasuk golonganku". (HR. Bukhari).

"Sumpah dengan maksud melariskan barang dagangan adalah penghapus barokah." (HR. Bukhari dan Muslim)

"Sumpah (janji) palsu menjadikan barang dagangan laris, (tetapi) menghapus keberkah an". (HR. Tirmidzi, Nasal dan Abu Dawud)

"Berhati-hatilah, jangan kamu bersumpah dalam penjualan. Itu memang melariskan jualan tapi menghilangkan barokah (memusnahkan perdagangan)." (HR. Muslim)

D. Menepati Janji

Seorang pedagang juga dituntut untuk selalu menepati janjinya, baik kepada para pembeli maupun di antara sesama pedagang. Allah berfirman Q.S Ali Imran (3): 76.

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

"(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".

E. Murah Hati

Dalam suatu hadits, Rasulullah SAW menganjurkan agar para pedagang selalu bermurah hati dalam melaksanakan jual beli. Murah hati dalam pengertian; ramah tamah, sopan santun, murah senyum, suka mengalah, namun tetap penuh tanggung jawab. Sabda Rasulullah SAW:

"Allah berbelas kasih kepada orang yang murah hati ketika ia menjual, bila membeli dan atau ketika menuntut hak". (HR. Bukhari)

"Allah memberkahi penjualan yang mudah, pembelian yang mudah, pembayaran yang mudah dan penagihan yang mudah". (HR. Aththahawi)

F. Tidak Melupakan Akhirat

Para pedagang Muslim sekali-kali tidak boleh terlalu menyibukkan dirinya semata-mata untuk mencari keuntungan materi dengan meninggalkan keuntungan akhirat. Sehingga jika datang waktu shalat, mereka wajib melaksanakannya sebelum habis waktunya. Allah berfirman Q.S Al Jumu'ah(62):10-11).

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا
اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

وَإِذَا رَأَوْا تِجَارَةً أَوْ لَهْوًا انفَضُّوا إِلَيْهَا وَتَرَكُوكَ قَائِمًا قُلْ مَا عِنْدَ اللَّهِ
خَيْرٌ مِّنَ اللَّهْوِ وَمِنَ التِّجَارَةِ وَاللَّهُ خَيْرُ الرَّازِقِينَ ﴿١١﴾

"Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung. Dan apabila mereka melihat perniagaan atau permainan, mereka bubar untuk menuju kepadanya dan mereka tinggalkan kamu sedang berdiri (berkhotbah). Katakanlah: "Apa yang di sisi Allah lebih baik daripada permainan dan perniagaan", dan Allah Sebaik-baik Pemberi rezki".

2.3.2 Tinjauan Kajian Keislaman Berdasarkan Tema

2.3.2.1 Pandangan Islam Mengenai Tema *Extending Tradition*.

Seperti Dalam sebuah kaidah:

“Almuhafadlatul alal qodiimis sholeh wal akhdu bil jadiidil ashlah”

“memelihara budaya-budaya klasik yang baik dan mengambil budaya-budaya yang baru yang konstruktif”

Makna dari kaidah ini menjelaskan mengenai memepertahankan kebudayaan atau tradisi yang ada namun bisa ditambahkan dengan budaya yang baik. Hal ini seperti akulturasi budaya. Sehingga kaidah fiqih ini sangat sesuai untuk tema *extending tradition* yang berusaha menjaga tradisi yang ada dengan menyesuaikan kebutuhan masa kini.

Menurut Aad, 2010. Mengenai budaya, sebagaimana dijelaskan oleh Koentjaraningrat, seringkali disebut untuk menunjuk kepada pikiran, karya dan hasil karya manusia. Senada dengan hal tersebut Peter L. Berger mendefinisikan budaya sebagai totalitas produk-produk manusia, baik material maupun bukan. Kaitannya dengan hukum Islam, produk-produk manusia ini dalam khazanah Islam lebih merujuk pada apa yang dinamakan dengan ‘urf atau ‘adah.

Islam menghargai tradisi lokal. Karakter ini dibangun dari kenyataan bahwa Islam tidak dapat dilepaskan dari tradisi masyarakat pra-Islam. Bahkan dalam faktanya Islam telah mengadopsi tradisi-tradisi lokal yang telah berkembang dalam masyarakat Arab. Dengan demikian Islam tidak menempatkan tradisi lokal kedalam posisi obyek yang harus ditaklukan, tapi Islam meletakkannya dalam posisi dialogis (bersifat terbuka).

Islam tidak sama sekali menolak tradisi atau budaya yang berkembang di tengah-tengah masyarakat. Dalam penetapan hukum Islam dikenal salah satu cara melakukan *ijtihad* yang disebut '*urf*', yakni penetapan hukum dengan mendasarkan pada tradisi yang berkembang dalam masyarakat. Dengan cara ini berarti tradisi dapat dijadikan dasar penetapan hukum Islam dengan syarat tidak bertentangan dengan ajaran Islam yang tertuang dalam al-Quran dan hadis Nabi Saw. Di Indonesia banyak berkembang tradisi di kalangan umat Islam yang terus berlaku hingga sekarang, seperti tradisi lamaran, sumbangan mantenan, peringatan hari-hari besar keagamaan, dan lain sebagainya. Selama ini tidak bertentangan dengan ajaran Islam maka tradisi-tradisi seperti itu dapat dilakukan dan dikembangkan. Sebaliknya, jika bertentangan dengan ajaran Islam, maka tradisi-tradisi itu harus ditinggalkan dan tidak boleh dikembangkan. (<http://eprints.uny.ac.id>).

2.4 Studi Banding

2.4.1 Studi Banding Objek

2.4.1.1 Pasar Beringharjo, Yogyakarta

A. Sejarah

“Nama 'Beringharjo' diberikan oleh Hamengku Buwono IX, artinya wilayah yang semula pohon beringin (bering) diharapkan dapat memberikan kesejahteraan (harjo). Nama Beringharjo dinilai tepat karena lokasi pasar merupakan bekas hutan beringin dan beringin merupakan lambing kebesaran dan pengayoman bagi banyak orang. Jadi hal itu sesuai dengan citra pasar yang sempat terbakar pada

tahun 1986 ini sebagai pasar pusat atau pasar “Gede” bagi masyarakat Yogyakarta.

Pasar ini mempunyai sebutan “*Eender Mooiste Passer Op Java*”. Pasar ini berkonstruksi beton bertulang dalam bentuk dan wujud yang akrab dengan arsitektur tropis ini juga merupakan pasar tertua yang keberadaannya mempunyai nilai historis dan filosofis yang tidak dapat dipisahkan dengan kraton Yogyakarta.

Pasar tradisional ini terus *berkembang* dibangun di atas tanah seluas 2,5 hektar dan mengalami rehabilitasi sebanyak dua kali pada tahun 1951 dan 1970. Seiring dengan perkembangan zaman dan pemerintahan, maka pasar Beringharjo diambil alih oleh pemerintah kota Yogyakarta. Pasar Beringharjo ini juga *merupakan* salah satu komponen dalam pola tata kota Kerajaan yang biasa disebut pola “Catur Tunggal” yaitu Keraton, Alun-alun, Pasar dan Masjid (Bangunan Suci) yang melambangkan fungsi ekonomi” (<http://gudeg.net/id/>)



Gambar 2.28 Pasar Beringharjo dan Jalan Malioboro Tahun 1910
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

B. Lokasi

Pasar Beringharjo berada di kawasan Maliobro, Yogyakarta. Tepatnya di jalan. Pabringan 1, Yogyakarta 55122. Luas lahan 2,5 hektar dengan sekitar 7.000 pedagang



Gambar 2.29 Lokasi Pasar Beringharjo
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

C. Deskripsi

Pasar Beringharjo merupakan pasar tradisional yang berada di kawasan Maliobro, Yogyakarta. Pedagang yang mulai membuka kiosnya dari jam 06.00 WIB – 17.00 WIB. Meski pasar resmi tutup pukul 17.00 WIB, tetapi dinamika pedagang tidak berhenti pada jam itu. Bagian depan pasar masih menawarkan berbagai macam panganan khas.



Gambar 2.30 Pasar Beringharjo
(Sumber: Hasil Survey, 2011)

D. Fasilitas

Adapun Fasilitasnya adalah

- bangunan tiga lantai,
- pos satpam
- kantor pengelola
- toilet, dan
- eskalator.



Gambar 2.31 Fasilitas Pasar Beringharjo
(Sumber: Hasil Survey, 2011)

E. Interior



Gambar 2.32 Interior Pasar Setelah Modernisasi
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

F. Kondisi Pasar

Bagian depan dan belakang bangunan pasar sebelah barat merupakan tempat yang tepat untuk memanjakan lidah dengan jajanan pasar. Di sebelah utara bagian depan, dapat dijumpai brem bulat dengan tekstur lebih lembut dari brem Madiun dan krasikan (semacam dodol dari tepung beras, gula jawa, dan hancuran wijen). Di sebelah selatan, dapat ditemui bakpia isi kacang hijau yang biasa dijual masih hangat dan kue basah seperti hung kwe dan nagasari. Sementara bagian belakang umumnya menjual panganan yang tahan lama seperti ting-ting yang terbuat dari karamel yang dicampur kacang.



Gambar 2.33 Kondisi Pasar Beringharjo
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

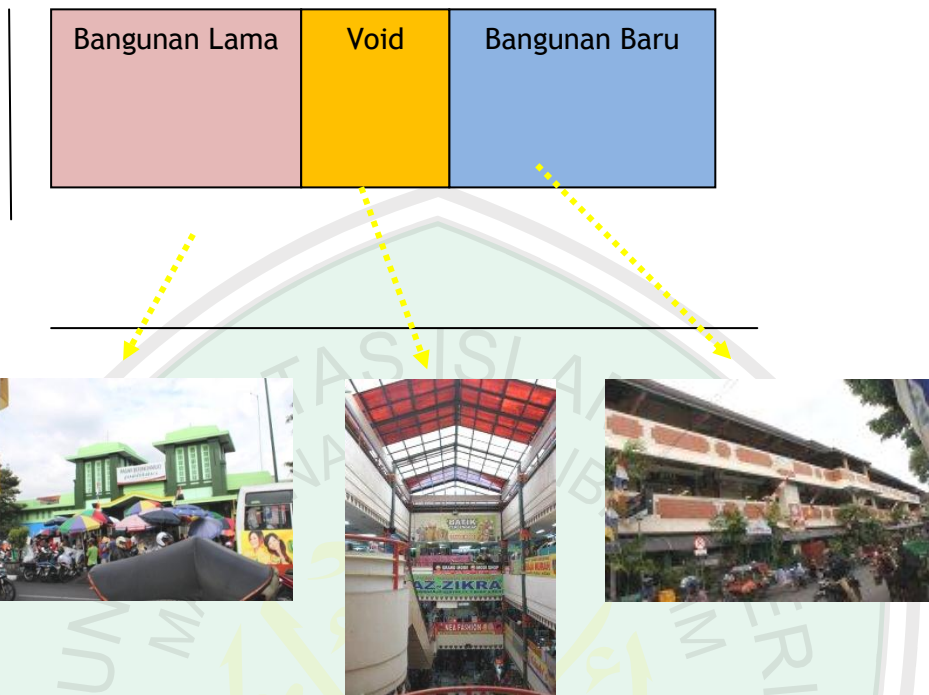
Pada los Pasar Beringharjo bagian barat sisi utara terdapat berbagai koleksi batik yang lengkap. Mulai dari batik kain maupun sudah jadi pakaian, bahan katun hingga sutra, dan harga puluhan ribu sampai hampir sejuta. Sementara koleksi pakaian batik, baju surjan, blangkon, dan sarung tenun maupun batik, Sandal dan

tas yang dijual dengan harga miring dapat dijumpai di sekitar eskalator pasar bagian barat.

Pada lantai dua Pasar Beringharjo bagian timur, merupakan pusat penjualan bahan dasar jamu Jawa dan rempah-rempah. Bahan jamu yang dijual misalnya kunyit yang biasa dipakai untuk membuat kunyit asam dan temulawak yang dipakai untuk membuat jamu terkenal sangat pahit. Rempah-rempah yang ditawarkan adalah jahe (biasa diolah menjadi minuman ronde ataupun hanya dibakar, direbus dan dicampur gula batu) dan kayu (dipakai untuk memperkaya citarasa minuman seperti wedang jahe, kopi, teh dan kadang digunakan sebagai pengganti bubuk coklat pada cappucino).

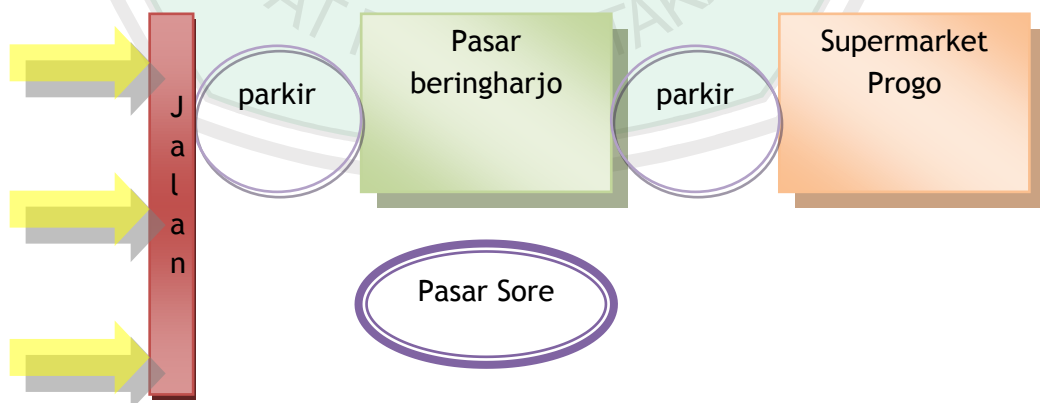
Lantai 3 Pasar Beringharjo bagian timur terdapat sentra penjualan barang antik seperti mesin ketik tua, helm buatan tahun 60-an dan sebagainya. Di lantai itu pula, terdapat penjual barang bekas berkualitas. Berbagai macam barang bekas impor seperti sepatu, tas, bahkan pakaian dijual dengan harga yang jauh lebih murah daripada harga aslinya dengan kualitas yang masih baik. (Yunanto,2006).

G. Massa Bangunan Pasar



Gambar 2.34 Massa Bangunan Pasar Beringharjo
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

H. Aksesibilitas



Gambar 2.35 Aksesibilitas Pasar Beringharjo
(Sumber: www.Google.co.id, 2011)

I. Pencahayaan

Pencahayaan dalam pasar menggunakan pencahayaan buatan. Karena pasar ini tertutup rapat.

J. Material

- Atap: Bangunan lama menggunakan atap dak, sedangkan bangunan baru menggunakan atap genteng
- Struktur atap: bangunan lama menggunakan beton, sedangkan bangunan baru menggunakan struktur atap baja.
- Warna dinding: pada bangunan lama menggunakan beton, sedangkan bangunan baru menggunakan struktur atap baja.
- Lantai: teraso hitam

K. Gaya bangunan

Bangunan lama bergaya bangunan eropa sedangkan bangunan baru bergaya bangunan modern

2.4.2 Studi Banding Tema

2.4.2.1 Villa Semana, Bali

(www.villasemana.com, 2011). Villa Semana merupakan Resor & Spa yang terletak berlokasi di desa Singakerta, Ubud Gianyar Bali, Indonesia. Adapun Fasilitas Villa Semana memiliki spa kesehatan purnalayan, klub olahraga, dan kolam renang luar ruangan. Akses internet nirkabel gratis tersedia di area publik. Resor spa ini memiliki *restoran* dan *bar camilan/deli*. Fasilitas tambahan mencakup teras di atap, perpustakaan, dan staf multibahasa, dan lain-lain.

Adapun pembahasan mengenai bangunan Villa Semana ini dengan tema *extending tradition* dapat dilihat pada pembahasan berikut:

A. Pertapakan:

1. Semana Suite (Villa Cempaka)

Villa romantis dengan total luas 175m² ini berdiri tegak ditengah-tengah pepohonan dan memberikan pemandangan ke arah lembah Sayan sedangkan kamar mandi mewahnya menghadap ke sungai Ayung. Didominasi oleh bambu dan kayu Semana Suite adalah sebuah oase bagi tamu yang hidup di perkotaan.



Villa Cempaka Ground Floor



Villa Cempaka Top Floor

Gambar 2.36 Denah Villa Cempaka Ground Floor dan Villa Cempaka Top Floor

(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

2. Padi Field View (Villa Heliconia, Villa Katalia, Villa Melati, Villa Vanda)

Villa dengan total luas 95m² ini mempunyai empat type yaitu Villa Heliconia, Villa Katalia, Villa Melati, Villa Vanda. Ketika memasukinya akan disambut dengan gerbang yang kental dengan ornamen Bali-Hindu. Desain arsitekturnya memungkinkan cahaya alam masuk ke dalam ruangan yang mengharmoniskan suasana.



Villa Heliconia



Villa Katalia



Villa Melati



Villa Vanda

Gambar 2.37 Denah Villa Heliconia, Villa Katalia, Villa Melati, Villa Vanda
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

3. River View Villas (Alamanda dan Teratai)

Mempunyai dua tipe yaitu Villa Alamanda dan Villa Teratai yang mengitari daerah tinggi lembah Sayan, akomodasi dengan total luas 95m² berdiri jauh terpisah dari yang lain. Sehingga memberikan tempat untuk bersantai. Kolam renang memberikan pemandangan ke arah lembah yang hijau, sehingga bisa melepaskan penat dari tubuh, pikiran, dan jiwa.



Gambar 2.38 Denah Villa Alamanda dan Teratai(Sumber: www.villasemana.com, 2011)**4. Pool Duplex Villa (Villa Kamboja)**

Villa yang berdiri terpisah dengan total luas 105m² ini menawarkan atmosphere yang menenangkan dan tempat tidur yang nyaman. Tidur di villa ini akan di ninabobokan oleh suara gemericik air dari sungai Ayung. Kamar di bawah dilengkapi tempat tidur ukuran king sedangkan kamar tidur di atas dengan tempat tidur ukuran Queen.

**Villa Kamboja Ground Floor****Villa Kamboja Top Floor****Gambar 2.39 Denah Villa Kamboja**(Sumber: www.villasemana.com, 2011)**5. Pool Garden Villas**

Villa Lily dan Mawar yang berdekatan di kelilingi oleh taman dengan pepohonan hijau memancarkan atmosfer yang elegan. Shower yang berada di luar ruangan menambah pesona pedesaan di areal yang cantik ini.



Villa lily

Villa Mawar

Gambar 2.40 Denah Villa Lily dan Villa Mawar

(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

➤ **Kesimpulan Pertapakan:**



Gambar 2.41 Perspektif Mata burung Villa Semana

(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Memanfaatkan dan Bersahabat dengan alam.
- Bentuk bangunan disesuaikan dengan keadaan site yang ada
- Penyesuaian layout dengan kebutuhan masa kini dengan tidak merusak alam sama sekali.
- Dapat dilihat bahwa bangunan Villa Semana ini didirikan tanpa merusak alam yang ada sebelumnya, bahkan dapat memanfaatkan kondisi yang ada sebagai

fitur-fitur yang dapat mendukung bangunan seperti memanfaatkan sungai ada pada site.

- Letak bangunan setiap villa yang terpisah dan semi terbuka (kebanyakan tidak dibatasi dinding) membuat Villa Semana ini terkesan lebih berorientasi pada ruang luar.
- Terdapat ruang-ruang terbuka dan elemen air (kolam) di setiap tipe villa untuk menciptakan suasana alami.

B. Persungkupan



Gambar 2.42 Konsep Persungkupan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Bentuk mencirikan bangunan yang modern dengan material dinding adalah material lokal, yakni menggunakan material bata. Namun kesan yang ditunjukkan sangat modern, karena bentukan yang terlihat '*clean*' dan sederhana.
- Didominasi oleh material alami seperti bambu dan kayu menjadikan Villa Semana ini tetap menjaga tradisi yang ada dengan menyesuaikan kebutuhan masa kini.



Gambar 2.43 Konsep Persungkupan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Memanfaatkan kaca pada bagian lain dinding.



Gambar 2.44 Konsep Persungkupan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Perpaduan material modern dan tradisional



Gambar 2.45 Konsep Persungkupan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

C. Perangkaan dan peratapan



Gambar 2.46 Konsep Perangkaan dan Peratapan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Bentuk atap merupakan bentukan atap tradisional Bali. Hal ini merupakan ciri khas bangunan Bali.
- Menggunakan sistem struktur atap tradisional Bali yang disesuaikan dengan kebutuhan masa kini.
- Material atap menggunakan alang-alang dengan material kayu pada rangka atap

- Penggunaan struktur kayu sebagai elemen tradisional tetap digunakan dalam bangunan Villa Semana ini, tetapi di beberapa bagian yang dianggap membutuhkan struktur yang lebih kuat menggunakan material yang modern seperti kolom yang terbuat dari beton.

D. Persolekan

- Dominasi ornamen berupa patung dan ukir-ukiran seperti pada perabot dan pintu



Gambar 2.47 Konsep Persolekan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Beberapa dekorasi bernuansa tradisional yang dikemas secara modern dapat dirasakan pada interior seperti material lantai, lampu hias, vas bunga, dan bathup.



Gambar 2.48 Konsep Persolekan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Cenderung menggunakan cahaya dan suasana ruang luar, serta menyederhanakan ornamentasi bangunan untuk mempercantik bangunan.



Gambar 2.49 Konsep Persolekan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Kesan orientasi bangunan yang dominan terhadap ruang luar karena adanya sirkulasi yang terbuka, dan pekarangan yang luas



Gambar 2.50 Konsep Persolekan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

- Ornamen yang bernilai seni tinggi dan kedekatan bangunan villa dengan alam mampu menghadirkan ciri khas keindahan arsitektur Bali.



Gambar 2.51 Konsep Persolekan pada Villa Semana
(Sumber: www.villasemana.com, 2011)

Dari hasil studi banding dapat disimpulkan bahwa penerapn tema *extending tradition* pada bangunan sangat memperhatikan kondisi tradisi budaya yang ada dengan menyesuaikan kebutuhan masa kini. Tema *extending tradition* pada Villa Semana ini terlihat pada semua aspek mulai dari pertapakan, peratapan, perangkaan, persungkupan, dan persolekan baik dari segi ornamen, interior ruangan, maupun suasana ruangan yang dihasilkan. Sehingga dengan menggunakan tema *extending tradition*, nantinya bangunan akan menghasilkan karya yang berbeda namun tetap mampu menjaga dan melanjutkan tradisi yang sudah ada tentunya dengan adanya penyesuaian kabutuhan saat ini sehingga sangat memungkinkan untuk menambahkan secara inovatif.