

**PERENCANAAN PENGEMBANGAN  
KAWASAN PASAR TRADISONAL OEBOBO KUPANG  
(PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN)**

**TUGAS AKHIR**  
**NO. 660/WM.H.6.FT/TA/2019**

**SEBAGAI SALAH SATU SYARAT  
UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S 1)**

**DISUSUN OLEH :**

**ADRIANUS LONGA**  
**NO. REG : 221 13037**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR-FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2019**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

**PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN  
KAWASAN PASAR TRADISIONAL OEBOBO  
DI KOTA KUPANG**

**( PENDEKATAN : ARSITEKTUR MODERN)**

**TUGAS AKHIR**

**NO.660/WM.H.6.FT/TA/2019**

**DISUSUN OLEH :**

**ADRIANUS LONGA**

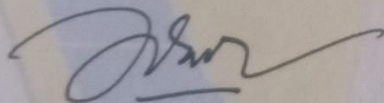
**221113037**

**TELAH DIPERTAHANKAN DIHADAPAN TIM PENGUJI**

**DI : KUPANG**

**TANGGAL : 16 DESEMBER 2019**

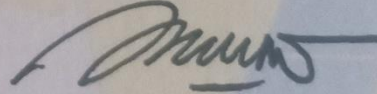
**PENGUJI I**



**YULIANA BHARA MBERU, ST. MT**

**NIDN :**

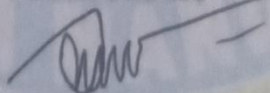
**PENGUJI II**



**Ir.ROBERTUS M. RAYAWULAN.MT**

**NIDN : 0814126401**

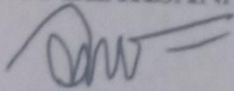
**PENGUJI III**



**KRISTINA BEBHE,ST. MT**

**NIDN : 0819127601**

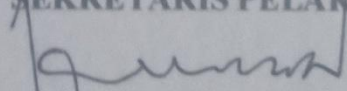
**KETUA PELAKSANA**



**KRISTINA BEBHE, ST. MT**

**NIDN : 0819127601**

**SEKRETARIS PELAKSANA**



**DONATUS ARA KIAN, ST. MT**

**NIDN : 0819127601**

LEMBARAN PERSETUJUAN

PERENCANAAN PENGEMBANGAN  
KAWASAN PASAR TRADISIONAL OEBOBO  
DI KOTA KUPANG

( PENDEKATAN : ARSITEKTUR MODERN )

**TUGAS AKHIR**

NO.660/WM.H6.FT/TA/2019

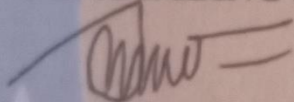
DISUSUN OLEH :

ADRIANUS LONGA

22113037

DIPERIKSA OLEH :

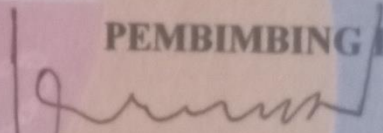
PEMBIMBING I



KRISTINA BEBHE, ST. MT

NIDN : 0819127601

PEMBIMBING II



DONATUS ARA KIAN, ST. MT

NIDN : 0827097403

BISETUJUI OLEH :

KETUA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR - FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

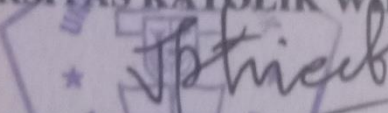


BENEDIKTUS BOLI, ST.MT

NIDN : 0031057505

DISAHKAN OLEH :

DEKAN FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA



PATRISIUS BATARIUS, ST.MT

NIDN : 0815037801

## ABSTRAK

Pasar merupakan tempat berkumpulnya penjual dan pembeli, dalam bertransaksinya jual beli ada dua jenis pasar yang sudah di kenali oleh masyarakat yaitu pasar tradisional dan pasar modern, pasar Tradisional Oebobo merupakan pasar yang berada di kota kupang yang mana hingga saat ini menjadi pusat perekonomian masyarakat di sekitar kota kupang, fasilitas aksesibilitas di pasar Obobo tergolong tidak lengkap dan masi sangat minim dan kumuh, permasalahan serius pada pasar Oebobo seperti sarana utilitas, drainase, sampah, sistem pembuangan limbah, bentuk dan tampilan pasar Oebobo yang masi sangat minim, pasar Tradisional Oebobo juga saat ini di himpit dengan perumahan masyarakat dan bangunan bangunan modern seperti rumah sakit siloam, Transmart, lipo plaza, dan lain – lain, pada saat ini juga tingkat pengunjung atau pembeli di pasar Oebobo mulai berkurang atau di tingalkan Oleh masyarakat karena berbagai macam alasan seperti permasalahan di atas, maka dari itu perencanaan Pengembangan kawasan pasar Oebobo dengan konsep Arsitektur modern dapat mengatasi permasalahan – permasalahan pada pasar dan untuk bentuk dan tampilan bangunan pada pasar yang akan menekankan kesederhanaan, dengan maksud di terapkan sebagai gaya dan bentuk dari arsitektur sebagai cerminan akan perkembangan dan kemajuan dalam pembangunan, selain kehadiran gaya yang masi jarang, Oleh karena itu perlu adanya suatu perubahan yang di sesuaikan oleh perkembangan zaman

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan makalah tugas akhir ini dengan baik.

Adapun judul dari makalah tugas akhir yaitu “PERENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PASAR TRADISIONAL OEBABO DI KOTA KUPANG”. Dengan tema rancangan yaitu Arsitektur modern. Tulisan ini merupakan syarat untuk menyelesaikan studi pada program strata satu (S1) pada program studi Arsitektur fakultas teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan pengetahuan, maka dalam penyelesaian tulisan ini banyak pihak yang telah dengan kerelaan hatinya memberikan sumbangan pikiran dan dukungan moril kepada penulis, sehingga pada kesempatan ini tak lupa penulis menyampaikan terima kasih kepada :

- P. Dr. Philipus Tule, SVD. Selaku Rektor UNWIRA beserta staf yang telah berkenan menerima saya mengikuti pendidikan sarjana pada Program Studi Teknik Arsitektur hingga berakhirnya masa studi.
- Bapa Patrisius Batarius, ST.MT selaku Dekan Fakultas Teknik UNWIRA beserta semua jajaran Dosen, Staff Tata Usaha Fakultas Teknik Unwira.
- Benediktus Boli, ST.MT selaku Ketua Program Studi Arsitektur UNWIRA serta Staff Tata Usaha yang memberikan spirit, semangat dan dorongan kepada mahasiswa peserta tugas akhir agar menyelesaikannya dalam satu periode.
- Ir.Richardus Daton,MT. selaku Kepala Studio Tugas Akhir dan sebagai Ketua Pelaksanaan Tugas Akhir periode 1 tahun anggaran 2019 – 2020 yang telah banyak memberikan masukan, bimbingan, spirit, semangat dan dorongan dari awal masa proses tugas akhir hingga finis tugas akhir.
- Kristina Bebhe, ST. MT selaku pembimbing satu Tugas Akhir yang telah banyak memberikan spirit, motivasi, semangat dan dorongan dari awal proses tugas akhir hingga menyelesaikannya dalam satu periode.
- Donatus Ara Kian, ST. MT. Selaku pembimbing dua Tugas Akhir yang telah banyak memberikan spirit, motivasi, semangat dan dorongan dari awal proses tugas akhir hingga menyelesaikannya dalam satu periode.
- Yuliana Bhara Mberu, ST. Mt. Selaku penguji satu Tugas akhir yang telah banyak memberikan nasehat dan motivasi dari awal Tugas akhir hingga menyelesaikan dalam satu periode.

- Ir. Robertus M. Rayawulan.MT. selaku penguji dua Tugas akhir yang telah banyak memberikan masukan, dan semangat.
- Semua dosen dan staff mengajar di Prodi Arsitektur UNWIRA.
- Keluarga Ayah dan Ibu tercinta untuk doa dan restu, dukungan dan motivasi yang selalu diberikan kepada penulis.
- Kaka, adik dan teman-teman yang telah memberikan doa, nasehat, serta dorongan moral hingga terselesainya Laporan Tugas Akhir ini.
- Teman –teman ARCH 13 yang secara tidak langsung telah membantu lewat masukan dan semangat.
- Teman–teman Peserta TA periode I Semester gazal 2019–2020 yang tidak pernah lupa member motifasi dan semangat walau kita sedang sama-sama berjuang.

Semoga Tuhan memberikan balasan kepada beliau-beliau semua. Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, sehingga dapat bermanfaat bagi penulis di masa mendatang. Serta penulis tidak lupa memohon maaf atas semua kesalahan yang terjadi.

Pada akhirnya, penulis berharap Laporan Tugas Akhir ini yang masih jauh dari sempurna dapat dimanfaatkan guna mendukung proses pelaksanaan tugas mata kuliah selanjutnya.

Kupang, Febuari 2019

Penulis

## Daftar isi

Judul .....	i
LEMBARAN PENGESAHAN .....	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN .....	iii
ABSTRAK.....	iv
PRAKATA .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR BAGAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar .....	1
1.2. Permasalahan .....	3
1.2.1. Identifikasi masalah .....	3
1.2.2. Rumusan masalah ... ..	3
1.3.tujuan dan sasaran .....	3
1.3.1. Tujuan.....	3
1.3.2. Sasaran.....	4
1.4. Ruang lingkup dan Batasan studi.....	4
1.4.1. Lingkup Pembahasan .....	4
1.4.2. Batasan Studi.....	4
1.5. Metode Dan Teknik Penulisan .....	5
1.5.2. Metodologi .....	5
1.5.3. Teknik Analisa Data . .....	6
1.6. Sitematika Penulisan.. ..	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	1
2.1. Pemahaman Judul .....	1
2.2. Permasalahan.....	3
2.2.1. Pendekatan Rancangan.....	3
2.2.2. Iterpretasi Judul Dan Tema .....	4
2.3. Pemahaman Arsitektur Modern .....	4

2.3.1. Sejarah Perkembangan Arsitektur Modern .....	4
2.3.2. Ciri – Ciri Arsitektur Modern .....	7
2.3.3. Prinsip – Prinsip Desain .....	7
2.4. Pengertian Pasar .....	10
2.4.1. Adapun Pendapat Para Ahli Tentang Pasar sebagai Berikut .....	10
2.4.2. Pengertian Pasar Menurut Jenis Pasar – Pasar Tradisional .....	11
2.4.3. jenis – jenis Pasar Dan kegiatannya.....	19
2.4.4. jenis – jenis Pasar Menurut Transaksi .....	19
2.5. Study Banding Objek Sejenis.....	21
<b>BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI .....</b>	<b>1</b>
3.1. Gambaran Umum Kota kupang .....	1
3.1.1. Karakter Fisik Wilayah.....	1
3.1.2. Kondisi Fisik .....	2
3.1.3. Kondisi Sosial Budaya .....	3
3.2. Tinjauan Khusus Lokasi Perencanaan .....	4
3.2.1. Obyek Perencanaan .. ..	4
3.3. Kondisi Pasar Oebobo . .....	5
3.3.1. Site Dan Topografi ... ..	5
3.3.2. Kondisi Tapak .....	6
3.3. Kondisi Pasar Oebobo . .....	7
3.3.1. Fasilitas –fasilitas yang ada pada lokasi Perencanaan.....	7
3.3.2. Sarana Dan Prasarana Utilitas .....	11
3.3.3. Potensi Dan Peluang . .....	13
3.3.4. Karakteristik Pasar Oebobo.....	13
3.4. Karakter Lingkungan ... ..	13
3.4.2. Asal Barang Dagangan .....	14
3.4.3. Jumlah Stan .....	14
3.4.4. Retribusi .....	14
3.5. Susunan organisasi.....	15
<b>BAB IV. Analisa Perencanaan Dan Perancangan.....</b>	<b>1</b>
4.1. Analisa Kelayakan ( Kapasitas Dan Proyeksi .....	1
4.1.1. Strength (Kekuatan Potensi .....	1



4.1.2. Weakness (Hambatan .....	2
4.1.3. Opportunity (Peluang .....	2
4.1.4. Threatening (Tantangan.....	2
4.2. Analisa Makro Keruangan.....	2
4.2.1. Analisa Lokasi Perencanaan Menurut Peta Peruntukan .....	2
4.3. Analisa Proyeksi Pengembangan Pasar .....	3
4.3.1. Analisa Fungsional ... ..	4
4.3.2. Analisa Ekonomis .....	4
4.3.3. Analisa Sosial Budaya .....	5
4.3.4. Pertimbangan Tata Ruang .....	6
4.4. Analisa Aktifitas Pengguna Bangunan .....	6
4.4.1. Analisa perabot yang di gunakan.....	9
4.4.2. Analisa Tapak .....	12
4.4.3. Permasalahan Dalam Tapak.....	13
4.4.4. Pembagian Zoning Dalam Tapak .....	14
4.4.5. Analisa pemilihan site entrance ( SE ) dan main entrance (ME ).....	17
4.4.5. Orientasi tapak dan perletakan massa bangunan .....	20
4.4.6. Topografi .....	23
4.4.7. Analisa Sirkulasi Dan Parkir .....	25
4.4.8. Analisa Kebisingan ... ..	33
4.4.9. Analisa Vegetasi ( Tata Hijau .....	34
4.5. Analisa Bentuk Dan Tampilan .....	38
4.5.1. Bentuk Dasar .....	38
4.5.2. Analisa Struktur .....	40
4.5.3. Sub Struktur .....	42
4.5.4. Super Struktur .....	44
4.5.5. Uper Struktur (Penutup Atap ) .....	45
4.6. Analisa Sistem Utilitas Pada Bangunan dan tapak .....	46
4.6.1. Utilitas .....	46
<b>BAB V. KONSEP DASAR .....</b>	<b>1</b>
5.1. Konsep Dasar .....	1
5.1.1. Tujuan.....	1
5.1.2. Sasaran.....	1

5.2. Pendekatan Rancangan .....	2
5.2.1. Prinsip – Prinsip Desain .....	3
5.3. Tinjauan Khusus Lokasi Perencanaan .....	4
5.3.1. Obyek Perencanaan .. .....	4
5.4. Pembagian Zoning Dalam Tapak.....	5
5.4.1. Analisa Pemilihan Site Entrance ( SE ) Dan Main Entrance (ME.....	8
5.4.2. Orientasi Tapak Dan Perletakan Massa Bangunan.....	9
5.4.3. Topografi .....	11
5.5. Analisa Sirkulasi Dan parkirana .....	12
5.5.1. Bahan – Bahan Yang Di Gunakan Pada Sirkulasi Jalan .....	16
5.5.2. Vegetasi .....	17
56. Bentuk Dan Tampilan... .....	19
5.6.1. Konsep Bentuk Dan Tampilan.....	19
5.6.2. Konsep Struktur .....	21
5.6.4. Super Struktur .....	22
5.6.5. Uper Struktur.....	22
5.7. Konsep Utilitas.....	23
5.7.1. Utilitas Bangunan .....	23
DAFTAR PUSTAKA .....	24
LAMPIRAN .....	25

## DAFTAR GAMBAR

### **BAB II**

Gambar 1. Pasar Modern Bsd City .....	23
Gambar 2. Pasar Modern Bsd City .....	23

### **BAB III**

Gambar 3. Lokasi Pasar Oebobo .....	4
Gambar 4. Kondisi Exsiting .....	5
Gambar 5. Kondisi Tapak .....	6
Gambar 6. Pencapaian Pada Lokasi .....	6
Gambar 7. Lokasi Perencanaan Belum Adanya Area Bongkar Muat .....	7
Gambar 8. Kios Swadaya .....	7
Gambar 9. Kios Pemerintah.....	8
Gambar 10. Los Lapak Pedagang .....	8
Gambar 11. Los Pedagang .....	8
Gambar 12. Pelataran .....	9
Gambar 13. Kantor Pengelolah .....	10
Gambar 14. Keadaan Wc Di Pasar Oebobo .....	10
Gambar 15. Keadaan Drainase Di Pasar Oebobo .....	11
Gambar 16.Keadaan Sampah Di Pasar Oebobo .....	11
Gambar 17. Potensi Dan Peluang.....	12
Gambar 18. Bangunan Yang Tidak Di Fungsikan .....	13

### **BAB IV**

Gambar 19. Struktur Peta Pembagian Bwk .....	3
Gambar 20. Permasalahan Tapak .....	3
Gambar 21. Pembagian Zoning .....	15
Gambar 22. Pemiliha Site 1 .....	18
Gambar 23. Pemilihan site 2.....	19
Gambar 24. Orientasi Bangunan Dalam Tapak.....	20
Gambar 25. Pola Grid .....	21
Gambar 26. Pola Clauster .....	22
Gambar 27. Genangan air .....	23
Gambar 28. Cut And Fill .....	24
Gambar 29. Sirkulasi Dalam Bangunan .....	26

Gambar 30. Sirkulasi Pejalan Kaki .....	28
Gambar 31. Analisa Pola Parkiran .....	31
Gambar 32. Perkerasan Aspal .....	32
Gambar 33. Perkerasan Paving Block .....	33
Gambar 34. Analisa Kebisingan.....	33
Gambar 35. Pola Hijau Sebagai Buffer.....	34
Gambar 36. Analisa Vegetasi .....	35
Gambar 37. Analisa Vegetasi .....	35
Gambar 38. Analisa Vegetasi .....	36
Gambar 39. barier Pohon Dan Tritisan Bangunan .....	37
Gambar 40. tampilan Masa Utama.....	40
Gambar 41.Struktur Atap.....	40
Gambar 42.Pondasi Jalur .....	42
Gambar 43. Pondasi Foot Plat .....	42
Gambar 44. Pondasi Tiang Pancang .....	42
Gambar 45. Pondasi Semuran .....	43
Gambar 46.Struktur Rigid Frame.....	44
Gambar 47.Macam Macam Atap .....	45
Gambar 48.Atap Plana .....	46
Gambar 49.Sistem Penyediaan Air .....	47
Gambar 50.Pengabelan Listrik dari PLN.....	48
Gambar 51. Sistem Pencahayaan .....	48
Gambar 52. Pencahayaan Buatan Di Malam Hari .....	49
Gambar 53.Pemadam Kebakaran.....	49
Gambar 54.Sistem Penghawaan Alami.....	52
Gambar 55. Sistem Pemghawaan AC .....	52
Gambar 56. Kotak Hidran Dan PAR .....	54
Gambar 57. Tipe Sprinkler .....	55

## **BAB V**

Gambar 58. lokasi pasar Oebobo .....	4
Gambar 59. Analisa Pola Parkiran .....	15
Gamabr 60. Analisa Vegetasi .....	17

Gambar 61. Analisa Vegetasi .....	17
Gamabr 62. Analisa Vegetasi .....	18
Gamabr 63. Barrier Pohon Dan Tritisan Bangunan .....	18
Gambar 64. Bentuk Dan Tampilan .....	20
Gambar 65. Konsep Struktur .....	21
Gambar 66. Sistem Pondasi Foot Plat Dan Pondasi Menerus.....	21
Gambar 67. Sistem Struktur Rangka Rigid Frame.....	22
Gambar 68. Atap Plana .....	23
Gambar 69. Sistem Persampahan .....	23
Gambar 70. Sistem Penyediaan Air .....	23
Gambar 71. Pengabelan Listrik Dari PLN.....	24
Gambar 72. Sistem Pencahayaan .....	24
Gambar 73. Pencahayaan Buatan Di Malam Hari .....	24
Gambar 74. Jarak maximum antara polehydran,mobil unit kebakaran .....	25
Gambar 75. Sistem Pemghawaan Buatan .....	27
Gambar 76. Sistem Pemghawaan AC .....	27

## DAFTAR TABEL

### BAB III

Tabel 1. Luas Wilayah Kecamatan Di Kota Kupang.....	1
Tabel 2. Luas Wilayah Kecamatan Di Oebobo .....	5
Tabel 3. Asal Barang Dagangan.....	14
Tabel 4. Jumlah Stan .....	14
Tabel 5. Retribusi .....	14

### BAB IV

Tabel 6. Analisa proyeksi pengembangan pasar .....	3
Tabel 7. Analisa dan aktifitas kebutuhan ruang .....	7
Tabel 8. Aktifitas Pedagang.....	8
Tabel 9. Aktifitas Pembeli .....	8
Tabel 10. Human Space, interior Space Design Standards .....	9
Tabel 11. Modul Prabot Ruang Luar .....	9
Tabel 12. Pembagian Zoning Dalam Tapak .....	17
Tabel 13. Keputusan Pemilihan Site .....	19
Tabel 14. Keputusan Pemilihan Pola Perletakan Masa Bangunan .....	23
Tabel 15. Keputusan Pemilihan Penyelesaian Masalah Topografi .....	25
Tabel 16. Keputusan Pemilihan Penyelesaian Letak Parkir .....	32

## DAFTAR BAGAN

### BAB III

Bagan 1. Susunan Organisasi .....	15
-----------------------------------	----

### BAB IV

Bagan 2. Kebutuhan Ruang .....	10
--------------------------------	----

Bagan 3. Bangunan Utama .....	11
-------------------------------	----

Bagan 4. Sistem distribusi listrik dari PLN .....	57
---	----

Bagan 5. sistem distribusi air bersih .....	58
---	----

### BAB V

Bagan 6. sistem distribusi air bersih .....	
---	--