

## **TUGAS AKHIR 143**

**Periode April – September 2018**

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

### **REDESAIN DHOHO PLAZA MALL DAN PENATAAN RUANG TERBUKA ALUN-ALUN DI KEDIRI**



**Disusun Oleh :**

Pradita Kirana Onaldi

**NIM : 21020114140091**

**Dosen Pembimbing I :**

Dr. Ir. Wijayanti, MEng

**NIP : 19630711 199001 2 001**

**Dosen Pembimbing II :**

Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT

**NIP : 19631020 199102 1 001**

**Departemen Arsitektur Fakultas Teknik**

**Universitas Diponegoro**

**2018**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 12 Juli 2018



**PRADITA KIRANA ONALDI**  
**NIM : 21020114140091**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh

NAMA : Pradita Kirana Onaldi  
NIM : 21020114140091  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Judul Tugas Akhir : REDESAIN DHOHO PLAZA MALL DAN PENATAAN RUANG TERBUKA  
ALUN-ALUN DI KEDIRI

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen/ Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

### TIM PENGUJI

Pembimbing I : Dr. Ir. Wijayanti, M.Eng  
NIP 19630711 199001 2 001

Pembimbing II : Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT  
NIP. 19631020 199102 1 001

Penguji I : Ir. Indriastjario, M.Eng  
NIP 19621016 198803 1 003

Penguji II : Sahid Indraswara, ST, MT  
NIP 19761110 200012 1 003




Semarang, 13 Juli 2018

Ketua Departemen Arsitektur  
Fakultas Teknik UNDIP,



**Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.**  
NIP 196310201991021001

Ketua Program Studi Departemen  
Arsitektur  
Fakultas Teknik UNDIP,



**Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.**  
NIP 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Pradita Kirana Onaldi  
NIM : 21020114140091  
Jurusan / Program Studi : Arsitektur / S1 Teknik Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**REDESAIN DHOHO PLAZA MALL DAN PENATAAN RUANG TERBUKA ALUN-ALUN DI KEDIRI**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti / Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 12 Juli 2018  
Yang Menyatakan,



Pradita Kirana Onaldi  
21020114140091

# REDESAIN DHOHO PLAZA MALL DAN PENATAAN RUANG TERBUKA ALUN-ALUN DI KEDIRI

Pradita Kirana Onaldi

Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Jalan Prof. Soedarto, S. H.,  
Tembalang, Kota Semarang, 50275 Indonesia

[pradita\\_kirana@yahoo.co.id](mailto:pradita_kirana@yahoo.co.id)

## **ABSTRAK**

Pembangunan perkotaan terus mengalami perkembangan seiring berjalannya waktu. Bangunan-bangunan komersial terus berlomba-lomba hadir dalam bentuk yang semakin modern dari hari ke hari. Akibat yang ditimbulkan adalah persaingan ketat yang akan melibas siapapun yang tertinggal dan tidak berinovasi. Bangunan-bangunan kalah saing tersebut kemudian akan mangkrak dan merusak keindahan tatanan kota.

Salah satu solusi dari permasalahan mangkraknya bangunan-bangunan yang kalah akan pesaing-pesaingnya adalah dengan menghidupkan kembali bangunan tersebut. Untuk menghidupkannya kembali, dapat dilakukan redesain dan menggantinya dengan bangunan baru. Apabila cara yang ditempuh adalah redesain, maka bangunan baru harus menghadirkan konsep baru untuk menarik pengunjung. Salah satu konsep tersebut dapat dilakukan dengan mengintegrasikan bangunan yang mangkrak tadi dengan bangunan yang memiliki banyak pengunjung.

**Kata Kunci:** *Bangunan Mangkrak, Redesain, Integrasi*

## **ABSTRACT**

Urban development continues to evolve over time. Commercial buildings are constantly vying to be present in an increasingly modern day by day. The result is a tough competition that will bulldoze whoever is left behind and not innovate. The less competitive buildings will then be abandoned and destroy the beauty of the city order.

One solution to the problem of the building of losers to its competitors is to revive the building. To revive it, could be done by redesign and replace it with a new building. If the way taken is redesign, then the new building must present a new concept to attract visitors. One such concept can be done by integrating the abandoned building with a building that has many visitors.

**Keyword:** *Abandoned Building, Redesain, Integration*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena izin dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur mata kuliah Tugas Akhir dengan judul Redesain Dhoho Plaza Mall dan Penataan Ruang Terbuka Alun-Alun di Kediri ini dengan baik. Penulis harap ini dapat menjadi referensi untuk pemilihan judul mata kuliah Tugas Akhir dan menambah wawasan mengenai perencanaan dan perancangan.

Dalam proses penyusunan landasan ini melibatkan beberapa pihak yang banyak membantu dan mendukung proses di dalamnya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih untuk beberapa pihak tersebut, diantaranya:

1. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT, selaku Kepala Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro sekaligus pembimbing kedua Tugas Akhir;
2. Ibu Erni Setyowati, Dr, Ir, MTA selaku Kepala Program Studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
3. Bapak Budi Sudarwanto, Ir, M.Si. selaku Koordinator Panitia Tugas Akhir;
4. Ibu Dr. Ir. Wijayanti, M.Eng selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir;
5. Bapak H. Indriastjario, Ir, M.Eng dan Bapak Sahid Indraswara, ST, MT selaku penguji Tugas Akhir;
6. Orang tua saya yang telah memfasilitasi penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur mata kuliah Tugas Akhir periode 143;
7. Segenap pihak yang telah berpartisipasi dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur mata kuliah Tugas Akhir yang berjudul Redesain Dhoho Plaza Mall dan Penataan Ruang Terbuka Alun-Alun di Kediri.

Demikian penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini, penulis harap dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi penulis dan para pembacanya. Penulis menyadari bahwa penulisan sinopsis ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharap kritik dan saran untuk memperbaiki penyusunan tugas di kemudian hari.

Semarang, 12 Juli 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

PERTANYAAN ORIGINALITAS .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN .....	iii
ABSTRAK.....	iv
BERITA ACARA.....	v
KATA PENGANTAR.....	2
DAFTAR ISI.....	3
DAFTAR GAMBAR.....	5
DAFTAR TABEL .....	7
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang	
1.1.1 Dhoho Plaza .....	8
1.1.2 Alun-Alun di Kota Kediri.....	8
1.1.3 Permasalahan .....	8
1.1.4 Solusi.....	8
1.2 Tujuan dan Sasaran	
1.2.1 Tujuan .....	9
1.2.2 Sasaran .....	9
1.3 Manfaat	
1.3.1 Subjektif.....	9
1.3.2 Objektif .....	9
1.4 Ruang Lingkup	
1.4.1 Spasial .....	9
1.4.2 Substansial .....	9
1.5 Metode Pembahasan	
1.5.1 Metode Deskriptif.....	9
1.5.2 Metode Observatif .....	9
1.5.3 Metode Komparatif .....	10
1.6 Sistematika Pembahasan .....	10
1.7 Alur Pikir .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Mall	
2.1.1 Pengertian Mall .....	12
2.1.2 Elemen-elemen Mall.....	12
2.1.3 Jenis dan Bentuk Mall .....	13
2.2 Tinjauan City Walk	
2.2.1 Pengertian City Walk .....	14
2.2.2 Tipologi City Walk .....	14
2.2.3 Elemen-elemen City Walk .....	14
2.3 Tinjauan Ruang Terbuka	
2.3.1 Ruang Terbuka sebagai Komponen Kota .....	20
2.3.2 Fungsi dan Peranan Ruang Terbuka .....	20
2.3.3 Faktor yang Berpengaruh terhadap Ruang Terbuka .....	20

2.3.4	Pengelompokan Ruang Terbuka .....	21
2.3.5	Elemen-elemen Ruang Terbuka .....	21
2.4	Studi Kasus .....	
2.4.1	Kediri Town Square.....	21
2.4.2	Kediri Mall.....	28
2.4.3	Ramayana Mall .....	34
2.4.4	Alun-Alun Bandung.....	37
<b>BAB III TINJAUAN LOKASI</b>		
3.1	Tinjauan Lokasi Kota Kediri .....	
3.1.1	Letak Geografis .....	41
3.1.2	Topografi .....	42
3.1.3	Klimatologi .....	42
3.1.4	Kependudukan .....	42
3.2	Tinjauan Tapak Dhoho Plaza Mall dan Alun-Alun di Kediri .....	
3.2.1	Lokasi dan Ukuran Tapak.....	43
3.2.2	Kondisi Eksisting .....	45
3.2.3	GSB, KDB, dan KLB.....	48
<b>BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN</b>		
4.1	Kesimpulan .....	50
4.2	Batasan .....	50
4.3	Anggapan.....	50
<b>BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>		
5.1	Pendekatan Aspek Fungsional .....	
5.1.1	Pendekatan Pelaku dan Aktivitas .....	51
5.1.2	Pendekatan Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang .....	55
5.1.3	Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang .....	58
5.2	Pendekatan Aspek Kontekstual .....	69
5.3	Pendekatan Aspek Kinerja .....	
5.3.1	Sistem Pencahayaan.....	70
5.3.2	Sistem Penghawaan .....	70
5.3.3	Sistem Jaringan Air Bersih .....	71
5.3.4	Sistem Pembuangan Air Kotor .....	71
5.3.5	Sistem Pembuangan Sampah .....	71
5.3.6	Sistem Pencegahan Kebakaran .....	71
5.3.7	Sistem Penangkal Petir .....	71
5.3.8	Sistem Keamanan .....	72
5.3.9	Sistem Akustik Ruang .....	72
5.3.10	Sistem Komunikasi.....	72
5.3.11	Sistem Transportasi Vertikal.....	72
5.3.12	Sistem Jaringan Listrik .....	73
5.4	Pendekatan Aspek Arsitektural .....	
5.4.1	Pengertian Arsitektur Kontemporer.....	74
5.4.2	Prinsip dan Strategi Pencapaian Arsitektur Kontemporer .....	75
5.5	Pendekatan Aspek Teknis.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>76</b>



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bentuk Linier .....	13
Gambar 2.2 Bentuk “L” .....	13
Gambar 2.3 Bentuk “T” .....	13
Gambar 2.4 Bentuk Setengah Lingkaran.....	13
Gambar 2.5 Bentuk Gabungan.....	13
Gambar 2.6 Potongan Melintang Pedestrian pada Zona Residensial.....	15
Gambar 2.7 Potongan Melintang Pedestrian pada Zona Komersial.....	15
Gambar 2.8 Tipikal Furnishings Zone pada Pedestrian.....	15
Gambar 2.9 Tipikal Zona Pedestrian .....	16
Gambar 2.10 Perbandingan Kemiringan pada Pedestrian.....	16
Gambar 2.11 Pola Bangunan Retail .....	17
Gambar 2.12 “Spatial Leaks” .....	17
Gambar 2.13 Overlapping sisi bangunan meminimalisir “spatial leaks” .....	17
Gambar 2.14 Elemen lanskap lainnya meminimalisir “spatial leaks” .....	18
Gambar 2.15 Penataan Bangunan yang Tidak Membentuk Enclosure .....	18
Gambar 2.16 Central Space .....	18
Gambar 2.17 Ruang Utama dan Sub Ruang Menciptakan Fokus .....	18
Gambar 2.18 Ruang Terbuka yang Memusat .....	19
Gambar 2.19 Ruang Terbuka yang Menjadi Fokus .....	19
Gambar 2.20 Ruang Linier.....	19
Gambar 2.21 Ruang Linier Organik.....	20
Gambar 2.22 Kediri Town Square .....	21
Gambar 2.23 Ilustrasi Ground Floor Kediri Town Square .....	22
Gambar 2.24 Ilustrasi First Floor Kediri Town Square .....	23
Gambar 2.25 Zona & Tata Ruang Kediri Town Square .....	24
Gambar 2.26 Sirkulasi Kediri Town Square .....	25
Gambar 2.27 Swalayan Hypermart Kediri Town Square .....	26
Gambar 2.28 Matahari Departement Store Kediri Town Square .....	26
Gambar 2.29 Foodcourt Kediri Town Square .....	26
Gambar 2.30 Game Center Kediri Town Square.....	26
Gambar 2.31 Retail Kediri Town Square.....	26
Gambar 2.32 Koridor Tertutup Kediri Town Square.....	27
Gambar 2.33 Koridor Terbuka Kediri Town Square.....	27
Gambar 2.34 Atrium Kediri Town Square .....	27
Gambar 2.35 Kediri Mall .....	28
Gambar 2.36 Ilustrasi Ground Floor Kediri Mall .....	28
Gambar 2.37 Ilustrasi Mezzanine Floor Kediri Mall.....	29
Gambar 2.38 Ilustrasi First Floor Kediri Mall .....	29
Gambar 2.39 Ilustrasi Third Floor Kediri Mall.....	30
Gambar 2.40 Zona & Tata Ruang Kediri Mall.....	30
Gambar 2.41 Sirkulasi Kediri Mall.....	31
Gambar 2.42 Swalayan Transmart Kediri Mall .....	32
Gambar 2.43 Sri Ratu Departement Store Kediri Mall.....	32

Gambar 2.44 Foodpark Kediri Mall.....	32
Gambar 2.45 Game Center Kediri Mall.....	33
Gambar 2.46 Retail Kediri Mall.....	33
Gambar 2.47 Atrium Kediri Mall.....	33
Gambar 2.48 Ramayana Mall.....	34
Gambar 2.49 Zona & Tata Ruang Ramayana Mall.....	34
Gambar 2.50 Sirkulasi Ramayana Mall.....	35
Gambar 2.51 Tapak Alun-Alun Bandung.....	37
Gambar 2.52 Zona Tata Ruang Alun-Alun Bandung.....	37
Gambar 2.53 Area PKL.....	38
Gambar 2.54 Taman Sisi Selatan.....	38
Gambar 2.55 Taman Sisi Utara.....	38
Gambar 2.56 Area Sitting Group.....	39
Gambar 2.57 Taman Utama.....	39
Gambar 5.58 Masjid Raya Bandung.....	39
Gambar 5.59 Pedestrian Way.....	40
Gambar 5.60 Terminal Bus Alun-Alun Bandung.....	40
Gambar 5.61 Area Parkir.....	40
Gambar 5.62 Skyline Bangunan di Sekitar Alun-Alun Bandung.....	40
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Kediri.....	41
Gambar 3.2 Tapak Dhoho Plaza Mall dan Alun-Alun Kota Kediri.....	43
Gambar 3.3 Gambar Kerja Tapak Dhoho Plaza Mall dan Alun-Alun Kota Kediri.....	44
Gambar 3.4 Zona Tata Ruang Dhoho Plaza Mall.....	45
Gambar 3.5 Fasad Mall.....	45
Gambar 3.6 Pintu Masuk Utama Mall.....	45
Gambar 3.7 Pintu Masuk Samping Mall.....	46
Gambar 3.8 Bangunan Mall.....	46
Gambar 3.9 Area Parkir Depan.....	46
Gambar 3.10 Area Parkir Samping.....	46
Gambar 3.11 Area Parkir Belakang.....	47
Gambar 3.12 Zona & Tata Ruang Alun-Alun Kota Kediri.....	48
Gambar 3.13 Pedagang Kaki Lima.....	48
Gambar 3.14 Taman Alun-Alun Kediri.....	49
Gambar 3.15 Pedestrian Way.....	49
Gambar 3.16 Area Parkir.....	49
Gambar 5.1 Bagan Bagan Struktur Organisasi Pengelola Mall.....	53

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jumlah Retail di Kediri Town Square.....	25
Tabel 2.2 Jumlah Retail di Kediri Mall.....	31
Tabel 2.3 Perbandingan Karakteristik Mall di Kediri.....	35
Tabel 3.1 Jumlah Penduduk di Kota Kediri.....	42
Tabel 3.2 GSB, KDB, dan KLB Tapak Dhoho Plaza Mall dan Alun-Alun Kediri.....	49
Tabel 5.1 Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Mall.....	55
Tabel 5.2 Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Alun-Alun.....	57
Tabel 5.3 Persentase Kegiatan Pengunjung Kediri Town Square.....	58
Tabel 5.4 Jumlah Pengunjung Mall Berdasarkan Persentase Kegiatan.....	58
Tabel 5.5 Jumlah Jenis Retail di Kediri Town Square.....	58
Tabel 5.6 Jumlah Jenis Retail yang Dibutuhkan Mall.....	59
Tabel 5.7 Jumlah Pengunjung Makan di Mall.....	59
Tabel 5.8 Jumlah Pengelola Mall.....	59
Tabel 5.9 Besaran Ruang Magnet Sekunder Mall.....	61
Tabel 5.10 Besaran Ruang Magnet Primer Mall.....	61
Tabel 5.11 Besaran Ruang Pengelola Mall.....	62
Tabel 5.12 Besaran Ruang Pelayanan Mall.....	64
Tabel 5.13 Besaran Ruang Pendukung Mall.....	65
Tabel 5.14 Besaran Ruang Pelengkap Mall.....	66
Tabel 5.15 Besaran Ruang Mall.....	67
Tabel 5.16 Besaran Ruang Parkir Mall.....	67
Tabel 5.17 Besaran Ruang Alun-Alun.....	68
Tabel 5.18 Perbandingan Aspek Arsitektural Studi Banding.....	73
Tabel 5.19 Prinsip dan Strategi Pencapaian Arsitektur Kontemporer.....	75