



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN  
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**WHOLESALE MARKET  
DI KOTA SEMARANG**

*Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan  
guna memperoleh gelar sarjana S1*

**Oleh :**

**FX DENNY PRADANA**

**C – 191003232010405**

**Dosen Pembimbing I :**

**Prof. Dr. Ars. Eko Nursanty, ST., MT.**

**Dosen Pembimbing II :**

**I Wayan Andhika Widiantera, ST., MT.**

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**

## LEMBAR PENGESAHAN

### "WHOLESALE MARKET DI KOTA SEMARANG"

Disusun oleh:

**Fx Denny Pradana**

191003232010405

Landasan Program dan Perencanaan Arsitektur ini telah diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana di Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Semarang, ..... 6 Mei 2025 .....

Menyetujui,

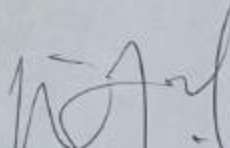
Dosen Pembimbing I



(Prof. Dr. Ars. Eko Nursanty, ST, MT)

NIDN. 0606046903

Dosen Pembimbing II



(I Wayan Andhika W., ST, MT)

NIDN. 0627039104

## DAFTAR ISI

HALAMAN COVER .....	1
LEMBAR PENGESAHAN .....	2
HALAMAN PERNYATAAN .....	3
DAFTAR ISI .....	4
KATA PENGANTAR .....	8
1. PENDAHULUAN .....	9
1.1. Latar Belakang .....	9
1.2. Tujuan dan Sasaran .....	11
Tujuan .....	11
Sasaran .....	11
1.3. Ruang Lingkup .....	11
1.4. Alur Pikir .....	12
1.5. Metode Pembahasan .....	13
Metode deskriptif .....	13
Metode dokumentatif .....	13
Metode komparatif .....	13
1.6. Sistematika Pembahasan .....	13
2. TINJAUAN UMUM .....	15
2.1. Pengertian Judul .....	15
2.1.1. Wholesale market .....	15
2.1.2. Kota Semarang .....	16
2.1.3. Kesimpulan Judul .....	16
2.2. Teori Mengenai Pasar .....	17
2.2.1. Klasifikasi Pasar .....	17
2.3. Standar Peraturan Mengenai Pasar .....	20
2.4. Klasifikasi Kegiatan Perdagangan .....	22
2.5. Peraturan Mengenai Distribusi Barang .....	26
2.6. Standar Ruang Pasar Modern .....	28
2.7. Standar Perancangan Pasar .....	28
2.8. Standar Kenyamanan Thermal .....	32
2.9. Standar Kenyamanan Visual .....	34

2.10.	Standar Aksesibilitas.....	34
2.11.	Standar Mengenai Parkir Dan Loading Dock .....	38
3.	STUDI BANDING .....	43
3.1.	Indogrosir Semarang .....	43
3.2.	Pasar Modern Bintaro Sektor 9 .....	48
3.3.	Jakarta International Expo / Pekan Raya Jakarta.....	54
3.4.	Yi Wu Market, China (Studi Preseden) .....	61
3.4.1.	Distrik 1 .....	62
3.4.2.	Distrik 2 .....	63
3.4.3.	Distrik 3 .....	64
3.4.4.	Distrik 4 .....	65
3.4.5.	Distrik 5 .....	66
3.5.	Walmart (Studi Preseden) .....	67
3.6.	Pelaku Kegiatan pada Wholesale market / Pasar Grosir .....	72
3.7.	Jenis Ruangan pada Wholesale Market / Pasar Grosir .....	74
3.8.	Kesimpulan Studi Banding.....	77
4.	TINJAUAN KHUSUS OBJEK.....	80
4.1.	Tinjauan Umum Kota Semarang.....	80
4.1.1.	Tinjauan Fisik.....	80
4.1.2.	Tinjauan Non Fisik .....	84
4.2.	Tinjauan Khusus Wholesale Market di Semarang .....	91
4.2.1.	Tinjauan Mengenai Pelaku Dagang .....	91
4.2.2.	Potensi Pola Berbelanja di Kota Semarang.....	102
4.2.3.	Potensi Kota Semarang dengan Adanya Pusat Perbelanjaan Grosir.....	104
4.3.	Rencana Ruang pada Wholesale Market / Pasar Grosir .....	105
5.	KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN .....	108
5.1.	Kesimpulan.....	108
5.2.	Batasan .....	109
5.3.	Anggapan .....	110
6.	PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR .....	111
6.1.	Pendekatan Aspek Dasar .....	111
6.1.1.	Pendekatan Fungsional .....	111
6.1.2.	Pendekatan Filosofi.....	111

6.1.3. Pendekatan Aspek Teknologi .....	113
6.1.4. Pendekatan Aspek Berkelanjutan .....	115
6.1.5. Pendekatan Aspek Tata Ruang Luar dan Dalam .....	116
6.2. Pendekatan Dasar Perancangan.....	119
6.2.1. Pendekatan Jenis Pelaku dan Aktifitas .....	119
6.2.2. Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	122
6.2.3. Pendekatan Persyaratan Ruang .....	124
6.2.4. Pendekatan Kapasitas Ruang .....	126
6.2.5. Pendekatan Studi Besaran Ruang.....	133
6.3. Pendekatan Sistem Utilitas .....	136
6.3.1. Pendekatan Sistem Pencahayaan.....	136
6.3.2. Pendekatan Sistem Penghawaan .....	139
6.3.3. Pendekatan Sistem Air Bersih .....	140
6.3.4. Pendekatan Sistem Air Kotor .....	141
6.3.5. Pendekatan Sistem Air Hujan .....	143
6.3.6. Pendekatan Sistem Kelistrikan dan Komunikasi .....	144
6.3.7. Sistem Transportasi Vertikal.....	147
6.3.8. Sistem Pemadam Kebakaran.....	148
6.3.9. Sistem Penangkal Petir.....	149
6.3.10. Sistem Keamanan .....	149
6.3.11. Pendekatan Sistem Pembuangan Limbah Padat .....	151
6.4. Pendekatan Sistem Struktur Bangunan.....	152
6.4.1. Struktur .....	152
6.5. Pendekatan Lokasi .....	160
6.5.1. Kriteria Lokasi.....	161
6.5.2. Pemilihan Lokasi.....	166
6.5.3. Kriteria Tapak .....	169
6.5.4. Alternatif Tapak.....	172
6.6. Pendekatan Ragam Arsitektur.....	177
6.6.1. Pendekatan Arsitektural.....	177
6.6.2. Pendekatan Desain Bangunan.....	181
7. PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR .....	184
7.1 Konsep Dasar Perencanaan .....	184

7.1.1 Konsep Dasar Filosofi.....	184
7.1.2 Konsep Penekanan Desain .....	185
7.2 Program Perancangan.....	187
7.2.1 Program Ruang .....	187
7.2.2 Perhitungan Luasan dan Besaran Tapak.....	188
7.3 Lokasi Tapak Terpilih .....	193
DAFTAR PUSTAKA .....	196

## ABSTRAKSI

### **Abstraksi :**

Perkembangan sektor industri di Provinsi Jawa Tengah, khususnya melalui proyek strategis nasional di kawasan Kendal, Batang, dan Brebes, memunculkan kebutuhan akan pusat distribusi barang yang efisien dan terstruktur. Kota Semarang, sebagai simpul utama jalur perdagangan nasional dengan infrastruktur pelabuhan yang memadai, memiliki potensi besar untuk mendukung pergerakan distribusi melalui pengembangan *Wholesale Market* (pasar grosir). Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep perancangan arsitektur pasar grosir yang adaptif terhadap perubahan pola konsumsi, perkembangan teknologi digital, serta kebutuhan pelaku dagang dalam skala besar. Metode yang digunakan meliputi studi literatur, observasi lapangan, dokumentasi, dan studi komparatif terhadap objek preseden seperti Indogrosir, Pasar Modern Bintaro, Yiwu Market China, dan Jakarta International Expo.

Analisis dilakukan terhadap aspek fungsional, filosofis, teknologi, keberlanjutan, serta tata ruang dalam dan luar. Hasil kajian menunjukkan bahwa perancangan *Wholesale Market* di Kota Semarang harus mengintegrasikan prinsip aksesibilitas, fleksibilitas ruang, efisiensi sirkulasi, serta sistem distribusi dan logistik yang mendukung aktivitas grosir modern. Pendekatan arsitektural juga menekankan integrasi antara nilai historis pasar tradisional Indonesia dengan kebutuhan pasar kontemporer. Perencanaan tapak mengacu pada RTRW Kota Semarang, dengan prioritas kawasan yang memiliki akses transportasi regional dan mendukung aktivitas perdagangan skala besar. Kesimpulannya, rancangan pasar grosir ini diharapkan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, memperkuat peran UMKM, serta menciptakan ruang komersial yang modern, efisien, dan berdaya saing.

**Kata kunci:** Wholesale Market, Kota Semarang, pasar grosir, arsitektur komersial, perancangan berkelanjutan, distribusi barang

**Abstract :**

The development of the industrial sector in Central Java Province—particularly through nationally strategic projects in the Kendal, Batang, and Brebes regions—has created a demand for an efficient and well-structured goods distribution center. Semarang City, as a major node in Indonesia's national trade route with adequate port infrastructure, holds great potential to support distribution flow through the development of a wholesale market. This study aims to formulate an architectural design concept for a wholesale market that is adaptive to shifting consumption patterns, digital technology advancements, and the needs of large-scale traders. The methodology includes literature studies, field observations, documentation, and comparative studies of precedent projects such as Indogrosir, Bintaro Modern Market, Yiwu Market (China), and Jakarta International Expo. The analysis addresses functional, philosophical, technological, sustainability, and spatial aspects—both interior and exterior. The findings indicate that the design of a wholesale market in Semarang must integrate principles of accessibility, spatial flexibility, circulation efficiency, and logistic systems that support modern wholesale activities. The architectural approach also emphasizes the integration of Indonesia's traditional market values with contemporary commercial needs. Site planning refers to the Semarang City Spatial Plan (RTRW), with priority given to areas that offer regional transportation access and support large-scale trade activities. In conclusion, the proposed wholesale market design is expected to stimulate local economic growth, strengthen the role of SMEs, and establish a commercial space that is modern, efficient, and competitive.

**Keywords:** Wholesale Market, Semarang City, commercial architecture, sustainable design, goods distribution