

**SKRIPSI**

**PUSAT PERDAGANGAN GROSIR**

**DENGAN TEMA ARSITEKTUR PERILAKU**

**DI KABUPATEN ENDE**



**MARIANUS S. RENGGA JA**

**NIM : 2017320560**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS FLORES**

**ENDE**

**2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**PUSAT PERDAGANGAN GROSIR DENGAN  
TEMA ARSITEKTUR PERILAKU  
DI KABUPATEN ENDE**

**DISUSUN OLEH :**

**MARIANUS S. RENGGA JA / 2017320560**

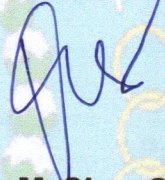
**Ende, Agustus 2022**

**MENYETUJUI**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Petrus J. Alfred D. D., ST., MT**  
**NIPY : 1980 2006 309**

  
**Silvester M. Siso, ST., M.Sc**  
**NIPY : 1980 2009 378**

**Mengetahui  
Ketua Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Flores**



**Silvester M. Siso, ST., M.Sc**  
**NIPY : 1980 2009 378**



**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**PUSAT PERDAGANGAN GROSIR DENGAN  
TEMA ARSITEKTUR PERILAKU  
DI KABUPATEN ENDE**

**DISUSUN OLEH :**

**MARIANUS S. RENGGA JA / 2017320560**

Telah dipertahankan di depan Dewan penguji skripsi  
pada tanggal 10 Oktober 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**DEWAN PENGUJI**

1. Petrus J. Alfred D. D, ST., MT ..... ( Pembimbing I )
2. Silvester M. Siso, ST.,M.Sc ..... ( Pembimbing II )
3. Ir. Dian F. Mochdar, ST.,M.Sc ..... ( Penguji I )
4. Alfons Mbuu, ST.,M.Ars ..... ( Penguji II )
5. Andreas Luis, ST.,MT ..... ( Penguji III )

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Teknik**



**Ir. Thomas Aquino A. S. ST., MT**  
**NIDN : 0814077401**

**Ketua Program Studi  
Arsitektur**



**Silvester M. Siso, ST.M.Sc**  
**NIDN : 0803128301**



## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Marianus S. Rengga Ja

NIM : 2017 320 560

Program studi : Arsitektur

Judul Skripsi : Pusat Perdagangan Grosir Di Kabupaten Ende Dengan Tema Arsitektur Perilaku

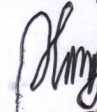
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulis skripsi ini merupakan hasil karya berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun konsep desain yang tercantum sebagai bagian dari skripsi ini. Jika terdapat karya tulis orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Flores Ende

Demikian pernyataan ini saya buat dngan sebenarnya dan dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun

Ende, 10 oktober 2022

Pembuat p



**Marianus S. Rengga Ja**

**NIM : 2017320560**

## MOTTO

**“ KAMI TIDAK HARUS MENJADI HEBAT  
TETAPI KAMI HARUS MULAI MENJADI HEBAT ”**

## PERSEMBAHAN

Terimakasih dipersembahkan kepada :

1. Tuhan yang maha esa
2. Orangtua tercinta, Bapak Geradus Wangu dan Mama Susana Sama yang telah berusaha membiayayai perkuliahan saya tanpa keluh kesah
3. Keluarga tercinta yang selalu menjadi motivasi disetiap perjuangan
4. Para Dosen Fakultas Teknik Arsitektur yang telah memberikan ilmunya selama masa perkuliahan
5. Pegawai Fakultas Teknik Arsitektur yang telah mengurus administrasi selama perkuliahan
6. Teman teman seangkatan Arsitektur 2017
7. Agama, Bangsa, Negara

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kupanjatkan kehadiran tuhan Yesus Kristus atas pertolongan-Nya dan kasih-Nya yang telah memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi “ **PUSAT PERDAGANGAN GROSIR DENGAN TEMA ARSITEKTUR PERILAKU DI KABUPATEN ENDE** ” tanpa pertolongannya penulis tidak akan sanggup untuk menyelesaikan Skripsi ini dengan baik

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Silvester M. Siso, ST., M.Sc, Selaku Ketua Program Arsitektur Dan Sekaligus Pembimbing II
2. Petrus J. Alfred D. D, ST., MT Dosen pembimbing I
3. Semua Dosen Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur
4. Pegawai Prodi Arsitektur Ibu Melisa, Pak Vian dan Om Herman
5. Sahabat siang malam Gardi, Ardi, Dedi, Paskal, dan Mance
6. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi

Ende, 10 Agustus 2022

Penulis

( Marianu S. Rengga Ja)

# **Pusat Perdagangan Grosir Dengan Tema Arsitektur Perilaku**

**Marianus S. Rengga Ja, Petrus Jhon Alfred D. D. ST.,MT , Silvester M. Siso, ST., M.Sc,**

Alumni program studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Flores, Ende

Dosen program studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Flores, Ende

Email : [rengasantosa96@gmail.com](mailto:rengasantosa96@gmail.com).

Received :

Revised :

Accepted :

## **ABSTRAK**

Perdagangan terbagi menjadi dua tipe yaitu pedagang besar dan pedagang kecil. Pedagang besar adalah Kegiatan yang terlibat dalam penjualan barang atau jasa kepada orang-orang yang membelinya untuk dijual kembali atau untuk penggunaan bisnis (Kotler,Keller,2007:185). Contohnya antara lain: Mitra grosir, *Lottemart*, *Carefour* dan toko-toko kecil yang menjual secara grosir. Pedagang kecil atau Eceran (*Retailing*) adalah Kegiatan yang tercakup dalam penjualan barang atau jasa langsung kepada konsumen akhir untuk penggunaan pribadi dan non-bisnis (Kotler,Keller,2007:164). Contohnya: Alfamart,Indomart dan Peritel lain yang langsung pada *end user* atau konsumen akhir. Kegiatan pedagang di kota Ende di lihat dari segi skala perdagangan dapat dibagi atas tiga bagian, yaitu perdagangan lokal, perdagangan antar pulau dan perdagangan internasional (ekspor-impor). Berkaitan dengan pedagang Kabupaten Ende masih banyak usaha usaha perdagangan eceran, dan hasil pengambilan barang dagangnya kebanyakan bersifat impor atau mengambil barang di luar daerah. Dengan itu menjadi faktor permasalahan bagi para pedagang kabupaten Ende. Berdasarkan uraian di atas, maka sebagai bangunan umum, perdagangan grosir sebaiknya didesain agar dapat digunakan oleh semua pedagang kabupaten Ende. Arsitektur perilaku menerapkan 4 prinsip Menurut (Y.B Mangun Wijaya), Perilaku manusia didasari oleh pengaruh sosial budaya yang juga mempengaruhi terjadinya proses dunia Arsitektur, Perilaku manusia yang dipengaruhi oleh kekuatan religi dari pengaruh nilai-nilai kosmologi dan dalam dunia Arsitektur terdapat keinginan untuk menciptakan perilaku yang lebih baik.

**Kata kunci :** *Perdagangan Grosir, Arsitektur Perilaku, Rewerangga*



## ***ABSTRACT***

Trade is divided into two types, namely large traders and small traders. Wholesalers are activities involved in selling goods or services to people who buy them for resale or for business use (Kotler, Keller, 2007: 185). Examples include: Wholesale partners, Lottemart, Carefour and small shops that sell wholesale. Small traders or Retail (Retailing) are activities involved in selling goods or services directly to end consumers for personal and non-business use (Kotler, Keller, 2007:164). For example: Alfamart, Indomart and other retailers that are direct to end users or end consumers. The activities of traders in the city of Ende in terms of trade scale can be divided into three parts, namely local trade, inter-island trade and international trade (export-import). With regard to the traders in Ende Regency, there are still many retail trade businesses, and most of the proceeds from taking goods are imported or taken from outside the region. With that, it becomes a problem factor for Ende district traders. The existence of a wholesale trade center is an advantage for traders in Ende district. Based on the description above. Behavioral architecture applies the 4 principles of Manurut (Y.B Mangun Wijaya), Human behavior is based on socio-cultural influences which also affect the process of the world of Architecture, Human behavior is influenced by religious forces from the influence of cosmological values and in the world of Architecture there is a desire to create behavior that better.

**Keywords:** *Wholesale Trade, Behavioral Architecture, Rewerangga*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>I</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>II</b>
<b>KATA PENGESAHAN .....</b>	<b>III</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>IV</b>
<b>MOTO .....</b>	<b>V</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>VI</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>VIII</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>XV</b>
<b>DAFTAR GAMAR .....</b>	<b>XXII</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>XXIII</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan .....	4
1.5 Manfaat .....	4
1.5.1 Manfaat Teoritis .....	4

1.5.2 Manfaat Praktis .....	5
1.6 Sasaran .....	5
1.7 Ruang Lingkup Pembahasan .....	5
1.7.1 Lingkup Arsitektural .....	5
1.7.2 Lingkup Wilayah Kajian .....	6
1.8 Sistematika Penulisan .....	6
1.9 Karangka Pemikiran .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Pengertian Judul.....	8
2.2 Tinjauan teori Grosir Secara Umum .....	11
2.2.1 Pengertian Grosir Secara Umum .....	11
2.2.2 Jenis Jenis Grosir .....	11
2.3 Pedagangan Eceran ( <i>Retailing</i> ) .....	13
2.4 Perbedaan pedagang grosir dengan pengecer .....	17
2.5 Perilaku Pedagang .....	19
2.6 Pedagang .....	21
2.7 Keputusan Pemasaran .....	21
2.8 Arsitektur Perilaku .....	24
2.8.1 Prinsip Prinsip Arsitektur Perilaku .....	24
2.8.2 Aktivitas Arsitektur perilaku .....	26
2.8.3 Aktifitas Ruang .....	27
2.9 Studi Banding .....	28
2.9.1 Judul .....	28



2.9.2	Tabel Perbandingan .....	47
2.9.3	Kesimpulan Studi Banding .....	49
2.10	Kerangka Teori .....	50
<b>BAB III METODELOGI PENELITIAN .....</b>		<b>51</b>
3.1	Metode pengumpulan data .....	51
3.1.1	Data primer .....	51
3.1.2	Data Sekunder .....	52
3.2	Metode Analisa Data .....	53
3.3	Metode Perancangan .....	54
3.4	Diagram Alur Penelitian .....	56
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>		<b>57</b>
4.1.	Gambaran Umum .....	57
4.1.1.	Lingkup Kabupaten .....	57
4.1.2.	Lingkup Kecamatan .....	58
4.1.3.	Lingkup Kelurahan .....	58
4.1.4.	Lingkup Site .....	59
4.2.	Tinjauan Lokasi Perancangan .....	60
4.2.1.	Batas Dengan Lingkungan .....	60
4.2.2.	Dimensi Site .....	60
4.2.3.	Topografi .....	61
4.2.4.	Hidrologi .....	62
4.2.5.	Peraturan Daerah Terhadap Regulasi Site .....	62

4.3.	Karakteristik Tapak Site .....	63
4.3.1.	Keistimewahan Fisik Alami .....	63
4.3.2.	Keistimewahan Fisik Buatan .....	63
4.3.3.	Aksesibilitas Manuju Site .....	64
4.3.4.	Data Matahari .....	65
4.3.5.	Data Angin .....	65
4.3.6.	Data Kebisingan.....	66
4.3.7.	Data Vegetasi .....	66
4.3.8.	Data View.....	67
4.3.9.	Utilitas .....	68
<b>BAB V ANALISIS PERANCANGAN .....</b>		<b>57</b>
5.1.	Analisa Tapak.....	70
5.1.1.	Dasar Pemilihan Site.....	70
5.1.2.	Topografi.....	70
5.2.	Analisa <i>Entrance</i> Dan Exit.....	72
5.3.	Analisa Matahari.....	74
5.4.	Analisa Vegetasi.....	76
5.5.	Analisa Angin .....	78
5.6.	Analisa Kebisingan.....	80
5.7.	Analisa View.....	82
5.8.	Analisa Penzoningan.....	85
5.9.	Analisa Ruang.....	88
5.9.1.	Program Ruang.....	88

5.9.2. Hubungan Ruang .....	90
5.9.3. Matriks Hubungan Ruang .....	91
5.9.4. Besaran Ruang .....	92
5.10. Pendekatan Tampilan Bangunan (Arsitektur Perilaku).....	95
5.10.1. Analisis Pendekatan Pada Site .....	96
5.10.2. Analisis Pendekatan Pada Bangunan .....	97
5.11. Analisis Sirkulasi.....	101
5.12. Analisa Parkir .....	106
5.13. Analisa Struktur Bangunan.....	107
5.13.1. Analisa Bahan Meterial .....	111
5.14. Analisa Utilitas.....	116
5.14.1. Air Bersih .....	116
5.14.2. Air Kotor .....	117
5.14.3. Listrik.....	120
5.15. Analisa Keamanan .....	122
5.15.1. Pencegah Kebakaran.....	122
5.15.2. Penangkal Petir .....	123
5.15.3. Kamera CCTV .....	124
<b>BAB VI KONSEP PERANCANGAN .....</b>	<b>126</b>
6.1. Analisa Keamanan.....	126
6.2. Konsep Perancangan .....	126
6.2.1. Konsep Perancangan.....	126
6.2.2. Konsep <i>Main Entrance</i> Dan <i>Exit</i> .....	127



6.2.3.	Konsep Matahari.....	128
6.2.4.	Konsep Angin.....	128
6.2.5.	Konsep vegetasi.....	129
6.3.	Konsep Besaran Ruang.....	130
6.4.	Pendekatan Tampilan Bangunan (Arsitektur Perilaku) .....	132
6.4.1.	Analisis Pendekatan Pada Site .....	132
6.5.	Konsep Struktur Bangunan.....	137
6.5.1.	Konsep Bahan Meterial Dan Finising .....	138
6.6.	Konsep Sirkulasi dan Parkir .....	139
6.6.1.	Konsep Sirkulasi .....	139
6.6.2.	Konsep Tempat Parkir .....	140
6.7.	Konsep Utilitas.....	140
6.7.1	Listrik.....	143
6.8	Konsep Keamanan .....	143
6.8.1	Pencegah Kebakaran.....	143
6.8.2	Penangkal Petir.....	144
6.8.3	Konsep CCTV .....	145
<b>BAB VI KONSEP PERANCANGAN .....</b>		<b>146</b>
7.1.	Kesimpulan .....	146
7.2.	Saran .....	146
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>147</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Penerapan desain ruang batas permanen .....	29
Gambar 2.2. Penerapan desain ruang batas semi permanen .....	29
Gambar 2.3. Penerapan desain ruang informal di zona komunal .....	29
Gambar 2.4 Hasil Zoning Kawasan .....	30
Gambar 2.5 Akses Pada Bangunan .....	31
Gambar 2.6 Hasil Rancangan Ruang Dan Bentuk Massa .....	32
Gambar 2.7 Konsep Tata Massa .....	33
Gambar 2.8 Konsep Penzoningan .....	34
Gambar 2.9 Skema Sirkulasi pada Manusia .....	34
Gambar 2.10: Skema Sirkulasi pada Kendaraan .....	35
Gambar 2.11 Konsep Bentuk dan Struktur Material .....	35
Gambar 2.12: Denah Lantai Mini Grosir .....	36
Gambar 2.13: Denah Gudang .....	37
Gambar 2.14: Lokasi site .....	39
Gambar 2.15 Konsep Tata Letak .....	40
Gambar 2.16 Konsep Sirkulasi .....	40

Gambar 2.17 Konsep Bentuk .....	41
Gambar 2.18 Konsep Struktur .....	42
Gambar 2.19 Utilitas Air Bersih .....	43
Gambar 2.20 Sistem utilitas Air Kotor .....	43
Gambar 2.21 Sistem utilitas Panel Surya .....	43
Gambar 2.22 Konsep Penataan ruang dalam Dan ruang luar .....	44
Gambar 3.1 Peta wilayah Kabupaten Ende .....	56
Gambar 3.2 : Lokasi Site .....	57
Gambar 3.3 Luas lokasi Perdagangan Grosir .....	57
Gambar 3.4 batasan site .....	58
Gambar 3.5 batasan Vegetasi .....	59
Gambar 3.6 Masalah Site .....	61



## DAFTAR TABEL

Tabel .2.1 Gagasan akhir pemanfaatan lahan .....	37
Tabel 2.2 Studi banding objek dan tema .....	45
Tabel 2.3 Studi banding objek dan tema .....	46
Tabel 2.4 Studi banding objek dan tema .....	48
Tabel 2.5 Studi banding objek dan tema .....	50
Tabel 3.5. Schedule .....	67