

27/8/03

PERPUSTAKAAN FTSP UII	
HADIAH/BELI	
TGL. TERIMA :	17 OCT 2001
NO. JUDUL :	
NO. INV. :	370/TA/JTA/01
NO. INDUK. :	

512000774001

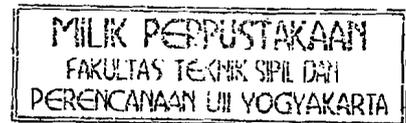
PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA

Arsitektur Regional Kota Jepara
Sebagai Landasan Perencanaan dan Perancangan



Disusun oleh :

HUSIN HARIYONO
96 340 059



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2001

Lembar Pengesahan

TUGAS AKHIR

**PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO
DI JEPARA**

Arsitektur Regional Kota Jepara
Sebagai Landasan Perencanaan dan Perancangan

Oleh

HUSIN HARIYONO

No. Mhs. : 96340059

NIRM : 960051013116120059

Yogyakarta, Mei 2001

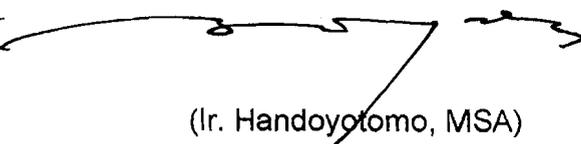
Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



(Ir. Sri Hardiyatno, MT)



(Ir. Handoyotomo, MSA)

Mengetahui,

Ketua Jurusan Arsitektur, FTSP UII



(Ir. Reviyanto Budi Santoso, M. Arch)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala berkah, rahmat dan hidayahNya, serta tidak lupa sholawat dan salam untuk Nabi penyelamat umat manusia dari kegelapan dunia dan akhirat, Nabi besar Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir yang berjudul “ Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara”. Karya tulis ini dibuat untuk melengkapi karya tugas akhir sebagai syarat dalam meraih gelar sarjana.

Penulis menyadari bahwa karya ini tidak dapat terwujud dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin menghaturkan ucapan sebagai rasa terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala rahmat, petunjuk dan hidayahNya, serta sholawat dan salam untuk Nabi Muhammad SAW.
2. Bapak Noor Chamid (alm), dan ibu Azizah tercinta yang telah penuh ikhlas memberikan segala yang dimiliki demi kesuksesan dan kebahagiaan putra-putrinya.
3. Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Bapak Ir. Widodo, MSCE, Ph. D.
4. Pembantu Dekan I FTSP, Bapak Ir. Ahmad Saifuddin Mutaqi, MT.
5. Ketua Jurusan Arsitektur Bapak Ir. Revianto Budi Santoso, M. Arch.
6. Dosen Pembimbing Utama Ir. Sri Hardiyatno, MT, yang telah memberikan pengarahan, masukan dan waktunya selama penulisan tugas akhir ini.
7. Dosen Pembimbing Pendamping Ir. Handoyotomo, MSA, yang telah meluangkan waktu, serta memberikan pengarahan dan masukannya selama ini.
8. Bapak Ir Suyatno, Pegawai kantor DPU Kabupaten Jepara atas segala informasi dan kerjasamanya.
9. Mbah Kakung, Mbah Putri, mbokde, pakde, bulek, dan paklek, atas segala dorongan, semangat dan do'anya selama ini.
10. Kakakku Zaenal Arifin Sekeluarga (Kamtini / Hasan), Adikku Nurul Hidayati Sekeluarga (Takim), Nur Aini, Emi, Muhan dan Soleh Atas segala dorongan, semangat dan do'anya selama ini.

11. Sahabat-sahabatku Erna, Inok, Fitri, Diana, Yiyin, Ifah, Wina, Yeni, Ema, Rini, Irma, Aris, Yuni, Iin, Sari, Erni, Pipit, Yulia, Septi, Uwik, Lukman, Hant, Anis, Fajar, Antok, Arif, Syafii, Faisal, Benny dan teman-teman Arsitek' 96 yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, terima kasih atas semuanya.
12. Universitas Islam Indonesia, mas Mukidi, mas Sarjiman, Staf perpustakaan FTSP UII, Perpustakaan Arsitektur UGM dan semua pihak yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih banyak kekurangan dan kelemahannya, sehingga segala kritik dan saran penulis harapkan demi perbaikan. Akhirnya penulis berharap agar karya ini dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Yogyakarta, Mei 2001



Penulis

(q.s. al-ankabut : 43).

berilmu."
kecuali orang-orang yang
tidak yang memahami,
buatkan untuk manusia dan
perumpamaan ini kami
perumpamaan -

(q.s. az-zumar : 9).

pelajaran."
yang dapat menerima
orang-orang yang berakal
mengalahkan ? sesungguhnya
orang-orang yang tidak
yang mengalahkan dengan
"Adakah sama orang-orang

ABSTRAKSI

Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara Arsitektur Regional Kota Jepara Sebagai Landasan Perencanaan Dan Perancangan

Jobokuto Shopping Centre at Jepara Regionalism Architecture Of Jepara City As A Planning Basis

Kota Jepara terletak di timur laut Ibukota Propinsi Jawa Tengah (Semarang). Kota Jepara termasuk kategori kota kecil, dengan perkembangan pesat sebagai pusat distribusi barang kebutuhan penduduk, pengumpul hasil produksi dan kegiatan industri yang berhubungan dengan kerajinan, khususnya kerajinan ukir.

Kota Jepara belum memiliki fasilitas perdagangan yang dapat memberikan kemudahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang termasuk dalam tiga hal di atas secara terpadu. Sebagai wujud pemenuhan kebutuhan fasilitas perdagangan, maka sudah selayaknya di kota Jepara ada pusat perbelanjaan.

Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir perkembangan fisik bangunan kota Jepara sangat pesat, tapi dalam perencanaan pembangunannya kurang memperhatikan konteks arsitektur regional Jepara. Sebagai manifestasi bentuk bangunan yang bercitra regionalisme, maka Pusat Perbelanjaan Jobokuto secara visual harus mampu menampilkan citra tersebut dengan kajian-kajian maupun analisa regionalisme yang berkembang di Kota Jepara.

Analisa yang digunakan adalah metoda regionalisme dengan cara mendata bangunan-bangunan yang ada di kota Jepara (indische/kolonial, china, joglo, dan rumah kampung/pelana) dan dari data tersebut di dapat bangunan yang dominan di kota Jepara yaitu bangunan kolonial. Untuk dimunculkan karakter elemen-elemen pembentuk bangunan regional kota Jepara, perlu menganalisa pola-pola kecenderungan yang ada pada bangunan kolonial tersebut.

Karakter elemen-elemen yang muncul dengan menganalisa pola-pola yang ada pada bangunan kolonial, (diterapkan dalam perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan Jobokuto) yaitu pada pembentukan fasade bangunan yang terdiri dari atap limasan antara $45 - 70^{\circ}$, dinding mengalami penambahan atau pengurangan pada permukaan fasadnya, dinding terkesan kokoh. Ketinggian lantai bangunan dari permukaan tanah kurang dari satu meter.

Proporsi vertikal horisontal diwujudkan dalam bentuk jendela sebagai wujud dominasi vertikal dan pola blok jendela sebagai wujud dominasi horisontal. Bentuk simetri mendominasi fasade utama bangunan.

Pola pengulangan yang merupakan ciri bangunan kolonial diwujudkan dalam elemen jendela dan struktur, khususnya kesatuan antara kolom dan balok.

Ornamentasi ditampilkan dalam louvre, lucarn, gable dan beton vertikal horisontal. Dan style ditampilkan dalam tritisan dak dan tritisan miring, gang, jendela memanjang vertikal, struktur kokoh, *main entrance* terlihat jelas dan ketinggian bangunan antara 4 - 5(m).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
MOTTO	v
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB. I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.1.1. Latar Belakang Umum	1
1.1.2. Latar Belakang Khusus	2
1.2. Permasalahan	4
1.2.1. Permasalahan Umum	4
1.2.2. Permasalahan Khusus	4
1.3. Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1. Tujuan	4
1.3.2. Sasaran	4
1.4. Lingkup Pembahasan	4
1.5. Metodologi	5
1.5.1. Metode Pengumpulan Data	5
1.5.2. Metode Pembahasan	5
1.6. Sistematika Penulisan	6
1.7. Keaslian Tugas Akhir	7
1.8. Diagram Pola Pikir	8
BAB. II. TINJAUAN FAKTUAL DAN TEORITIS	9
2.1. Tinjauan Kota Jepara	9
2.1.1. Kondisi Kota Jepara	9
2.1.2. Letak Site Pusat Perbelanjaan	10
2.1.3. Kondisi Bangunan Kota Jepara	12
2.1.4. Kependudukan Kota	17
2.1.5. Rencana Pembagian Wilayah Kota Jepara	17
2.1.6. Rencana Kawasan Perdagangan	18
2.1.7. Kebijakan Pemerintah Daerah	19
2.1.8. Fasilitas Perbelanjaan Kota Jepara	19
2.2. Tinjauan Pusat Perbelanjaan	21
2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan	21
2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	22
2.2.3. Materi yang di Perdagangan dalam Pusat Perbelanjaan	24

2.2.4. Sistem Pelayanan dalam Pusat Perbelanjaan.....	25
2.2.5. Aktifitas dalam Pusat Perbelanjaan.....	25
2.3. Tinjauan Penampilan Bangunan.....	28
2.3.1. Citra Visual Bangunan Komersial.....	28
2.3.2. Elemen Bangunan.....	29
2.3.3. Regionalisme.....	32
2.4. Studi Kasus.....	36
2.4.1. Citra Niaga Samarinda.....	36
2.4.2. Malioboro Mall.....	37
2.4.3. Kampus STIE Kerjasama Yogyakarta.....	38
BAB III. ANALISA PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA.....	40
3.1. Analisa Penampilan Bangunan.....	40
3.1.1. Bangunan Umum Kota Jepara.....	40
3.1.2. Bangunan yang Dominan di Kota Jepara.....	42
3.1.3. Karakter Bangunan Kolonial Di Indonesia.....	43
3.1.3.1. Pembentuk fasade.....	43
3.1.3.2. Proporsi vertikal – horizontal.....	45
3.1.3.3. Simetri.....	46
3.1.3.4. Pengulangan.....	47
3.1.3.5. Elemen / Ornamenasi.....	47
3.1.3.6. Style.....	49
3.1.4. Karakter Bangunan Kolonial di Kota Jepara.....	51
3.1.5. Citra Bangunan Komersil di Kota Jepara.....	57
3.2. kesimpulan Analisa Penampilan Bangunan.....	61
3.2.1. Karakter Bangunan Kolonial.....	61
3.2.2. Citra Bangunan Komersial.....	64
3.3. Analisa Kebutuhan Pusat Perbelanjaan.....	65
3.3.1. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan.....	65
3.3.2. Berdasarkan Jenis Unit Pertokoan.....	66
3.3.3. Berdasarkan Sistem Penjualan Barang.....	66
3.3.4. Berdasarkan Variasi Barang.....	66
3.3.5. Materi dan Sistem Pelayanan dalam Pusat Perbelanjaan.....	66
3.3.6. Analisa Pelaku Kegiatan dan Kebutuhan Ruang.....	67
3.3.6.1. Pedagang.....	68
3.3.6.2. Pengunjung.....	69
3.3.6.3. Pengelola.....	71
3.4. Analisa Perhitungan Kebutuhan Ruang.....	73
Analisa Kebutuhan Jenis dan Luas Fasilitas Pusat Perbelanjaan.....	73
BAB IV. PENDEKATAN KONSEP PENAMPILAN BANGUNAN DAN KEBUTUHAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA	79
4.1. Pendekatan Penampilan Bangunan.....	79
4.1.1. Pendekatan Regionalisme.....	79
4.1.1.1. Regionalisme pada Eksteriornya.....	79
4.1.1.2. Regionalisme pada Interiornya.....	83

4.1.2. Pendekatan Citra Bangunan Komersial.....	84
4.2. Pendekatan lingkungan Tapak	87
4.3. Pendekatan Kebutuhan dan Hubungan Ruang.....	91
4.3.1. Kebutuhan dan Besaran Ruang	91
4.3.2. Hubungan Ruang	92
4.3.3. Zona Ruang.....	96
4.4. Pendekatan Sirkulasi Terhadap Tata Ruang	97
4.5. Pendekatan Sistem Utilitas.....	98
4.5.1. Sistem Drainasi Air Hujan	98
4.5.2. Sistem Air Bersih dan Air Kotor.....	98
4.5.3. Sistem Jaringan Listrik.....	100
4.5.4. Sistem Pemadam Kebakaran.....	101
4.5.5. Sistem Jaringan HVAC	102
4.5.6. Sistem jaringan Telekomunikasi	103
4.5.7. Sistem Pembuangan Sampah	103
4.6. Pendekatan Struktur dan Bahan.....	104

BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PENAMPILAN BANGUNAN DAN KEBUTUHAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA

5.1 Konsep Perencanaan	106
5.1.1. Penzoningan tapak	106
5.1.2. Pencapaian ke Tapak.....	107
5.1.3. Bentuk masa bangunan	107
5.1.4. Konsep Penampilan bangunan	108
5.2. Konsep Perancangan	111
5.2.1. Program dan Besaran Ruang.....	111
5.2.2. Organisasi Ruang	112
5.2.3. Penzoningan.....	113
5.2.4. Konsep Tata Ruang luar.....	114
5.2.5. Konsep Tata Ruang Dalam	114
5.2.6. Konsep Sirkulasi	115
5.2.7. Konsep Sistem Utilitas.....	116
5.2.8. Sistem Struktur	117

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Daftar Gambar

	Hal
Gambar 1.1. Peta Kabupaten Jepara	1
Gambar 1.2. Arsitektur lama kota Jepara.....	3
Gambar 1.3. Bangunan perdagangan baru.....	3
Gambar 2.1. Peta kota Jepara.....	9
Gambar 2.2. Letak site.....	10
Gambar 2.3. Kondisi site	11
Gambar 2.4. Bangunan pemerintahan kabupaten Jepara	13
Gambar 2.5. Bangunan Kolonial/Belanda	14
Gambar 2.6. Bangunan China.....	15
Gambar 2.7. Bangunan perdagangan baru.....	16
Gambar 2.8. Pertokoan di sepanjang Jl. Pangeran Diponegoro.....	20
Gambar 2.9. Supermarket Saudara di Indomarket.....	21
Gambar 2.10. Villa kerajaan, Katsura Jepang.....	29
Gambar 2.11. Proporsi vertikal horisontal.....	30
Gambar 2.12. Taj Mahal, Aqra India	30
Gambar 2.13. Fasade internal	31
Gambar 2.14. Pemandangan kota Floren.....	31
Gambar 2.15. Masjid Suleyman, Istanbul-Turki	32
Gambar 2.16. Tempelan elemen AML pada AMK.....	33
Gambar 2.17. Elemen fisik AML menyatu di dalam AMK.....	33
Gambar 2.18. Elemen fisik AML tidak terlihat jelas di dalam AMK.....	34
Gambar 2.19. Wujud AML, mendominasi AMK.....	35
Gambar 2.20. Ekspresi wujud AML menyatu di dalam AMK	35
Gambar 2.21. Citra niaga Samarinda.....	36
Gambar 2.22. Malioboro mall	38
Gambar 2.23. STIE Kerjasama.....	39
Gambar 3.1. Bangunan umum kota Jepara	41
Gambar 3.2. Bangunan yang dominan di kota Jepara.....	42
Gambar 3.3. Karakter bangunan kolonial di kota Jepara	51

Gambar 3.4. Citra bangunan komersial di kota Jepara	57
Gambar 3.5. Plaza Klaten	73
Gambar 3.6. Kudus Plaza.....	75
Gambar 4.1. Pembentuk fasade bangunan.....	80
Gambar 4.2. Proporsi vertikal horisontal.....	81
Gambar 4.3. Simetri pada fasade utama bangunan	81
Gambar 4.4. Pengulangan pada fasade bangunan.....	82
Gambar 4.5. Ornamentasi pada bangunan	82
Gambar 4.6. Style pada bangunan	83
Gambar 4.7. Regionalisme pada interior	83
Gambar 4.8. Pemakaian unsur kaca pada bangunan.....	84
Gambar 4.9. Pemakaian papan nama pada bangunan	84
Gambar 4.10. Ketinggian bangunan terhadap lingkungan sekitar	85
Gambar 4.11. Penampilan bangunan	86
Gambar 4.12. Sirkulasi terhadap tata ruang.....	97
Gambar 4.13. Sistim drainasi air hujan.....	98
Gambar 4.14. Sistim air bersih pada bangunan	99
Gambar 4.15. Sistim air kotor dan kotoran pada bangunan	99
Gambar 4.16. Sistim jaringan listrik	100
Gambar 4.17. Sistim jaringan <i>fire protection</i>	101
Gambar 4.18. Sistim jaringan HVAC	102
Gambar 4.19. Sistim jaringan telekomunikasi	103
Gambar 4.20. Sistim pembuangan sampah	104
Gambar 5.1. Penzoningan tapak	106
Gambar 5.2. Pencapaian ke tapak	107
Gambar 5.3. Massa bangunan	108
Gambar 5.4. Penzoningan.....	112
Gambar 5.5. Sistim sub struktur	117
Gambar 5.6. Sistim super struktur	118

Daftar Tabel

	Hal
Tabel 2.1. Proyeksi jumlah penduduk di kota Jepara	17
Tabel 2.2. Jumlah fasilitas dan lahan untuk perdagangan.....	18
Tabel 3.1. Kepadatan penduduk Jawa Tengah menurut kabupaten th. 1998.....	73
Tabel 5.1. Program dan besaran ruang	111

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.2. Latar Belakang Umum

Kabupaten Jepara yang terletak diujung Propinsi Jawa Tengah dan tidak dilalui jalur utama Pulau Jawa sehingga dalam perkembangannya mendapat banyak pengaruh dari wilayah sendiri. Kota Jepara sendiri terkenal dengan julukan "kota Ukir", hal itu karena tingginya nilai ekspor mebel ukir yang dikirim keluar negeri mencapai 221 eksportir, dengan nilai 123.763.217,50 (US \$). Pengaruh dari sistem perwilayahan dalam RSTRP Propinsi Jawa Tengah, maka alternatif pengembangan fungsi Kota Jepara yang sesuai yaitu sebagai Pusat distribusi barang kebutuhan penduduk, pengumpul hasil produksi, dan pusat kegiatan industri yang berhubungan dengan kerajinan.



Gambar 1.1 Peta Kabupaten Jepara
Sumber : Suara Merdeka (6 maret 2001)

Pertumbuhan penduduk merupakan suatu penetapan jumlah dan kepadatan penduduk sampai dengan tahun perencanaan. Kota Jepara sebagai Ibu kota daerah tingkat II Kabupaten Jepara, jumlah penduduknya pada tahun 1995 mencapai 83.612 jiwa, prosentase pertumbuhan rata-rata tiap tahunnya (berdasarkan data tahun 1989-1993) adalah sebesar 1,24 % per tahunnya, dengan demikian sampai akhir tahun perencanaan (tahun 2004) jumlah penduduk mencapai 93.420 jiwa.

Ditinjau dari sarana dan prasarana fisik khususnya fasilitas perdagangan kota Jepara masih mengandalkan sistem pasar tradisional dan pertokoan tersebut belum optimal karena sering kali pengunjung tidak berhasil menemukan barang kebutuhannya dalam satu lokasi pasar. Mereka masih harus mencari toko-toko lain atau ke pasar diluar daerah untuk berbelanja, hal ini merupakan indikasi yang menunjukkan sudah saatnya disediakan sebuah fasilitas perbelanjaan yang terpadu di Kota Jepara, berupa Pusat Perbelanjaan. Kehadiran bangunan ini selain sebagai fasilitas penunjang kegiatan perekonomian, diharapkan juga dapat mengoptimalkan fungsi Kota Jepara sebagai pusat perekonomian.

Sampai tahun 2004 kota Jepara masih memerlukan fasilitas perdagangan baru dengan luas $\pm 3,6$ Ha untuk pusat belanja dan niaga, dan $\pm 4,0$ Ha untuk pusat pertokoan, jadi masih terdapat peluang yang bagus untuk pengembangan Pusat Perbelanjaan sebagai pusat perdagangan di Jepara.

1.1.2. Latar Belakang Khusus

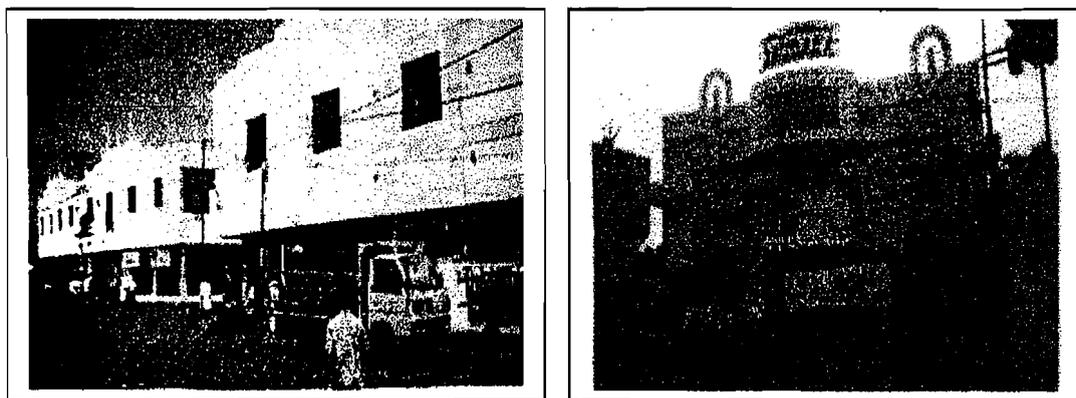
Dalam perkembangannya, bangunan-bangunan yang ada di Jepara belum mampu menampilkan Arsitektur Regional Kota Jepara, karena tidak adanya Arsitektur khas Jepara seperti elemen khas pada bangunan Bali (bata merah). Jepara yang terkenal dengan kerajinan ukirnya (meubel) juga tidak bisa menjadikan ciri pada bangunannya karena kerajinan ukirnya lebih berkembang pada ukiran untuk meubel daripada ukiran untuk rumah. Sedangkan perkembangan kerajinan ukir untuk rumah lebih berkembang Kudus dengan rumah tradisionalnya.

Bangunan-bangunan yang ada di Kota Jepara meskipun tidak mencirikan Arsitektur Jepara tetapi mempunyai nilai historis tersendiri, seperti bangunan peninggalan Belanda (kantor Bank BRI cabang Jepara), dan kompleks pertokoan / pecinan yang berarsitekturkan Cina, merupakan kekayaan Arsitektur lama Kota Jepara.



Gambar 1.2 Arsitektur lama Kota Jepara
Sumber : Pengamatan

Kota Jepara dalam kurun waktu 5 tahun terakhir perkembangannya fisik bangunan sangat pesat, salah satunya bisa dilihat dari bermunculannya bangunan perdagangan baru (komplek RUKO dan supermarket SAUDARA) yang mana dalam perencanaan pembangunannya kurang memperhatikan konteks Arsitektur Regional Kota Jepara, sehingga memunculkan bangunan baru dan menjadikan lingkungan bangunan yang sudah ada disekitarnya menjadi kurang bermakna.



Gambar 1.3 Bangunan Perdagangan Baru
Sumber : Pengamatan

Sikap memperhatikan lingkungan yang sudah ada sangat penting karena karakter suatu tempat dapat diperkuat atau dihancurkan oleh penampilan suatu bangunan (Wondoamiseno 1992). Dengan melihat kondisi bangunan perdagangan diatas maka diperlukan suatu bangunan pusat perbelanjaan yang mampu menyelaraskan bangunan baru dengan lingkungan bangunan yang sudah ada, dan tidak murni mengcopy bangunan yang sudah ada tersebut tetapi dicari variasi elemen pada lingkungan bangunan yang ada, kemudian diterjemahkan dalam proses pengembangan bangunan yang baru dan tetap mempertahankan nilai-nilai sejarah yang terkandung pada lingkungan sekitarnya.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana membuat bangunan pusat perbelanjaan yang sesuai dengan Arsitektur Regional Kota Jepara, dan mampu mewadahi kegiatan berbelanja masyarakat Jepara.

1.2.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana penampilan visual bangunan pusat perbelanjaan yang sesuai dengan Arsitektur Regional Kota Jepara.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Untuk mewadahi semua kegiatan berbelanja masyarakat Jepara dalam satu bangunan.

1.3.2. Sasaran

Menselaraskan penampilan visual bangunan pusat perbelanjaan dengan Arsitektur Regional kota Jepara.

1.4. Lingkup Pembahasan

- Fasade berkaitan dengan tata ruang fungsi bangunan perdagangan, dalam Arsitektur Regional kota Jepara.

- Arsitektur Regional lebih difokuskan pada bangunan-bangunan yang ada di Kota Jepara.

1.5. Metodologi

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

A. Pengumpulan Data Primer

- Observasi lapangan : pengamatan langsung dilapangan.
- Wawancara dengan pihak terkait dalam hal ini pemerintah (BPS, DPU, BPN, dan Bappeda Kabupaten Jepara).

B. Pengumpulan Data Sekunder

- Study literature meliputi :
 - Buku tentang Arsitektur Regional (Regionalisme: Wondoamiseno)
 - Buku tentang kota (Town Design : Frederick Gibberd)
 - Buku tentang pusat perbelanjaan (ULI : Shopping Center Development Handbook, 1977)
 - Majalah ASRI, PROPERTI, dan KONTRUKSI yang berhubungan dengan Pusat Perbelanjaan.
- Pengambilan data dengan pihak terkait dalam hal ini pemerintah, yang berhubungan dengan BPS, DPU, BPN, dan Bappeda Kabupaten Jepara baik secara langsung maupun tidak langsung.

Data-data tersebut yaitu :

- Data statistik Jepara
- Peta eksisting dan tata guna lahan lokasi perencanaan
- Data RUTRK Kabupaten Jepara
- Foto eksisting kota Jepara

1.5.2. Metode Pembahasan

Dengan menggunakan metoda deskriptif yang terdiri dari analisa dan sintesa untuk menelaah unsur-unsur yang dapat mengarah pada konsep perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan di Jepara.

1.6. Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan

Mengungkapkan latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan, dan sasaran, keaslian penulisan, lingkup pembahasan, metoda pembahasan, dan sistematika pembahasan.

Bab II. Tinjauan Faktual dan Teoritis

Mengungkapkan profil kota jepara dari segi bangunannya dan perdagangan serta mengungkapkan tentang pengertian pusat perbelanjaan serta hal-hal yang mendukung keberadaan pusat perbelanjaan tersebut.

Bab III. Analisa Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara

Mengungkapkan analisa fisik bangunan yang meliputi : tata ruang luar terutama menyangkut letak dan orientasi bangunan dan penampilan bangunan yang disesuaikan dengan fasad bangunan Regional Kota Jepara.

Bab IV. Pendekatan Konsep Penampilan Bangunan dan Kebutuhan Ruang Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara

Mengungkapkan pendekatan konsep tentang : perencanaan pusat perbelanjaan yang sesuai dengan Arsitektur Regional Kota Jepara, tata ruang dalam, tata ruang luar, pola sirkulasi, sistem utilitas, dan struktur.

Bab V. Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan Penampilan Bangunan dan Kebutuhan Ruang Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara

Penerapan konsep perencanaan dan perancangan yang terdiri dari konsep lokasi site, konsep zoning, konsep bentuk bangunan , konsep fasad bangunan, konsep gubahan massa, konsep jalur sirkulasi, konsep struktur bangunan, konsep utilitas.

1.7. Keaslian Tugas Akhir

Untuk menunjukkan keaslian penulisan Tugas Akhir ini, penulis terutama menunjukkan perbedaan penekanan masalah berikut yang terdapat pada beberapa laporan tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literature:

1. Judul : Pusat perbelanjaan di Cilacap, Oleh : Dudi Krisnabrata, TGA, JTA-UII
Permasalahan:

Pusat perbelanjaan dapat sebagai tempat hiburan dan rekreasi melalui ungkapan khas ruang publiknya, disamping desain bangunan dimaksudkan untuk menambah daya tarik karakter citra kota Cilacap sebagai kota tepi pantai.

2. Judul : Shopping mall di Semarang, Oleh : Dedy Rudyanto, TGA, JTA-UII.
Permasalahan :

Penekanannya terletak pada pemenuhan tuntutan kebutuhan kegiatan belanja dan rekreasi melalui ungkapan khas ruang mall-nya, disamping melalui pengaitan shopping street modern untuk menambah daya tarik karakter komersial area Jl. Mataram – Jl. A. Yani.

3. Judul : Pusat Perbelanjaan Di Pemantang Sianta, Oleh : Susilawaty, TGA, JTA-UII.

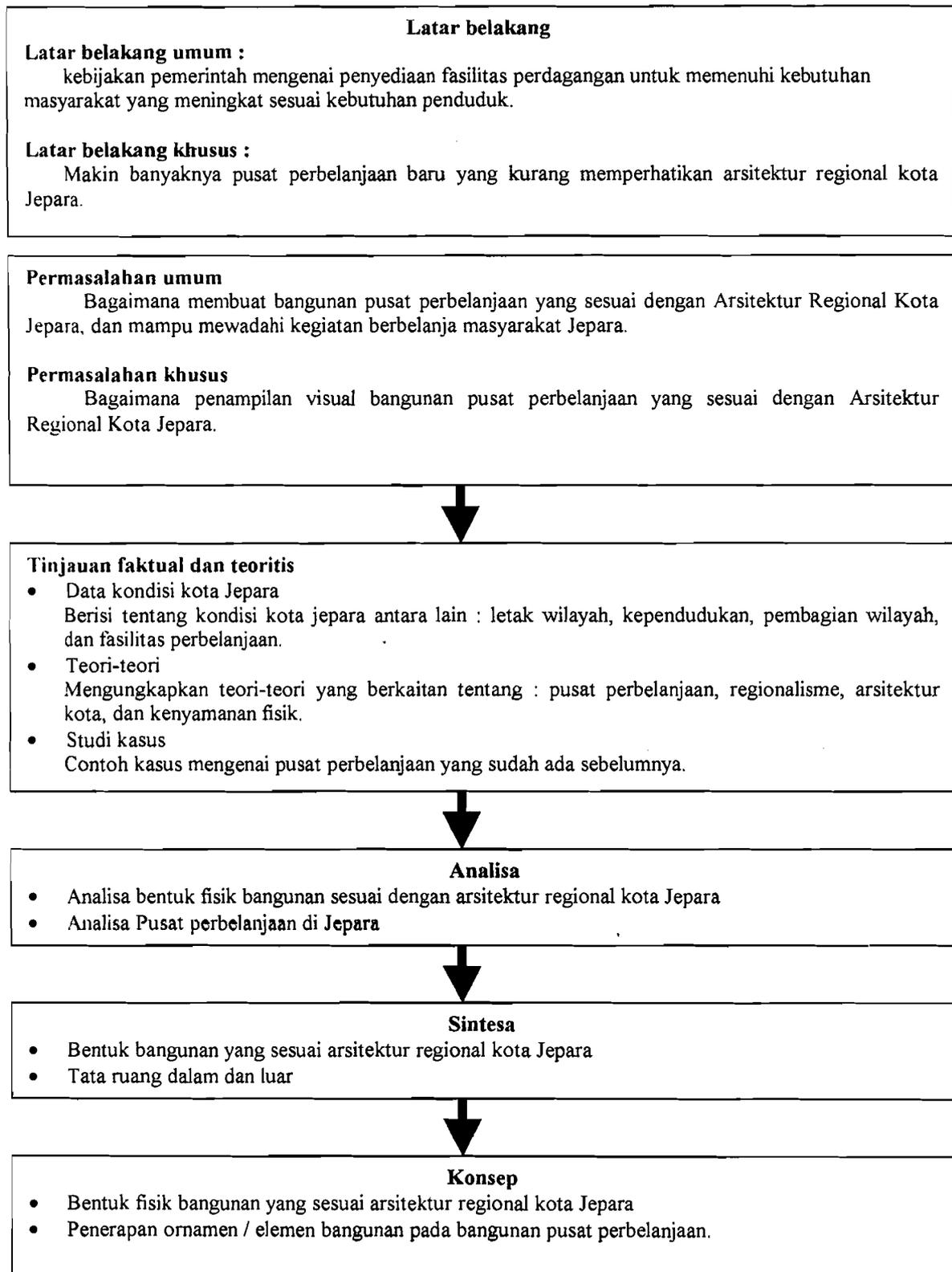
Permasalahan :

Menekankan pada ungkapan arsitektur lokal di Pemantrang Siantar yaitu dengan menampilkan bentuk arsitektur dimana bangunan itu berada. Dalam hal ini adalah bentuk atap rumah tradisional Batak Toba sebagai penampilan bangunan.

Perbedaannya :

Perencanaan dan perancangan bentuk fasad Pusat Perbelanjaan Jobokuto berlandaskan Arsitektur Regional kota Jepara.

1.8. DIAGRAM POLA PIKIR



BAB II

TINJAUAN

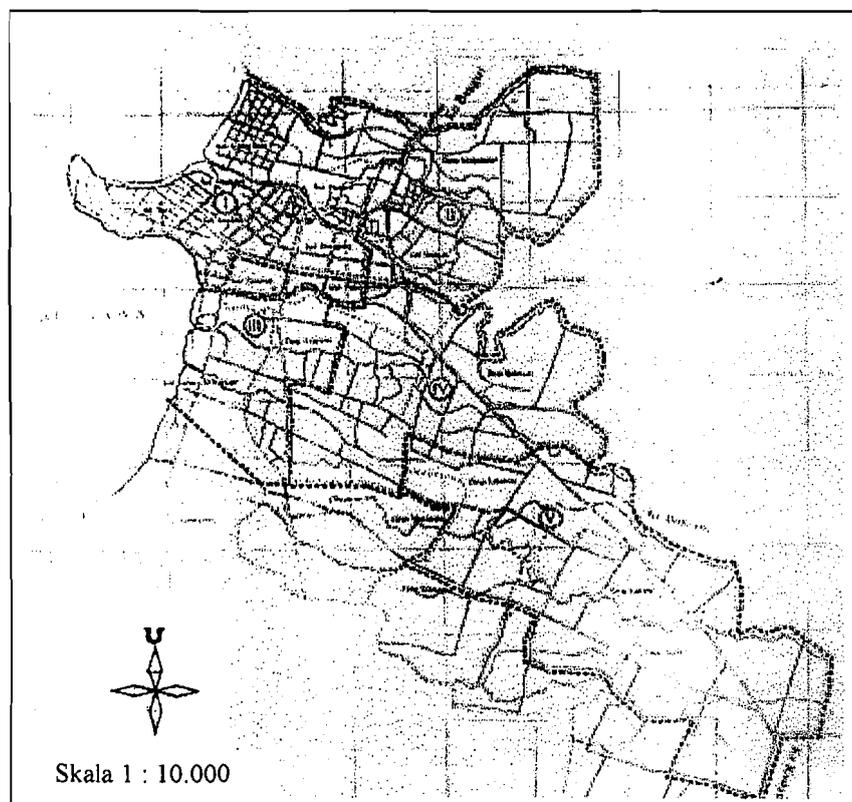
FAKTUAL DAN TEORITIS

2.1. Tinjauan Kota Jepara

2.1.1. Kondisi Kota Jepara

Kota Jepara terletak diujung barat bagian tengah kabupaten Jepara dengan wilayah administrasi meliputi 19 kelurahan / desa. Luas wilayah perencanaan 2.421,71 Ha dengan perincian 1.673,211 Ha merupakan wilayah kota Jepara lama dan 748,71 Ha merupakan wilayah Kota Tahunan.

Keadaan topografi tanahnya relatif datar dengan ketinggian rata-rata 2 – 15 m diatas permukaan air laut, iklim kota Jepara adalah iklim tropis dengan musim hujan dan kemarau yang silih berganti sepanjang tahun.



Gambar 2.1 peta kota Jepara
Sumber : RUTRK Kabupaten Jepara

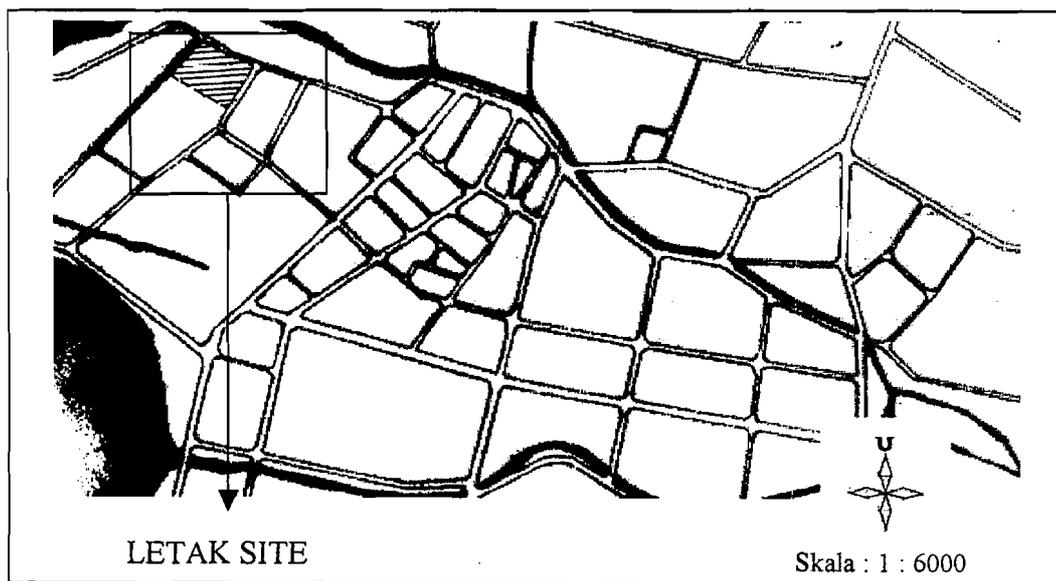
2.1.2. Letak Site Pusat Perbelanjaan

Penempatan site berada di Kelurahan Jobokuto yang termasuk wilayah kota lama Jepara dan merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK I) dengan salah satu kegiatannya yaitu pusat perdagangan dengan skala wilayah Kabupaten Jepara.

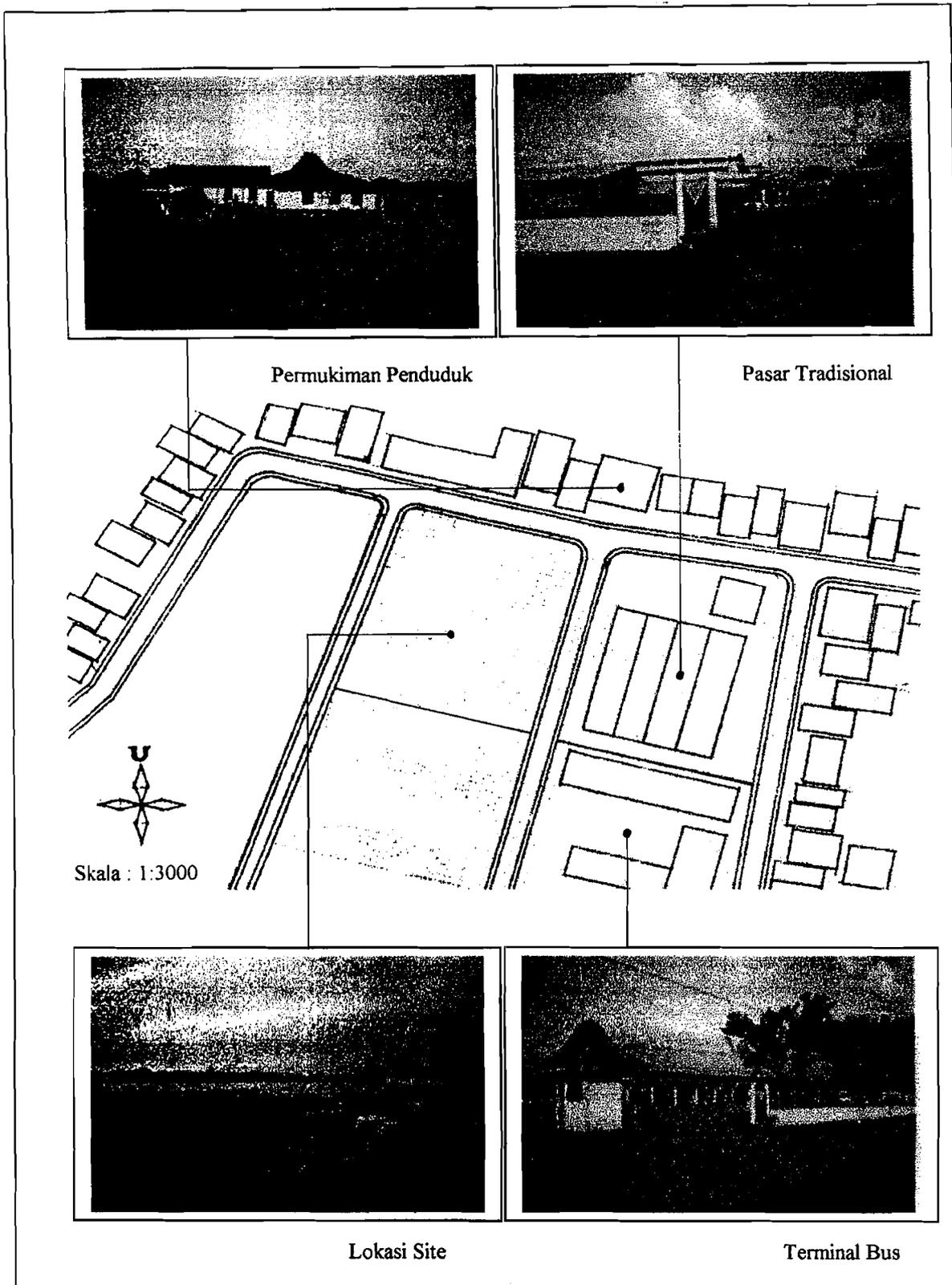
Batas-batas sitenya :

- Sebelah Utara : Jl. Diponegoro / Permukiman Penduduk
- Sebelah Timur : Jl. MT. Hariyono / Pasar
- Sebelah Selatan : Lahan Kosong
- Sebelah Barat : Jl. KH. Ahmad Dahlan / Lahan Kosong

Luas area yang diperuntukkan untuk pusat perbelanjaan yang sesuai dengan RUTRK Kabupaten Jepara yaitu sekitar 40.000 m². Dengan melihat jumlah penduduk kabupaten Jepara sampai tahun 2004 yaitu 93.420 jiwa (standar luas area pusat perbelanjaan yang berskala distrik / wilayah yaitu sekitar 9.290–27.870 m²). Maka luas total area site yang digunakan untuk perencanaan pusat perbelanjaan di Jepara yaitu ± 9.900 m² dengan perhitungan lebar site pada sisi jalan Utara ± 90 m², dan panjang site pada sisi jalan Timur ± 110 m²,



Gambar 2.2. letak site
Sumber : Pengamatan



Gambar 2.3. Kondisi site
Sumber : Pengamatan

2.1.3. Kondisi Bangunan Kota Jepara

Perkembangan arsitektur di Indonesia, di masa penjajahan datang pengaruh seni bangunan China dan seni bangunan Belanda : keduanya berkembang sejalan dengan mulai tumbuhnya kota-kota di Indonesia. seni bangunan China terutama berkembang sebagai bangunan pertokoan, sedangkan seni bangunan Belanda mempengaruhi pembentukan pusat kota sebagai bangunan-bangunan perkantoran, hotel, dan rumah tinggal (supangkat, 1983).

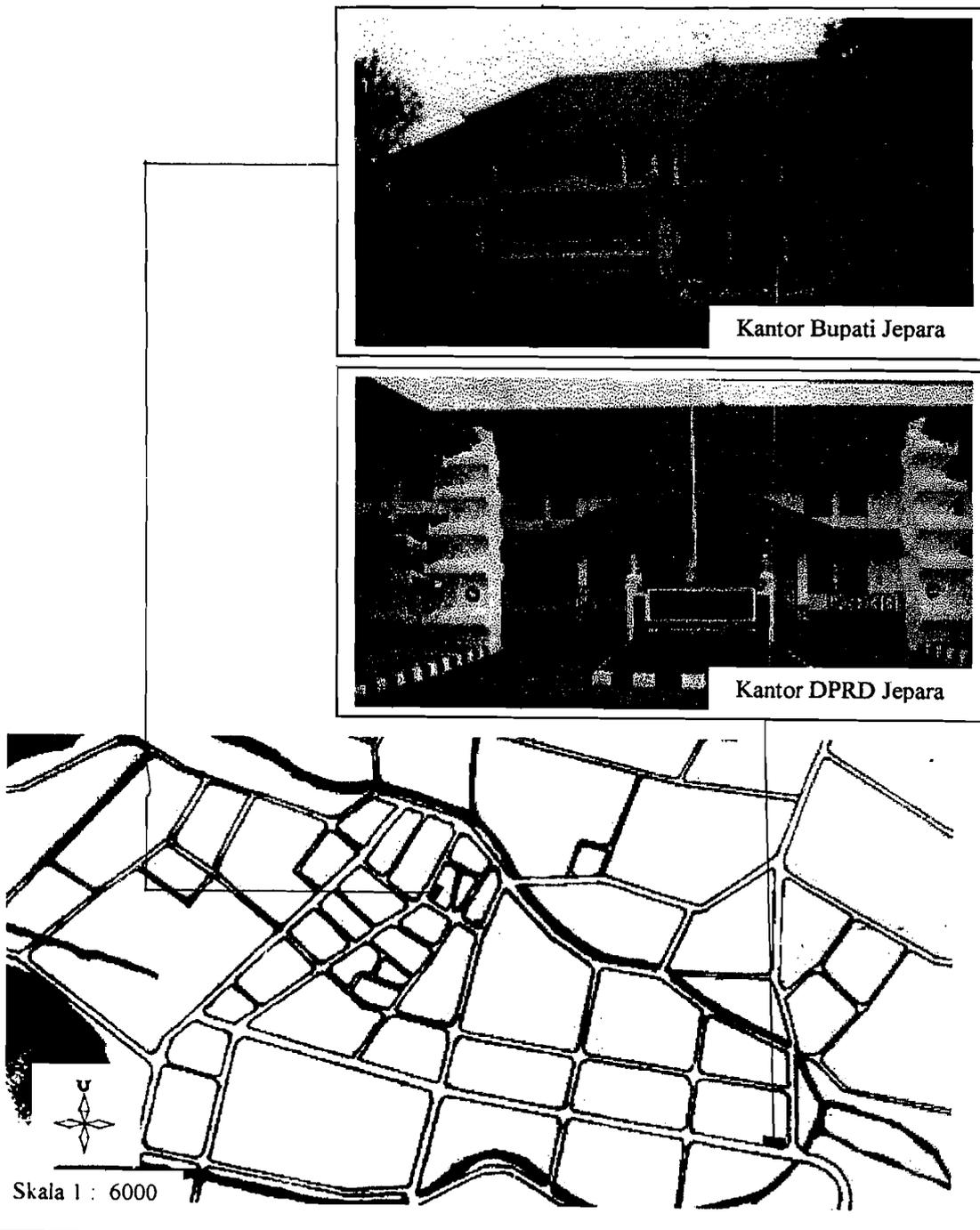
Demikian juga terjadi pada perkembangan kota Jepara masa lampau, yang pada masa penjajahan Belanda mengalami pengaruh dari barat (Belanda), itu dapat dilihat dari bentuk kota dan bangunannya yang tidak sedikit menerapkan konsep lokal atau tradisional di dalam perencanaan bangunan-bangunannya seperti kantor DPUK Jepara dan kantor BRI Jepara yang berarsitekturkan Belanda dan komplek pertokoan lama / pecinan dan tempat ibadah / klenteng yang berarsitekturkan China.

Kadang-kadang bangunan menjadi “saksi bisu” dari berbagai kejadian pada masa digunakan baik di dalamnya maupun disekitarnya. Oleh karena itu, bangunan selain mempunyai nilai arsitektural (ruang, keindahan, konstruksi, teknologi, dll.), juga mempunyai nilai sejarah. Makin lama bangunan berdiri, makin membuktikan tingginya nilai sejarah dan budayanya. (Yulianto Sumalyo). Dengan adanya bangunan yang berarsitekturkan Belanda dan China di kota Jepara, dan masih berdiri sampai sekarang ini menjadikan bangunan tersebut mempunyai nilai sejarah tersendiri bagi kekayaan arsitektur kota Jepara, biarpun Jepara sendiri tidak memiliki arsitektur khusus yang merupakan ciri arsitektur Jepara.

Dalam perkembangannya, bangunan-bangunan perdagangan baru yang berdiri di kota Jepara seperti komplek Ruko dan supermarket SAUDARA kurang memperhatikan arsitektur regional kota Jepara sehingga menambah bangunan yang tidak mempunyai ciri arsitektur regional kota Jepara, akan lebih memudahkan keanekaragaman arsitektur kota Jepara itu sendiri.

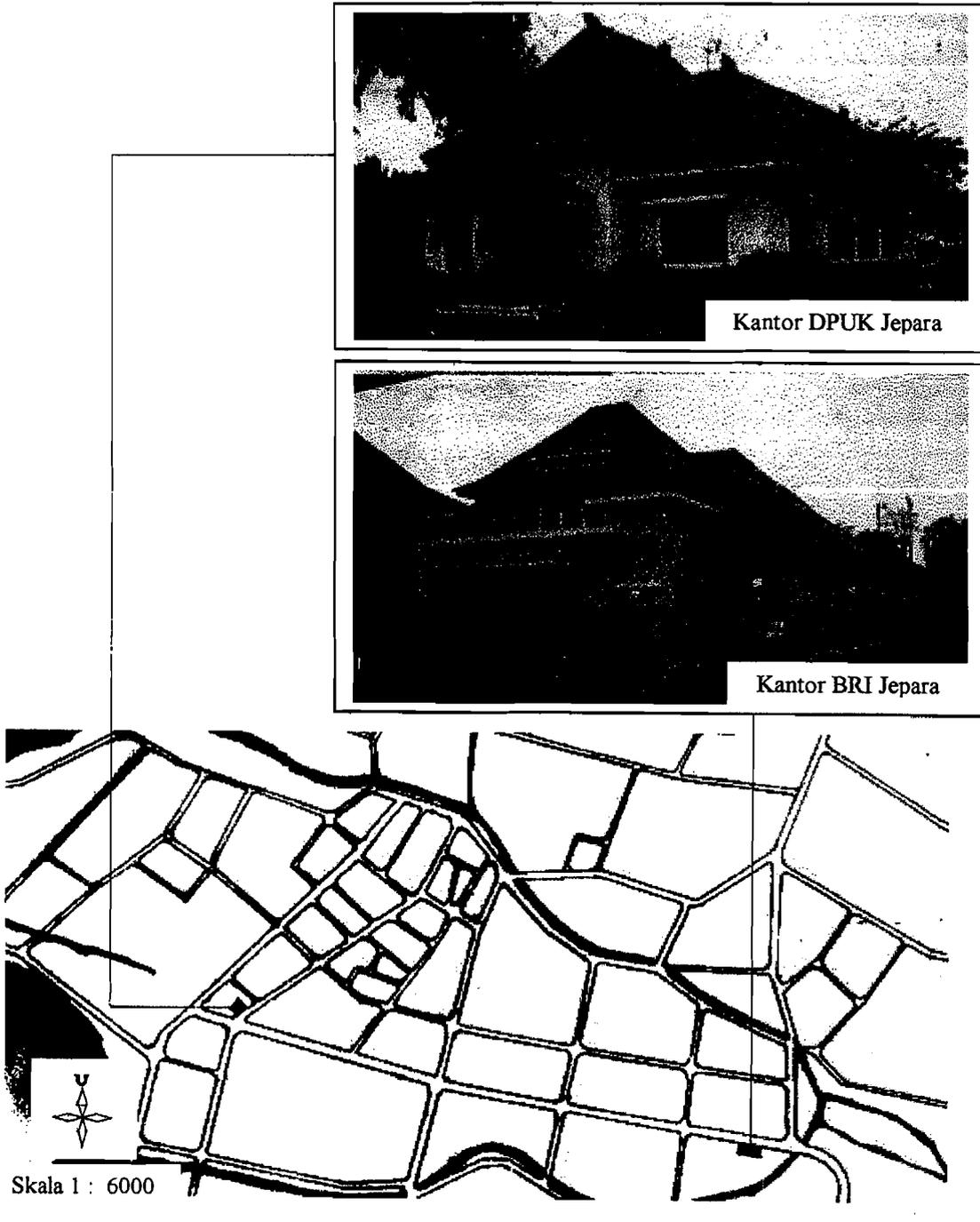
Keanekaragaman bangunan-bangunan yang ada di kota jepara antara lain :

Bangunan pemerintahan yang ada di kota Jepara berarsitekturkan Jawa, itu bisa dilihat dari bentuk atap Tajug (pada kantor Bupati Jepara) dan atap limasan (pada kantor DPRD Kabupaten Jepara). Pada fasad bangunan (pintu masuk) diberi motif ukiran.



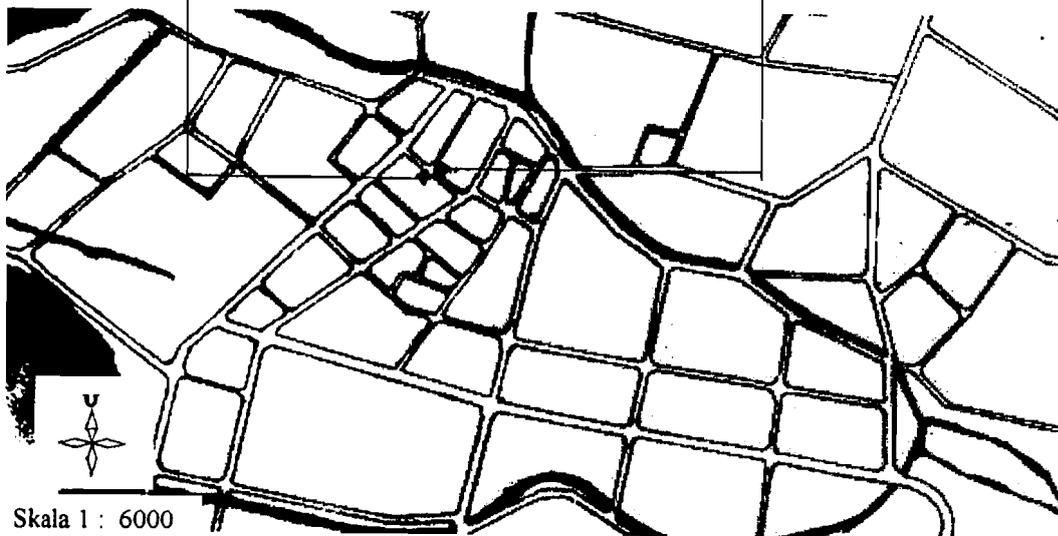
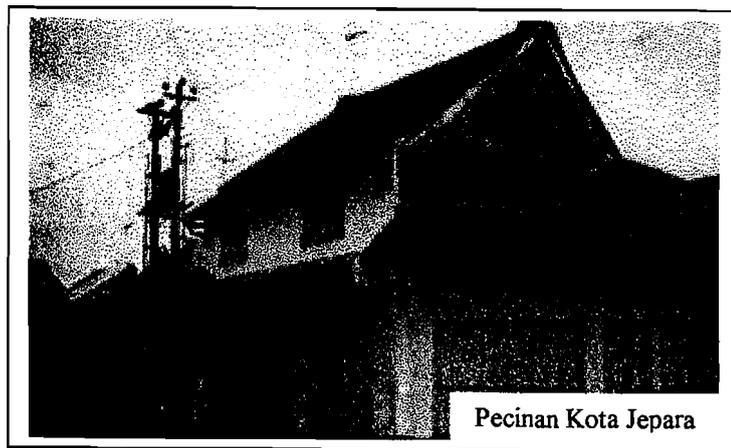
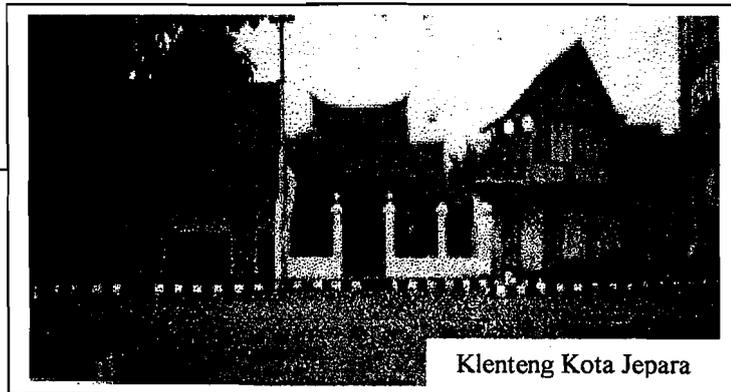
Gambar 2.4. Bangunan Pemerintahan Kabupaten Jepara
Sumber : pengamatan

Bangunan Belanda di Kota Jepara lebih berkembang pada bangunan perumahan dan pemerintahan / perkantoran (kantor DPUK Jepara dan kantor BRI Jepara). Bangunan ini memiliki atap limasan yang tinggi (Sudut antara 45° - 65°) dan berornamen (jendela pada atap dan elemen pojok atap banguna).



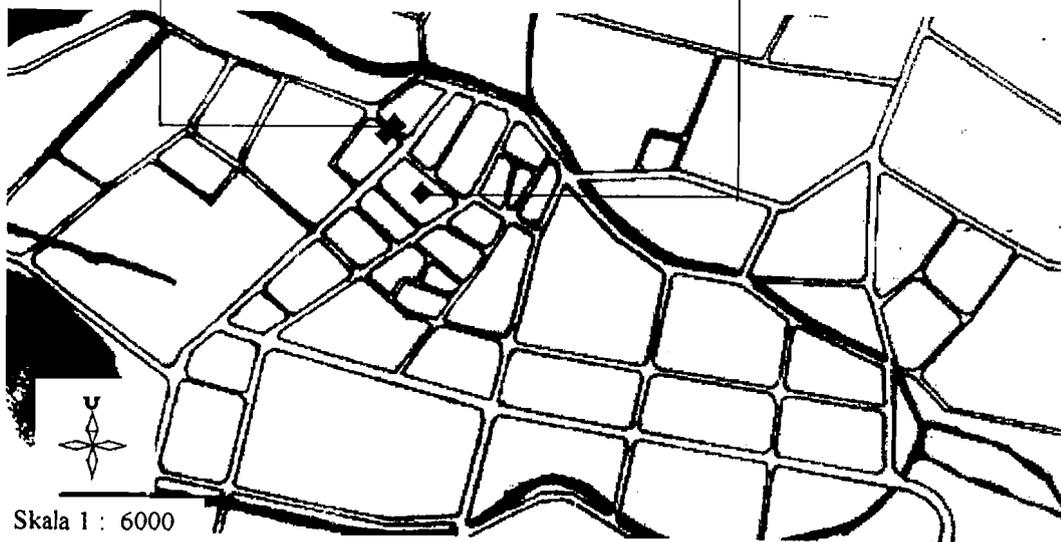
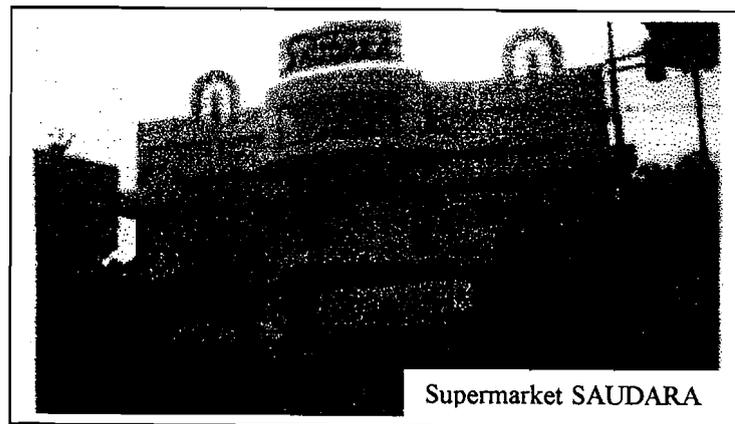
Gambar 2.5. Bangunan kolonial / Belanda
Sumber : pengamatan

Pada bangunan China yang berada di Kota Jepara lebih berkembang pada bangunan pertokoan (pecinan) dan bangunan peribadatan (klenteng). Bentuk utama yang mencirikan bangunan China yaitu atap serta warnanya.



Gambar 2.6. Bangunan China
Sumber : pengamatan

Perkembangan bangunan-bangunan perdagangan baru seperti kompleks Ruko dan supermarket SAUDARA yang kurang memperhatikan arsitektur regional kota Jepara.



Gambar 2.7. Bangunan perdagangan baru
Sumber : pengamatan

2.1.4. Kependudukan Kota Jepara

Jumlah penduduk Kota Jepara tahun 1995 mencapai 83.612 jiwa dengan prosentase pertumbuhan 1,24 %, dengan demikian sampai akhir tahun perencanaan (2004) jumlah penduduk mencapai 93.420 jiwa.

Tabel 2.1. proyeksi jumlah penduduk di Kota Jepara

No	Desa / Kelurahan	Tahun 1995		Pelita VI (1998)	Akhir perenc. (2004)
		jumlah	%		
Kecamatan Jepara					
1	Demaan	3.861	4,62	4.006	4.314
2	Karangkebagusan	361	0,43	375	403
3	Potroyudan	3.188	3,81	3.308	3.562
4	Bapangan	3.078	3,68	3.194	3.439
5	Pingkol	4.742	5,67	4.921	5.298
6	Saripan	3.563	4,26	3.697	3.981
7	Panggung	4.714	5,64	4.892	5.267
8	Kauman	3.006	3,60	3.119	3.359
9	Bulu	2.684	3,21	2.785	2.999
10	Jobokuto	5.025	6,01	5.214	5.614
11	Ujungbatu	2.733	3,27	2.836	3.054
12	Mulyoharjo	5.302	6,34	5.502	5.924
Kecamatan Tahunan					
13	Senenan	4.574	5,47	4.746	5.111
14	Krapyak	6.751	8,07	7.005	7.543
15	Sukodono	3.922	4,69	4.070	4.382
16	Langon	3.978	4,76	4.128	4.445
17	Ngabul	6.993	8,36	7.256	7.813
18	Tahunan	8.477	10,14	8.796	9.471
19	Mantingan	6.660	7,97	6.911	7.441
	Jumlah	83.612		86.761	93.420

Sumber : RUTRK Kabupaten Dati II Jepara

Dari data kependudukan kota jepara yang ada sampai tahun perencanaan (2004) yaitu 93.420 jiwa, sangat ideal bila di kota Jepara didirikan pusat perbelanjaan dengan skala distrik / wilayah dan jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 jiwa.

2.1.5. Rencana Pembagian Wilayah Kota Jepara

Melihat kondisi struktur tata ruang yang ada di Kota Jepara pada saat ini terkonsentrasi pada jalur utama jalan kota dan bagian timur kota jepara sehingga perlu batasan yang jelas tentang pemanfaatan ruangnya.

Proyeksi kepadatan penduduk Kota Jepara sampai akhir tahun perencanaan yaitu 93.420 jiwa, sehingga untuk memudahkan jangkauan pelayanan terhadap masyarakat, kota jepara dibagi dalam 5 Bagian Wilayah Kota (BWK) yaitu :

1. BWK I (meliputi desa : Ujungbatu, Panggang, Kauman, Bulu, Jobokuto).
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan perkantoran / pemerintahan, perdagangan, industri, perumahan, perikanan dan pelayanan umum.
2. BWK II (meliputi desa : Mulyoharjo, Saripan , dan Pingkol)
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan pendidikan tingkat tinggi, perkantoran / pemerintahan, pendidikan, perumahan dan permukiman.
3. BWK III (meliputi desa : Demaan, Karangkebagusan, dan Potroyudan)
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan perkantoran / pemerintahan, pendidikan, industri kerajinan dan permukiman.
4. BWK IV (meliputi desa : Krapyak, Senenan, dan Bapangan)
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan industri rumah tangga dan perdagangan.
5. BWK V (meliputi desa : Sukodono, Langon, Mantingan, Ngabul, dan Tahunan)
Kegiatan yang berkembang sesuai dengan fungsi ibukota kecamatan.

2.1.6. Rencana Kawasan Perdagangan

Rencana kegiatan perdagangan dialokasikan di pusat kota (BWK I), hal ini mengingat kawasan ini telah berkembang sebagai daerah perdagangan dengan skala pelayanan kota dan regional

Tabel 2.2. jumlah fasilitas dan lahan untuk perdagangan

No	Macam fasilitas	standard	uraian	Tahun perencanaan (2004)		Alokasi di BWK
				kebutuhan	kekurangan	
			Jml pddk kota Jepara	93.420		
1	Warung / kios	100 m ² / 250 jiwa	Jml fasilitas	374	374	I, II, III, IV, V
			Luas lahan(m ²)		37.400	
2	Pertokoan	1.200 m ² / 2.500 jiwa	Jml fasilitas	37	37	I, II, III, IV, V
			Luas lahan(m ²)		44.400	
3	Pasar / perbelanjaan	13.500 m ² / 30.000 jiwa	Jml fasilitas	3	3	I, IV, V
			Luas lahan(m ²)		40.500	
4	Pusat pertokoan	40.000 m ² / 120.000 jiwa	Jml fasilitas	1	1	I
			Luas lahan(m ²)		40.000	
5	Pusat belanja dan niaga	36.000 m ² / 400.000 jiwa	Jml fasilitas	1	1	I
			Luas lahan(m ²)		36.000	
Jumlah kebutuhan luas lahan (m ²)					198.300	

Sumber : RUTRK Kabupaten Dati II Jepara

Dari kondisi yang ada diketahui jika di Jepara masih kekurangan fasilitas perdagangan sehingga memungkinkan untuk dibangun sebuah pusat perbelanjaan dalam skala distrik / wilayah dengan luas areanya sekitar 9.290 s/d 27.870 m² (yang tersedia 40.000 m²).

2.1.7. Kebijakan Pemerintah Daerah

Kawasan perdagangan mempunyai karakter yang berbeda dengan yang lainnya, sehingga perlu pengaturan yang berbeda pula.

Peraturan untuk kawasan perdagangan ini (RUTRK Kabupaten Jepara) adalah :

1. Garis sepadan muka bangunan sebesar 0,5 dari Daerah Milik Jalan
2. Garis sempadan bangunan sudut sebesar 1 kali Damija
3. Garis sempadan bagian belakang sebesar minimal 4 m antar batas tanah
4. Garis sempadan bagian samping sebesar minimal 3 m antar batas tanah
5. Tinggi bangunan perdagangan maksimal adalah 4 lantai
6. KDB sebesar 70 % dan KLB maksimal 2,8

2.1.8. Fasilitas Perbelanjaan kota Jepara

Fasilitas perbelanjaan yang ada di kota Jepara mengalami peningkatan baik jumlah bangunan perbelanjaan maupun mutu barang yang dijualnya. Wadah kegiatan tersebut dibedakan menurut tingkat pelayanannya maupun bentuk wadah kegiatannya. Fasilitas perbelanjaan yang ada yaitu :

- **Pasar**

Pasar adalah pengelompokan fasilitas-fasilitas perbelanjaan yang sederhana berupa kios-kios. Barang-barang yang diperjual belikan biasanya adalah barang-barang kebutuhan primer. Sistem pengelolaan barang dan jasanya secara tradisional. Pasar tumbuh dan bersifat strategis dari segi aksesibilitas (Wiryadi, 1980).

Jumlah pasar di kota Jepara (kota lama dan kec. Tahunan) ada 9 buah dan dirinci menurut jenisnya yaitu : 1 pasar swalayan, 5 pasar umum, dan 3 pasar desa. Pasar-pasar tersebut di atas termasuk dalam kategori penjualan eceran, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (data statistik, 1998).

- **Pertokoan**

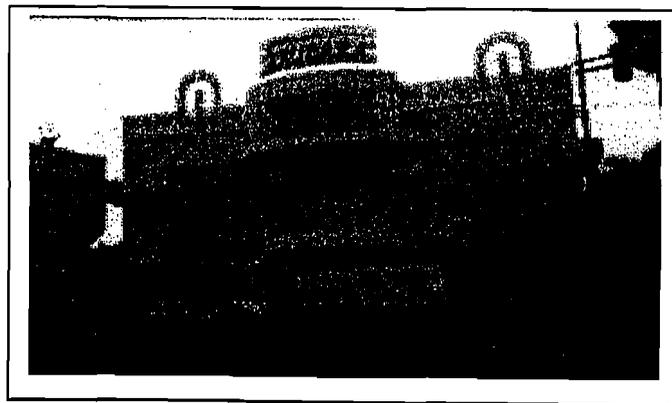
Fasilitas pertokoan cenderung berkembang di pinggir jalan yang mempunyai aksesibilitas tinggi dan tumbuh secara organis serta tak terencana mengikuti pola jalan yang ada, dengan skala pelayanan lingkungan atupun regional. Pertokoan tersebut terdapat di Jl. P. Diponegoro, Jl. Jend Sudirman. Pertokoan tersebut berderet di sepanjang sisi jalan dengan berbagai macam ukuran besar maupun kecil.



Gambar 2.8 Pertokoan di sepanjang Jl. P. Diponegoro
Sumber : Pengamatan

- **Supermarket**

Supermarket yaitu toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjualan. Supermarket yang ada di kota Jepara yaitu Saudara dan Indo market.



Gambar 2.9 Supermarket Saudara
Sumber : Pengamatan

2.2. Tinjauan Pusat Perbelanjaan

2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan.

Pengertian pusat perbelanjaan sebagai suatu fasilitas perdagangan dari berbagai sumber, adalah sebagai berikut :

1. Pusat perbelanjaan adalah kelompok kegiatan komersial yang direncanakan dan dikembangkan sebagai unit perdagangan yang terkoordinir, biasanya dengan parkir di halaman / bukaan disisi jalan arteri yang dipergunakan secara bersama-sama untuk seluruh kegiatan di kompleks. Pusat perbelanjaan seringkali dimiliki dan dikelola sebagai satu kesatuan meskipun di dalamnya terdapat beberapa persil toko yang dioperasikan dalam suatu kerjasama (Djunaedi, A. 1988 : 31).
2. Pusat perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu perkembangan pasar modern dengan sasaran pembeli kaum menengah atas sehingga penekanan lebih ke arah kenyamanan berbelanja, dan adanya beragam produk yang ditawarkan sebagai jaminan purna jual dan harga yang bersaing dengan kualitas (Ciputra, 1988 : 33).
3. Pusat perbelanjaan adalah suatu fasilitas perdagangan yang berupa kelompok fasilitas komersial pada suatu lahan yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai salah satu kesatuan unit operasi untuk dapat melayani dan menampung kegiatan perbelanjaan dari suatu layanan tertentu. Kelompok fasilitas ini menyediakan area parkir dalam lingkungan sebagai fasilitas penunjang (Mc. Keever, J.R.et al. 1977 : 1).
4. Secara umum pusat perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat, selain sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi. Ketiga unsur ini ada dalam suatu pusat perbelanjaan yang dalam perkembangannya akan saling mempengaruhi (Nadine, Bendington, 1982 :28).

5. Pusat perbelanjaan merupakan sekelompok unit-unit pertokoan yang memberikan pelayanan jual beli barang dengan skala eceran guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Selain itu pusat perbelanjaan juga merupakan salah satu fungsi yang dibutuhkan sebagai salah satu mata rantai dari kegiatan ekonomi dan sarana fisik perdagangan (ULI – The Urban Land Institute, 1977).

2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan (Gruen, 1960)

1. Pusat Perbelanjaan Lokal (Neighbourhood Center)

Yaitu pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 2.787 - 9.290m² dengan tingkat layanan 5.000 - 40.000 jiwa.

Jenis fasilitas : supermarket, toko-toko tunggal (shop unit).

2. Pusat Perbelanjaan Distrik (Community Center)

Yaitu Pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 9.290 - 27.870m² dengan tingkat layanan 40.000 - 150.000 jiwa.

Jenis fasilitas : departement store, variety store, junior departement store, super market dan toko-toko tunggal.

3. Pusat Perbelanjaan Regional (Regional / Main Center)

Yaitu pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 27.870 - 92.900m² dengan tingkat layanan 150.000 - 400.000 jiwa.

Jenis fasilitas : junior departement store, departement store dan toko.

B. Berdasarkan Bentuk Fisik (Nadine, Bendington, 1982)

1. *Shopping Street* yaitu sederetan pertokoan disepanjang sisi jalan. Contoh : pertokoan di sepanjang jalan Mallioboro.

2. *Shopping Center* yaitu komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual.

3. *Shopping Precint* yaitu komplek pertokoan dengan stan toko menghadap ke ruang terbuka yang terbebas dari kendaraan.

4. *Departement Store* yaitu suatu toko besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual berbagai macam barang.

Peletakan barang memiliki tata letak yang memudahkan sirkulasi dan kejelasan akses. Luas lantai 10.000-20.000 m².

Contoh : Galeria Mall

5. *Supermarket* yaitu toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkisar 1.000-2.500m².

Contoh : Mirota Kampus.

6. *Departement Store dan Supermarket* yaitu bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan departement store dan supermarket).

Contoh : Mallioboro Mall.

7. *Super Store* yaitu Toko satu lantai tetapi menjual berbagai jenis barang dengan pelayanan sendiri, dengan lahan yang terbatas.

Luas lantai berkisar 5.000-7.000 m².

C. Berdasarkan Kuantitas Barang

1. Toko Grosir

Yaitu toko yang menjual barang-barang dalam jumlah besar, barang-barang tersebut biasanya disimpan di tempat lain, yang yang terdapat di toko adalah sebagai sample.

2. Toko Eceran

Yaitu toko yang menjual barang-barang yang relatif sedikit atau persatuan barang. Dengan variasi barang lebih banyak.

D. Berdasarkan variasi barang yang dijual (gruen Victor, 1960)

1. Specially Shop

Merupakan toko yang menjual barang tertentu, misalnya : toko obat, toko sepatu, toko kacamata, toko emas dan sebagainya.

2. Variety Shop

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang, seperti toko kelontong.

2.2.3. Materi yang di perdagangkan dalam Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaian, barang dagangan yang ditawarkan dapat dikelompokkan menjadi :

A. Demand goods

Yaitu barang-barang Kebutuhan pokok yang dibutuhkan setiap hari.

B. Convenience goods

Yaitu barang yang sering dibutuhkan, tetapi bukan kebutuhan pokok, dan tidak dibutuhkan setiap hari.

C. Impuls good

Yaitu barang kebutuhan khusus, mewah dan biasanya untuk kepuasan, bahkan untuk menaikkan gengsi pemakainya.

2.2.4. Sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan

A. Personal service system

Adalah cara pembeli dalam melakukan tawar menawar dilayani oleh pramuniaga melalui counter, sehingga antara pedagang dan konsumen terpisah dengan jelas.

B. Self service system

Adalah cara pembeli bebas memilih barang yang mereka inginkan, umumnya ruang yang dibutuhkan untuk sirkulasi cukup besar dan dilengkapi dengan trolley (keranjang belanja), ruang antara pedagang dan konsumen tidak terpisah dengan jelas dan pembayaran dilakukan melalui counter akhir.

C. Vending machine system

Adalah cara pelayanan dengan memakai alat mekanis, umumnya dibuat ruang yang besar.

D. Order system

Adalah cara pemesanan barang berdasarkan contoh dalam ukuran dan variasi sesuai keinginan melalui sarana komunikasi, pos dan telepon sehingga ruang yang dibutuhkan relatif kecil, pembayaran dilakukan saat pengambilan pesanan.

2.2.5. Aktifitas dalam pusat perbelanjaan

A. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan atas :

1. Konsumen / Pengunjung / Pembeli

Konsumen sebagai obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan dalam hal barang dan jasa. Kondisi sosial ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan memperoleh banyak pilihan barang dengan pelayanan maksimal, serta menikmati suasana yang menyenangkan dari penampilan ruang dan bangunan.

2. Penyewa / Pedagang

Pemakaian ruang dengan menyewa atau membelinya dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat menjual barang dagangannya kepada konsumen.

3. Investor

Investor sebagai penanam modal terbesar memberi pelayanan dan fasilitas yang memadai agar pedagang mau menyewa / membeli seluruh luasan yang ditawarkan.

4. Supplier

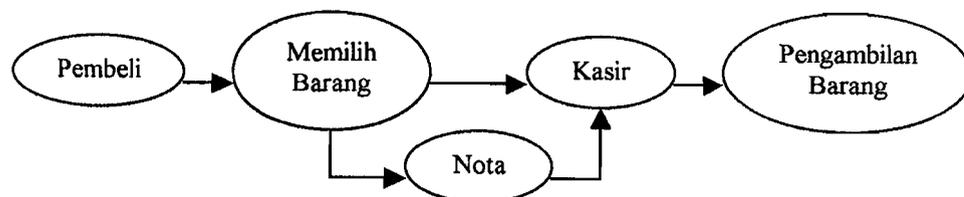
Supplier adalah pensupplie / pengisi barang untuk pedagang dalam jumlah besar dan dijual kembali oleh pedagang kepada konsumen.

B. Jenis Kegiatan

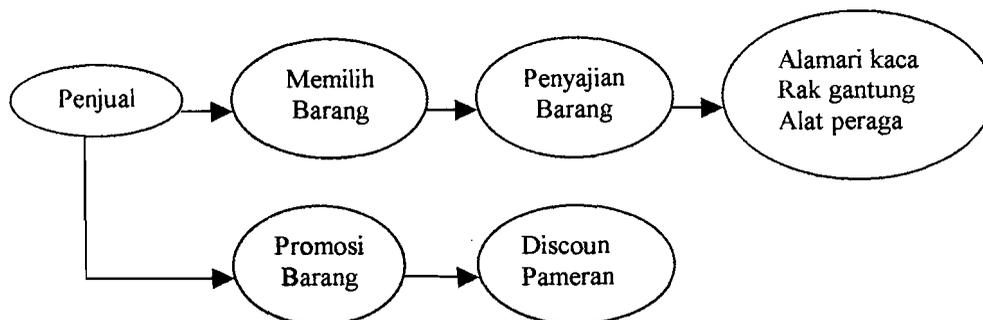
Jenis Kegiatan yang diwadahi dalam kegiatan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan jual beli yang meliputi :

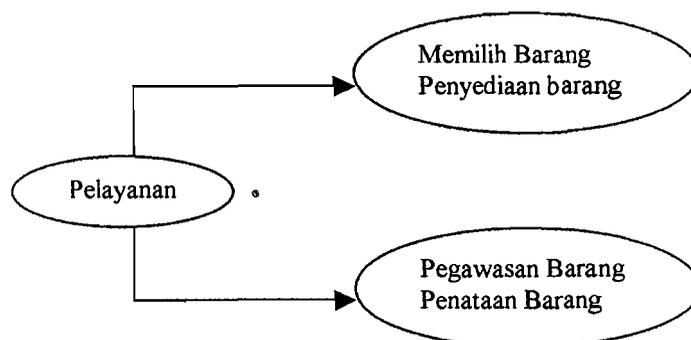
- Kegiatan pergerakan pembelian



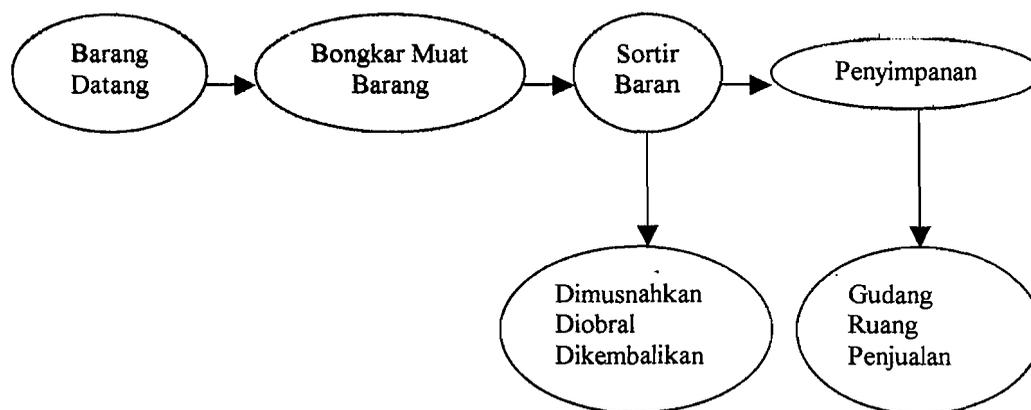
- Kegiatan penyajian barang



- Kegiatan pelayanan

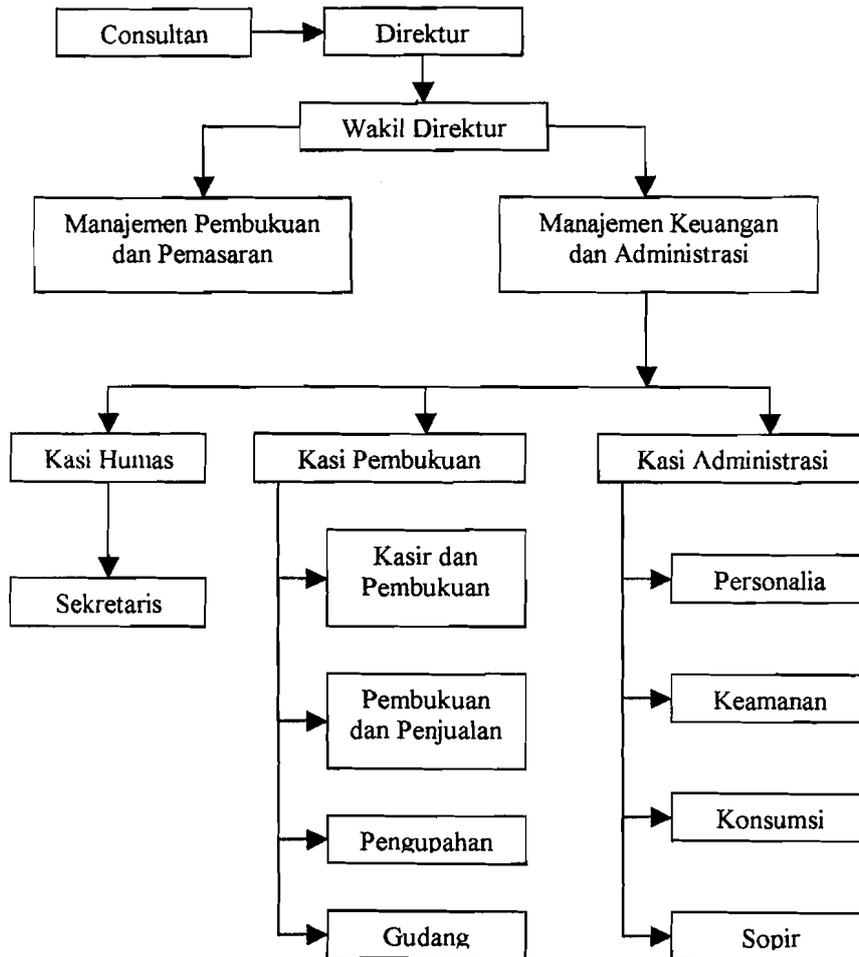


2. kegiatan pengadaan barang

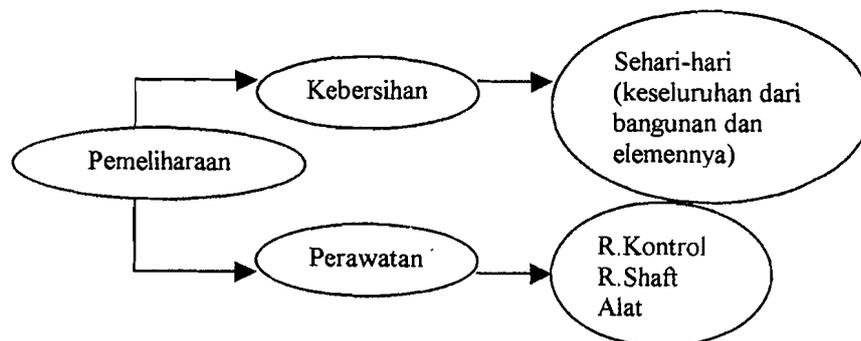


3. Kegiatan pengelolaan yang meliputi :

- Kegiatan manajemen



- Kegiatan Cleaning Service



2.3. Tinjauan Penampilan Bangunan

2.3.1. Citra Visual Bangunan Komersial

Penampilan visual penting artinya bagi bangunan komersial, guna memberi persepsi pada orang yang melihatnya untuk mengetahui keberadaan bangunan komersial tersebut dengan cara menyesuaikan citra visual bangunan komersial tersebut dengan image orang yang melihatnya. Untuk itu perlu diupayakan citra suatu bangunan komersial yang meliputi (Hoyt, 1978):

1. *Clarity* (kejelasan), yaitu sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi fasilitas tersebut. Maksudnya adalah visual pusat perbelanjaan harus dapat menunjukkan dengan jelas fungsi bangunan bahwa bangunan merupakan pusat perbelanjaan.
2. *Boldness* (menonjol), yaitu sifat yang menunjukkan kesan menonjol. Jadi suatu pusat perbelanjaan penampilannya harus menonjol dari lingkungan sekitarnya agar fasilitas perdagangan tersebut dapat menarik perhatian dari pembeli/pengunjung.
3. *Intimacy* (akrab), yaitu sifat penampilan visual yang menunjukkan keakraban bangunan dengan lingkungan sekitar.
4. *Flexibility* (Fleksibilitas), yaitu suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra dan alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya.
5. *Complexity* (kompleksitas), Yaitu suatu citra penampilan bangunan yang tidak monoton.
6. *Efficiency* (efisiensi), Adalah suatu citra penggunaan yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.
7. *Investinense* (kebaruan), yaitu suatu sifat penampilan pusat perbelanjaan yang memberikan citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.

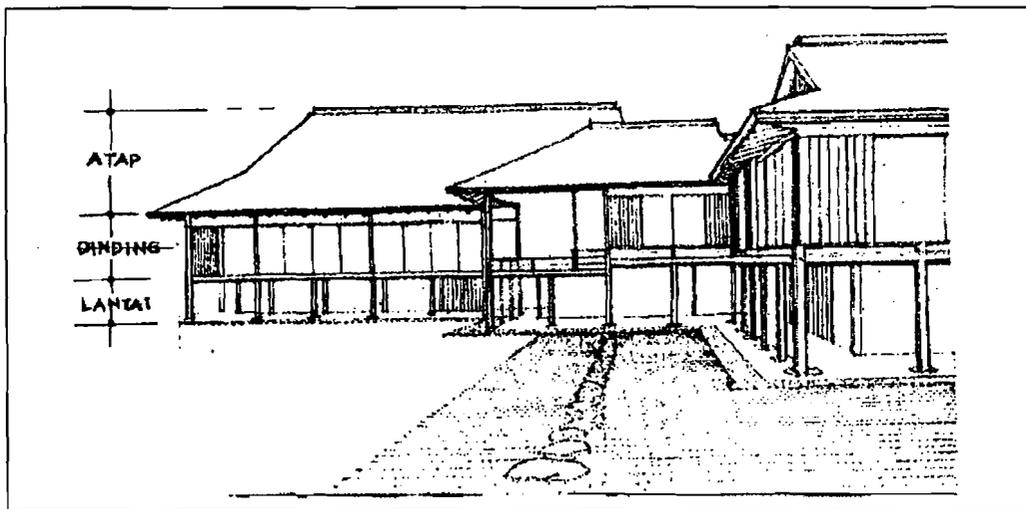
2.3.2. Elemen Bangunan

Untuk mendapatkan elemen-elemen yang terdapat pada bangunan, bisa dilihat dari kriteria dasar prinsip-prinsip penyusunan karakteristik arsitektural (DK. Ching Francis, 1979), yaitu :

A. Pembentuk Fasade

Yaitu suatu konsep umum dalam kaidah perancangan arsitektur, yang membagi bangunan secara visual menjadi 3 bagian :

- Bagian atap bangunan
- Permukaan dinding bangunan
- Bidang dasar bangunan



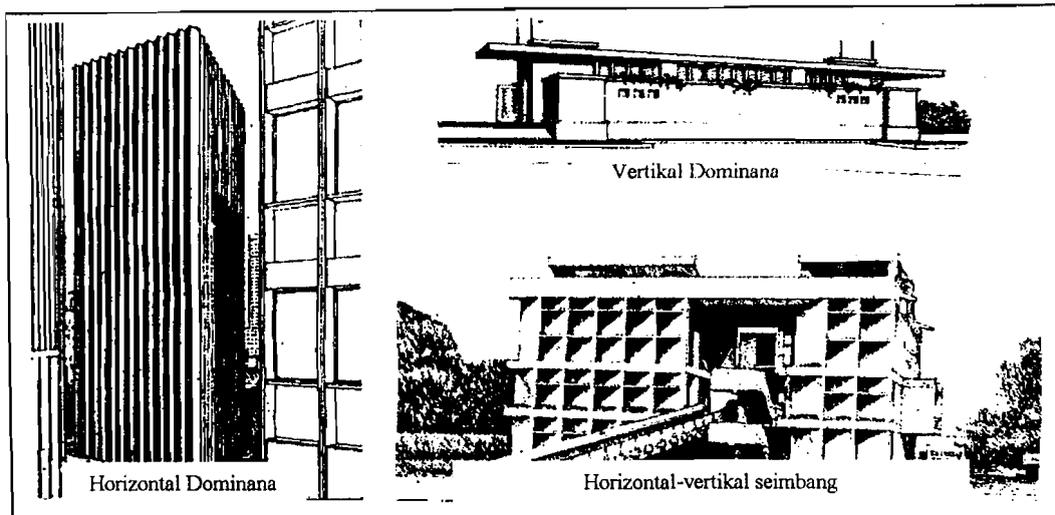
Gambar 2.10 Villa Kerajaan, Katsura Jepang
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

B. Proporsi Vertikal Horizontal

Yaitu perbandingan dimensi Vertikal-Horizontal bangunan yang nampak secara visual pada penampang fasad bangunan.

Dalam hal ini terdapat 3 kemungkinan proporsi :

1. Dimensi Vertikal lebih dominan dibandingkan Horizontal
2. Dimensi Horizontal lebih dominan dibandingkan Vertikal
3. Dimensi Vertikal-Horizontal pada proporsi yang seimbang



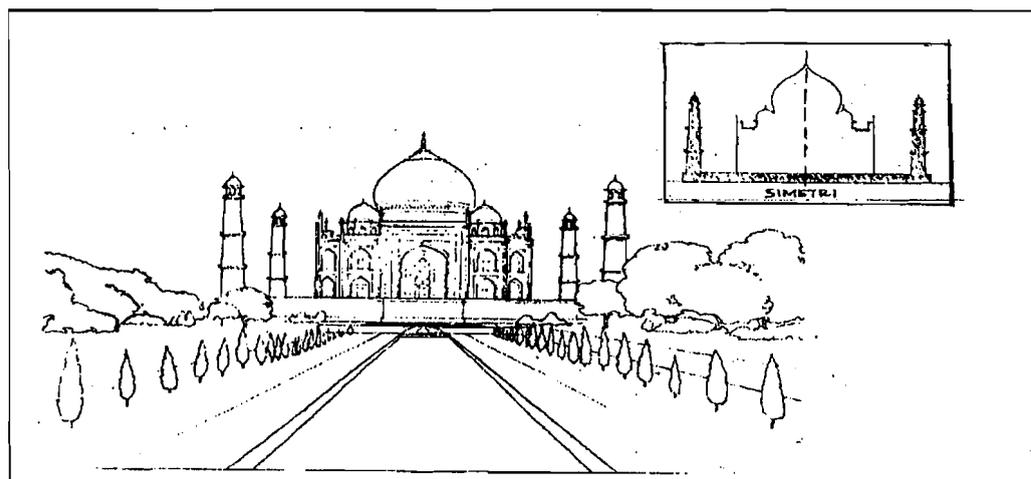
Gambar 2.11 Proporsi Vertikal Horizontal
 Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

C. Simetri

Yaitu distribusi bentuk-bentuk dan ruang-ruang yang sama dan seimbang terhadap suatu garis bersama (sumbu) atau titik (pusat).

Pada dasarnya ada dua macam simetri :

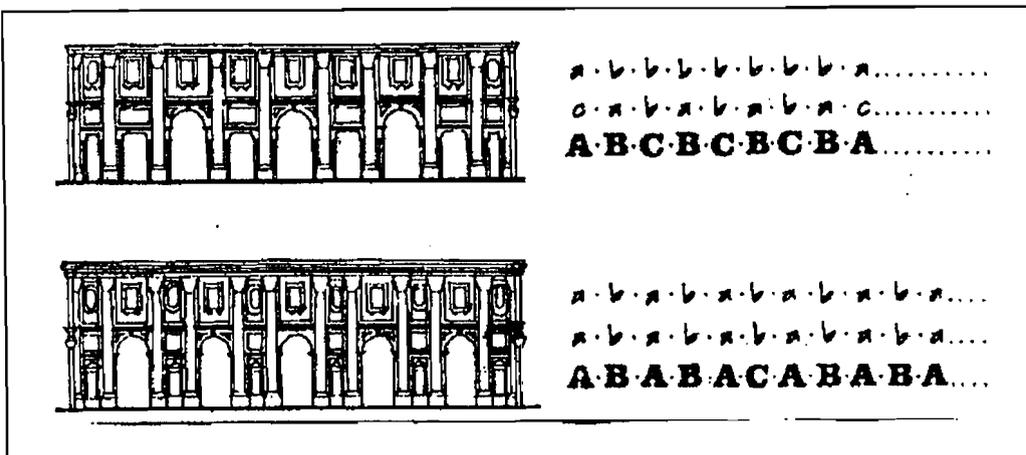
1. Simetri Bilateral yang mengacu pada susunan yang seimbang dari unsur-unsur yang sama terhadap suatu sumbu yang sama.
2. Simetri Radial yang terdiri dari unsur-unsur yang sama dan seimbang terhadap dua sumbu atau lebih yang berpotongan pada suatu titik pusat.



Gambar 2.12 Taj Mahal, Agra-India
 Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

D. Pengulangan

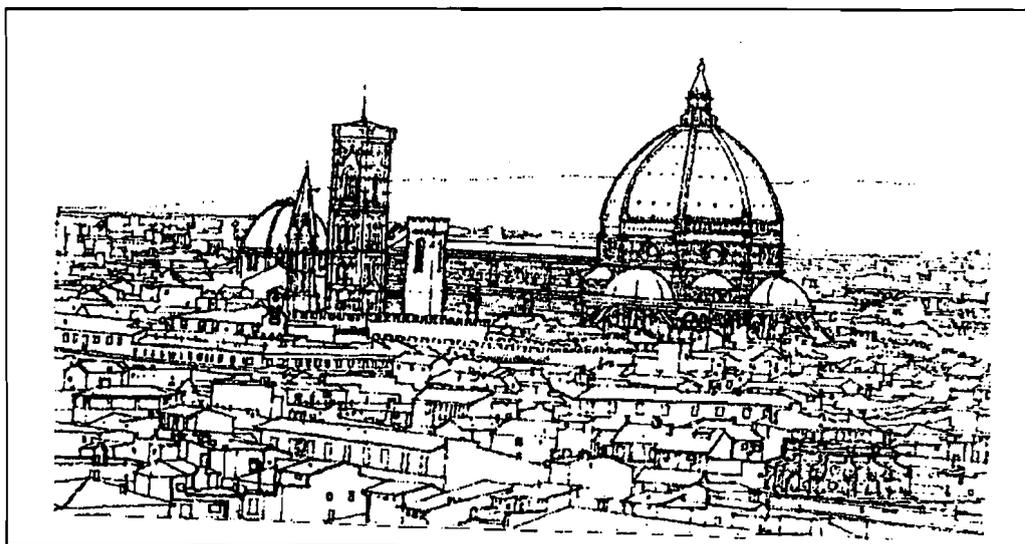
Pengulangan pola-pola yang sama dan resultante dari irama-irama untuk mengorganisir satu seri bentuk-bentuk atau ruang-ruang yang serupa.



Gambar 2.13 Fasad internal
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

E. Elemen / Ornamentasi

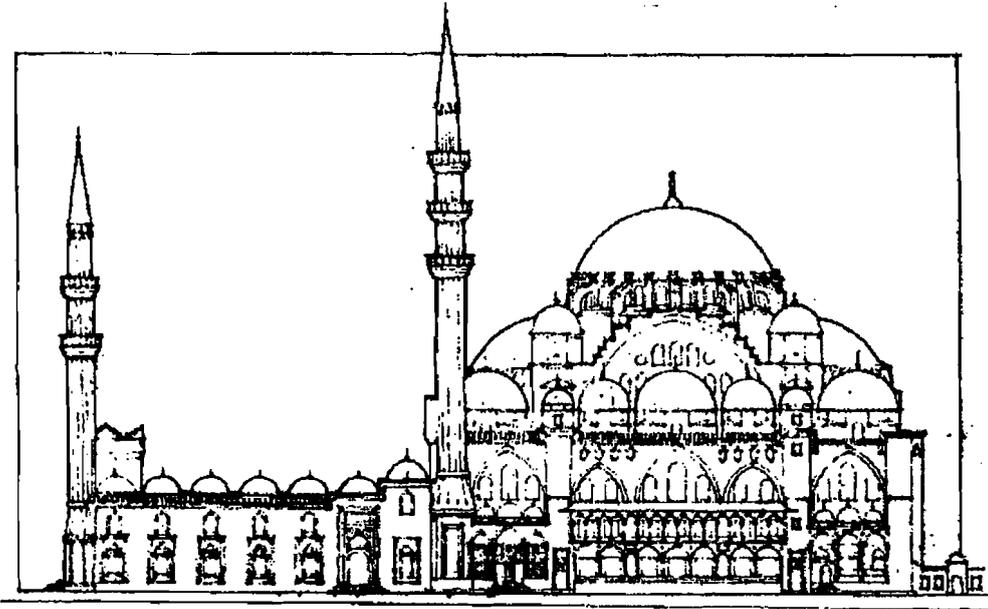
Penerapan elemen / ornamen arsitektural yang berada pada bidang fasad bangunan dan dapat memberikan ciri-ciri yang khas sehingga penampilan bangunan mempunyai nilai lebih dari bangunan lain dan dapat menjadikan sebagai suatu Land Mark.



Gambar 2.14 Pemandangan kota Floren
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

F. Style

Bentukan yang muncul sebagai gambaran dari perkembangan pemikiran berdasarkan budaya, faktor alam dan dinamisasi kehidupan.



Gambar 2.15 Masjid Suleyman, Istanbul-Turki
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

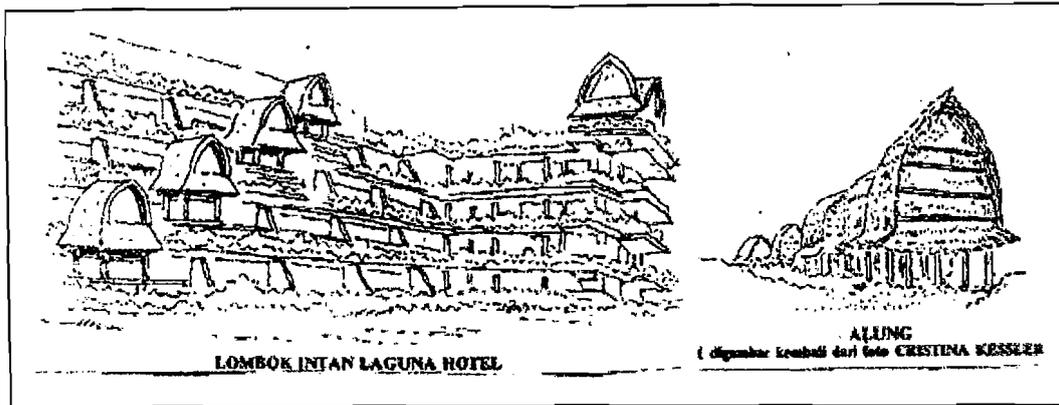
2.3.3. Regionalisme

Regionalisme mempunyai ciri utama menyatukan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern. Apabila kita mengaitkan antara arsitektur masa lampau dengan arsitektur masa kini, maka kita akan mendapatkan beberapa kemungkinan hasil akhir sebagai berikut (Wondoamiseno, 1991):

1. Tempelan elemen *arsitektur masa lampau* pada *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Lombok Intan Laguna Hotel

- Tiruan bentuk “alung” (lumbung padi tradisional Lombok) ditata berundak pada bangunan hotel yang mempunyai kemiringan
- Secara prinsip terjadi penempelan tiruan bangunan tradisional yang sangat khas pada bangunan modern.

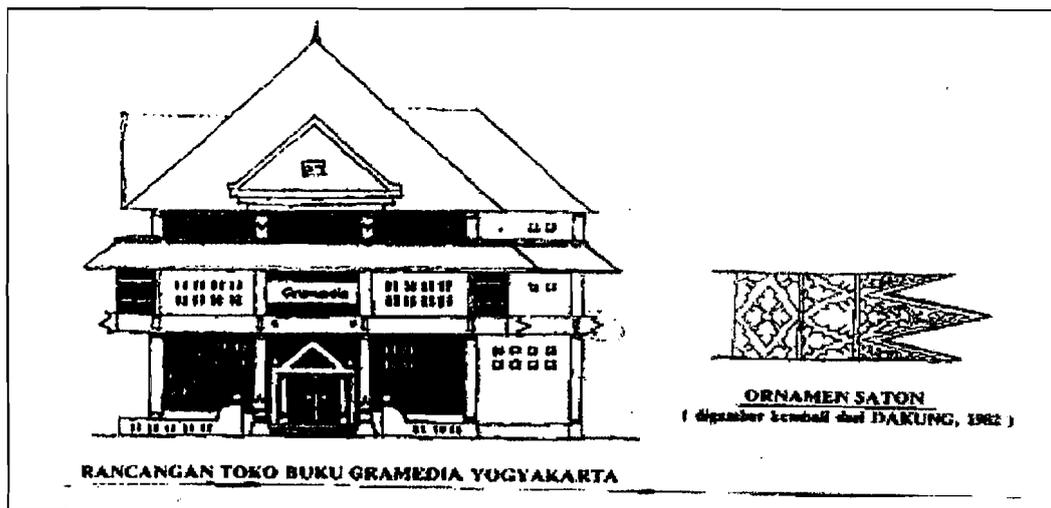


Gambar 2.16 Tempelan elemen AML pada AMK
Sumber : Wondoamiseno, 1991

2. Elemen fisik *arsitektur masa lampau* menyatu di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Toko Buku Gramedia Yogyakarta

- Usaha penyatuan dengan menempatkan elemen-elemen tradisional (elemen brunjung, tumpang sari, dan ornamen saton) tersebut sebagai bagian dari bangunan modern.
- Secara prinsip terjadi perpaduan antara elemen-elemen tradisional tersebut sebagai bagian dari bangunan modern.

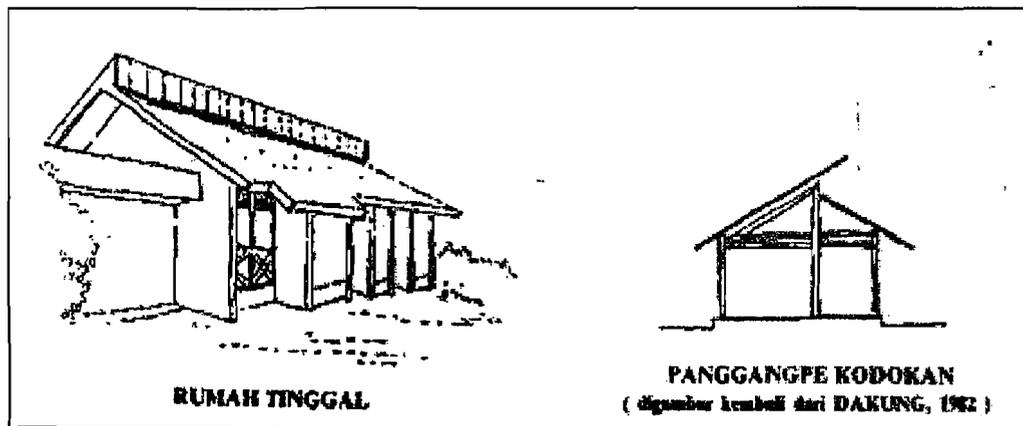


Gambar 2.17 Elemen fisik AML menyatu di dalam AMK
Sumber : Wondoamiseno, 1991

3. Elemen fisik *arsitektur masa lampau* tidak terlihat jelas di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Rumah Tinggal di Yogyakarta

- Dikembangkan dari salah satu bentuk bangunan tradisional “panggangpe kodokan” guna mendapatkan sistem pencahayaan dan penghawaan yang lebih baik bagi ruang didalamnya.
- Secara visual tidak jelas bahwa bentuk rumah ini berasal dari salah satu bentuk rumah tradisional.

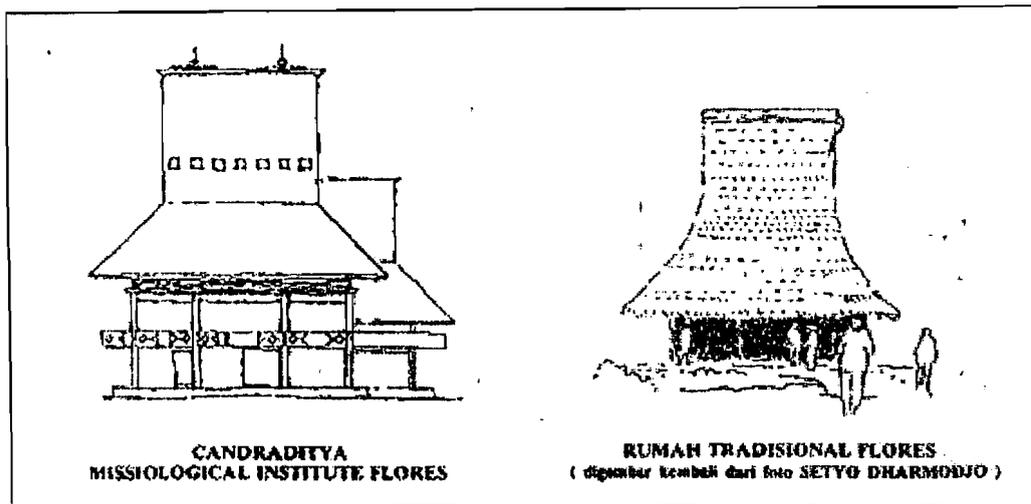


Gambar 2.18 Elemen fisik AML tidak terlihat jelas di dalam AMK
Sumber : Wondoamiseno, 1991

4. Ujud *arsitektur masa lampau* mendominasi *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Candraditya Misiological Institute Flores

- Dirancang dengan bentuk yang mirip dengan rumah tradisional Flores (didominasi bentuk atap yang tinggi) dengan tambahan bukaan jendela-jendela pada bidang atapnya.
- Melihat ujud secara keseluruhan, merupakan pengulangan bentuk bangunan tradisional dengan skala yang lain.

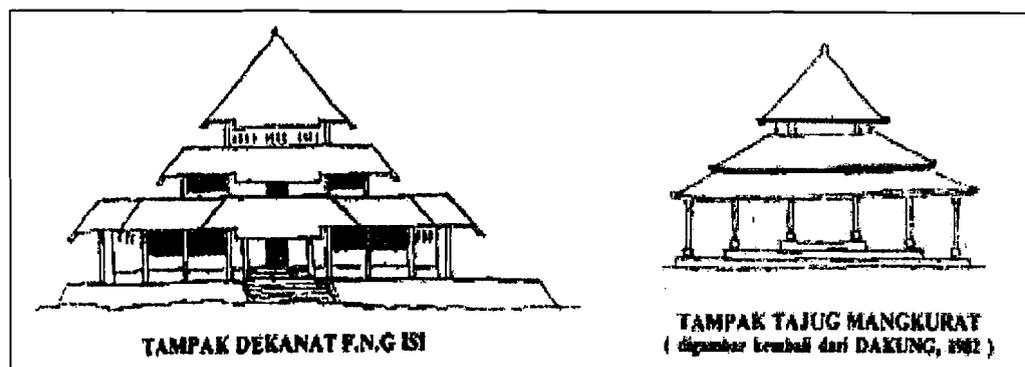


Gambar 2.19 Wujud AML mendominasi AMK
 Sumber : Wondoamiseno, 1991

5. Ekspresi ujud *arsitektur masa lampau* menyatu di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Dekanat F.N.G. Institut seni Indonesia Yogyakarta

- Bangunan ini mengambil bentuk bangunan “tajug Mangkurat” (mempunyai tiga susun atap dengan denah bujur sangkar), dengan pengurangan di keempat sudut denahnya.
- Secara prinsip merupakan bangunan modern tetapi mempunyai ekspresi bangunan tradisional.



Gambar 2.20 Ekspresi ujud AML menyatu di dalam AMK
 Sumber : Wondoamiseno, 1991

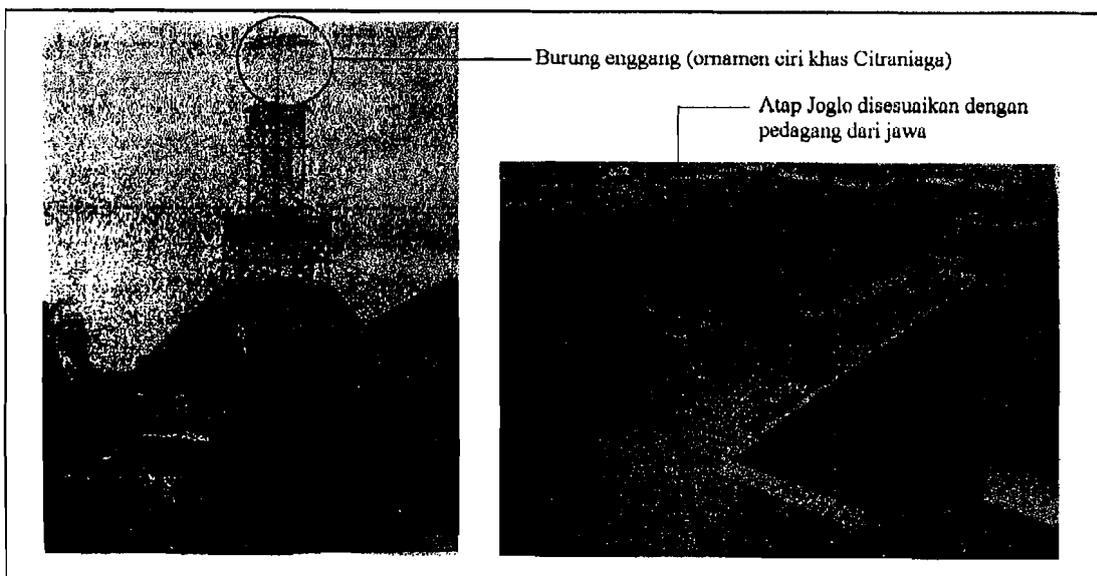
2.4. Studi Kasus

Studi kasus pada pusat perbelanjaan yang sudah ada, dilakukan sebagai bahan untuk melakukan perbandingan dan referensi dalam merencanakan pusat perbelanjaan yang ada di kota Jepara.

2.4.1. Citra Niaga Samarinda

Komplek Citra Niaga terdiri dari 137 Ruko, 25 Kios, 224 petak pedagang kaki lima atau menempati sepertiga dari 2,7 hektar kawasan ini, dan 52 unit toko Citra Niaga Plaza. Pembangunan dilakukan dalam tiga tahap sejak tahun 1986 hingga 1989 dengan nilai investasi sekitar Rp 7,5 milyar. Kawasan ini memang diperuntukkan 60 % bagi pedagang ekonomi lemah, yakni pedagang kaki lima.

Bangunan perbelanjaan ini cukup megah dan bernilai arsitektur tinggi. Ciri khas utama kawasan pusat perbelanjaan Citra Niaga di Samarinda adalah patung burung Enggang berdiri di puncak menara artistic bernuansa Dayak. Adanya ruang terbuka lengkap dengan pendopo yang masing-masing sisi berdiri tegak patung-patung ukir Dayak di tengah kawasan ini selain sebagai ruang publik juga menjadi unsur pengikat seluruh penghuni kawasan bisnis disana. Di tengah-tengah bentuk arsitektur Citra Niaga yang didominasi ciri bangunan Dayak, dimasukkan bentuk bangunan yang mengambil bentuk atap joglo untuk menampung pedagang kaki lima yang kebanyakan berasal dari Jawa.



Gambar 2.21 Citra Niaga Samarinda
Sumber : KOMPAS (8 oktober 2000)

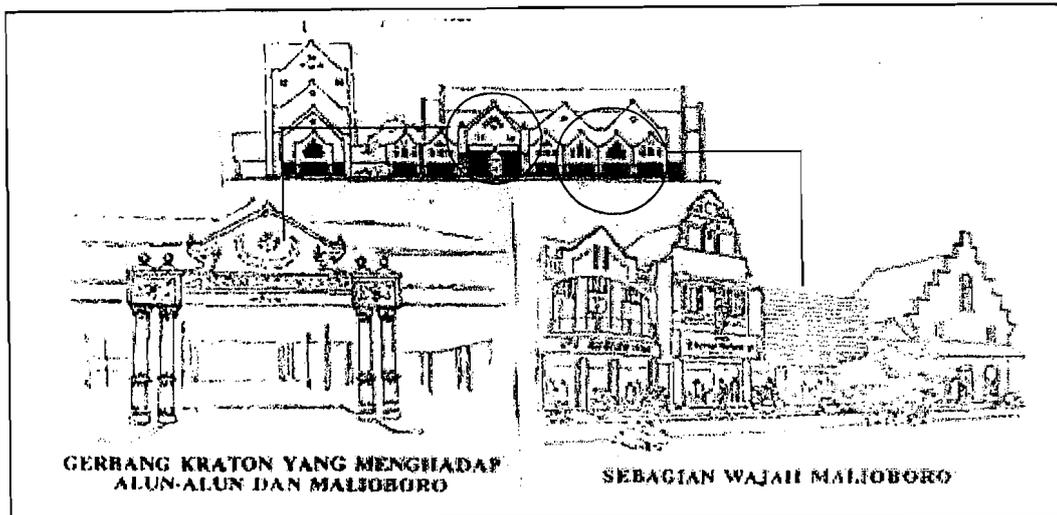
2.4.2. Malioboro Mall

Malioboro Mall adalah pusat perbelanjaan di Yogyakarta yang terletak di Jl Malioboro, merupakan kawasan perdagangan. Bangunan ini terdiri dari lantai 1, lantai 2, lantai 3, lantai basement, lower ground dan upper ground.

- Kondisi secara fungsional :
 - Lantai 1 digunakan untuk departement store dengan luas 1.698 m², retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 48 m² (4 buah), 44 m² (6 buah), 56 m² (4 buah), 140 m², 132 m² (2 buah), 168 m², 84 m².
 - Lantai 2 digunakan untuk departement store dengan luas 1.754 m², retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 56 m² (7 buah), 48 m² (4 buah), 44 m² (9 buah), 84 m², 176 m², 196 m².
 - Lantai 3 digunakan untuk departement store dengan luas 1.754 m², dan food center dengan luas 1.316 m².
 - Lantai upper ground digunakan untuk restoran center dengan luas 392 m², lobby 60 m², kios terbuka dengan ukuran luas masing-masing 64 m² dan 48 m², departement store dengan luas 408 m², dan retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 28 m² (2 buah), 20 m² (3 buah), 30 m², 44 m² (16 buah), 52 m² (2 buah), 66 m².
 - Lantai lower ground digunakan untuk ruang loading dock supermarket dengan luas 15 m², serta supermarket dengan luas 1.616 m², toys center 176 m², book store 368 m², hall 64 m² dan retail pertokoan retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 24 m² (3 buah), 36 m², 32 m² (2 buah), 44 m² (4 buah).
 - Lantai basement digunakan untuk area parkir mobil dengan luas 3.050 m² dan ruang mekanikal elektrikal dengan luas 750 m²
 - Alat transportasi vertikal yang digunakan disana yaitu eskalator / tangga berjalan dan tangga darurat.
 - Penyediaan area parkir motor dan mobil yang dibedakan akan memudahkan dalam sirkulasi kendaraan.

- Kondisi secara visual (Wondoamiseno, 1991) :

Malioboro Mall merupakan perpaduan antara gaya Eropa, China dan tradisional Yogyakarta. Hal ini untuk menyesuaikan dengan fasad lama Malioboro, fasad yang menghadap jalan Malioboro, dibagi menjadi bagian kecil-kecil untuk menyesuaikan dengan irama / ritme fasad bangunan yang ada di sepanjang Malioboro. Selain itu juga meneruskan ruang pejalan kaki di bawah bangunan yang menjadi salah satu ciri Malioboro.



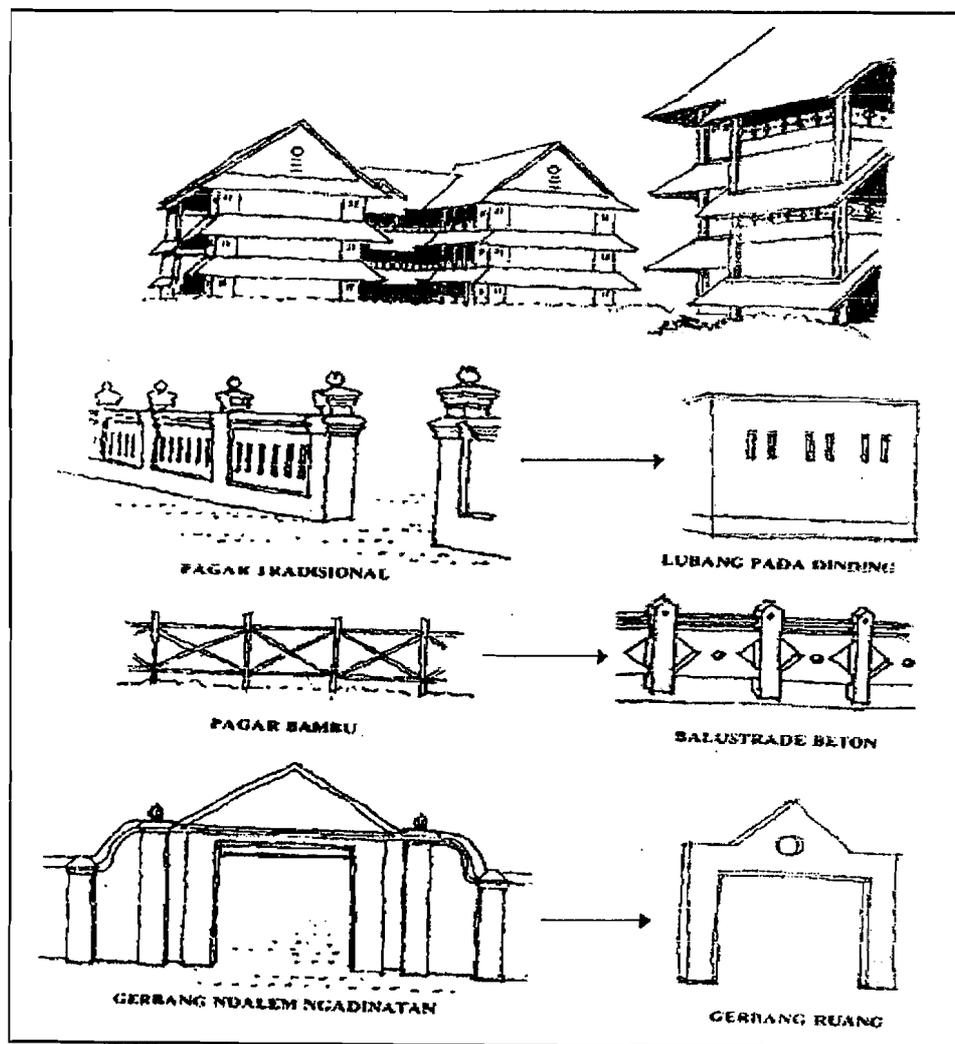
Gambar 2.22 Malioboro Mall
Sumber : pengamatan dan (Wondoamiseno, 1991)

2.4.3. Kampus STIE Kerjasama Yogyakarta

STIE Kerjasama adalah gedung perkuliahan tiga lantai yang terletak di Jl Parang Tritis dengan arsitek Ria Wikantari dan Ra. Wondoamiseno. Pembentukan kampus disesuaikan dengan bangunan yang ada disekitarnya, antara lain :

- Pemilihan bentuk atap merupakan perpaduan bentuk atap rumah-rumah di sekitar lokasi yaitu atap “kampung” dan atap “dorogepak”, dengan “kuncung” sithinggil dan “cukit” bangsal manis (bangunan kuncung dan bangsal manis terdapat dalam Kraton Yogyakarta). Kuncung sebagai tanda ditempatkan di atas ruang masuk utama, sedangkan cukit digunakan sebagai pelindung terhadap panas dan tempas hujan, ditempatkan mengelilingi bangunan.
- Balustrade beton selasar dan tangga merupakan pengembangan bentuk pagar bambu bersilang.

- Lubang-lubang persegi pada dinding pagar tradisional ditata menjadi lubang-lubang ruang.
- Bentuk ambang pintu mengambil bentuk “regol” halaman ndalem Ngadinatan. Usaha mengkaitkan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern dengan cara memasukkan idea elemen-elemen tradisional ke dalam rancangan bangunan. Elemen-elemen tradisional ada yang dirubah bentuk, ada yang tanpa mengalami perubahan bentuk yang disusun dalam komposisi kontras. Kesatuan komposisi dicapai dengan dominasi bidang atap; pengulangan terlihat pada penggunaan warna dan ornamen; kesinambungan terlihat pada bidang atap dan perlakuan ornamen-ornamen.



Gambar 2.23 STIE Kerjasama
Sumber : Wondoamiseno, 1991

BAB III
ANALISA
PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO
DI JEPARA

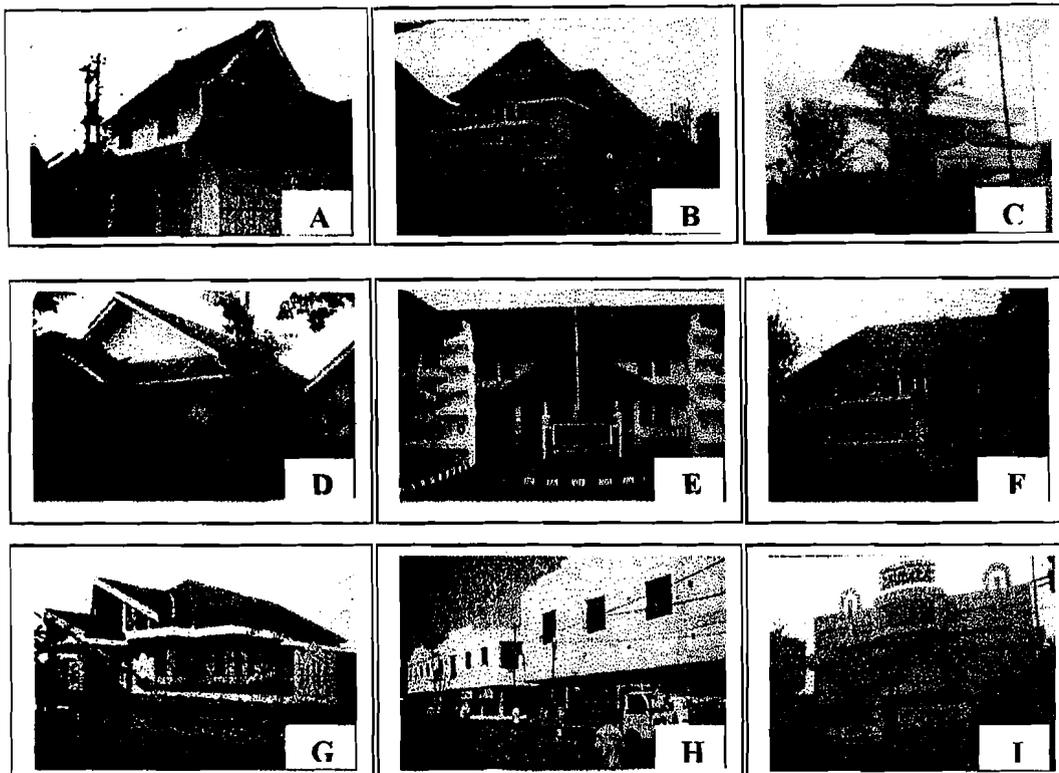
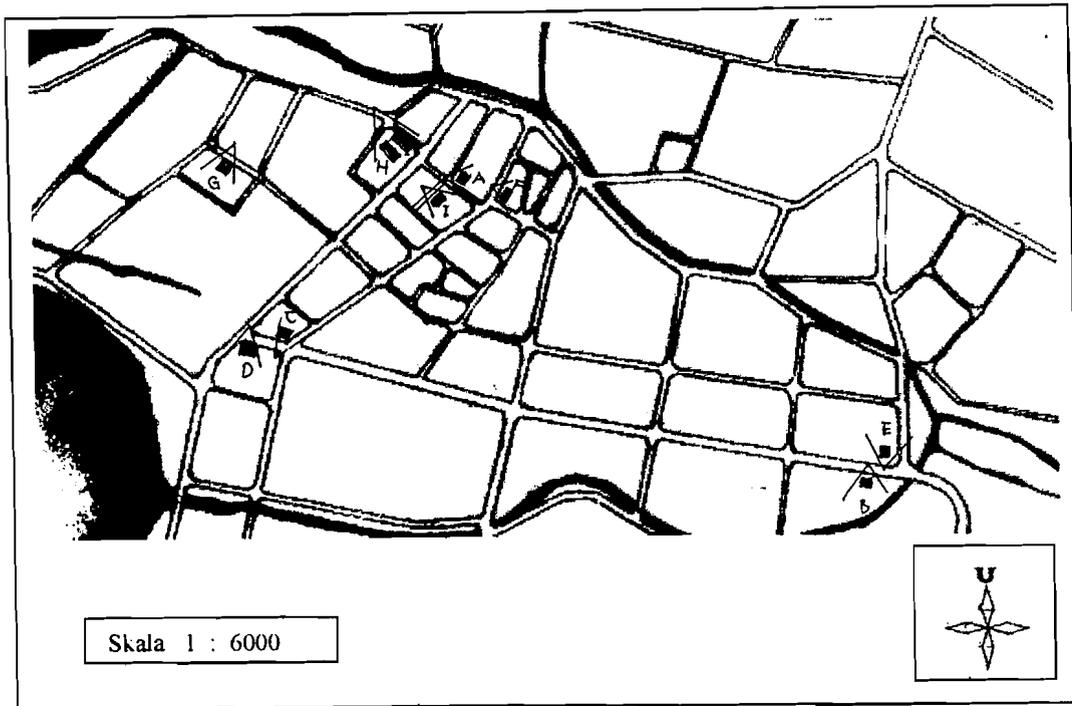
3.1. Analisa Penampilan Bangunan

3.1.1. Bangunan Umum Kota Jepara

Bangunan umum yang ada di Kota Jepara tidak beda dengan bangunan-bangunan perkotaan di Indonesia. Dalam perkembangannya, bangunan-bangunan lama yang ada di Kota Jepara pada masa Kolonial / Belanda, masih tetap ada biarpun tinggal sedikit, itu bisa dilihat dari bangunan pada kompleks pertokoan lama (pecinan) yang memunculkan bangunan / arsitektur China (a) dan bangunan perkantoran / rumah yang berarsitekturkan kolonial / Belanda (b).

Selain bangunan tradisional rumah Jawa / atap Joglo (c) dan rumah kampung / atap pelana (d), di Kota Jepara juga berkembang bangunan-bangunan baru yang mewarnai bentuk-bentuk bangunan di Kota Jepara antara lain : kantor Bupati Jepara (e), kantor DPRD Kabupaten Jepara (f), Asrama Haji (g), Komplek Ruko (h) dan swalayan SAUDARA (i). Dengan melihat beberapa bangunan yang ada di Jepara tersebut, bisa menjadi acuan dalam mengekspresikan bentuk pusat perbelanjaan yang direncanakan di kota Jepara.

Dalam mengekspresikan bentuk bangunan lama ke bangunan baru, tidak begitu saja mengambil bentuk bangunan yang ada melainkan mengambil elemen-elemen yang mampu mewakili bangunan yang ada tersebut, kedalam perancangan pusat perbelanjaan nantinya.



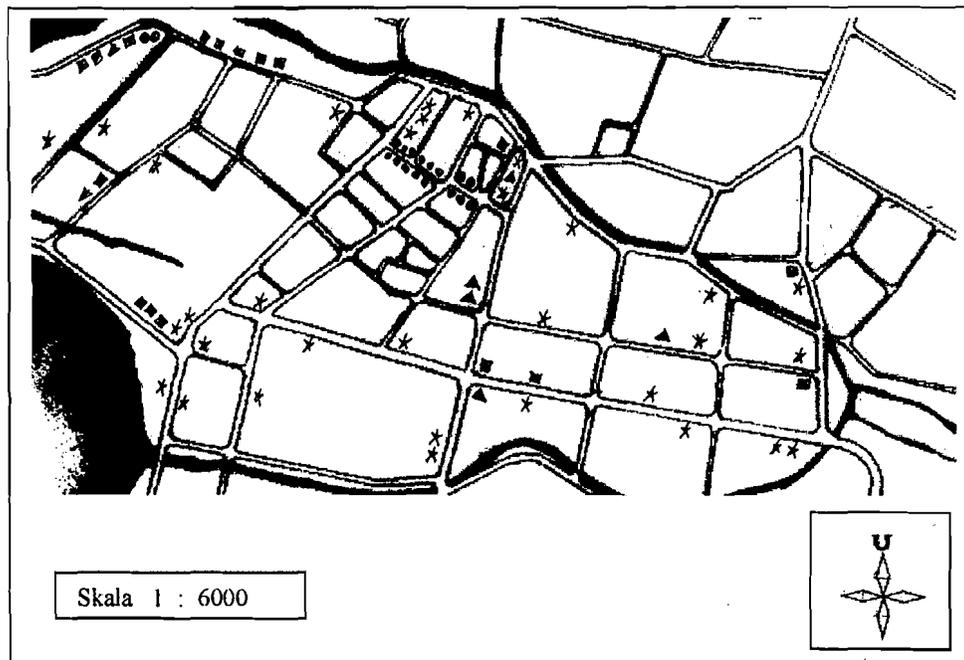
Gambar 3.1 Bangunan umum kota jepara

3.1.2. Bangunan yang dominan di kota Jepara

Untuk mencari karakter arsitektur regional kota jepara, diperlukan pendataan mengenai bangunan-bangunan yang dominan di kota jepara, bangunan-bangunan tersebut antara lain: bangunan joglo, bangunan kampung (atap pelana), bangunan kolonial, dan bangunan pecinan.

Kriteria bangunan yang dominan bisa dilihat dari :

- Jumlah bangunan yang banyak
- Letak bangunan yang menyebar / merata



Gambar 3.2 Bangunan yang dominan di Kota Jepara
Sumber : Survey Lapangan

KETERANGAN :

- ▲ Bangunan joglo
- Bangunan kampung (atap pelana)
- ★ Bangunan kolonial
- Bangunan pecinan

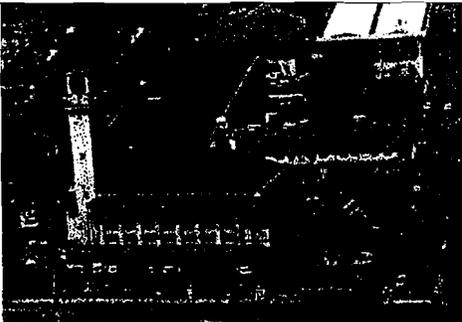
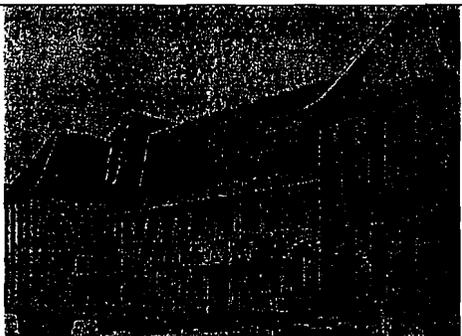
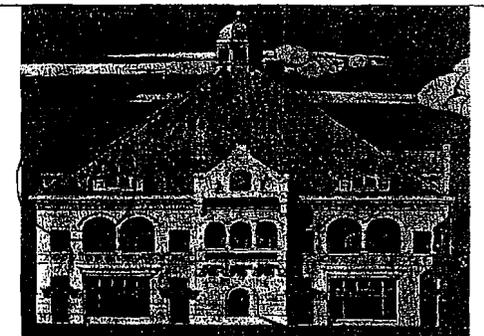
Berdasarkan pendataan bangunan yang dominan di kota jepara dengan kriteria jumlah yang banyak dan letaknya yang menyebar adalah bangunan kolonial.

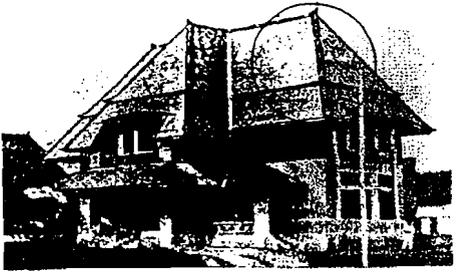
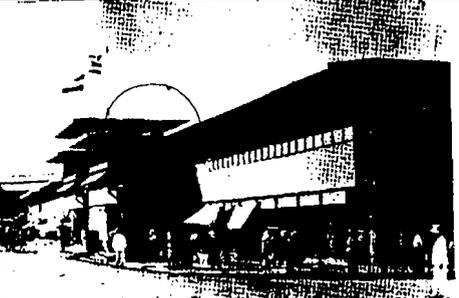
3.1.3. Karakter Bangunan Kolonial di Indonesia

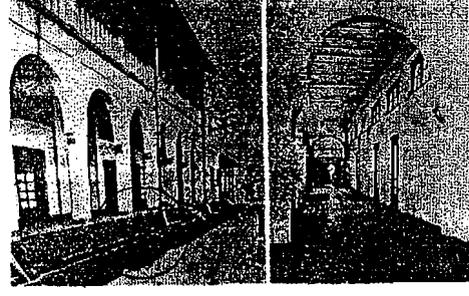
Dalam dunia arsitektur, hubungan dengan masa lampau adalah persyaratan utama untuk menciptakan karya arsitektur yang proporsional, baik dan mantap untuk masa kini maupun masa yang akan datang (Yulianto sumalyo).

Perkembangan arsitektur kolonial diberbagai tempat di indonesia disatu tempat dengan tempat yang lainnya berbeda dan memiliki ciri tersendiri pada masing-masing tempat tersebut. Akan tetapi tetap mempunyai ciri khas pokok yang dibawa dari negeri asalnya (Belanda) yang sesuai iklim indonesia. Kajian mengenai ciri-ciri bangunan kolonial Belanda yang menyebar di Indonesia berdasarkan; Pembentuk Fasad (atap, dinding dan lantai), Proporsi vertikal – horisontal, Simetri, Pengulangan, Elemen / Ornamentasi dan Style adalah sebagai berikut :

3.1.3.1. Pembentuk fasad

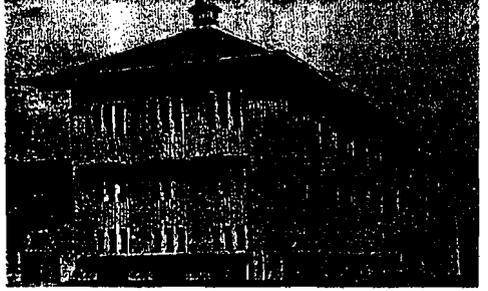
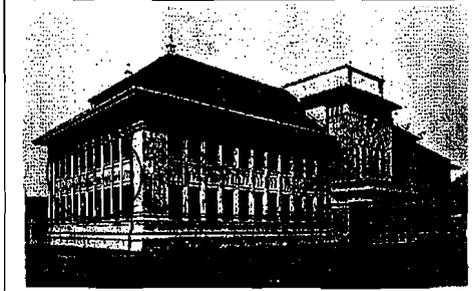
No	Bentuk Atap	
1	Atap Limasan Sudut 45°	
		
	<i>Kantor lama BPM (Gb 98b Yulianto S.)</i>	<i>Postpaarbank Makassar (Gb52d Yulianto S.)</i>
2	Atap limasan Sudut 60°	
		
	<i>Kantor Geo Wehry & Co. (Gb 105a Yulianto S.)</i>	<i>Lavensverz Weltevreden (Gb 86a Yulianto S.)</i>

3	Atap limasan sudut 70°  <i>Rumah tinggal di Bandung</i> (Gb 45 Yulianto S.)	 <i>Kompleks ITB Lama</i> (Gb 11b Yulianto S.)
4	Atap datar  <i>Pasar Johar Semarang</i> (Gb23b Yulianto S.)	
No	Bentuk Dinding 1 Dinding Rata yaitu dinding tersebut tidak mengalami penambahan / pengurangan ataupun lekukan fasade dindingnya, akan tetapi cenderung tersusun dalam satu sisi rata.  <i>Gedung Borsumij Surabaya</i> (Gb 57b Yulianto S.)	
	 <i>Kantor SMN Semarang</i> (Gb 20h Yulianto S.)	
2	Dinding Berlekuk yaitu dinding yang mengalami penambahan / pengurangan atau lekukan pada bentuk dindingnya.  <i>Javasche Bank Batavia</i> (gb 58f Yulianto S.)	
	 <i>Javasche Bank Bandung</i> (Gb 70 Yulianto S.)	

3	Dinding Lengkung yaitu dinding dengan bentukan lengkung tanpa sudut sebagai pembentuk dindingnya.	
	Villa Isola Bandung (Gb30c Yulianto S.)	Kantor NHM Weltevreden (Gb 80 Yulianto S.)
No	Lantai	
1	Ketinggian lantai terhadap permukaan tanah pada bangunan Belanda pada umumnya kurang dari 1 m dari permukaan tanah.	
		
	Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)	Kantor NIS Tegal (Gb 6a Yulianto S.)

3.1.3.2. Proporsi vertikal – horizontal

Merupakan faktor dominasi antara proporsi vertikal maupun proporsi horizontal pada fasade dinding bangunan dibedakan menjadi secara mikro (bentuk jendela) dan makro (pola blok jendela dan struktur).

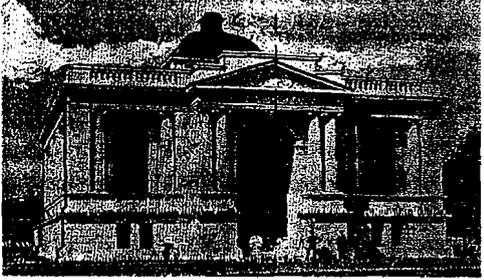
No	Proporsi Vertikal – Horizontal	
1	Secara mikro, dominasi vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal.	
		
	Kantor WEHA Batavia (Gb 95 Yulianto S.)	Kantor Lama HVA (Gb 88a Yulianto S.)



2	Dominasi horisontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horisontal.
	
<p style="text-align: center;"><i>Gedung Borsumij Surabaya (Gb 57g Yulianto S.)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Balai Kota Surabaya (Gb 54c Yulianto S.)</i></p>

3.1.3.3. Simetri

Adanya bentuk fasade bangunan yang mempunyai keseimbangan simetri pada susunan pembentuk fasadenya (tata struktur, bukaan dan ornamen).

No	Simetri	
1	Simetri pada keseluruhan bangunan (seimbang antara sisi kanan dengan sisi kiri)	
		
<p style="text-align: center;"><i>Jaarbeurs Bandung (Gb 40b Yulianto S.)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Javasche Bank Medan (Gb 71b Yulianto S.)</i></p>	
2	Simetri pada fasad utama bangunan	
		
<p style="text-align: center;"><i>Kantor NHM Weltevreden (Gb 80 Yulianto S.)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Gedung Borsumij Surabaya (Gb 57g Yulianto S.)</i></p>	

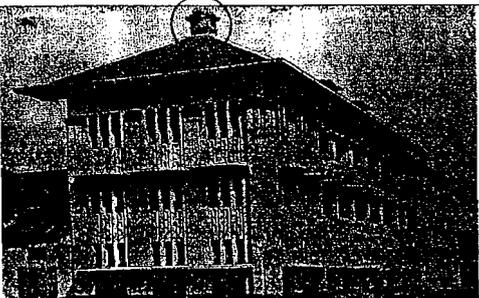
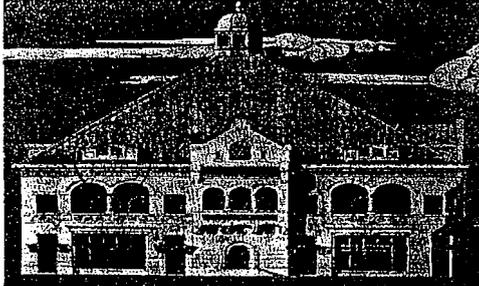
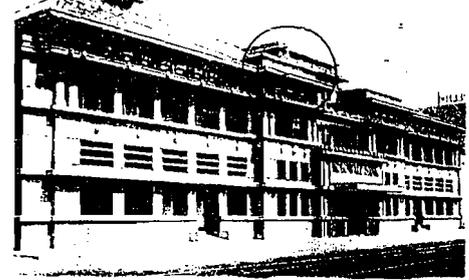
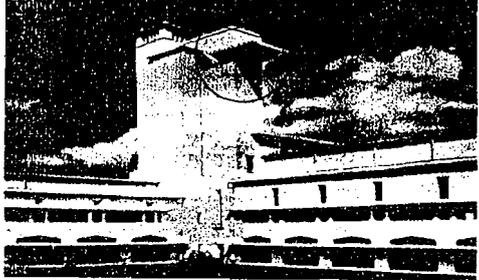
3.1.3.4. Pengulangan

Bagian bangunan yang berupa ukuran, bentuk wujud dan karakteristik detil yang disusun secara berulang kali sehingga membentuk sebuah irama pada fasade bangunan tersebut. Pola pengulangan pada bangunan Belanda pada umumnya adalah pola pengulangan linier ataupun dengan pola grid.

No	Pengulangan	
1	Pola Pengulangan grid	
	 <i>Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)</i>	 <i>Kantor lama BPM (Gb 98b Yulianto S.)</i>
2	Pola pengulangan linier	
	 <i>Kantor Geo Wehry & Co. (Gb 105a Yulianto S.)</i>	 <i>Gedung Kolonial Bank Surabaya (Gg 42a Yulianto S.)</i>

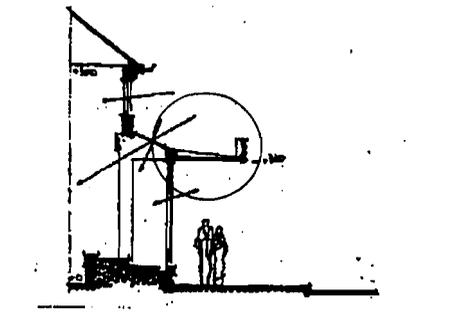
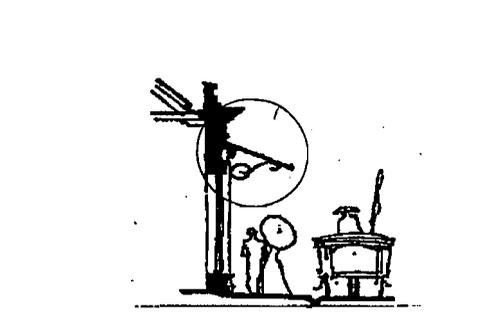
3.1.3.5. Elemen / Ornamen

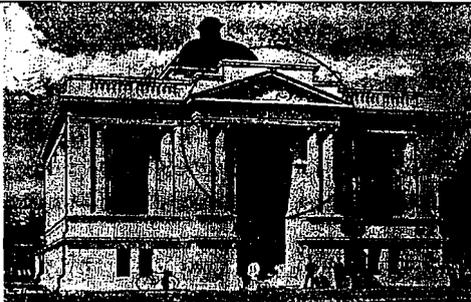
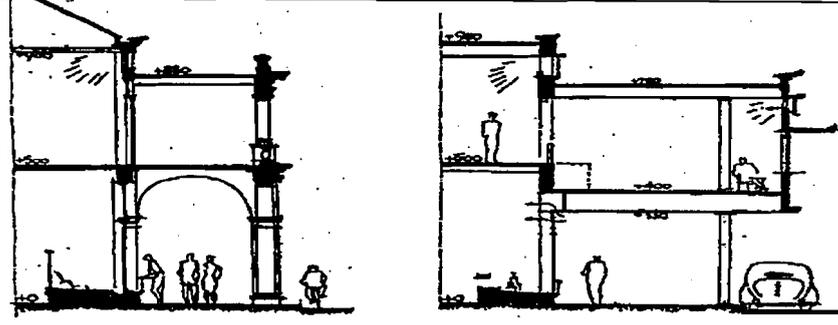
Elemen / ornamen arsitektural yang terdapat pada bidang fasad bangunan dapat dijadikan sebagai ciri / identitas bangunan kolonial Belanda antara lain :

No	Ornamentasi	
1	Louvre, yaitu: konstruksi penutup bangunan, dome atau menara kecil yang muncul di atap.	
		
	<p data-bbox="395 577 657 636"><i>Javasche Bank Bandung (Gb 70 Yulianto S.)</i></p>	<p data-bbox="900 577 1145 636"><i>Kantor WEHA Batavia (Gb 95 Yulianto S.)</i></p>
2	Lucarn yaitu: jendela kecil, duduk di atas kemiringan atap, selain untuk hiasan juga untuk memberikan aliran udara pada ruang dalam atap.	
		
	<p data-bbox="303 1003 750 1052"><i>Bekas Kantor Lindeteves Stokvis Surabaya (Gb 85b Yulianto S.)</i></p>	<p data-bbox="893 1003 1155 1052"><i>Levernsvet Weltvreden (Gb 86a Yulianto S.)</i></p>
3	Gable yaitu: bentuk segitiga atau bentuk lainnya mengikuti konstruksi atap, berdiri tegak lurus di ujung bangunan dengan dua sisi miring.	
		
	<p data-bbox="331 1451 730 1509"><i>Hongkong and Shanghai Banking Corporation Batavia (Gb 77 Yulianto)</i></p>	<p data-bbox="900 1451 1149 1509"><i>Javasche Bank Batavia (Gb 64 Yulianto S.)</i></p>
4	Beton vertikal horizontal yang menempel pada fasad bangunan	
		
	<p data-bbox="357 1845 705 1906"><i>Gedung Kolonial Bank Surabaya (Gg 42a Yulianto S.)</i></p>	<p data-bbox="877 1845 1171 1906"><i>Kantor Gubernur Surabaya (Gb 48c Yulianto S.)</i></p>

3.1.3.6. Style

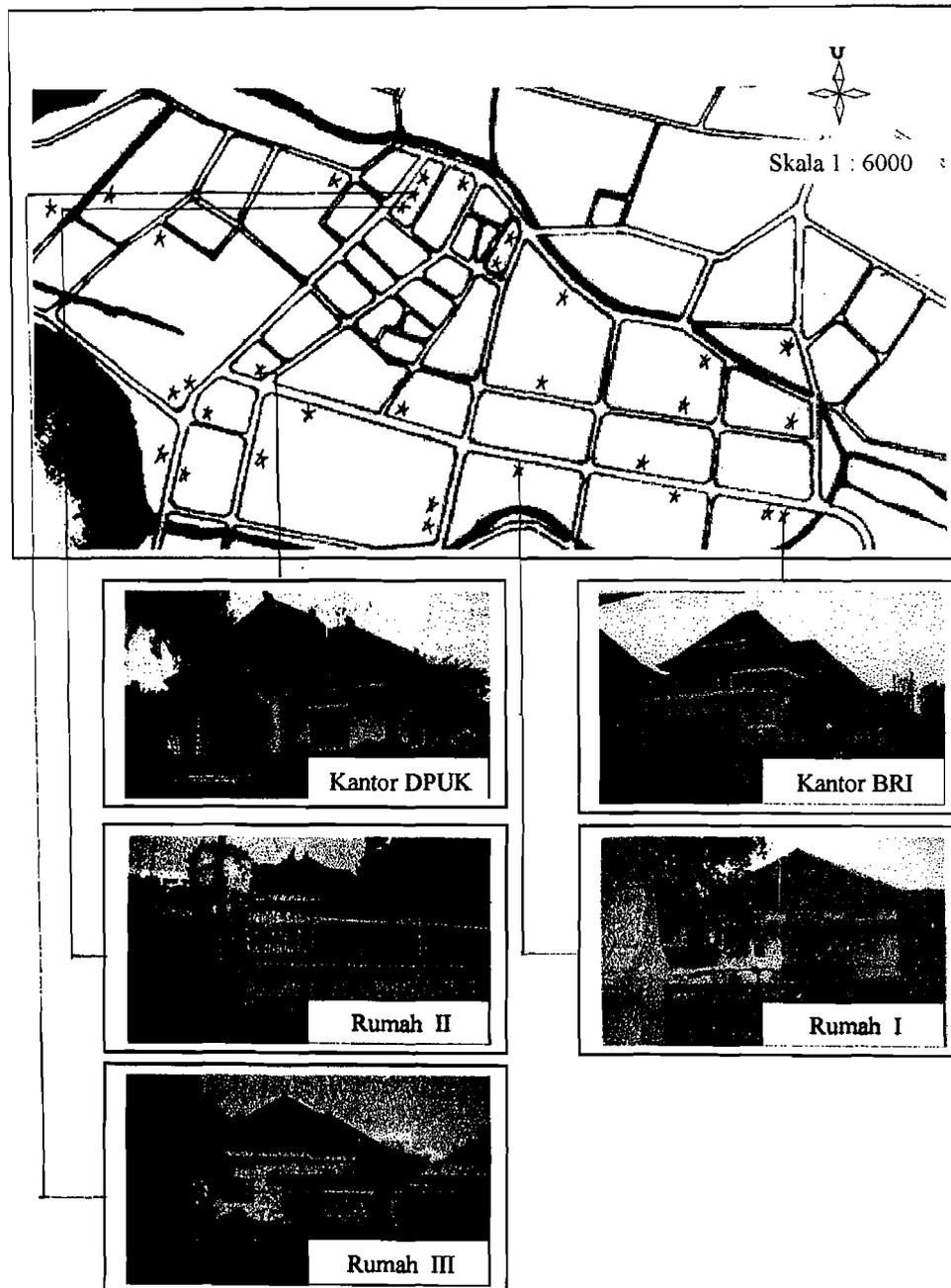
Style atau gaya yang berkembang pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia berbeda dengan style atau gaya bangunan asli Belanda, style tersebut bisa ditemukan pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia yaitu :

No	Style
1	<p data-bbox="296 600 1264 678">Tritisan yang berfungsi sebagai penghalau hujan juga berfungsi sebagai penghalang sinar matahari langsung dengan bentuk yang khas kolonial (atap datar/dak dan atap miring dengan konsol dari baja).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 689 759 981">  <p data-bbox="403 992 647 1048"><i>Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="775 689 1264 981">  <p data-bbox="783 992 1256 1048"><i>Hongkong and Shanghai Banking Corporation Batavia (Gb 77 Yulianto S.)</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="296 1059 759 1373">  <p data-bbox="432 1384 624 1440"><i>Tritisan atap dak (Gb 80 Thomas N)</i></p> </div> <div data-bbox="775 1059 1264 1373">  <p data-bbox="919 1384 1126 1440"><i>Tritisan atap miring (Gb 80 Thomas N)</i></p> </div> </div>
2	<p data-bbox="296 1447 1264 1491">Gang yang mengelilingi bangunan berfungsi sebagai isolasi panas dan penghalau sinar matahari.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 1503 552 1827">  </div> <div data-bbox="560 1503 759 1827">  </div> <div data-bbox="791 1503 1264 1827">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="432 1839 632 1895"><i>Kantor NIS Tegal (Gb 6b Yulianto S.)</i></div> <div data-bbox="911 1839 1142 1895"><i>Javache Bank Batavia (Gb 59 Yulianto S.)</i></div> </div>

3	Jendela cenderung kecil-kecil dan memanjang vertikal dengan letak jendela lebih kedalam membentuk cekungan.	
<p><i>Kantor WEHA Batavia (Gb 95 Yulianto)</i></p>		<p><i>Kantor Gubernur Surabaya (Gb 48c Yulianto S.)</i></p>
4	Bentuk bangunan mencerminkan kekokohan dilihat dari bentuk dinding yang tebal (dinding sebagai struktur / barring wall)	
<p><i>Gedung Kolonial Bank Surabaya (Gb 42a Yulianto)</i></p>		<p><i>Javasche Bank Bandung (Gb 70 Yulianto S.)</i></p>
5	Adanya penampakan yang jelas pada entrance utama	
		
<p><i>Javasche Bank Medan (Gb 71b Yulianto)</i></p>		<p><i>Kantor NHM Weltevreden (Gb 80 Yulianto S.)</i></p>
6	Ketinggian bangunan antara lantai dengan plafon bangunan kurang lebih 4-5 m.	
		
<p><i>Ketinggian lantai dengan plafon (Gb 79 Thomas N)</i></p>		

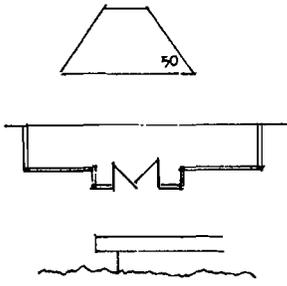
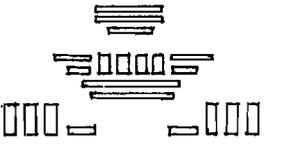
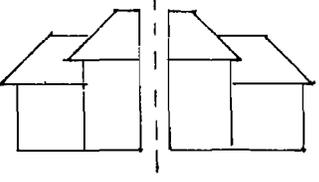
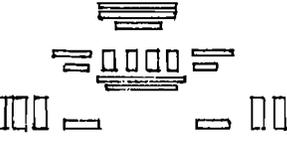
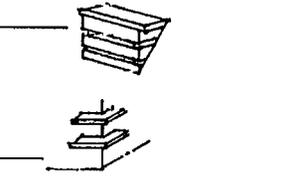
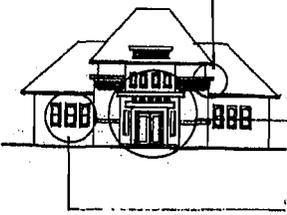
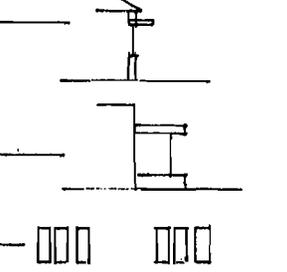
3.1.4. Karakter Bangunan kolonial di Kota Jepara

Dengan melihat bangunan-bangunan yang dominan (bangunan kolonial) di kota Jepara, dapat di tangkap karakter elemen-elemen pembentuk bangunan regional kota jepara. Elemen-elemen tersebut di peroleh dengan menganalisis pola-pola kecenderungan yang ada pada bangunan kolonial.

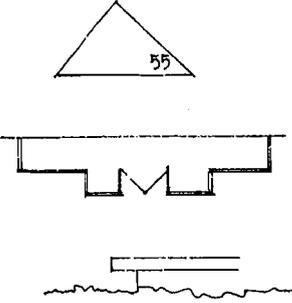
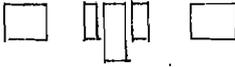
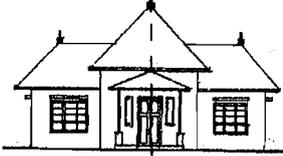
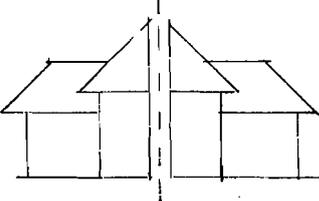
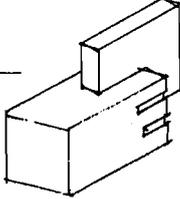
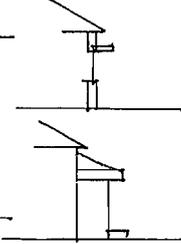


Gambar 3.3 Karakter bangunan kolonial di Kota Jepara
Sumber : Pengamatan

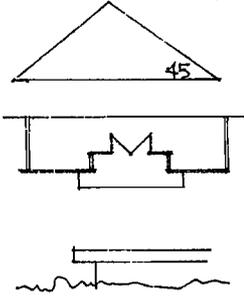
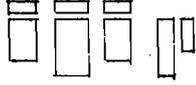
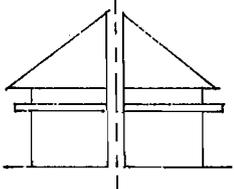
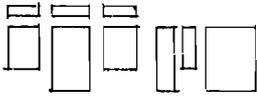
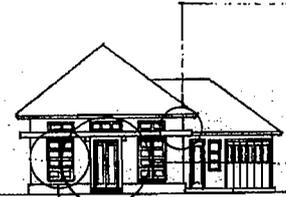
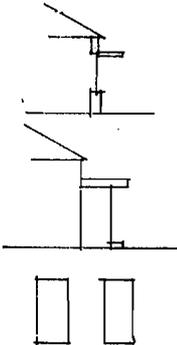
A. Kantor Bank BRI Jepara

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 50° - Dinding berlekuk mengalami penambahan pada fasadnya. - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah 		
<p>2. Proporsi Vertikal - Horizontal</p> <p>Horizontal lebih dominan daripada vertical dilihat dari penataan jendela dan tritisan yang terbuat dari dak beton.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral, pada bentuk bangunan bila diambil garis pada sumbu pusatnya.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengulangan bidang bukaan (jendela) yang tersusun memanjang horizontal. - Pengulangan bentuk bidang datar tritisan bangunan. 		
<p>5. Elemen / Ornamentasi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lucarn / jendela kecil pada atap bangunan. - Beton Vertikal / Horizontal 		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan pintu masuk yang jelas. - Jendela cenderung kecil-kecil dan memanjang vertikal. 		

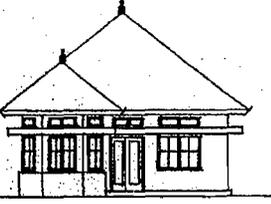
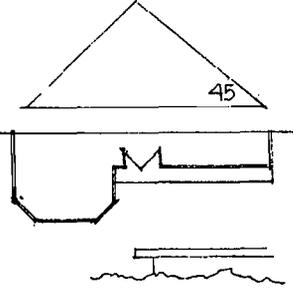
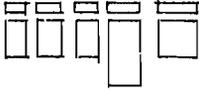
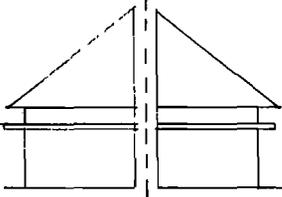
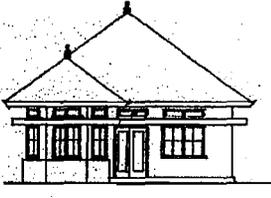
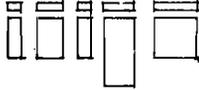
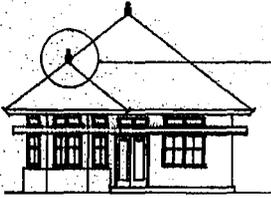
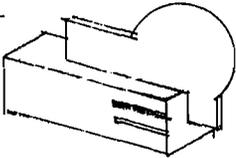
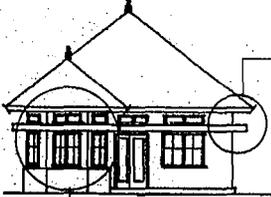
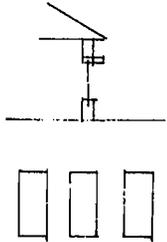
B. Kantor DPU Kabupaten Jepara

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 55° - Dinding berlekuk mengalami penambahan pada fasadnya - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Horizontal dan vertical seimbang dilihat dari proporsi bidang bukaan yang seimbang.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral, bila diambil garis pada sumbu pusatnya.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan (jendela).</p>		
<p>5. Elemen / Ornamentasi</p> <p>Elemen / Ornamentasi terlihat pada pojok atap bangunan</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan yang jelas pada pintu utamanya. 		

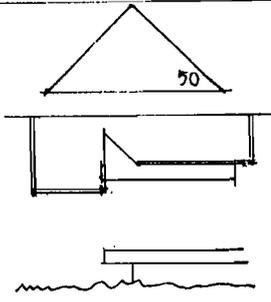
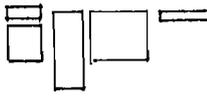
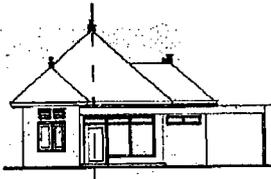
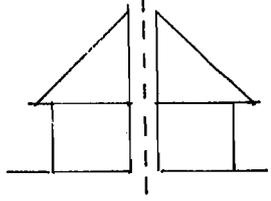
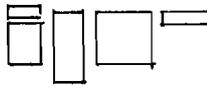
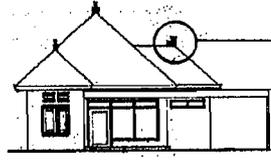
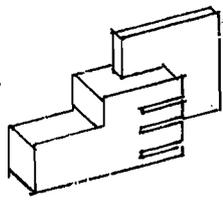
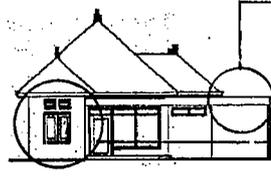
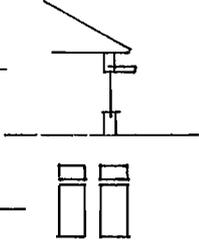
C. Tempat tinggal I

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 45° - Permukaan dinding berlekuk dengan pengurangan pada fasadnya - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Proporsi vertikal lebih dominan dilihat dari penataan bidang bukaan yang cenderung memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral pada bentuk bangunan utama, tetapi tidak simetri pada bangunan keseluruhan.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamentasi</p> <p>Detail elemen / ornamentasi tidak nampak.</p>		<p>TIDAK ADA</p>
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan yang jelas pada pintu utamanya. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal. 		

D. Tempat tinggal II

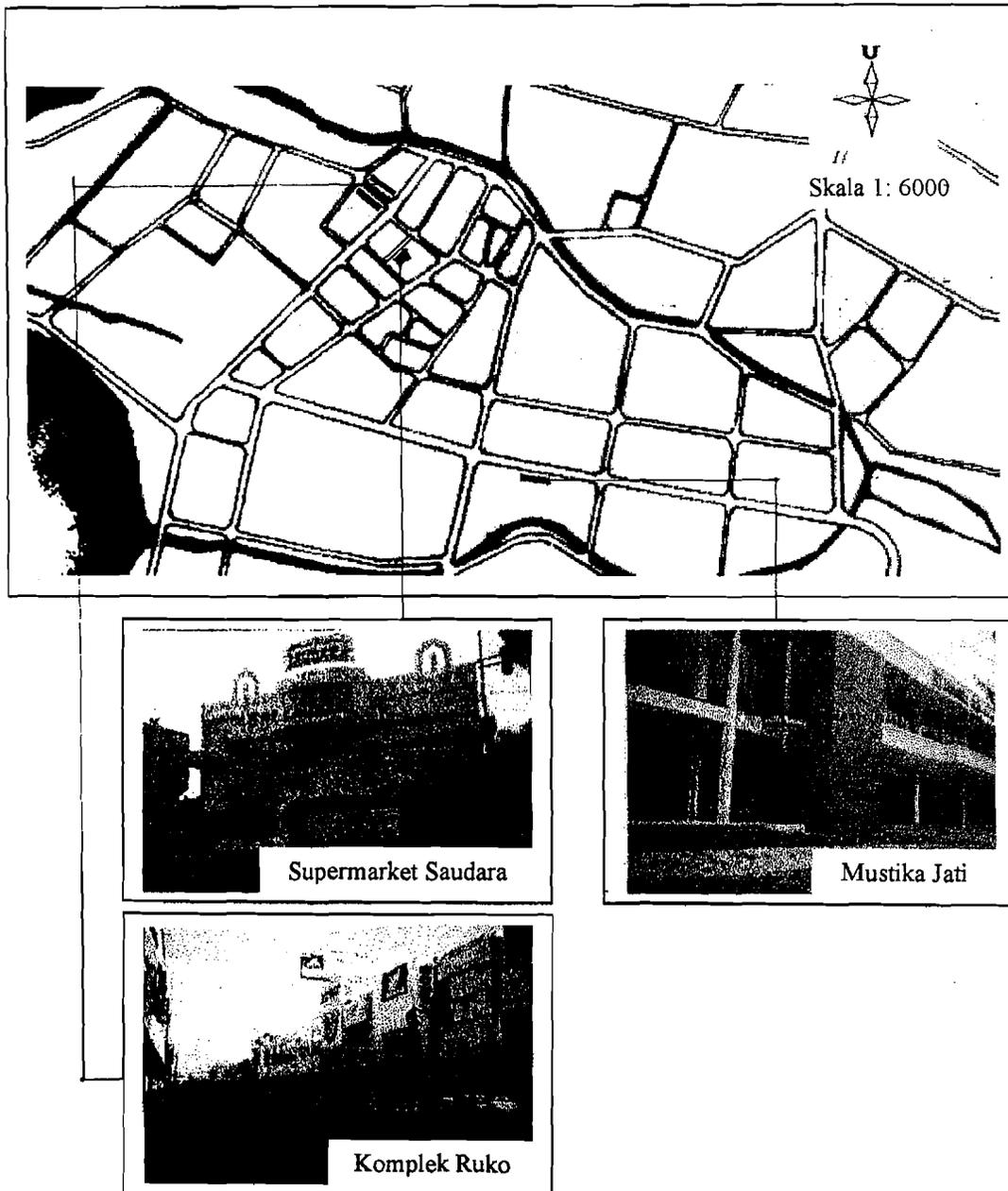
KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 45° - Permukaan dinding lengkung. - Lantai dasar lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horisontal</p> <p>Proporsi vertikal lebih dominan dilihat dari pembentukan bidang bukaan jendela yang memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri pada fasad bangunan keseluruhan.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan / jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamantasi</p> <p>Elemen / Ornamantasi pada pojok atap bangunan.</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal 		

E. Tempat Tinggal III

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 50° - Permukaan dinding mengalami penambahan pada fasadnya - Peninggian lantai bangunan terhadap permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Vertical lebih dominan dilihat dari bidang bukaan jendela yang memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri pada fasad utama bangunan tetapi untuk keseluruhan bangunan tidak simetri.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamentasi</p> <p>Elemen / Ornamentasi pada pojok atap bangunan.</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal 		

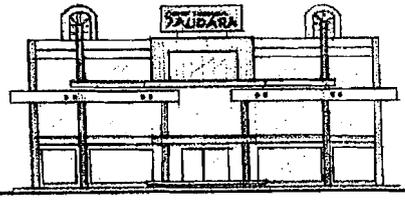
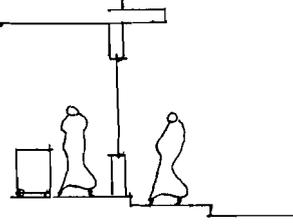
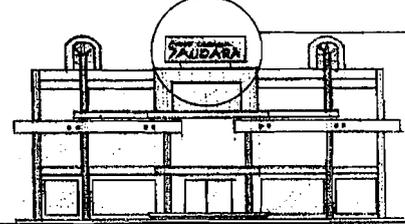
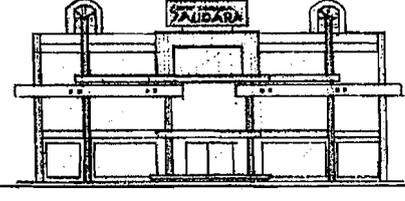
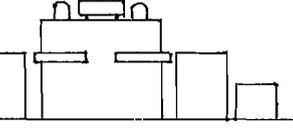
3.1.2. Citra Bangunan Komersial di Kota Jepara

Untuk menampilkan citra bangunan komersial pusat perbelanjaan yang direncanakan disesuaikan dengan bangunan-bangunan komersial di Kota Jepara. Bangunan-bangunan komersial yang menjadi acuan untuk menampilkan citra bangunan komersial di Kota Jepara adalah swalayan SAUDARA, show room MUSTIKA JATI, dan kompleks RUKO.

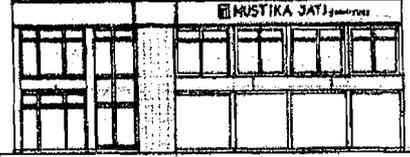
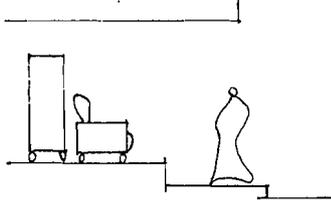
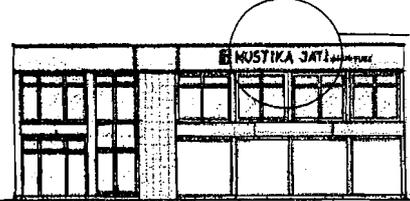
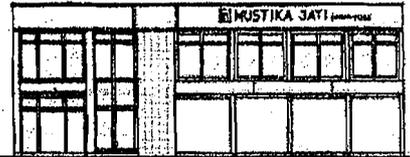
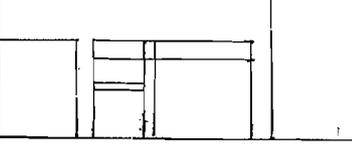


Gambar 3.4 Citra bangunan komersial di Kota Jepara
Sumber : Pengamatan

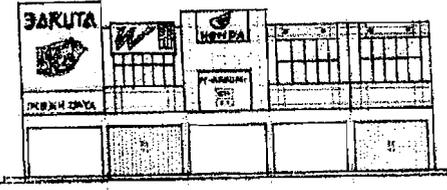
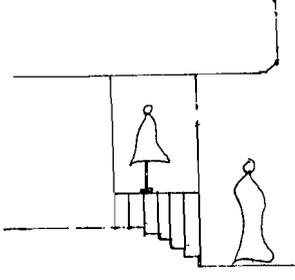
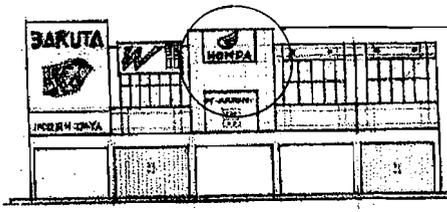
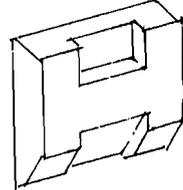
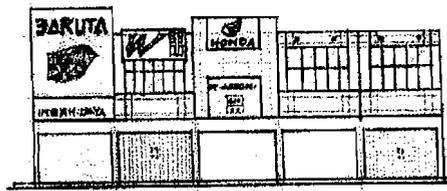
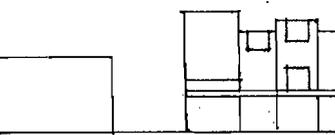
A. Swalayan SAUDARA

CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial swalayan SAUDARA, dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan swalayan SAUDARA yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan juga papan nama produk yang dijual didalamnya.</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan swalayan SAUDARA dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan (tiga lantai) tidak terlalu tinggi dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

B. Show room MUSTIKA JATI

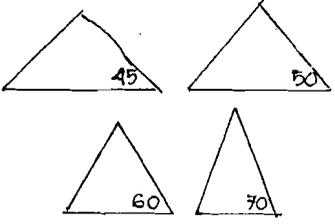
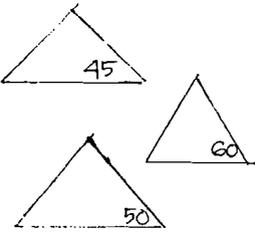
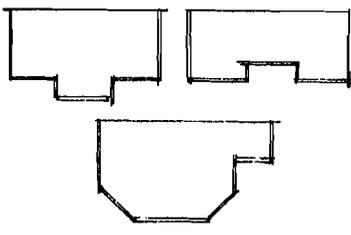
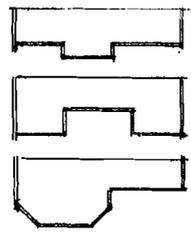
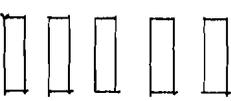
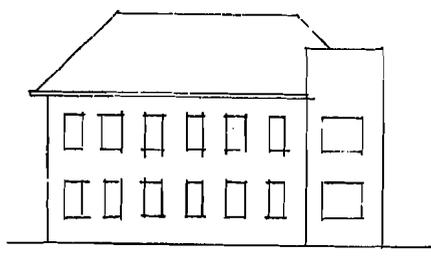
CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial Show room MUSTIKA JATI dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya (furniture) dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan Show room MUSTIKA JATI yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan Show room MUSTIKA JATI dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi (dua lantai) dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

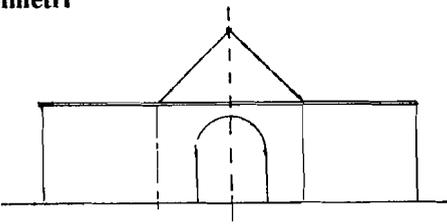
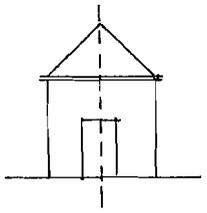
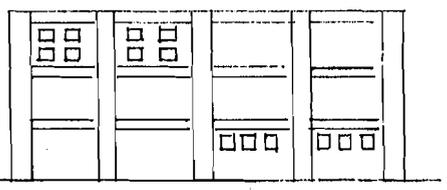
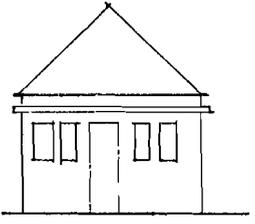
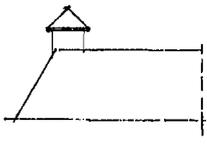
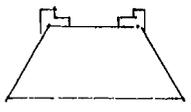
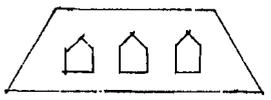
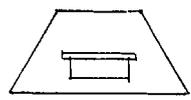
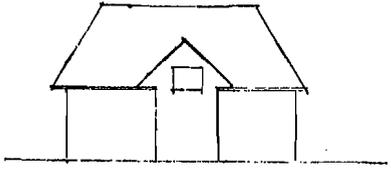
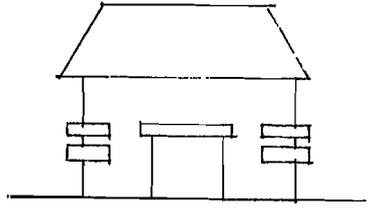
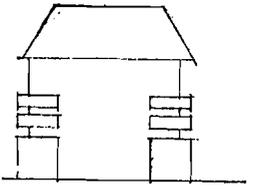
C. Komplek RUKO

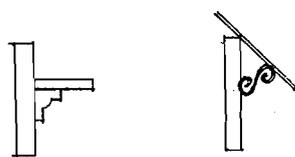
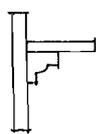
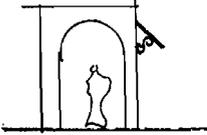
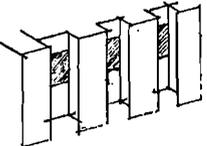
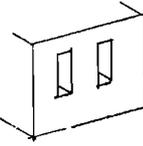
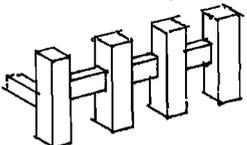
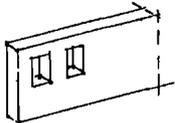
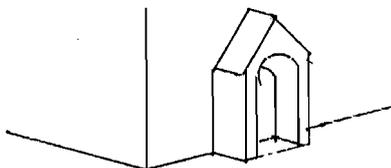
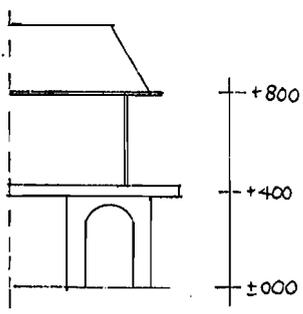
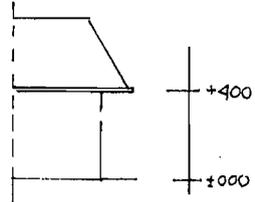
CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial kompleks RUKO, dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan kompleks RUKO yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan juga papan nama produk yang dijual didalamnya.</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan kompleks RUKO dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi (dua lantai) dibanding bangunan sekitar dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

3.2. Kesimpulan Analisa Penampilan Bangunan

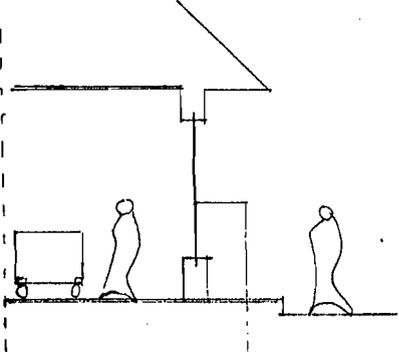
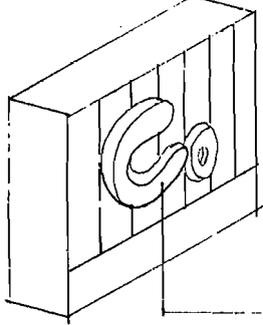
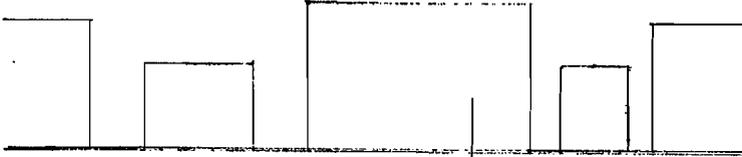
3.2.1. Karakter Bangunan Kolonial

KARAKTERISTIK DASAR	ELEMEN BANGUNAN	
	INDONESIA	JEPARA
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut antara 45°-70° - Permukaan dinding yang bervariasi yaitu penambahan, pengurangan dan lengkung - Ketinggian lantai terhadap permukaan tanah pada bangunan Kolonial umumnya kurang dari 1 m. 	<p>Atap</p> 	<p>Atap</p> 
	<p>Dinding</p> 	<p>Dinding</p> 
	<p>Lantai</p> 	<p>Lantai</p> 
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secara mikro, dominasi vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal. - Secara makro, dominasi horizontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horizontal. 	<p>Dominasi Vertikal</p> 	<p>Dominasi Vertikal</p> 
	<p>Dominasi Horizontal</p> 	<p>Dominasi Horizontal</p> 

<p>3. Simetri</p> <p>Bangunan kolonial membentuk pola simetri pada komposisi fasadnya.</p>	<p>Simetri</p> 	<p>Simetri</p> 
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pola pengulangannya adalah pola linier dan grid yang terbentuk oleh bidang bukaan (jendela) dan struktur bangunan (kolom-balok).</p>	<p>Pengulangan</p> 	<p>Pengulangan</p> 
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Elemen / ornamen arsitektural yang dapat dijadikan sebagai ciri / identitas bangunan kolonial antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Louvre : Menara kecil pada atap - Lucarn : Jendela kecil diatas kemiringan atap. - Gable : bentuk segitiga atau bentuk lainnya mengikuti kontruksi atap, berdiri tegak lurus di ujung bangunan dengan dua sisi miring. - Beton vertikal horizontal yang menempel pada fasad bangunan. 	<p>Louvre</p> 	<p>Louvre</p> 
	<p>Lucarn</p> 	<p>Lucarn</p> 
	<p>Gable</p> 	<p>Gable</p> 
	<p>Beton Vertikal-Horizontal</p> 	<p>Beton Vertikal-Horizontal</p> 

<p>6. Style</p> <p>Style atau gaya yang berkembang pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan atap datar / dak dan atap miring dengan konsol dari baja. - Gang berfungsi sebagai isolasi panas dan penghalau sinar matahari - Jendela cenderung kecil-kecildan memanjang vertikal dengan letak jendela lebih kedalam membentuk cekungan. - Bentuk bangunan mencerminkan kekokohan dilihat dari bentuk dinding yang tebal (dinding berfungsi juga sebagai struktur / barring wall) - Adanya penampakan yang jelas pada entrance utama. - Ketinggian bangunan antara lantai dengan plafon / lantai di atasnya kurang lebih 4 – 5 m 	<p>Tritisan</p> 	<p>Tritisan</p> 
	<p>Gang</p> 	<p>Gang</p> 
	<p>Jendela</p> 	<p>Jendela</p> 
	<p>Bentuk Bangunan</p> 	<p>Bentuk Bangunan</p> 
	<p>Entrance</p> 	<p>Entrance</p> 
	<p>Ketinggian Bangunan</p> 	<p>Ketinggian Bangunan</p> 

3.2.2. Citra Bangunan Komersial

CITRA KOMERSIAL	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>	 <p>Kaca sebagai pembatas dan sebagai media transparan</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan komersial yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan papan iklan produk yang dijualnya.</p>	 <p>Sebagai papan nama, juga sebagai media promosi</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan komersial dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>	 <p>Ketinggian bangunan disesuaikan lingkungan sekitar</p>

3.3. Analisa kebutuhan pusat perbelanjaan

3.3.1. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan

Pusat perbelanjaan yang direncanakan diharapkan dapat melayani kebutuhan masyarakat kota Jepara pada khususnya dan Kabupaten Jepara pada umumnya serta masyarakat sekitarnya.

Kegiatan perdagangan yang ada di kota Jepara lebih berkembang mengikuti pola struktur jalan seperti Jl. Diponegoro, Jl. Jend. Sudirman. Kegiatan perdagangan kota Jepara hingga saat ini belum memiliki suatu tempat yang dapat menampung unit-unit toko dalam satu tempat / wadah dan disana masih berupa unit-unit toko tunggal.

Dilihat dari RUTRK Kabupaten Jepara sampai tahun 2004, dibutuhkan lahan untuk kawasan perdagangan seluas 313.692 m² atau sekitar 1,30 % dari seluruh wilayah kota. Akan tetapi dari kebutuhan tersebut pada saat sekarang telah tersedia fasilitas perdagangan seluas 115.392 m², dengan demikian masih kurang sekitar 198.300 m² dengan pembagian pusat perbelanjaan seluas 40.000 m². Dengan area pusat perbelanjaan yang cukup luas tersebut, maka pusat perbelanjaan yang direncanakan nantinya menyesuaikan dengan skala pelayanannya (dilihat dari lahan yang tersedia seluas 40.000 m² terlalu besar dengan melayani penduduk hanya 93.420 jiwa), guna menyesuaikan skala pelayanannya maka luas lahan juga menyesuaikan, dengan mengambil asumsi 50% dari ketentuan luas yang disediakan pemerintah Jepara. Jadi luas yang direncanakan nantinya yaitu sekitar 20.000 m².

Mengingat kota Jepara yang merupakan pusat kegiatan pemerintahan sekaligus pusat perdagangan, yang mana peranannya sangat penting bagi daerah-daerah disekitarnya. Karena disamping untuk melayani penduduk kota sendiri dapat juga melayani daerah disekitarnya.

Berdasarkan hal tersebut jenis pusat perbelanjaan adalah pusat perbelanjaan districk dengan luas area 9.290 m² – 27.870 m² dengan skala pelayanan 40.000 – 150.000 jiwa. Pusat perbelanjaan yang diharapkan dapat menampung pengunjung hingga lima tahun mendatang, jenis fasilitas yang disediakan disini adalah Junior Departement Store, Supermarket, dan toko-toko tunggal.

3.3.2. Berdasarkan Jenis Unit Pertokoan

Fasilitas perdagangan yang berkembang di Jepara yaitu unit-unit toko kecil (toko ANEKA, JAYA, INDORITAIL) dan unit toko besar (swalayan SAUDARA) yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dan barang kebutuhan khusus dan letak dari toko-toko tersebut mengikuti pola jalan utama kota Jepara, dengan melihat fasilitas tersebut maka fasilitas pusat perbelanjaan yang direncanakan adalah shopping center yang merupakan komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual, supermarket yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dan departement store yang terdiri dari beberapa lantai yang menjual berbagai macam barang.

3.3.3. Berdasarkan Sistem Penjualan Barang

Berdasarkan pertimbangan kegiatan perdagangan di kota Jepara bila dilihat dari kebanyakan toko-toko yang ada disana, sistem penjualan barang yang dijual lebih dominan sistem eceran. Maka pusat perbelanjaan yang direncanakan akan didominasi oleh toko-toko dengan sistem eceran

3.3.4. Berdasarkan Variasi Barang

Dalam perkembangannya toko-toko yang ada di kota Jepara dalam penyediaan barangnya tidak hanya menyediakan satu jenis barang saja (toko sepatu, toko pakaian) tetapi juga menyediakan berbagai jenis barang (toko swalayan SAUDARA) sehingga dalam perencanaan pusat perbelanjaan nantinya, berdasarkan variasi barang yang dijual menggunakan Specially Shop yang menjual barang tertentu dan Variety Shop yang menjual berbagai jenis barang.

3.3.5. Materi dan sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaian dan sistem pelayanannya barang dagang yang ditawarkan disesuaikan dengan klasifikasi bentuk pusat perbelanjaan yang direncanakan seperti :

➤ Department Store

Jenis barang yang dijual adalah untuk tingkat convenience goods dan impulse goods, maka yang berbelanja cenderung pada kelas ekonomi menengah keatas.

Dengan sistem pelayanan personal service system (biasanya untuk barang-barang yang mahal dan eksklusif, seperti jam, parfum, kosmetik, perhiasan) dan self selection system (pada counter pakaian, dan buku).

➤ Supermarket

Barang yang dijual adalah kebutuhan sehari-hari (demand goods) sekitar 75 % dan convenience goods sekitar 25 %, maka yang berbelanja adalah dari semua kalangan.

Dengan sistem pelayanan self service system (pembeli membawa keranjang yang tersedia dan memilih barang yang dibutuhkan), biasanya untuk barang kebutuhan sehari-hari

➤ Unit-unit toko

Cenderung menjual barang-barang impulse goods dan convenience goods, sehingga konsumennya adalah untuk tingkat ekonomi menengah keatas.

Dengan sistem pelayanan personal service system (pembeli dilayani langsung oleh pramuniaga dibalik counter) dan self selection system (pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, dan mendapatkan nota untuk melakukan pembayaran).

3.3.6. Analisa Pelaku Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Pelaku kegiatan di dalam bangunan pusat perbelanjaan pada umumnya terdiri dari tiga jenis pelaku :

- a. Pedagang
- b. Pengunjung
- c. Pengelola

3.3.6.1. Pedagang

A. Pemilik / Penyewa toko

Pemilik atau penyewa ruang / toko pusat perbelanjaan terdiri dari pedagang kecil, pedagang menengah dan pedagang besar, dengan sasaran konsumennya pada masyarakat dengan berbagai golongan, baik golongan ekonomi kecil, menengah maupun golongan ekonomi atas. Sehingga pemilik ruang / toko pada umumnya menghendaki pusat perbelanjaan yang strategis pada pusat keramaian kota dan mudah untuk dijangkau oleh konsumennya.

Pemilik atau penyewa ruang / toko pada umumnya menghendaki ruangan atau interior pusat perbelanjaan yang efisien atau cukup untuk aktifitas pelayanan dengan harapan dapat menampung seoptimal mungkin konsumennya. Selain itu mereka juga menghendaki tata ruang yang baik dengan harapan dapat meningkatkan daya tarik konsumen yang lewat dan tertarik untuk memasukinya.

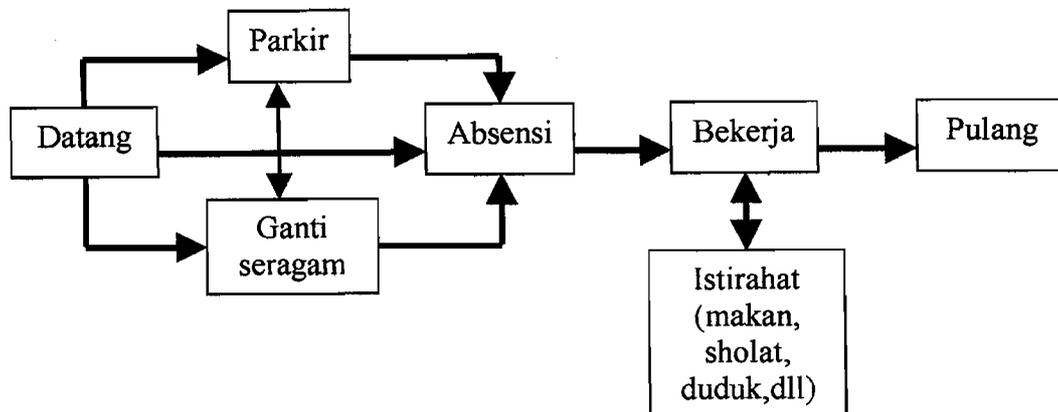
Kemudahan dan kelancaran service dari pengiriman barang, pengecekan, persiapan atau penyajian barang beserta pelayanannya dan juga penyimpanan barang merupakan hal yang selalu diperhatikan oleh mereka.

B. Penjaga toko / Pelayan toko

Penjaga toko atau pelayan toko merupakan orang yang berhubungan langsung dengan konsumen, dan mereka merupakan bagian terpenting dari kelangsungan kegiatan jual beli di pusat perbelanjaan. Untuk menunjang aktifitas mereka diperlukan fasilitas ruang service, seperti ruang ganti pakaian, ruang sholat, kantin, lavatory, dan tempat parkir, sehingga dengan adanya ruang-ruang tersebut, mereka dapat bekerja dengan baik dalam melayani konsumen.

Lokasi dan pencapaian pusat perbelanjaan merupakan faktor yang penting bagi mereka untuk dapat bekerja dengan baik, dan dalam mempermudah mereka menuju pusat perbelanjaan perlu diperhatikan akses pejalan kaki maupun kendaraan bermotor, sehingga baik yang berjalan kaki maupun yang menggunakan kendaraan bermotor dapat dengan mudah mencapai ketempat pusat perbelanjaan.

Adapun pola kegiatan dari kelompok pedagang ini, secara garis besar dapat digambarkan seperti pada diagram berikut :



Aktivitas penjaga toko / pelayan toko disesuaikan dengan jabatan atau pekerjaannya yang meliputi :

- a. Pelayanan toko / pramuniaga
Aktifitasnya, melayani pembeli dalam mencari barang.
- b. Kasir
Menghitung jumlah barang yang dibeli
- c. Cleaning service
Membersihkan dan menata ruangan / barang
- d. Penitipan barang
Mengawasi dan menjaga titipan barang
- e. Pengecekan
Menghitung dan mengecek jumlah barang

Tidak semua toko membutuhkan tenaga kerja seperti tersebut diatas, seperti pedagang kecil / pemilik los toko yang merupakan pemilik sekaligus pelayan toko dari los toko yang dikelolanya.

3.3.6.2. Pengunjung

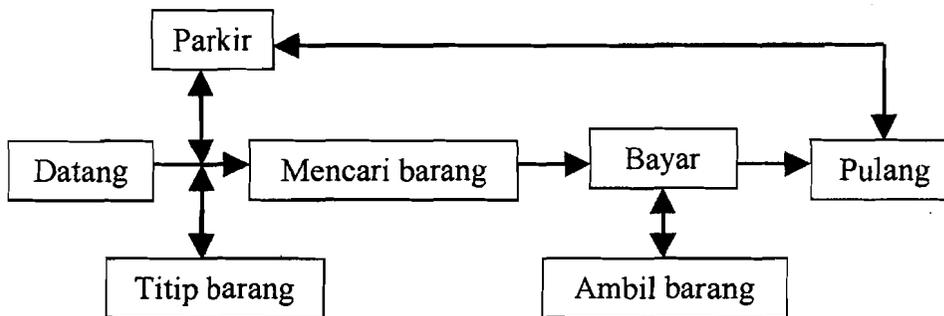
Pengunjung pusat perbelanjaan tentunya menginginkan banyak pilihan, baik dari segi barang yang akan dibelinya (harga murah tapi kualitas barang baik), pelayanannya, maupun segi arsitekturalnya berupa kemudahan dalam pencapaian ke lokasi, serta suasana ruang yang nyaman (tidak berdesakan, suhu udara yang

stabil / AC, adanya escalator), sehingga akan memberikan daya tarik, sekaligus memberi kenyamanan bagi pengunjung untuk berbelanja.

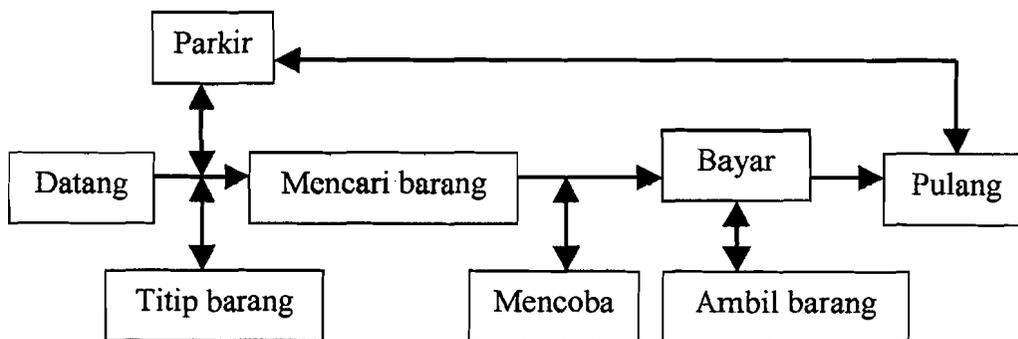
Beberapa aktifitas pengunjung didalam pusat perbelanjaan antara lain :

1. Sebagai pembeli
2. Sekedar jalan-jalan / rekreasi
3. Membandingkan harga
4. Sebagai peninjau / peneliti

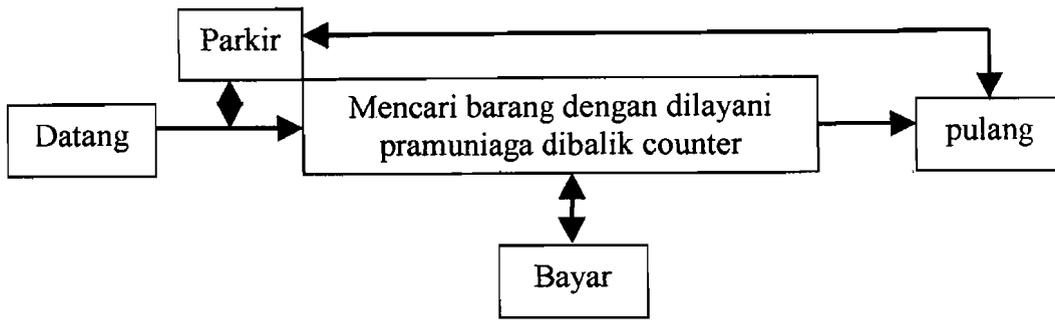
Aktifitas pengunjung di tiap-tiap toko berbeda sesuai dengan jenis dan karakter toko tersebut, seperti toko yang menggunakan sistem *self service* (pembeli memilih barangnya sendiri dan membayarnya kekasir) / supermarket, maka diagram aktifitas pengunjungnya sebagai berikut :



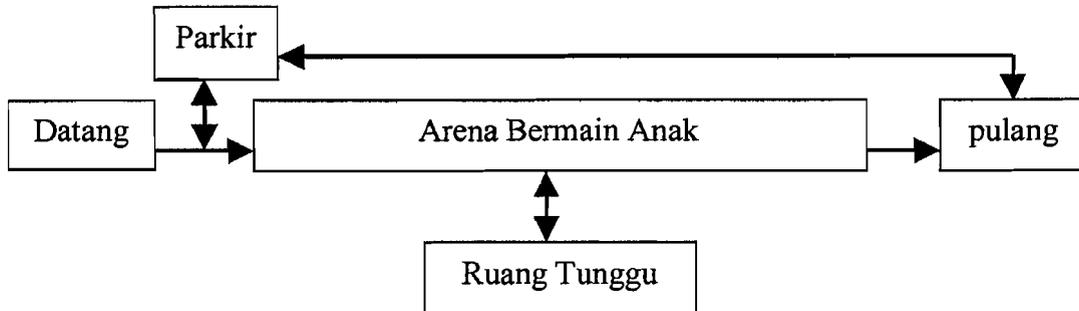
Untuk departemen store, karena yang diperjual belikan adalah pakaian dan perlengkapannya, maka aktifitas didalam departemen store dimungkinkan untuk mencoba pakaian yang akan dibelinya (adanya ruang pas), maka diagramnya adalah sebagai berikut :



Untuk aktifitas didalam ritail / unit-unit toko yang memakai sistem *personal service* (pembeli dilayani langsung oleh pramuniaga dibalik counter), maka diagramnya adalah sebagai berikut :



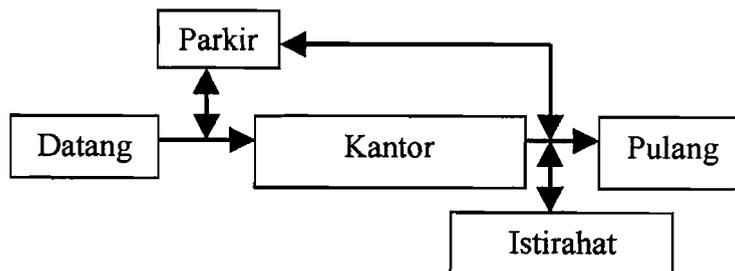
Sedangkan untuk arena bermain anak, maka diagramnya adalah sebagai berikut :



Aktifitas pengunjung yang hanya sekedar jalan-jalan untuk menikmati suasana pusat perbelanjaan atau hanya sekedar membandingkan harga, perlu suatu tempat yang mendukung mereka untuk istirahat setelah lelah berjalan-jalan, yaitu dengan menyediakan tempat duduk umum.

3.3.6.3. Pengelola

Aktifitas pengelola didalam pusat perbelanjaan tidak berpengaruh langsung didalam kegiatan jual beli barang antara pedagang dengan konsumen, dan jumlahnya relatif sedikit, sehingga tidak mempunyai pengaruh yang besar terhadap tata ruang pusat perbelanjaan.



Dari analisa pelaku kegiatan yang telah di kemukakan diatas maka ruang yang dibutuhkan antara lain adalah :

Fasilitas Komersial	Fasilitas Penunjang	Fasilitas Service
Departemen store	Parkir	KM/WC
Supermarket	Hall / Lobby	Musholla
Restoran	MEE	Ruang Tunggu
Arena Bermain Anak	Gudang	
Retail :	Ruang Pengelola	
- Retail Umum	Ruang Manajemen	
Toko perhiasan	R. Pemeliharaan	
Buku dan Alat Tulis	R. Keamanan	
Elektronik		
Sport		
Optik		
Toko kaset		
Foto dan kamera		
- Retail Kerajinan		
Kerajinan Tekstil (kain traso)		
Kerajinan Bambu		
Kerajinan Kayu Rumah Tangga		
Kerajinan Kayu Furniture		
Kerajinan Tembaga (monel)		

Dari beberapa ruang yang ada, dapat dikelompokkan menjadi empat kategori pemenuhan fasilitas kebutuhan ruang yaitu :

1. Fasilitas Komersial
2. Fasilitas Penunjang
3. Fasilitas Service
4. Sirkulasi

3.4. Analisa Perhitungan Kebutuhan Ruang

Analisa perhitungan kebutuhan ruang pusat perbelanjaan Jobokuto di Jepara berdasarkan asumsi yang ditunjang studi kasus, survey lapangan dan standart.

Analisa Kebutuhan Jenis dan Luas Fasilitas Pusat Perbelanjaan

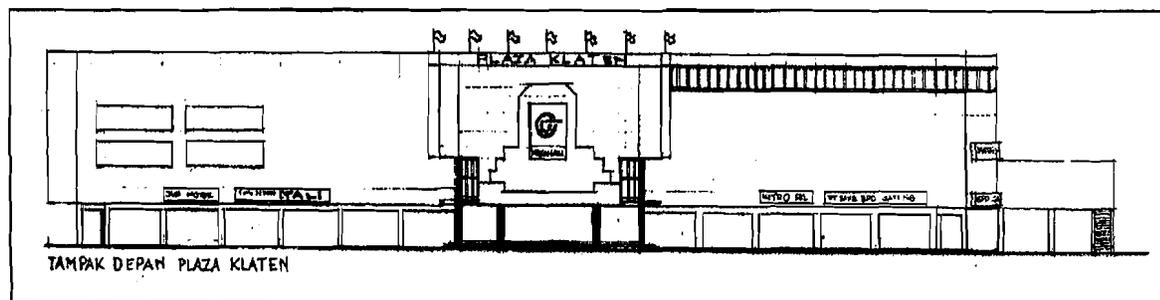
Analisa kebutuhan jenis dan luas fasilitas pusat perbelanjaan di Jobokuto ditentukan berdasarkan studi kasus (jenis dan besaran ruang) Plaza Klaten yang berada di kabupaten Klaten dan Kudus Plaza yang berada di kabupaten Kudus. Pemilihan kedua plaza yang berada pada tingkat kabupaten karena pertimbangan dari kesamaan rasio kepadatan penduduk yang ditentukan berdasarkan luas wilayah dibagi jumlah penduduk.

Tabel 3.1 Kepadatan Penduduk Jawa Tengah Menurut Kabupaten Tahun 1998

No	Nama Kabupaten	Luas Daerah (km ²)	Jumlah Penduduk	Kepadatan penduduk per km ²
1	Klaten	655,56	1.108.798	1.691
2	Kudus	425,17	690.428	1.624
3	Jepara	1.004,16	905.666	902

Data kedua plaza tersebut yaitu :

■ Plaza Klaten



Gambar 3.5 Plaza Klaten
Sumber : Pengamatan

Luas Bangunan	112 m x 35,5 m	= 3.977 m ²
Tinggi Bangunan	4 lantai	= 15.908 m ²
Kapasitas Parkir	Mobil	= 120 buah
	Motor	= 163 buah

Jumlah total luas bangunan terbagi dalam beberapa fasilitas sebagai berikut :

➤ **Fasilitas komersial**

◆ **Lantai I**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	1.966,25	15,48
2	Retail	1.210	9,52

◆ **Lantai II**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Departement Store (gudang dan R.karyawan)	3.176,25	25

◆ **Lantai III**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Bioskop	1.482,25	11,67
2	Restoran	847	6,67
3	Retail (buku dan alat tulis)	847	6,67

◆ **Lantai IV**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Arena Bermain Anak (gudang)	1.815	14
2	Arena Bilyard	680,63	5,36
3	Restoran dan Cafe	680,63	5,36

Jumlah total fasilitas komersial pada Plaza Klaten yaitu : 12.705 m2 atau 79 %.

➤ **Fasilitas Penunjang**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	Hall	225	Lantai I
2	MEE	144	Luar bangunan
3	Ruang Keamanan	36	

Jumlah total fasilitas Penunjang pada Plaza Klaten yaitu : 405 m2 atau 3 %.

➤ **Fasilitas Service**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	KM / WC	50	Tiap lantai
2	R. Tunggu	96	Lantai III

Jumlah total fasilitas komersial pada Plaza Klaten yaitu : 146 m2 atau 1 %.

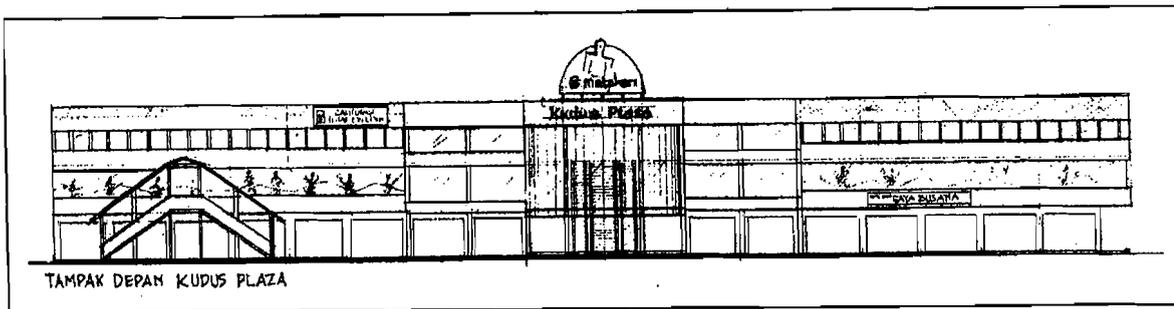
➤ **Sirkulasi**

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu jumlah total – (fasilitas komersial + fasilitas Penunjang + Fasilitas Service)

$$= 15.908 - (12.705 + 405 + 146)$$

$$= 2.652 \text{ m2 atau } 17 \%$$

■ Kudus Plaza



Gambar 3.6 Kudus Plaza
Sumber : Pengamatan

Luas Bangunan	122 m x 37,6 m	= 4.587 m ²
Tinggi Bangunan	3 lantai	= 13.761 m ²
Kapasitas Parkir	Mobil	= 135 buah
	Motor	= 200 buah

Jumlah total luas bangunan terbagi dalam beberapa fasilitas sebagai berikut :

➤ Fasilitas komersial

♦ Lantai I

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	1.081,52	10,83
2	Retail	2.247,48	22,5

♦ Lantai II

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Departement Store (gudang dan R.karyawan)	3.329	33,33

♦ Lantai III

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Bioskop	1.170,95	11,72
2	Restoran dan Cafe	540	5,41
3	Arena Bermain Anak (gudang)	1.065	10,66
4	Arena Bilyard	553,05	5,54

Jumlah total fasilitas komersial pada Kudus Plasa yaitu : 9.987 m² atau 73 %.

➤ Fasilitas Penunjang

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Hall	160	Lantai I
2	MEE	175	Luar bangunan
3	R. Keamanan	27	Tiap lantai
4	R. Pengelola	48	Lantai II

Jumlah total fasilitas Penunjang pada Kudus Plasa yaitu : 410 m² atau 3 %.

➤ **Fasilitas Service**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	KM / WC	54	Tiap lantai
2	R. Tunggu	120	Lantai III
3	Musholla	36	Luar bangunan

Jumlah total fasilitas komersial pada Kudus Plaza yaitu : 210 m2 atau 2 %.

➤ **Sirkulasi**

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu jumlah total – (fasilitas komersial + fasilitas Penunjang + Fasilitas Service)

$$= 13.761 - (9.987 + 410 + 210)$$

$$= 3.154 \text{ m}^2 \text{ atau } 22 \%$$

Perhitungan pembagian luas untuk kebutuhan ruang di Pusat Perbelanjaan Jobokuto yang direncanakan, disesuaikan dengan mengambil rata-rata luas ruang yang ada di kedua Plaza diatas.

■ **Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara**

Besaran ruang yang direncanakan di Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu :

Luas Site 90 m x 110 m = 9.900 m²

KDB 60 % x 9.900 m² = 5.940 m²

Tinggi Bangunan 3 lantai = 17.820 m²

➤ **Fasilitas komersial**

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas komersial yaitu : (prosentase Kudus Plaza + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (73 \% + 79 \%) : 2$$

$$= 76 \%$$

Jadi luas Fasilitas Komersial Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : 76 % x 17.820 = 13.543 m².

No	Fungsi Ruang	Prosentase perbandingan dari Kudus plasa dan Plaza Klaten (%)	Luas (m2)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	13	1.761
2	Departement Store (gudang dan R.Karyaw.)	30	4.063
3	Retail I (Kerajinan)	19	2.573
4	Retail II (Umum)	16	2.167
5	Restoran (dapur, gudang dan R.karyawan)	6	812
6	Arena Bermain Anak (gudang)	16	2.167

Jadi kebutuhan luas ruang untuk retail yaitu : 4.740m² dari luas total fasilitas komersial pusat perbelanjaan.

Dan retail dibagi menjadi 2 bagian yaitu :

2. Retail Kerajinan

No	Unit Ruang	Jml toko	%	Luas (m ²)	Besaran Ruang	Jml Unit
1	K.Kayu RT	524	7	180	5 x 4,5 = 22,5	8
2	K.Kayu Furnitur	3008	43	1.106	5 x 6,5 = 32,5	34
3	K.Tembaga (monel)	270	4	103	5 x 4,5 = 22,5	5
4	K.Tekstil (kain traso)	380	5	129	4 x 4 = 16	8
5	K.Bambu	2854	41	1.055	5 x 6,5 = 32,5	32
	Jumlah	7132	100	2.573		87

3. Retail Umum

No	Unit Ruang	Jml toko	%	Luas (m ²)	Besaran Ruang	Jml Unit
1	Buku dan Alat tulis	11	19	412	5 x 4,5 = 22,5	18
2	Elektronik	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
3	Sport	2	3	65	4 x 5,5 = 22	3
4	Optik	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
5	Foto dan kamera	9	16	347	4 x 5,5 = 22	16
6	Toko kaset	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
7	Toko perhiasan	15	26	563	4 x 5,5 = 22	25
	jumlah	58	100	2.167		98

Keterangan : Untuk lebih jelas tentang besaran ruangnya lihat lampiran lay out ruang

➤ Fasilitas Penunjang

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas Penunjang yaitu : (prosentase Kudus Plaza + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (3 \% + 3 \%) : 2$$

$$= 3 \%$$

Jadi luas Fasilitas Penunjang Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : 3 % x 17.820 = 535m².

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Hall	200	Perbandingan Kudus dengan Klaten
2	MEE	259	lihat lampiran perhitungan ruang
3	R. Keamanan	12	lihat lampiran perhitungan ruang
4	R. Pengelola	64	lihat lampiran perhitungan ruang
5	R.Transit	64	Diluar bangunan utama

➤ Fasilitas Service

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas Service yaitu : (prosentase Kudus Plasa + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (1 \% + 2 \%) : 2$$

$$= 1,5 \% = 2 \%$$

Jadi luas Fasilitas Service Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : $2 \% \times 17.820 = 356\text{m}^2$.

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	KM / WC	162	lihat lampiran perhitungan ruang
2	Musholla	36	lihat lampiran perhitungan ruang
3	R. Tunggu	158	R.Tunggu untuk Arena Bermain Anak, Supermarket, dan Departemen Store.

➤ Sirkulasi

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu Prosentase Keseluruhan – (Prosentase fasilitas komersial + Prosentase fasilitas Penunjang + Prosentase Fasilitas Service)

$$= 100 \% - (76 \% + 3 \% + 2 \%)$$

$$= 19 \%$$

Jadi luasnya yaitu : $19 \% \times 17.820 = 3.386 \text{ m}^2$

➤ Area Parkir

Luas kebutuhan area parkir yaitu : $40 \% \times 9.900 = 3.960 \text{ m}^2$

Jumlah Rata-rata perhitungan Area parkir yaitu : (Jumlah motor / mobil di Kudus Plasa + Jumlah motor / mobil di Plaza Klaten) : 2

◆ Luas area motor

$$(200+162) : 2 = 181 \text{ buah}$$

$$181 \text{ motor @ } 2 \text{ m}^2 = 362 \text{ m}^2 \text{ untuk sirkulasi } (50 \% \times 362) + 362 = 543 \text{ m}^2$$

◆ Luas area mobil

$$(135+ 120) : 2 = 128 \text{ buah}$$

$$128 \text{ motor @ } 15 \text{ m}^2 = 1.920 \text{ m}^2 \text{ untuk sirkulasi } (50 \% \times 1.920) + 1.920 = 2.880 \text{ m}^2$$

Kebutuhan area parkir dan sirkulasi mobil dan motor yaitu : $543 + 2.880 = 3.423 \text{ m}^2$

Sisa area digunakan untuk vegetasi yaitu $3.960 - 3.423 = 537 \text{ m}^2$.

BAB IV
PENDEKATAN KONSEP PENAMPILAN BANGUNAN
DAN KEBUTUHAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO
DI JEPARA

4.1. Pendekatan Penampilan Bangunan

Pendekatan konsep penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan Jobokuto yang mengacu pada Arsitektur Regional Kota Jepara (bangunan yang dominan di kota Jepara / bangunan kolonial) yaitu menyatukan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern. Perkembangan elemen fisik bentuk bangunan regional disesuaikan dengan citra bentuk bangunan komersial yang ada sekarang, yang mana elemen fisik masa lampau tidak terlihat jelas di dalam arsitektur masa kini.

Dalam mendukung perancangan arsitektur regional, ada beberapa elemen yang perlu diperhatikan dalam karakter bangunan kolonial (Regionalisme) yang meliputi elemen pembentuk fasad bangunan, proporsi vertical horizontal, simetri, pengulangan, elemen / ornamentasi dan style.

Untuk menyesuaikan bangunan yang berarsitekturkan Regional (kolonial) dengan bangunan komersial (pusat perbelanjaan), bangunan perlu memiliki karakter citra bangunan komersial antara lain : clarity, boldness, dan intimacy.

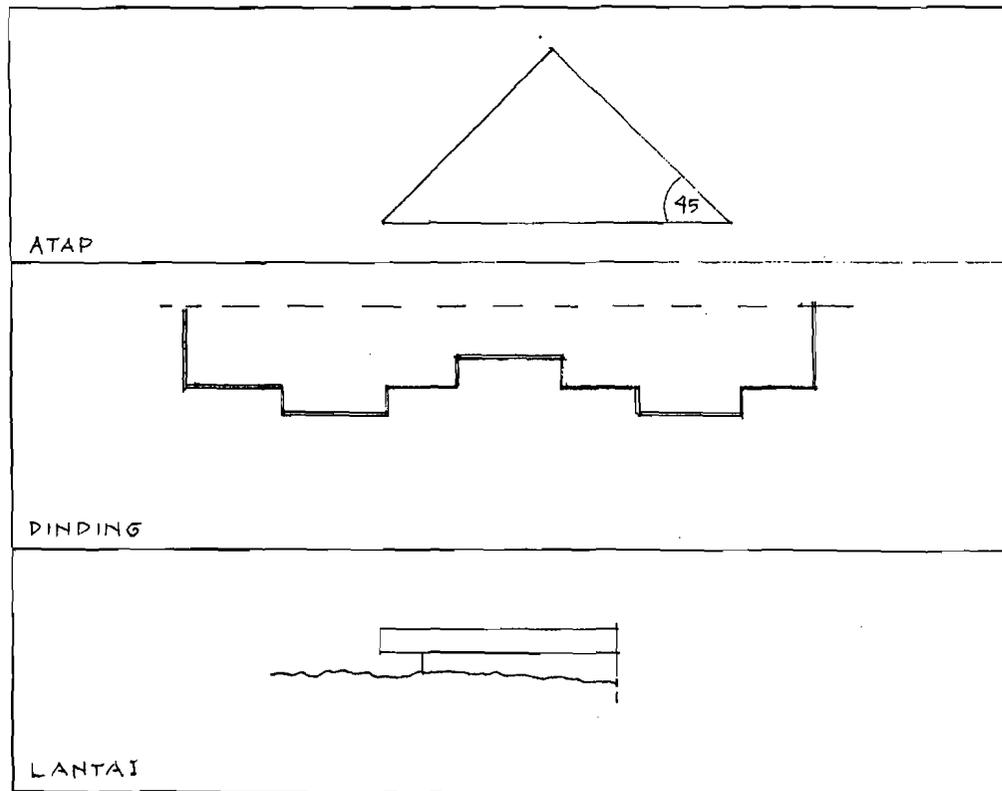
4.1.1. Pendekatan Regionalisme

4.1.1.1. Regionalisme pada Eksteriornya

A. Pembentuk Fasad Bangunan

1. Bentuk atap limasan dengan sudut 50° ditentukan lewat dasar pertimbangan:
 - Untuk menguatkan citra bentuk bangunan kolonial (atap bangunan kolonial pada umumnya bersudut antara $45^{\circ} - 70^{\circ}$).
 - Atap limasan disesuaikan dengan iklim daerah tropis (memperlancar aliran air hujan pada atap bangunan).

2. Dinding mengalami penambahan, pengurangan dan lengkung pada permukaannya (fasadnya) atas dasar pertimbangan, agar bangunan tidak terkesan kaku dan dapat maksimal dalam mengolah penampilan fasadnya.
3. Dasar pertimbangan ketinggian lantai terhadap permukaan tanah yaitu : Menciptakan elemen transisi antara permukaan tanah dengan lantai bangunan.

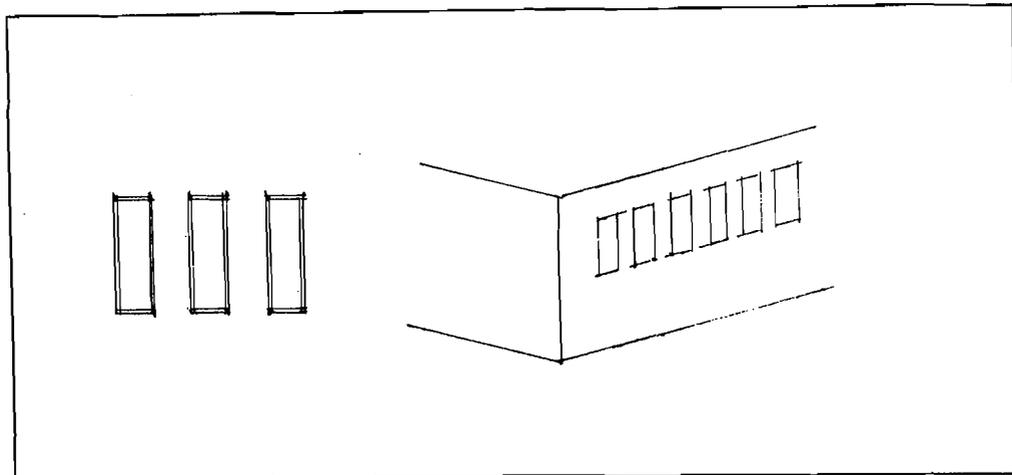


Gambar 4.1 Pembentuk Fasad Bangunan

B. Proporsi Vertikal Horizontal

Dominasi Vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal dan dominasi Horizontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horizontal :

- Bidang bukaan merupakan elemen utama pembentuk fasad bangunan kolonial.
- Untuk menambah estetika bangunan serta memberikan fungsi lain pada bangunan.

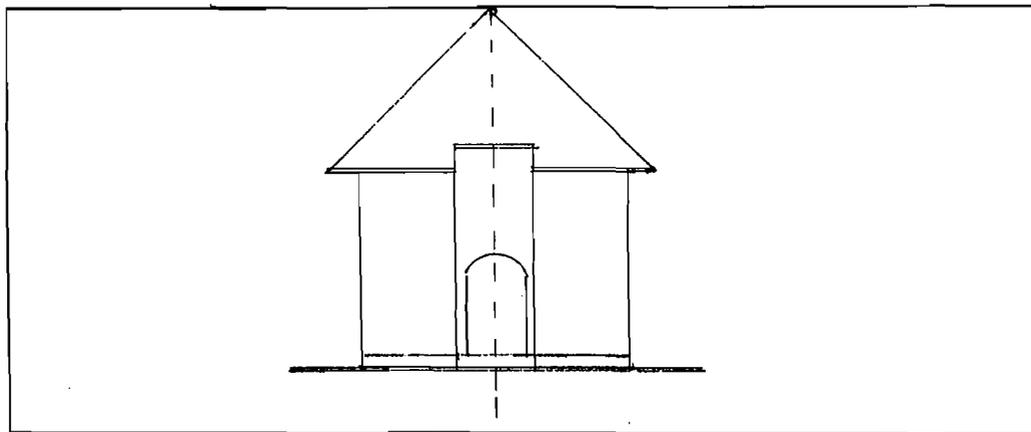


Gambar 4.2 Proporsi Vertikal Horizontal

C. Simetri

Simetri pada fasad utama bangunan ditentukan lewat dasar pertimbangan :

- Merupakan salah satu ciri dari bangunan kolonial pada umumnya baik yang di kota Jepara maupun kota-kota lainnya di Indonesia.
- Dengan adanya akses imajiner (garis khayal) sehingga menciptakan kejelasan pada entrance.



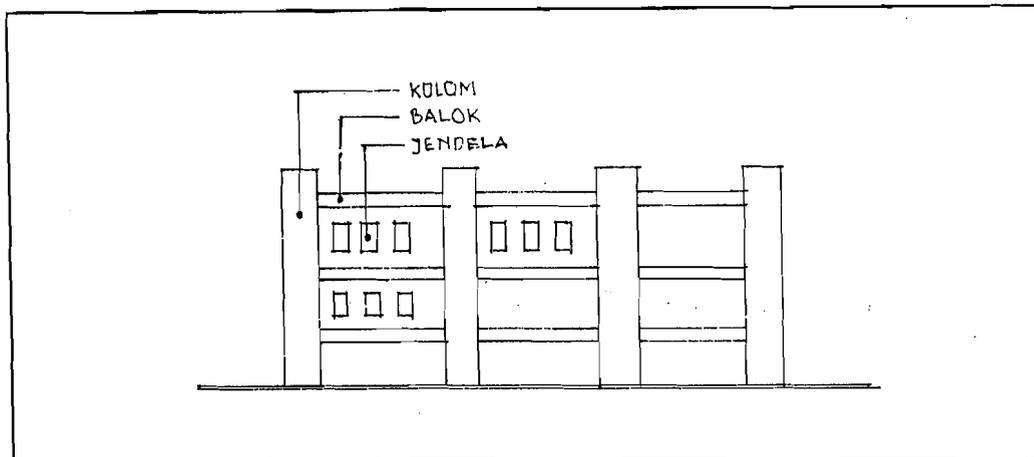
Gambar 4.3 Simetri pada fasad utama bangunan

D. Pengulangan

Pola pengulangan (linier dan grid) terbentuk oleh bidang bukaan (jendela) dan struktur bangunan (kolom-balok) dengan dasar pertimbangan

- Merupakan ciri dari pembentukan fasad bangunan kolonial baik yang ada di kota Jepara maupun kota-kota lain di Indonesia.

- Sebagai elemen pengisi dan pemberi raut / fasade pada bangunan serta memperjelas kesan proporsi Vertikal Horizontal bangunan.

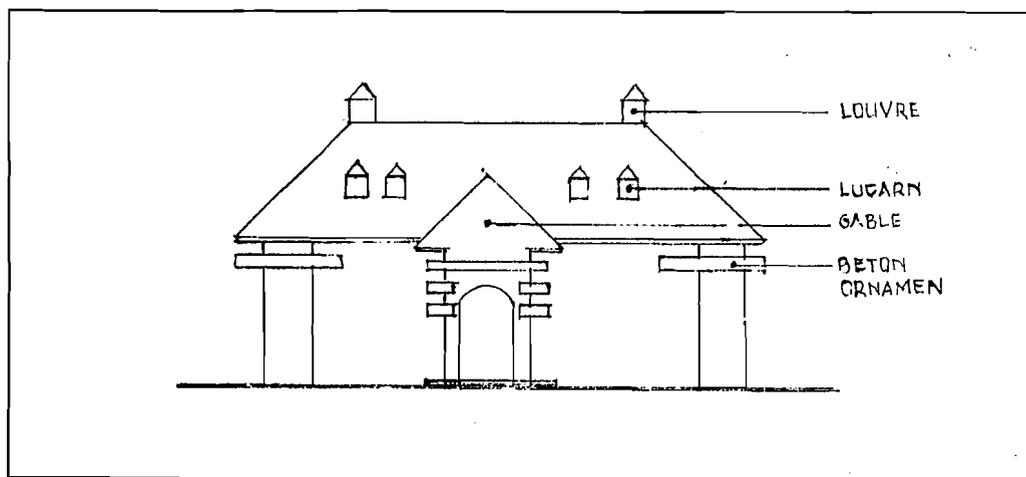


Gambar 4.4 Pengulangan pada fasad bangunan

E. Ornamantasi

Munculnya ornamantasi berupa louvre, lucarn, gable dan beton vertikal-horizontal pada bangunan atas dasar pertimbangan :

- Untuk memeberikan kesan yang kuat pada penampilan bangunan bahwa ornamen tersebut merupakan ciri dari penampilan bangunan kolonial.
- Disamping menambah estetika bangunan, kemunculan ornamantasi juga memberikan fungsi lain pada bangunan.

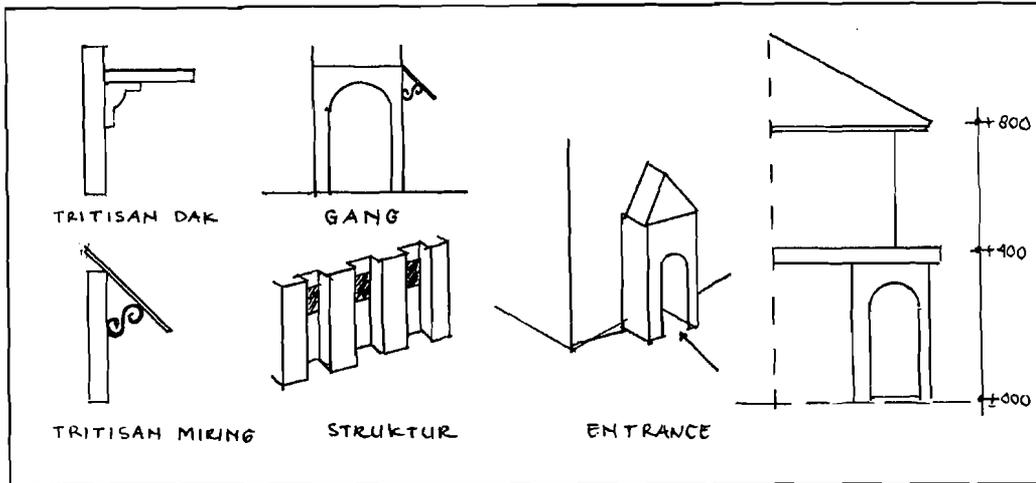


Gambar 4.5 Ornamantasi pada bagunan

F. Style

Memunculkan Style pada bangunan dengan dasar pertimbangan:

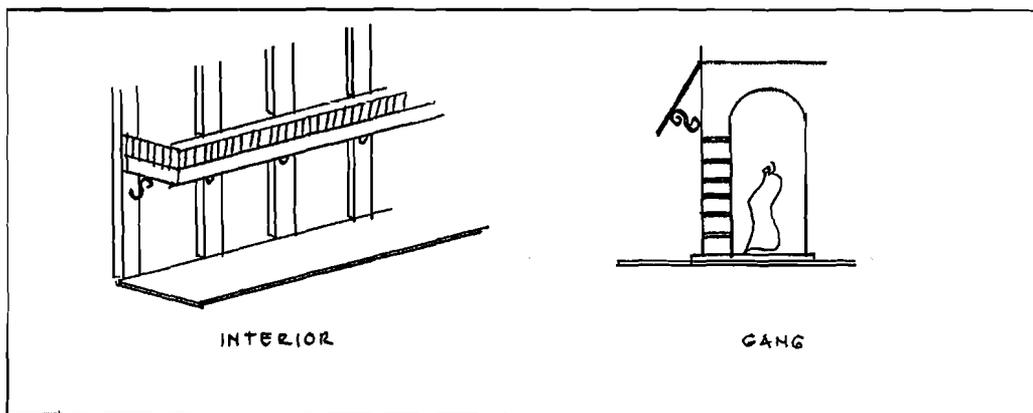
- Untuk memperjelas nuansa bangunan kolonial yang ada di Indonesia karena bangunan kolonial yang ada di Indonesia (memiliki Style tersendiri) berbeda dengan bangunan asli Belanda.
- Disamping Menambah estetika bangunan juga memberikan fungsi lain pada bangunan.



Gambar 4.6 Style pada bangunan

4.1.1.2. Regionalisme pada Interiornya

Menampilkan citra regionalisme (suasana kolonial) seperti bentuk konsol baja, dan ketinggian bangunan pada selasar / gang, dengan dasar pertimbangan untuk menguatkan kesan kolonial di dalam bangunan (interior).

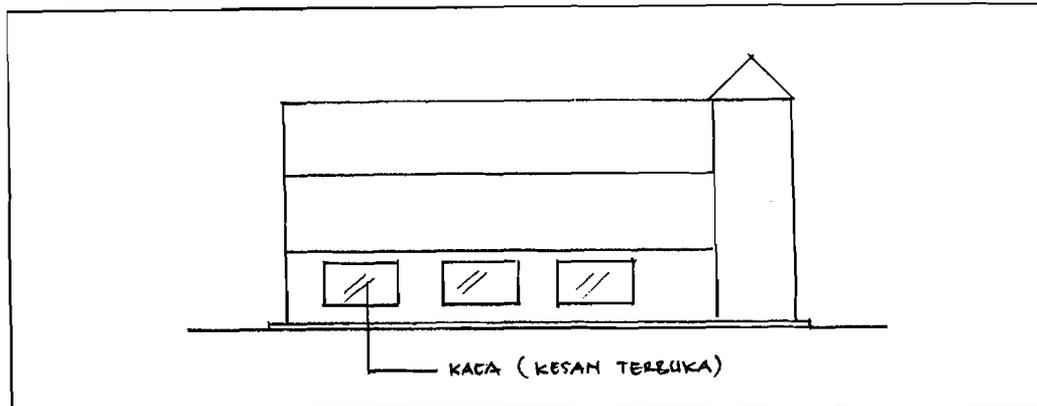


Gambar 4.7 Regionalisme pada Interior

4.1.2. Pendekatan Citra Bangunan Komersial

A. Clarity / Kejelasan

Untuk menampilkan kejelasan dengan menampilkan unsur kaca dalam penataan fasad bangunan, dengan pertimbangan memberi kesan terbuka pada ruangan.

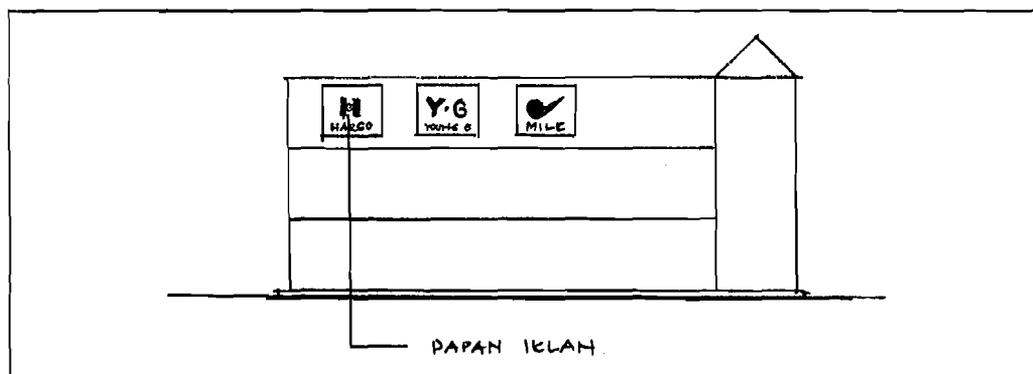


Gambar 4.8 Pemakaian unsur kaca pada bangunan

B. Boldness / Menonjol

Dasar pertimbangan adanya papan iklan pada bangunan bertujuan untuk :

- Mempromosikan produk yang dijualnya
- Memperjelas fungsi bangunan komersial

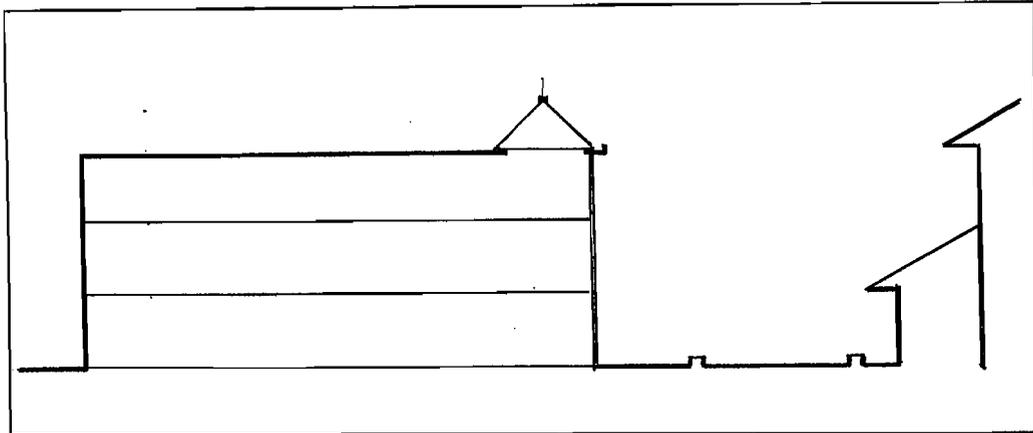


Gambar 4.9 Pemakaian papan nama pada bangunan

C. Intimacy / menyatu

Dasar pertimbangan bentuk dan ketinggian bangunan secara keseluruhan terhadap lingkungan adalah :

- Menyesuaikan bentuk bangunan yang akan dibangun sehingga terkesan menyatu dengan lingkungan sekitar.
- Menyesuaikan dengan peraturan daerah yang ada terutama berkaitan KDB dan ketinggian bangunan.



Gambar 4.10 Ketinggian bangunan terhadap lingkungan sekitar

Dari pertimbangan diatas maka didapat bangunan Regionalisme yang sesuai dengan citra visual bangunan komersial, dimana :

Pada atap bangunan mempunyai bentuk limasan dengan sudut 50° , dinding mengalami penambahan / pengurangan / lengkung pada penampilan fasadnya serta adanya peninggian lantai guna menciptakan elemen transisi antara permukaan tanah dengan lantai bangunan.

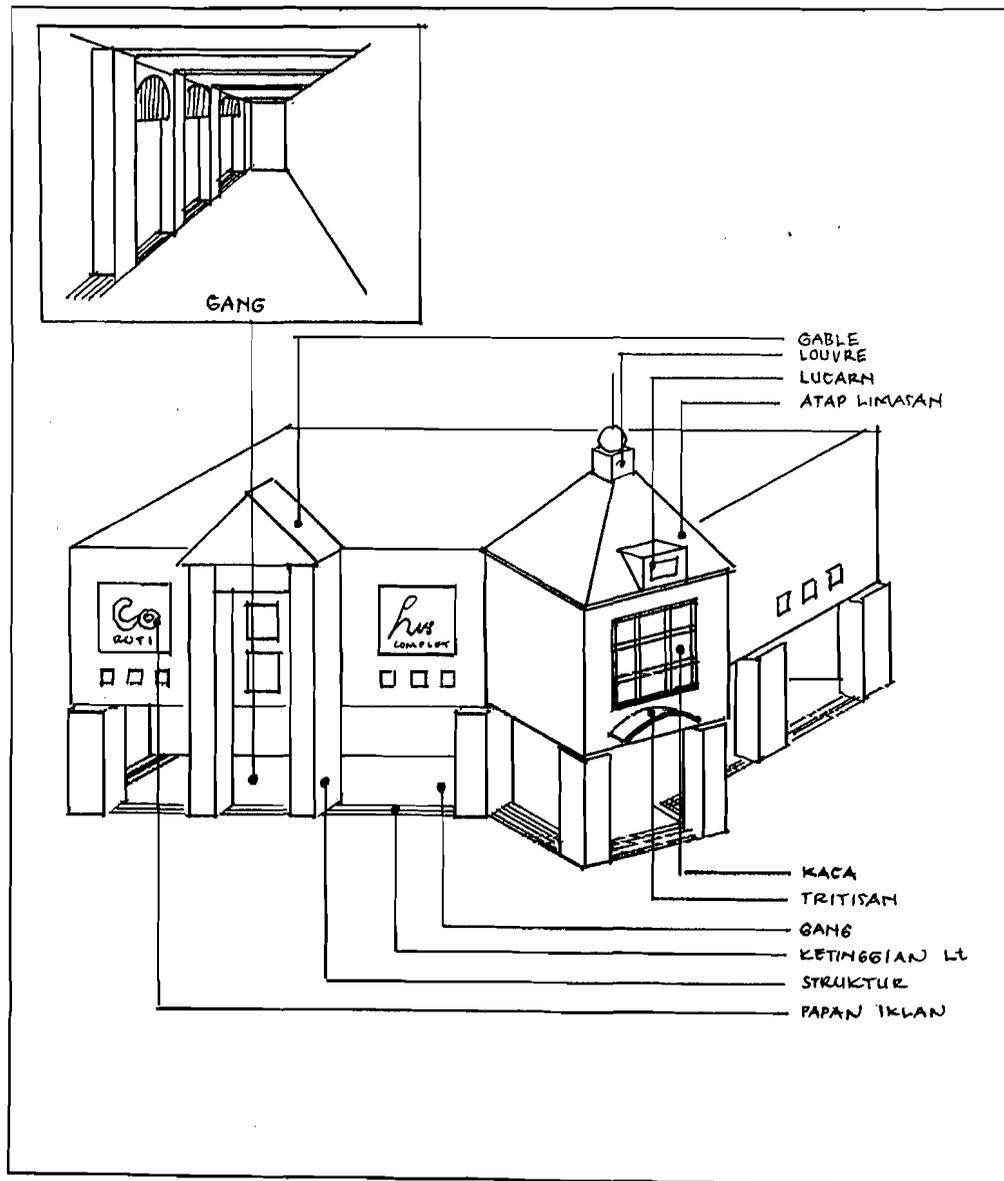
Elemen pembentuk dinding yang terdiri dari pengulangan pada bidang bukaan (jendela) dan bidang-bidang lainnya (papan iklan) serta elemen-elemen pembentuk dinding lainnya yaitu bidang vertikal horizontal (struktur bangunan / kolom-balok). Unsur-unsur kaca yang merupakan bagian dari elemen pembentuk dinding bangunan, dalam citra visual bangunan komersial mempunyai makna menerima.

Elemen / ornamen bangunan kolonial (regionalisme) juga berfungsi sebagai citra komersial yaitu dengan menempatkan papan nama bangunan kedalam elemen / ornamen bangunan kolonial.

Untuk lebih memberi kesan nuansa kolonial maka diterapkan style / gaya kolonial pada penampilan bangunan pusat perbejaan Jobokuto.

Nuansa kolonial pada tata ruang dalam pusat perbelanjaan diwujudkan dengan adanya bentukan konsul sederhana, berkesan ringan, dan terbuat dari baja. Disamping konsul ornamentasi pada elemen ruang juga ditampilkan untuk mendukung suasana ruang dalam bangunan kolonial.

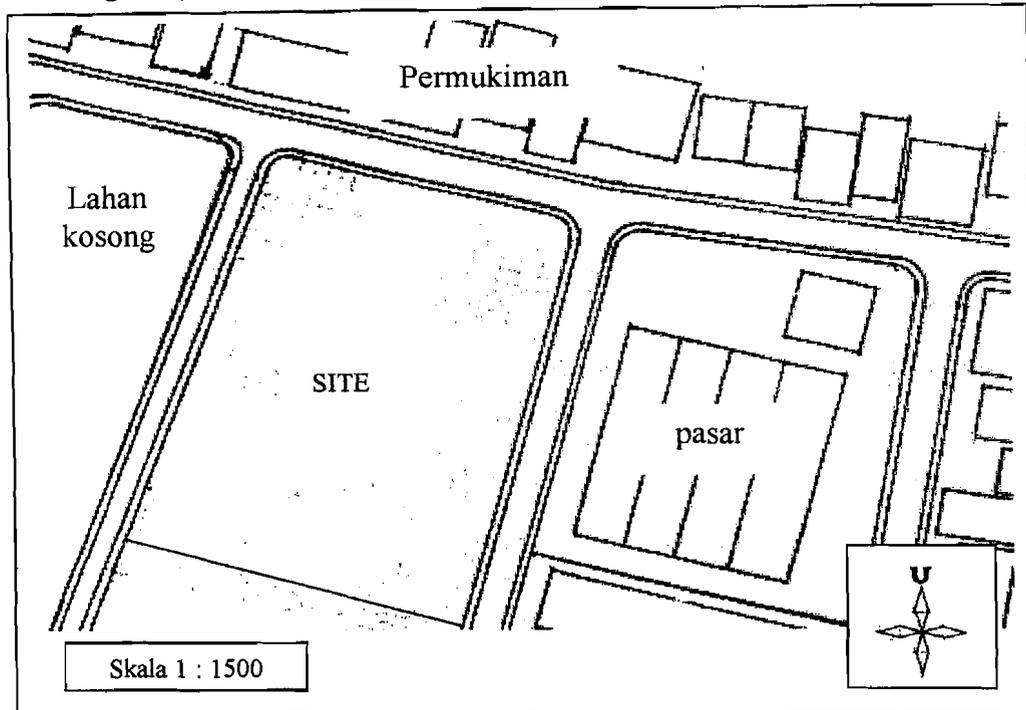
Hal yang tak kalah pentingnya untuk mendukung penampilan bangunan kolonial khususnya adanya ketinggian bangunan yang lebih dari 3m. Pada pusat perbelanjaan Jobokuto ciri khas ketinggian ini ditampilkan dalam ruang selasar, lorong/gang.



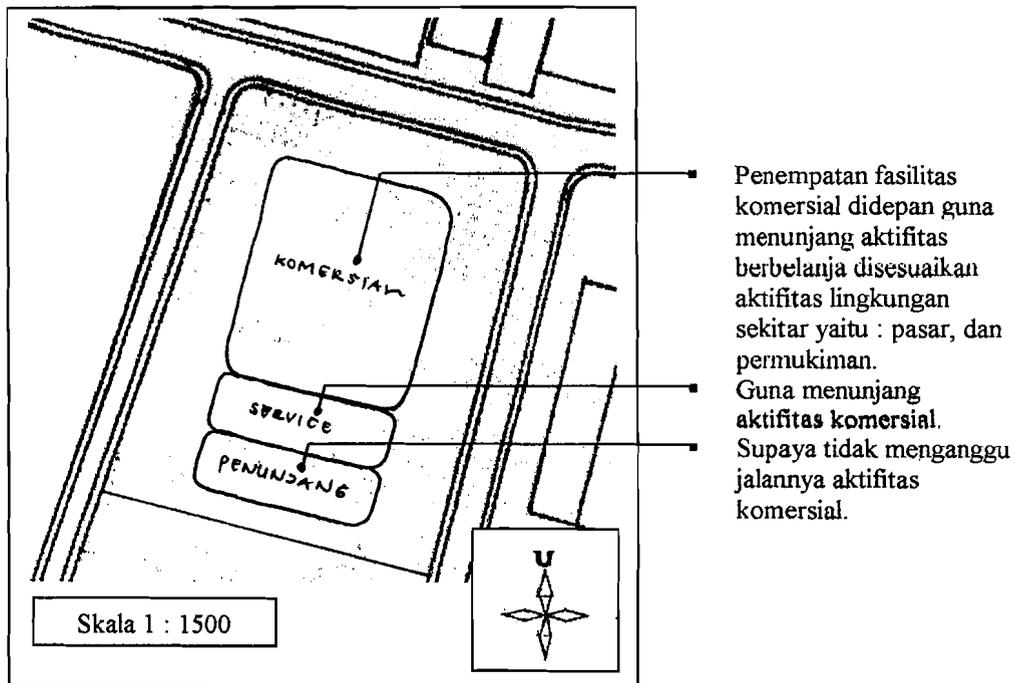
Gambar 4.11 Penampilan Bangunan

4.2. Pendekatan Lingkungan Tapak

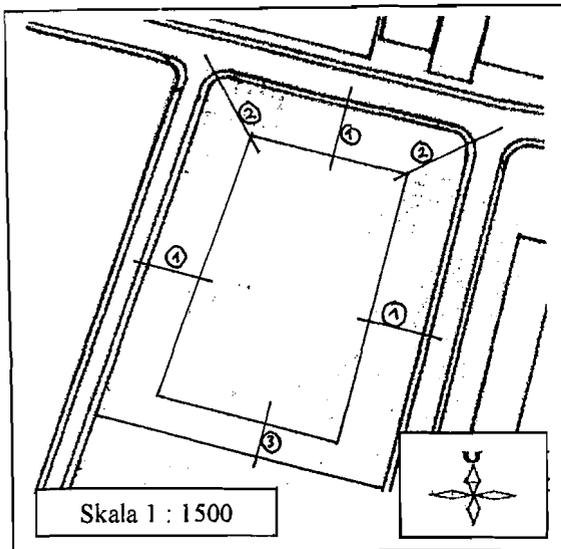
A. Lingkungan



Tanggapan rancangan :



B. Peraturan Bangunan



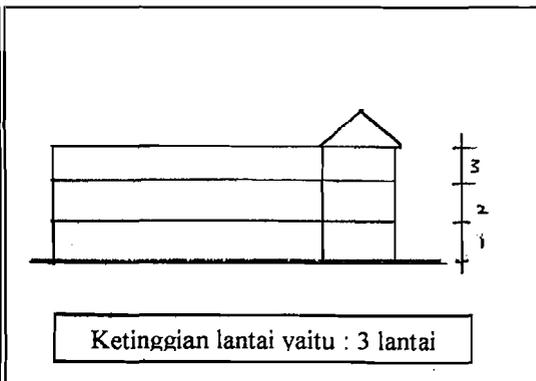
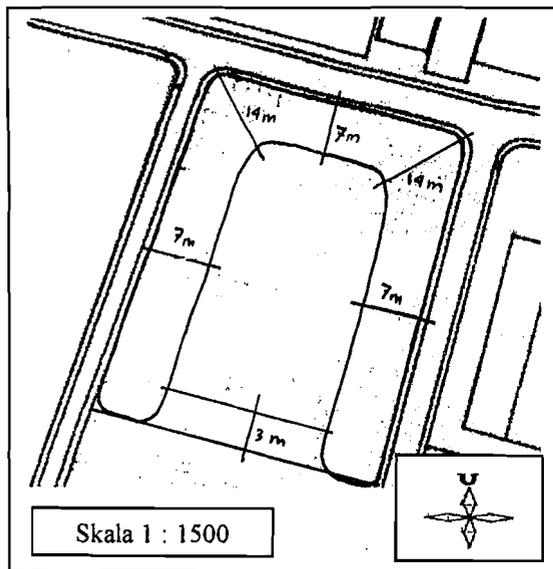
Peraturan bangunan :

1. Garis sepadan muka bangunan sebesar 0,5 dari Daerah Milik Jalan.
2. Garis sempadan bangunan sudut sebesar 1 kali Daerah Milik Jalan.
3. Garis sempadan bagian belakang sebesar minimal 4 m antar batas tanah.
4. Garis sempadan bagian samping sebesar minimal 3 m antar batas tanah.
5. Tinggi bangunan perdagangan maksimal adalah 4 lantai.
6. KDB sebesar 70 % dan KLB maksimal 2,8.

Tanggapan Rancangan

▪ Garis Sempadan :

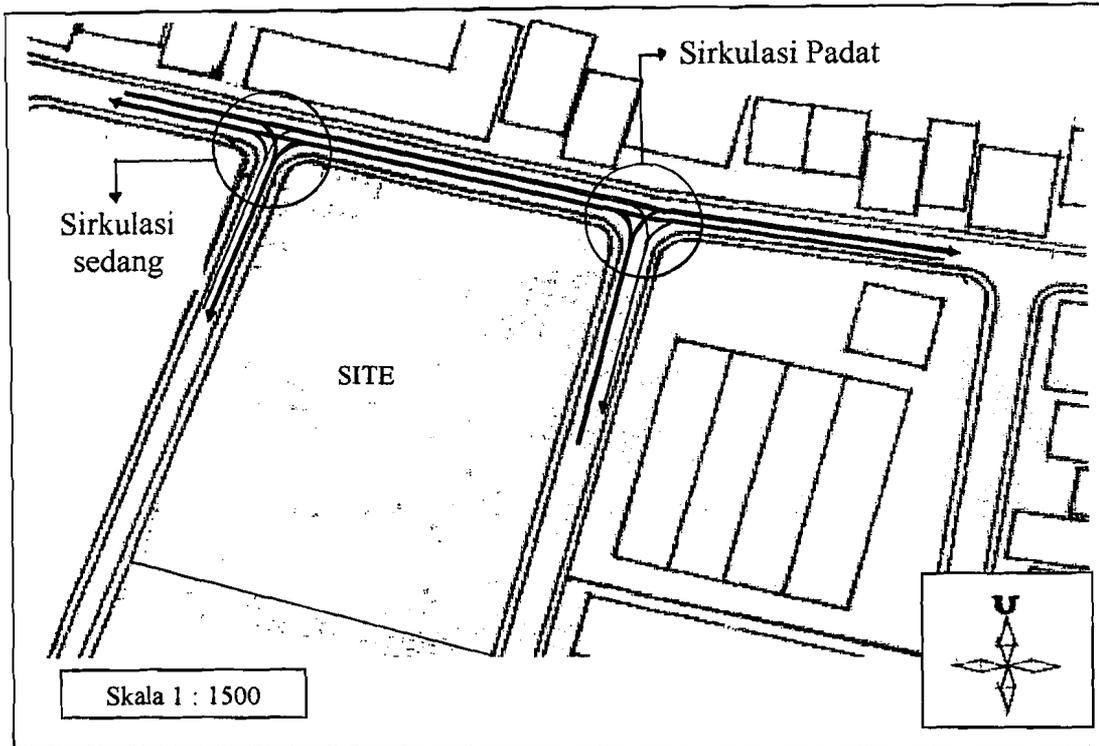
1. Garis sempadan muka bangunan sebesar 7 m
2. Garis sepadan bangunan sudut 14 m
3. Garis sepadan bagian belakang bangunan 4 m
4. KDB 60 % dari 9.900 m² yaitu 5.940 m²
5. ketinggian lantai : 3 lantai



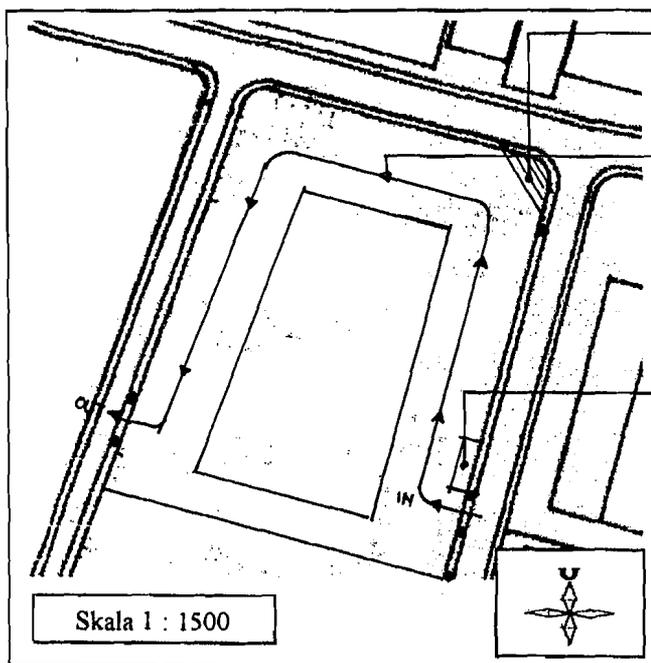
Daerah yang terkena peraturan bangunan digunakan untuk area parkir dan vegetasi.

C. Sirkulasi

Sirkulasi kendaraan pada ruas jalan yang ada terdiri dari dua jalur / arah dengan kepadatan masing-masing jalur jalan berbeda-beda.

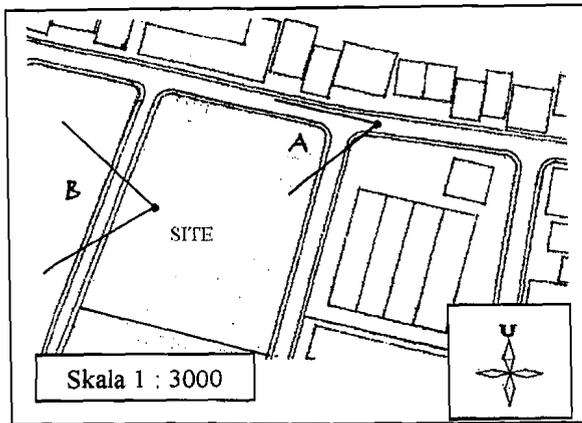


Tanggapan Rancangan :



- Pintu utama untuk pejalan kaki terletak didepan bangunan karena mudah dicapai dari segala arah
- Adanya dua pintu (masuk dan keluar) untuk kendaraan
- Pengarahan pintu (masuk dan keluar) pada jalur sirkulasi sedang dan sepi untuk mencegah crossing pada saat kendaraan keluar masuk site / lokasi.
- Adanya halte untuk mengantisipasi pengunjung yang memakai jasa angkutan umum atau bus.

D. Pemandangan Dari dan KeTapak

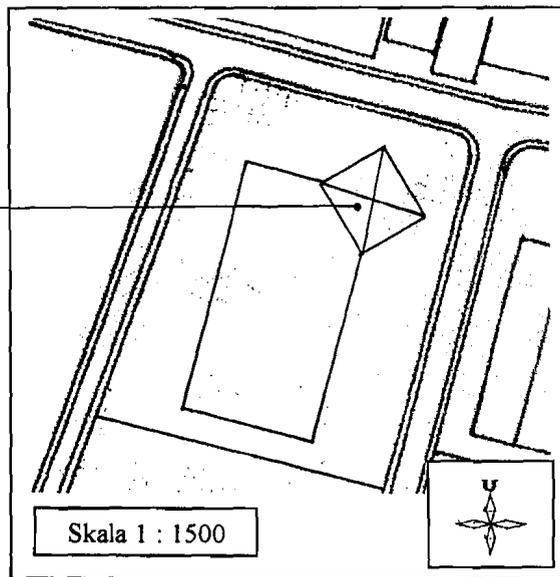


- ◆ Pemandangan dari tapak
View yang sering terlihat adalah pada arah jalur utama (A)
- ◆ Pemandangan ke tapak
View yang menarik dilihat dari dalam keluar tapak (B)

Tanggapan Rancangan :

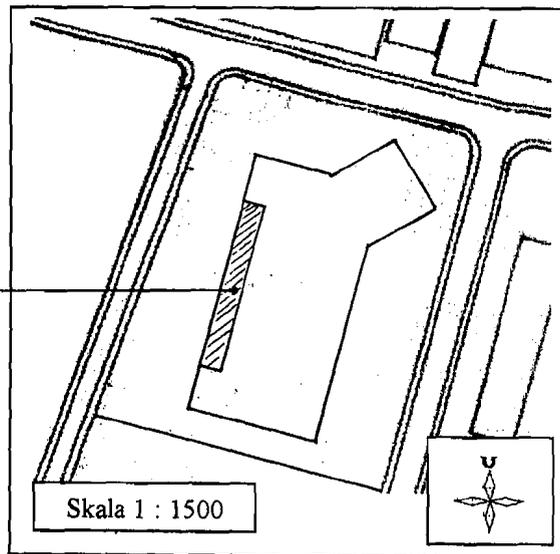
- ◆ Pemandangan dari tapak

Fasad utama / entrance diarahkan pada view yang sering terlihat



- ◆ Pemandangan ke tapak

View yang menarik dilihat dari dalam, digunakan oleh ruang restoran



4.3. Pendekatan Kebutuhan dan Hubungan Ruang

4.3.1. Kebutuhan dan Besaran Ruang

Berdasarkan fasilitas pusat perbelanjaan yang mewadahi macam dan besaran ruangnya dapat dilihat pada table dibawah ini :

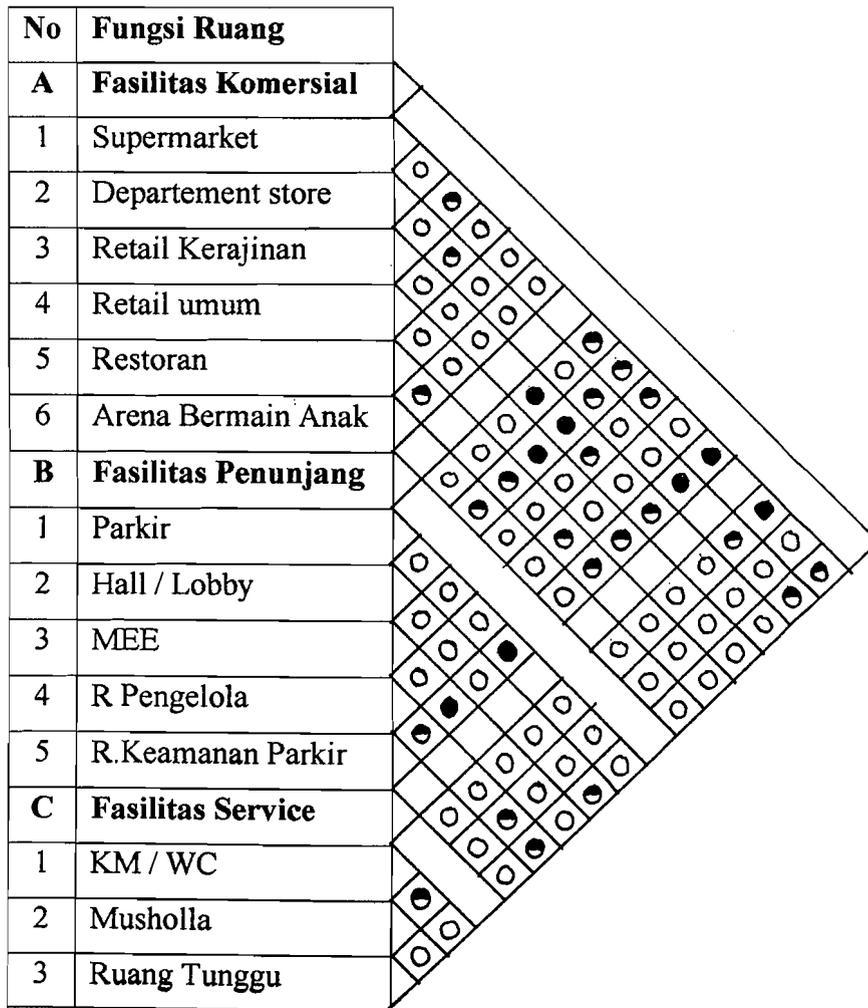
Tabel 4.1. Kebutuhan dan Besaran Ruang

N O	FASILITAS PUSAT PERBELANJAAN	MACAM RUANG	PERHITUNGAN	BESARAN RUANG	Jumlah unit ruang	
1	FASILITAS KOMERSIAL	Departement Store	30 % x 13.543 m ²	4.063 m ²	2	
		Supermarket	13 % x 13.543 m ²	1.761 m ²	1	
		Restoran	6 % x 13.543 m ²	812 m ²	2	
		Arena Bermain Anak	16 % x 13.543 m ²	2.167m ²	1	
		Retail Kerajinan :				
		- K. Kayu RT	7 % x 4.740 m ²	180 m ²	8	
		- K. Kayu Furnitur	43 % x 4.740 m ²	1.106 m ²	34	
		- K. Tembaga (monel)	4 % x 4.740 m ²	103 m ²	5	
		- K. Tekstil (kain troso)	5 % x 4.740 m ²	129 m ²	8	
		- K. Bambu	41 % x 4.740 m ²	1.055 m ²	32	
		Retail Umum :				
		- Buku dan Alat tulis	19 % x 4.740 m ²	412 m ²	18	
		- Elektronik	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12	
		- Sport	3 % x 4.740 m ²	65 m ²	3	
		- Optik	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12	
- Foto dan Kamera	16 % x 4.740 m ²	347 m ²	16			
- Toko kaset	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12			
- Toko perhiasan	26 % x 4.740 m ²	563 m ²	25			
2	FASILITAS PENUNJANG	Hall	Lihat lampiran	200 m ²	3	
		Ruang MEE	Lihat lampiran	259 m ²	15	
		Gudang	Lihat lampiran	64 m ²	1	
		Ruang Keamanan	Lihat lampiran	12 m ²	1	
		Ruang Pengelola	Lihat lampiran	64 m ²	1	
3	FASILITAS SERVICE	KM / WC	Lihat lampiran	162 m ²	18	
		Musholla	Lihat lampiran	36 m ²	1	
		Ruang tunggu	Lihat lampiran	158 m ²	3	
4	AREA PARKIR	Sepeda motor	Lihat lampiran	543 m ²	181	
		Mobil	Lihat lampiran	2.880 m ²	128	

4.3.2. Hubungan Ruang

A. Hubungan Ruang Secara Makro

Pola hubungan ruang berdasarkan fungsi ruang secara makro dapat dilihat pada bagan dibawah ini :



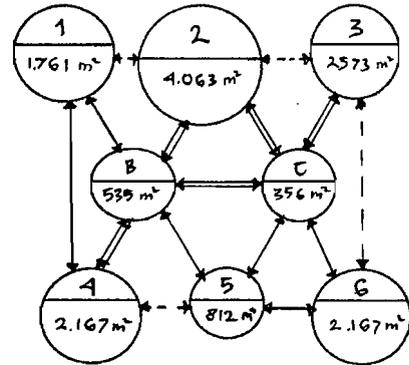
Keterangan : ● /  Erat
 ○ /  Kurang erat
 ○ /  Tidak erat

B. Hubungan Ruang Secara Mikro

Pola hubungan ruang berdasarkan fungsi ruang secara makro dapat dilihat pada bagan dibawah ini :

1. Unit-unit Ruang Komersial

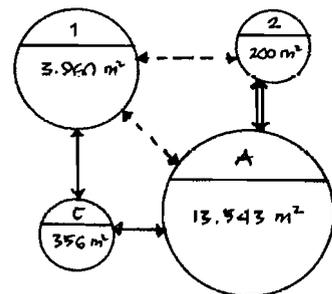
No	Fungsi Ruang
1	Supermarket
2	Departement store
3	Retail Kerajinan
4	Retail umum
5	Restoran
6	Arena Bermain Anak
B	Ruang Penunjang
C	Ruang Service



Keterangan : ● / Erat
 ○ / Kurang erat
 ○ / Tidak erat

2. Unit-unit Ruang Penunjang

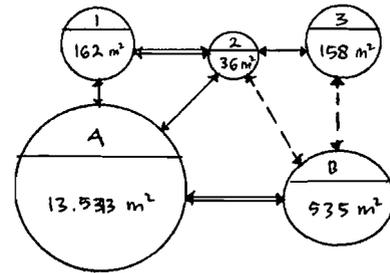
No	Fungsi Ruang
1	Parkir
2	Lobby / Hall
A	Ruang Komersial
C	Ruang Service



Keterangan : ● / Erat
 ○ / Kurang erat
 ○ / Tidak erat

3. Unit-unit Ruang Service

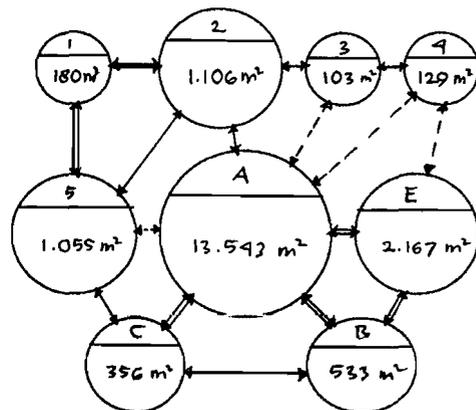
No	Fungsi Ruang
1	KM/WC
2	Musholla
3	Ruang Tunggu
A	Ruang Komersial
B	Ruang Penunjang



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

4. Unit-unit ruang retail kerajinan

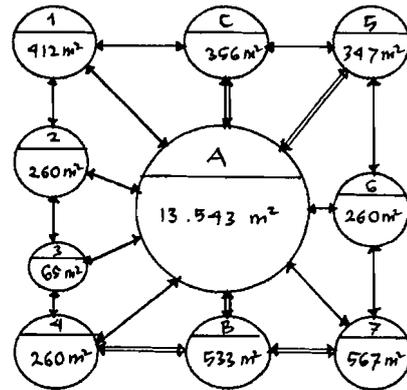
No	Fungsi Ruang
1	K. Kayu R.T.
2	K. Kayu furniture
3	K. Tembaga (monel)
4	K. Tekstil
5	K. Bambu
E	Retail umum
A	Ruang komersial
B	Ruang penunjang
C	Ruang service



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

5. Unit-unit ruang retail umum

No	Fungsi Ruang
1	Buku dan Alat tulis
2	Elektronik
3	Sport
4	Optik
5	Foto dan camera
6	Toko kaset
7	Toko perhiasan
A	Ruang komersial
B	Ruang penunjang
C	Ruang service
D	Retail kerajinan



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

4.3.3. Zona Ruang

Diagram Ruang	No	Macam Ruang	Besaran Ruang
<p style="text-align: center;">Lantai I</p>	I.1	Supermarket	1.761 m ²
	I.2	Retail Kerajinan	2.573 m ²
	I.3	R. MEE	259 m ²
	I.4	Hall	200 m ²
	I.5	R. Tunggu	158 m ²
	I.6	Gudang	64 m ²
	I.7	KM / WC	54 m ²
	I.8	Area Parkir	3.423 m ²
		Jumlah	5.069 m ²
		Jumlah total	8.492 m ²
<p style="text-align: center;">Lantai II</p>	II.1	DepartemenStore	4.063 m ²
	II.2	Retail Umum	1.084 m ²
	II.3	Hall	156 m ²
	II.4	R. Tunggu	158 m ²
	II.5	KM / WC	54 m ²
	II.6	Gudang	64 m ²
		jumlah	5.579 m ²
<p style="text-align: center;">Lantai III</p>	III.1	R. Bermain Anak	2.167 m ²
	III.2	Retail Umum	1.084 m ²
	III.3	Restoran	812 m ²
	III.4	R. Pengelola	81 m ²
	III.5	Musholla	36 m ²
	III.6	Hall	156 m ²
	III.7	R. Tunggu	158 m ²
	III.8	KM / WC	54 m ²
	III.9	Gudang	64 m ²
		Jumlah	4.612 m ²

4.4. Pendekatan Sirkulasi Terhadap Tata Ruang

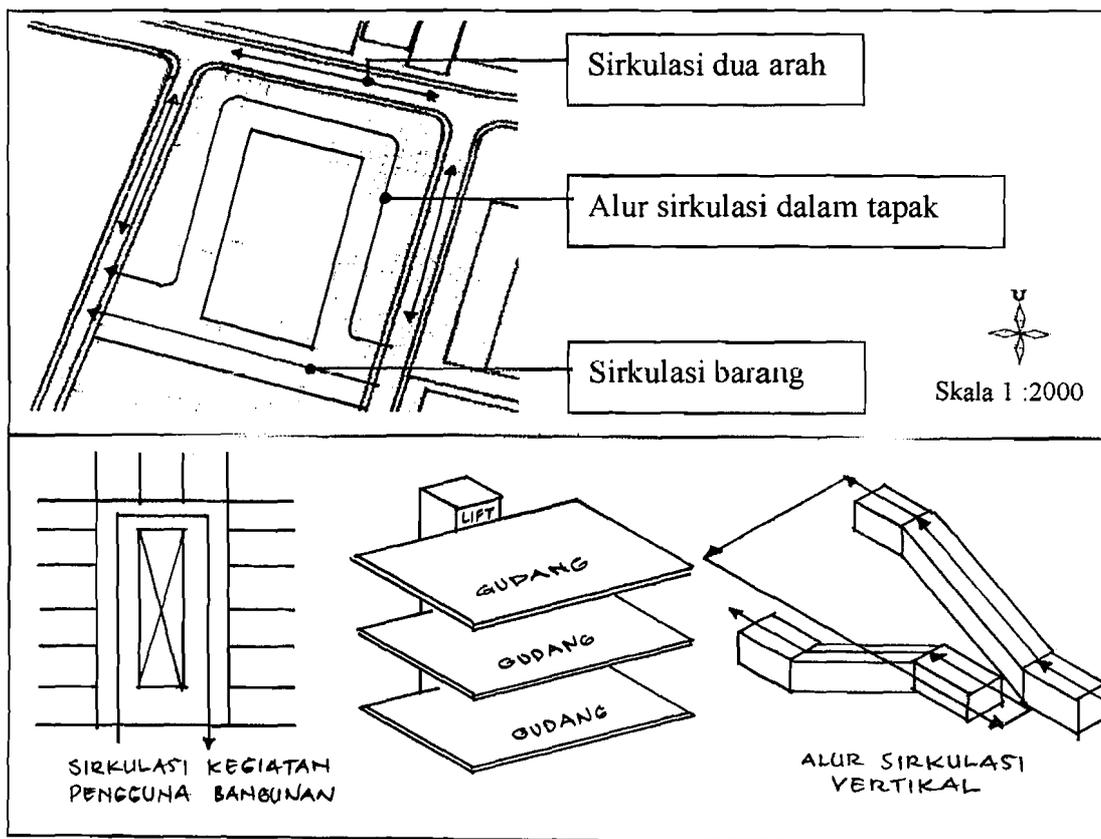
Pendekatan sirkulasi terhadap tata ruang dibedakan menjadi 2 yaitu untuk tata ruang luar dan tata ruang dalam. Sirkulasi disini sangat menentukan untuk penentuan tata ruang yang berkaitan dengan letak dan hubungan ruang.

Dasar pertimbangan tata ruang luar adalah :

- Alur sirkulasi luar tapak.
- Alur sirkulasi barang.
- Main entrance berkaitan dengan penampakan bangunan.
- Alur sirkulasi dalam tapak yang selanjutnya menentukan letak, posisi dan alur sirkulasi parkir.

Dasar pertimbangan tata ruang dalam adalah

- Alur sirkulasi kegiatan pengguna bangunan.
- Alur sirkulasi barang
- Alur sirkulasi vertical terhadap kegiatan di dalam bangunan.



Gambar 4.12 Sirkulasi terhadap tata ruang

4.5. Pendekatan Sistem Utilitas

4.5.1. Sistem Drainasi Air Hujan

Dasar pertimbangan sistem drainasi yang dipakai adalah kecepatan pengaliran volume air ke pembuangan akhir atau ke riol kota.

Pendekatan sistem drainasi adalah sistem drainasi bawah permukaan sistem drainasi ini didukung oleh kemiringan pipa pada bangunan untuk mencegah kemacetan sistem saluran drainasi maka diberikan bak kontrol.

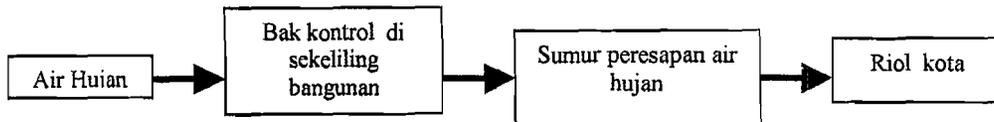
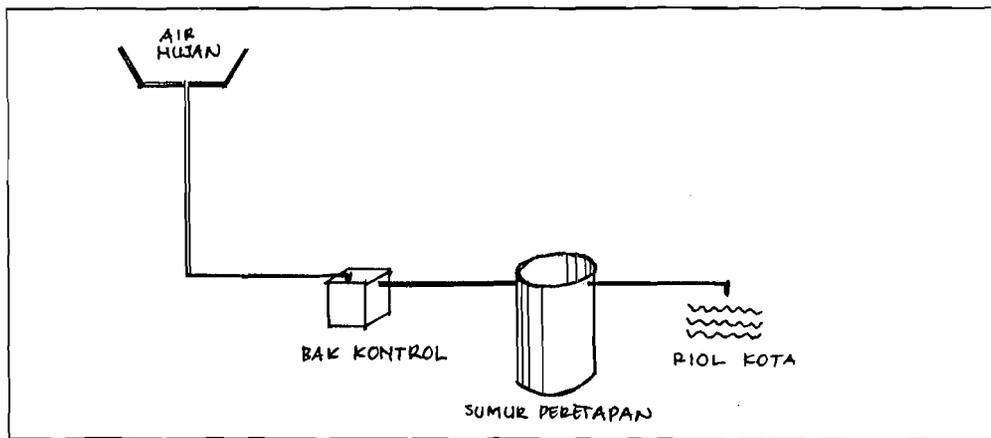


Diagram sistem drainasi air hujan



Gambar 4.13 Sistem drainasi air hujan

4.5.2. Sistem Air Bersih dan Air Kotor

A. Sistem Air Bersih

Air bersih dapat diperoleh dari PDAM dengan sistem down feed. Sistem distribusi air bersih down feed dengan pertimbangan :

1. Penyaluran air bersih ke fixture tidak membutuhkan tekanan yang terlalu besar.
2. Sistem penyaluran tidak tergantung pada power supply.

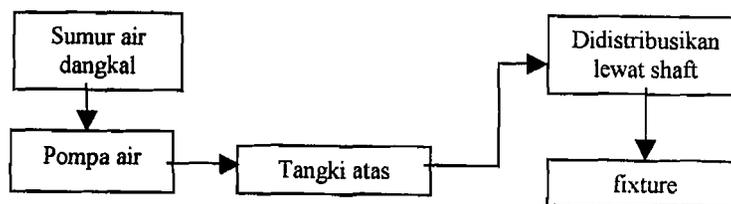
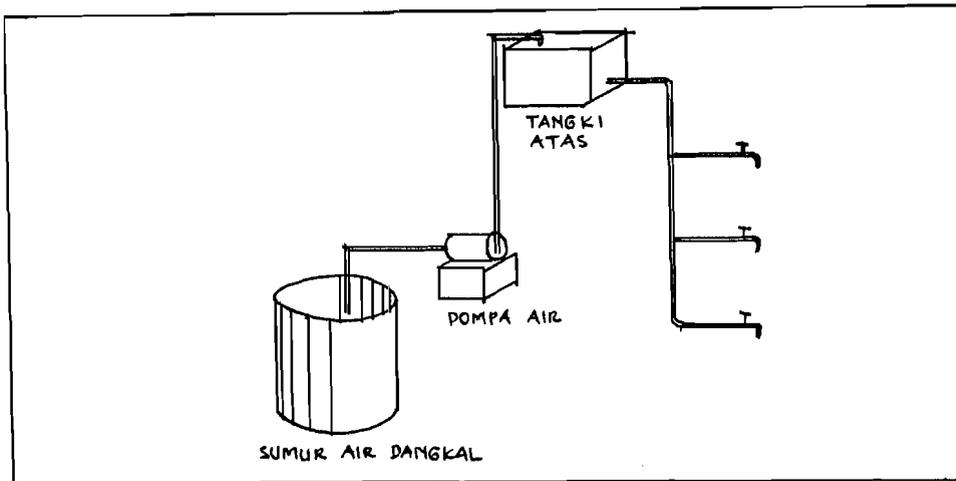


Diagram sistem air bersih



Gambar 4.14 Sistem air bersih pada bangunan

B. Sistem Air Kotor

Sistem air kotor khususnya dari WC ditampung dalam Septic Tank sebelum disalurkan ke sumur peresapan.

Untuk saluran air dari dapur perlu disediakan bak penampung lemak dan bak kontrol.

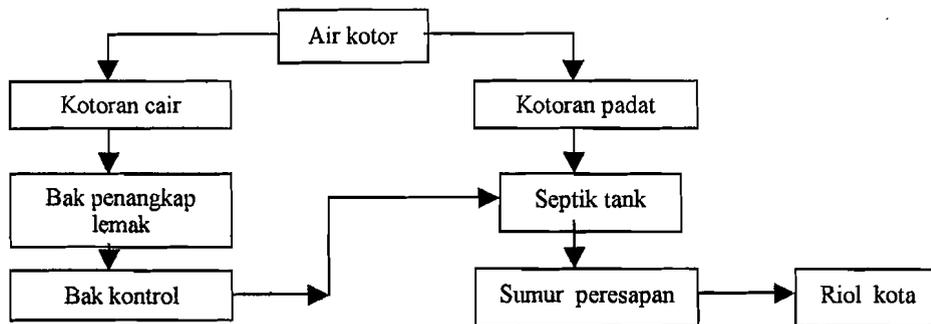
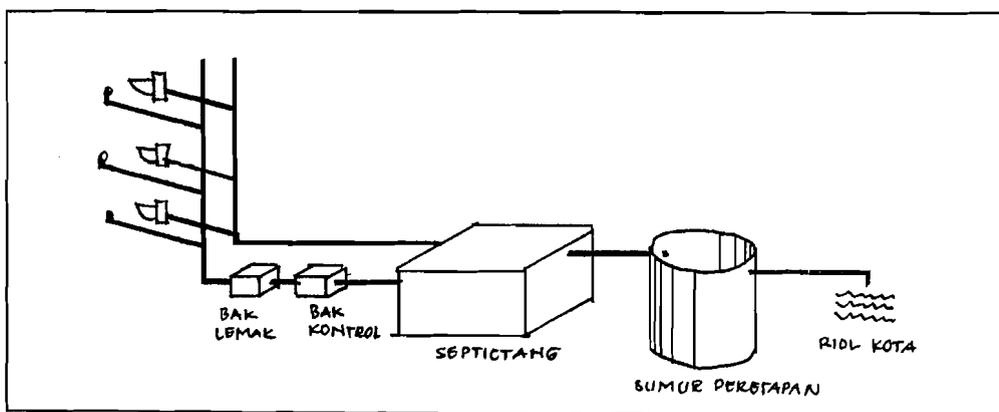


Diagram sistem jaringan air kotor dan kotoran padat



Gambar 4.15 Sistem air kotor dan kotoran pada bangunan

4.5.3. Sistem Jaringan Listrik

Instalasi listrik dalam bangunan digunakan penerangan buatan. Sumber tenaga listrik dari PLN dan Genzet. Daya yang digunakan 5 watt per m² (architektural design) dengan total keseluruhan daya yang digunakan 89.100 watt (17.820 m² x 5 watt/m²) Berikut ini diagram sistem jaringan listrik dalam bangunan :

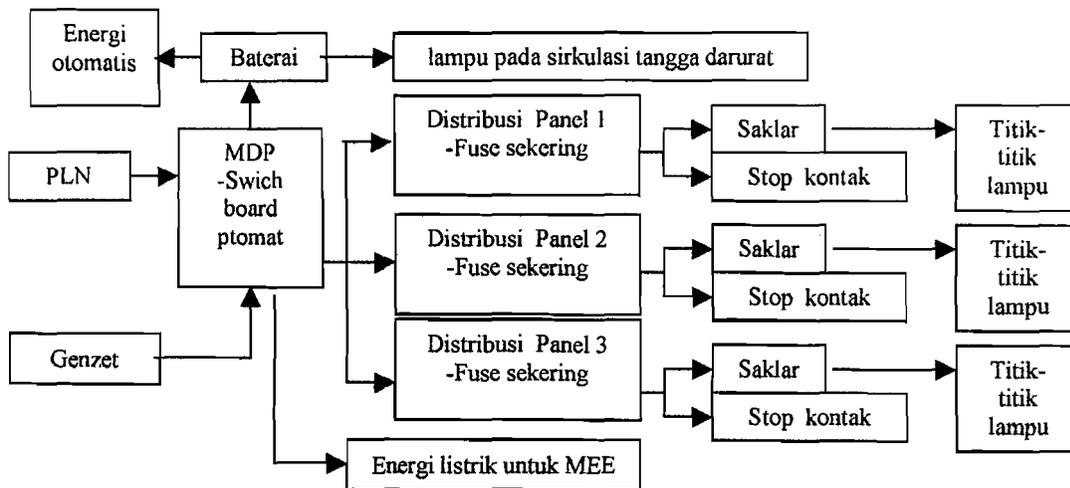
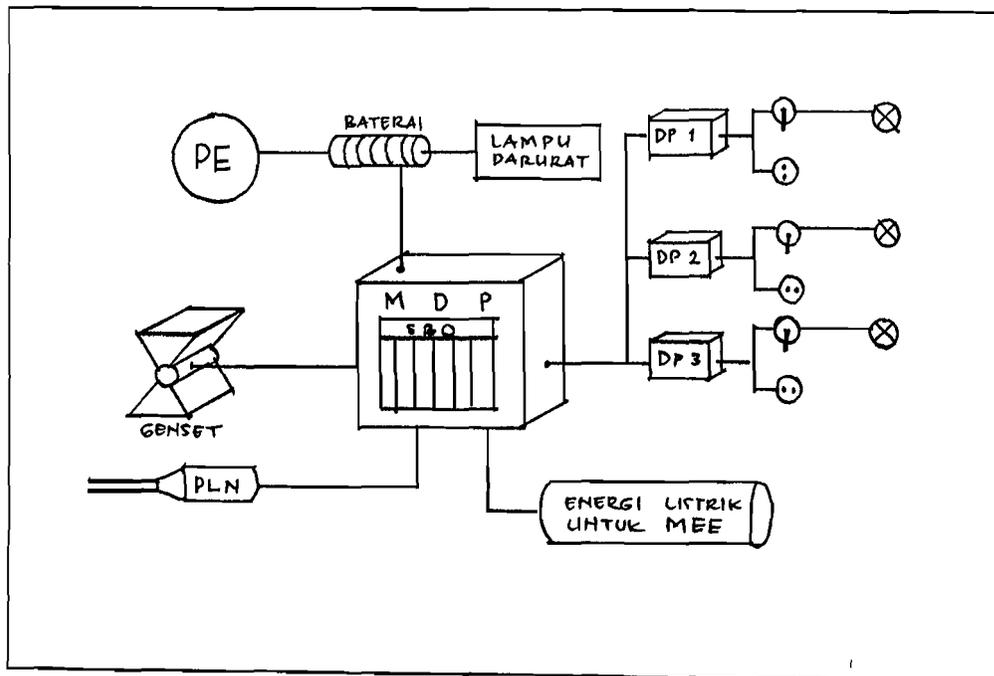


Diagram sistim jaringan listrik

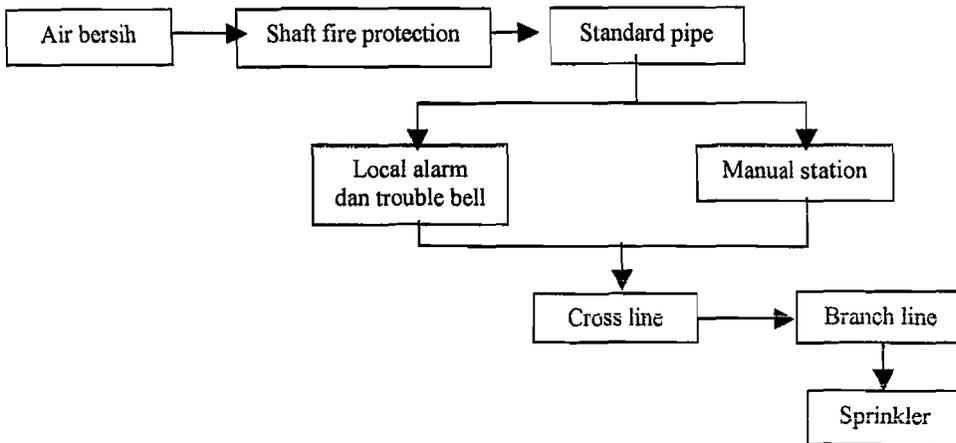


Gambar 4.16 Sistim jaringan listrik

4.5.4. Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem pencegahan terhadap bahaya kebakaran dengan menggunakan sprinkler, hydrant, smoke and fire detector. Berikut ini digarm sistem fire protection :

- Diagram sistem Fire Protection dengan sprinkler



- Diagram sistem Fire Protection dengan smoke and fire detector

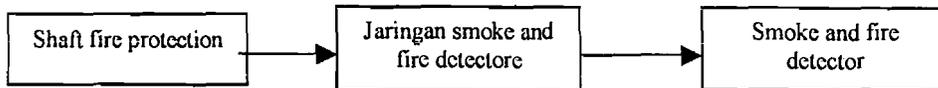
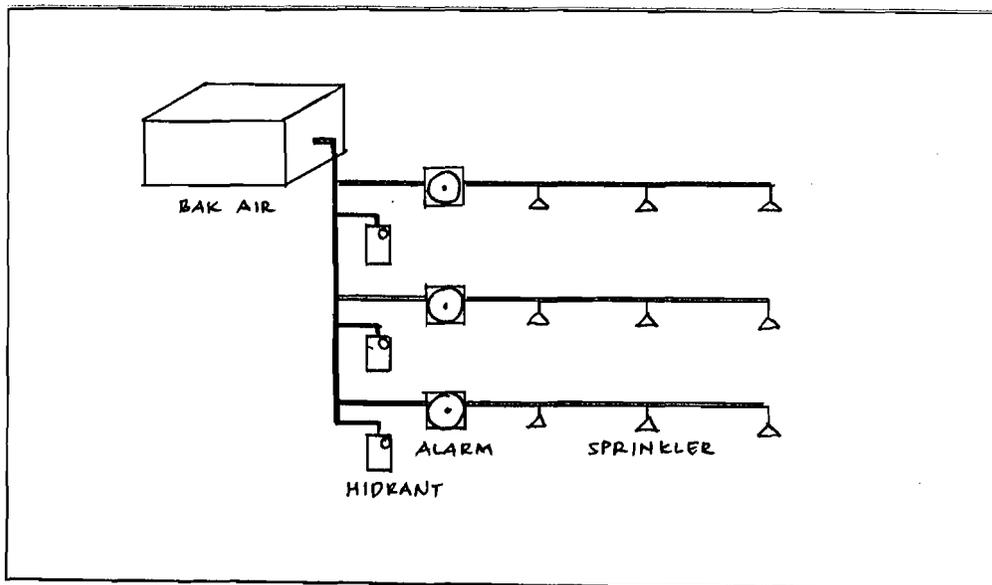


Diagram sistim jaringan fire protection



Gambar 4.17 Sistim jaringan fire protection

4.5.5. Sistem Jaringan HVAC

Air Conditioner (AC) digunakan untuk kebutuhan penghawaan buatan.

Sistem jaringannya menggunakan AC sentral dengan pertimbangan :

2. Lebih mudah dari segi perawatan dan tata letak
3. Kapasitas penyalurannya dapat melingkupi seluruh gedung
4. Tidak mengganggu segi estetika

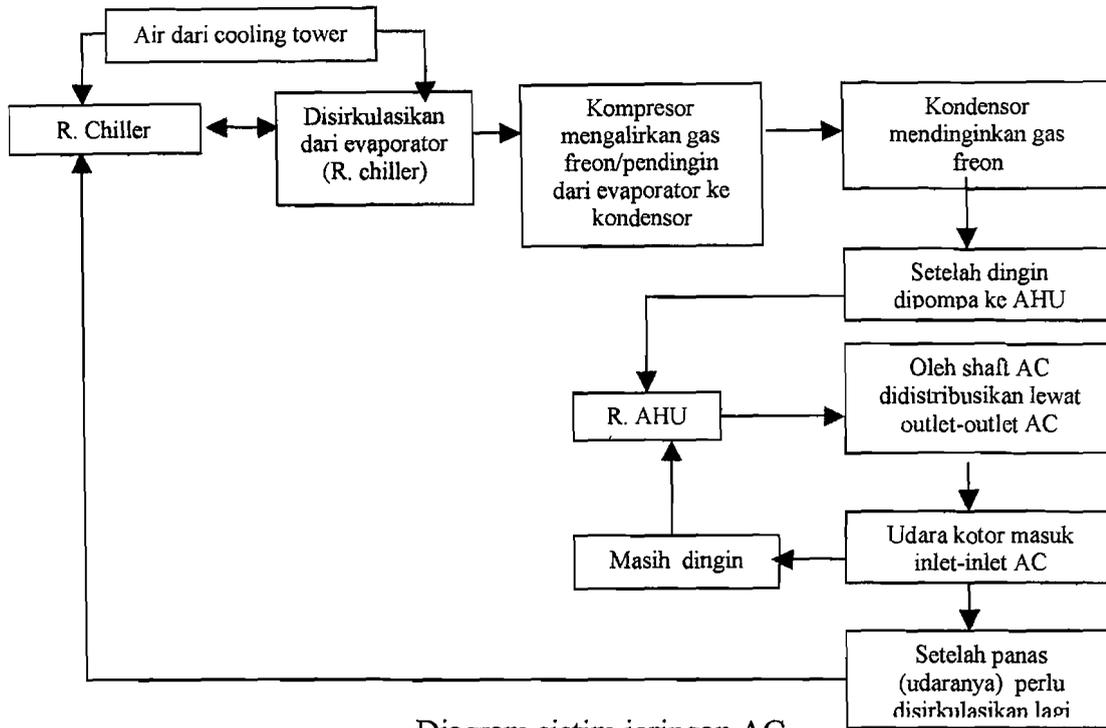
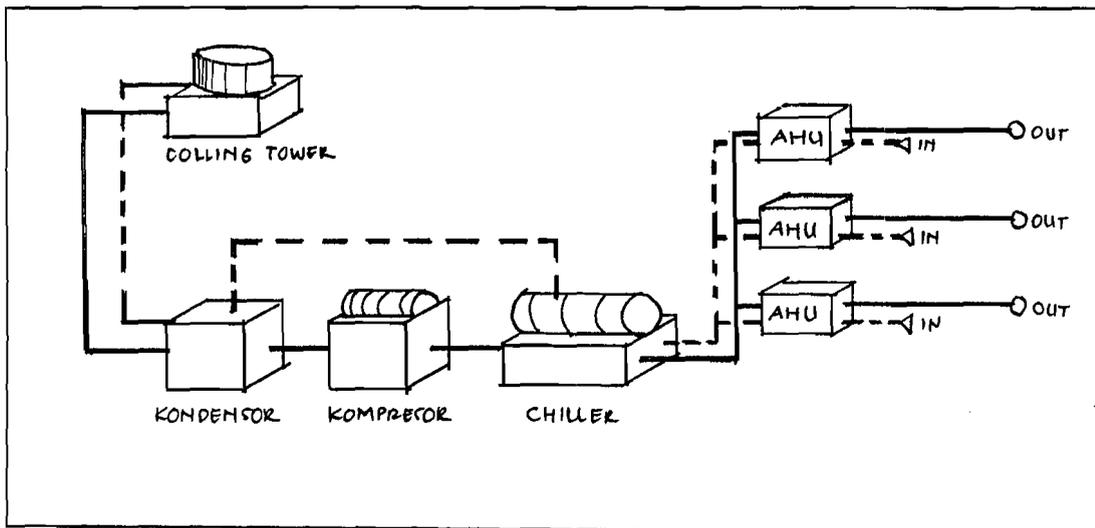


Diagram sistim jaringan AC



Gambar 4.18 sistim jaringan AC

4.5.6. Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telepon yang digunakan adalah dengan alat PABX, dengan pertimbangan sistem ini dapat langsung berhubungan dengan ruang dalam gedung tanpa operator.

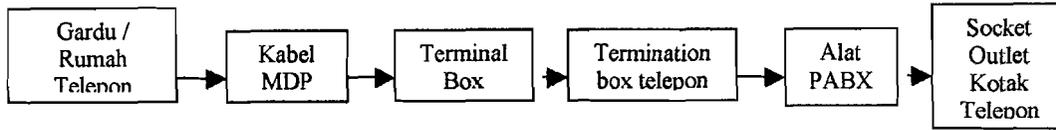
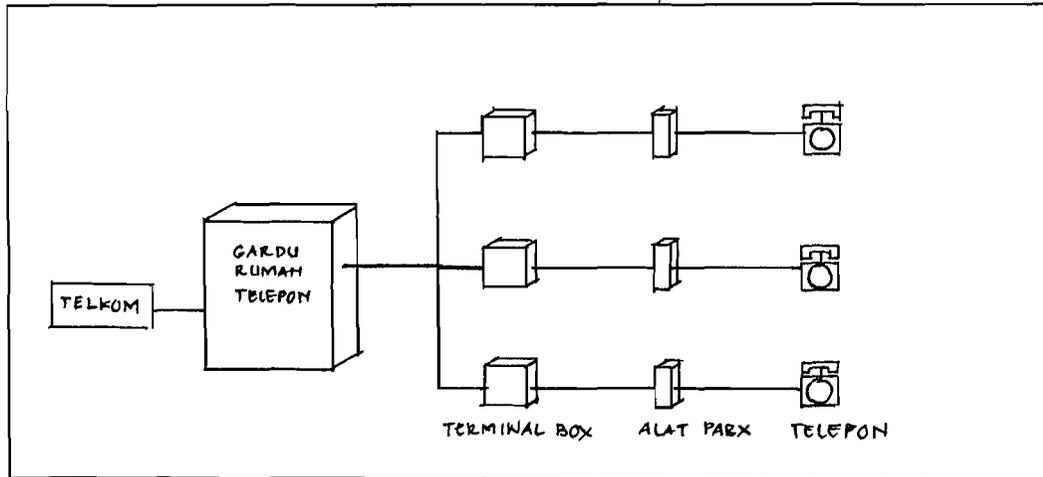


Diagram sistim jaringan Telekomunikasi



Gambar 4.19 Sistim jaringan Telekomunikasi

4.5.7. Sistem Pembuangan Sampah

Sampah yang dihasilkan dari pemakai bangunan dikumpulkan dalam bak pembuangan sampah, dan sampah-sampah tersebut dibawa truk sampah dibuang ke tempat pembuangan akhir / TPA.

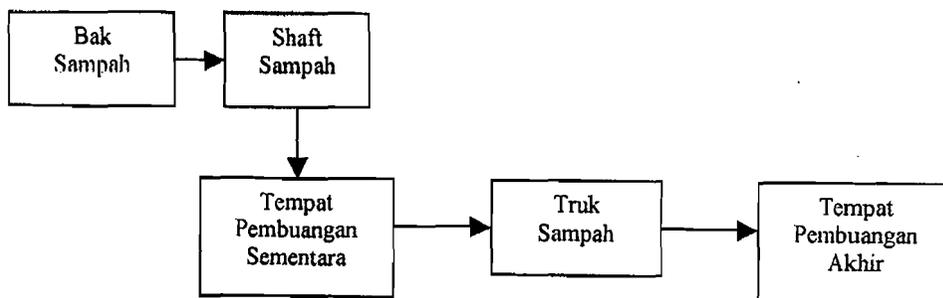
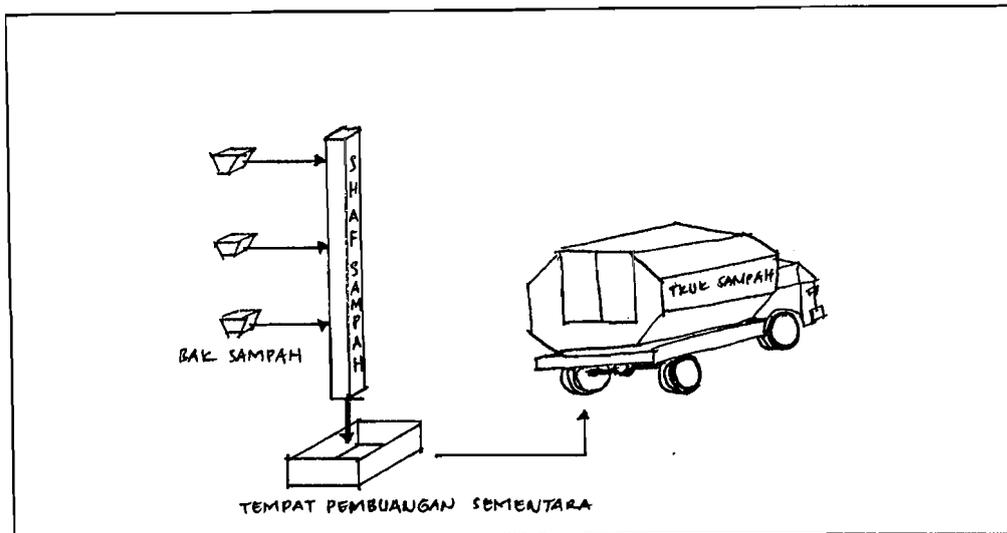


Diagram sistem pembuangan sampah



Gambar 4.20 Sistem pembuangan sampah

4.6. Pendekatan Struktur dan Bahan

Dasar pertimbangan sistim struktur

1. Jarak antar kolom relatif kecil
2. Untuk memberikan bentuk fasad regionalisme yang diterapkan pada bangunan komersial lebih mudah dibentuk oleh adanya kolom dan balok.
3. Pembagian untuk ruang-ruang yang relatif tidak terlalu besar akan lebih mudah dibentuk oleh pola grid.
4. Adanya satu bagian ruang yang lebar yaitu hall dengan ruang terbuka besar yaitu void.
5. Fleksibel untuk mengalami perkembangan bangunan kearah luar.
6. Memiliki fleksibilitas tinggi untuk mengantisipasi kebutuhan perkembangan ruang ke arah dalam dengan menggunakan elemen penutup dinding non permanen.
7. Adanya satu sistim struktur yang mampu menstabilkan bangunan yang memiliki panjang lebih dari 50m.

Dasar – dasar pendekatan

1. Sistem struktur yang menggunakan pola grid
2. Sistem struktur yang lebih fleksibel untuk penggunaan pada bentang-bentang tertentu yang diinginkan.
3. Sistem struktur yang dirangkai oleh kesatuan kolom dan balok.
4. Sistem struktur untuk bangunan bertingkat rendah (3 lantai), gaya angin dapat diantisipasi dengan adanya core (untuk lift) yang berfungsi sebagai penstabil struktur.
5. Untuk mengatasi panjang bangunan yang lebih dari 50m digunakan delatasi.

Dari dasar pertimbangan dan pendekatan dapat disimpulkan pemilihan sistem struktur yaitu sistem struktur rangka dan core

Dasar pertimbangan pemilihan bahan struktur

1. Harus mampu mengatasi jarak antar kolom yang memiliki bentang lebar pada bagian tertentu (void).
2. Memiliki balok dengan dimensi yang tidak terlalu besar.
3. Tahan terhadap gaya tarik.
4. Secara konstruksi lebih ringan sehingga mengurangi beban structural bangunan.

Dari dasar pertimbangan yang telah tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bahan struktur yang dapat mengatasi bentang lebar dengan dimensi balok yang tidak terlalu besar, mampu menahan gaya tarik dan ringan adalah baja.

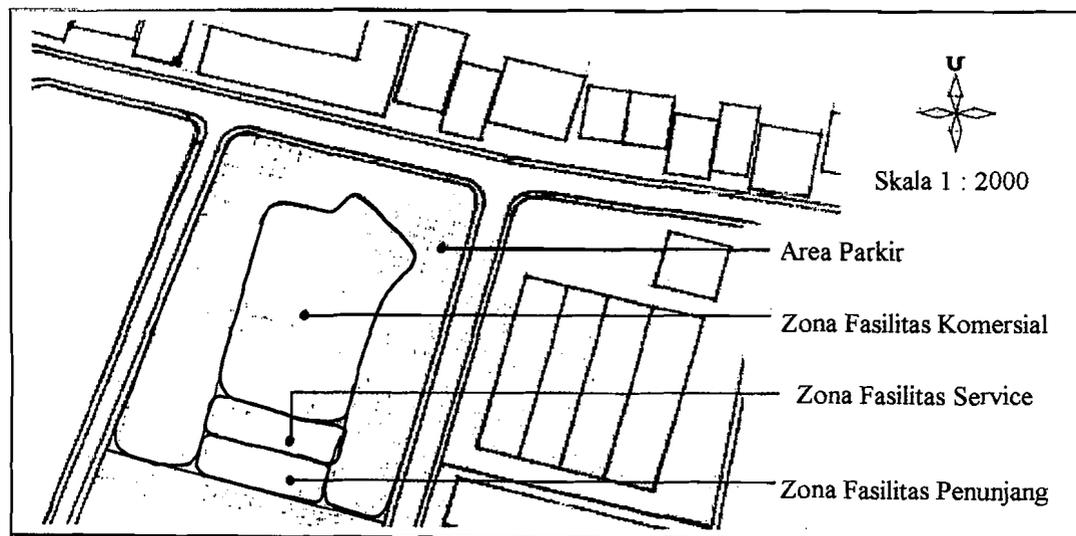
BAB V
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
PENAMPILAN BANGUNAN DAN KEBUTUHAN RUANG
PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA

5.1. Konsep Perencanaan

5.1.1. Penzoningan tapak

Penempatan fasilitas-fasilitas yang ada pada site dengan luas site 9.900 m², KDB 60 % maka luas bangunan 5.940 m², terbagi dalam beberapa fasilitas yaitu fasilitas komersial, fasilitas penunjang dan fasilitas service.

- Zona fasilitas komersial diletakkan pada bagian muka sebagai daya tarik fungsi bangunan untuk kegiatan perdagangan.
- Zona fasilitas service diletakkan ditengah untuk menunjang aktifitas pemakai bangunan.
- Zona fasilitas penunjang (R. MEE) diletakkan dibelakang untuk menghindari getaran dan gangguan bunyi yang dapat mengganggu kenyamanan pemakai bangunan dan memudahkan dalam bongkar muat barang.
- Area parkir diletakkan di sekitar bangunan dengan memanfaatkan lahan yang terkena garis sempadan serta memudahkan akses pencapaian kebangunan bagi pengunjung.

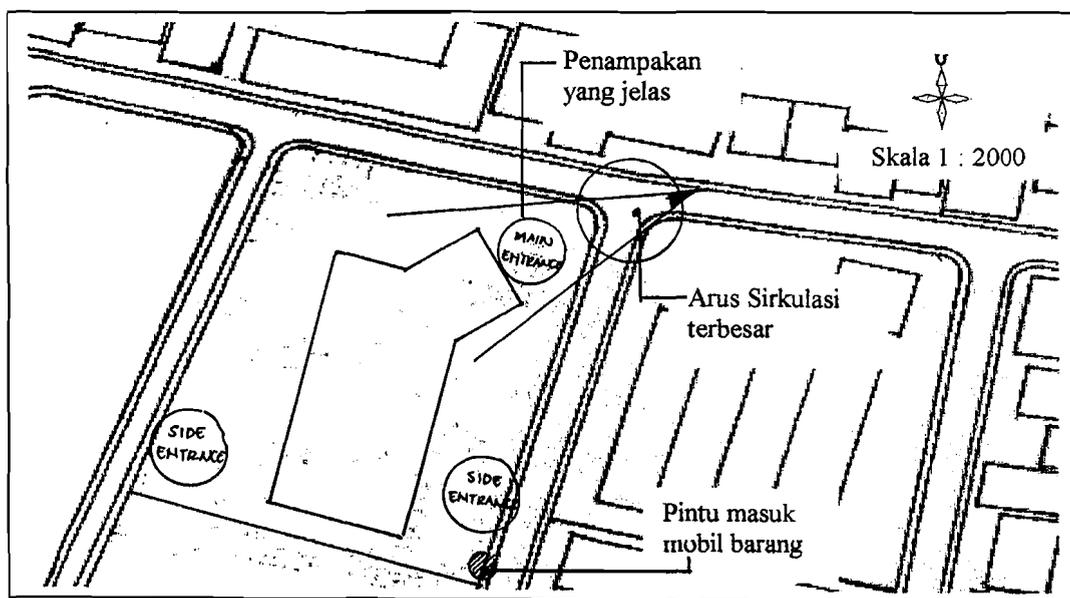


Gambar 5.1 Penzoningan tapak

5.1.2. Pencapaian ke Tapak

Pencapaian ke tapak dengan mempertimbangkan pola sirkulasi dan kepadatan arus lalu lintas sekitar tapak :

- Main entrance direncanakan dari bagian timur laut tapak karena arus sirkulasi terbesar di jalur ini dan dari sisi tersebut mempunyai penampakan yang jelas.
- Side entrance di rencanakan pada sisi timur dan barat agar tidak terjadi crossing pada saat kendaraan keluar masuk tapak.
- Pintu masuk untuk dropping barang di sebelah timur menggunakan pintu khusus agar tidak terjadi crossing dengan kendaraan pengunjung pada saat bongkar muat barang.

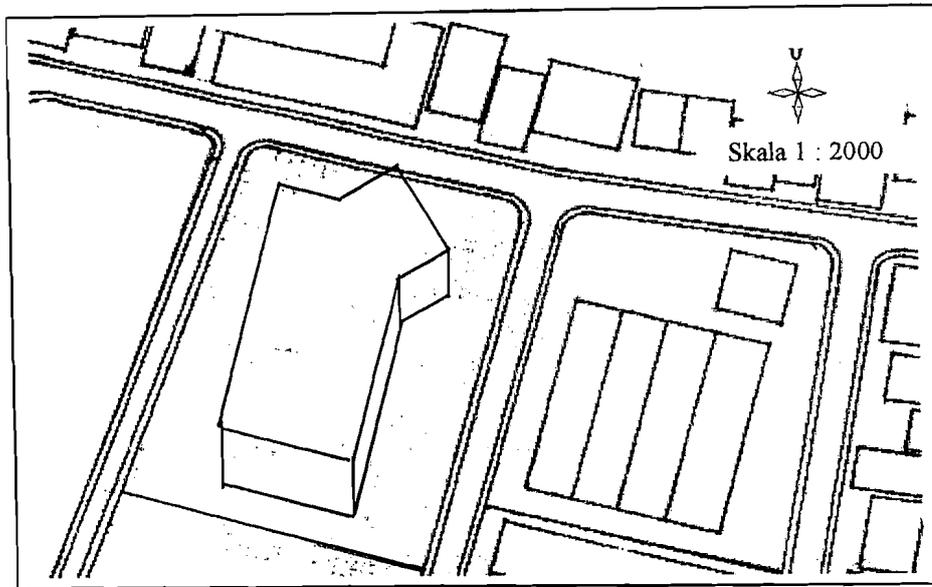


Gambar 5.2 Pencapaian ke tapak

5.1.3. Bentuk Masa Bangunan

Pemilihan masa untuk bangunan pusat perbelanjaan adalah masa tunggal karena :

- Memudahkan dalam pengelolaan kegiatannya
- Efisien dalam penggunaan lahan untuk bangunan
- Penggunaan ruang dan sirkulasi lebih efisien
- Ketinggian bangunan sesuai lingkungan sekitar



Gambar 5.3 Masa bangunan

5.1.4. Konsep Penampilan Bangunan

A. Arsitektur Regional (Kolonial)

1. Regionalisme pada Eksteriornya

a. Pembentuk Fasad Bangunan

- Bentuk atap limasan dengan sudut 50° .
- Dinding mengalami penambahan, pengurangan dan lengkung pada permukaannya (fasadnya).
- Adanya peninggian pada lantai terhadap permukaan tanah.

b. Proporsi Vertikal Horizontal

Dominasi Vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal dan dominasi Horizontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horizontal.

c. Simetri

Simetri pada fasad utama.

d. Pengulangan

Pola pengulangan (linier dan grid) terbentuk oleh bidang bukaan (jendela) dan struktur bangunan (kolom-balok).

e. Ornamentasi

Munculnya ornamentasi berupa louvre, lucarn, gable dan beton vertikal-horizontal pada bangunan.

f. Style

Memunculkan Style pada bangunan.

2. Regionalisme pada Interiornya

Menampilkan citra regionalisme (suasana kolonial) seperti bentuk konsol baja, dan ketinggian bangunan pada selasar / gang.

B. Arsitektur Regional sesuai Citra Komersial

Dari pertimbangan diatas maka didapat bangunan Regionalisme yang sesuai dengan citra visual bangunan komersial, dimana :

Pada atap bangunan mempunyai bentuk limasan dengan sudut 50° , dinding mengalami penambahan / pengurangan pada penampilan fasadnya serta adanya peninggian lantai guna menciptakan elemen transisi antara permukaan tanah dengan lantai bangunan.

Elemen pembentuk dinding yang terdiri dari pengulangan pada bidang bukaan (jendela) dan bidang-bidang lainnya (papan iklan) serta elemen-elemen pembentuk dinding lainnya yaitu bidang vertikal horizontal (struktur bangunan / kolom-balok). Unsur-unsur kaca yang merupakan bagian dari elemen pembentuk dinding bangunan, dalam citra visual bangunan komersial mempunyai makna menerima.

Ornamen-ornamen bangunan kolonial (regionalisme) juga berfungsi sebagai citra komersial yaitu dengan menempatkan papan nama bangunan kedalam ornamen bangunan kolonial.

Untuk lebih memberi kesan nuansa kolonial maka diterapkan style / gaya kolonial pada penampilan bangunan pusat perbelanjaan Jobokuto.

Nuansa kolonial pada tata ruang dalam pusat perbelanjaan diwujudkan kan dengan adanya bentukan konsul sederhana, berkesan ringan, dan terbuat dari baja. Disamping konsul ornamentasi pada elemen ruang juga ditampilkan untuk mendukung suasana ruang dalam bangunan kolonial.

Hal yang tak kalah pentingnya untuk mendukung penampilan bangunan kolonial khususnya adanya ketinggian bangunan yang lebih dari 3m. Pada pusat perbelanjaan Jobokuto ciri khas ketinggian ini ditampilkan dalam ruang selasar,lorong/gang.

C. Berdasarkan Kontek Lingkungan

Kesesuaian bangunan yang direncanakan dengan lingkungan sekitar yaitu dengan menyesuaikan ketinggian bangunan dengan lingkungan sekitar (1-4 lantai) sehingga bangunan lebih menyatu dengan lingkungan sekitar.

D. Warna

Syarat utama dalam perancangan penampilan bangunan yang mengacu pada regionalisme / Arsitektur Masa Lalu (AML) menyatu di dalam Arsitektur Masa Kini (AMK), dan bukan merupakan tempelan belaka dan secara visual merupakan satu kesatuan (unity), salah satunya adalah dominasi warna maka warna disesuaikan dengan dominasi warna kolonial yang terdapat dikota Jepara yaitu gradasi warna coklat.

5.2. Konsep Perancangan

5.2.1. Program dan Besaran Ruang

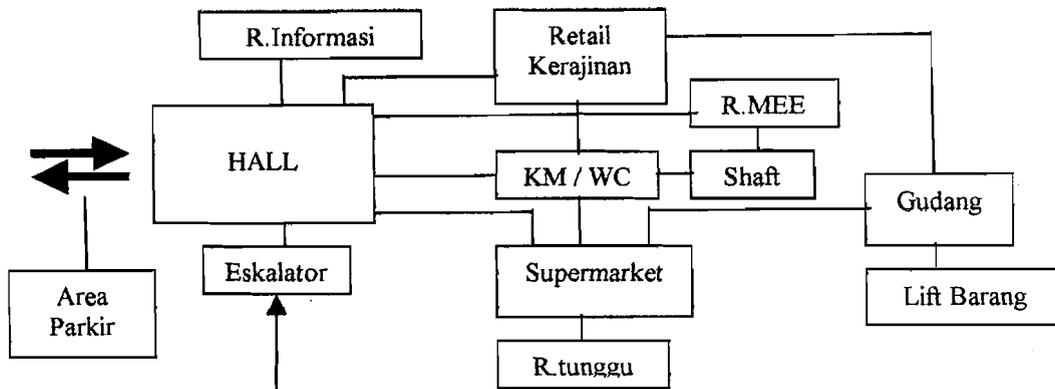
Program ruang yang mewadahi fasilitas pusat perbelanjaan dan besaran ruangnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.1 Program dan Besaran Ruang

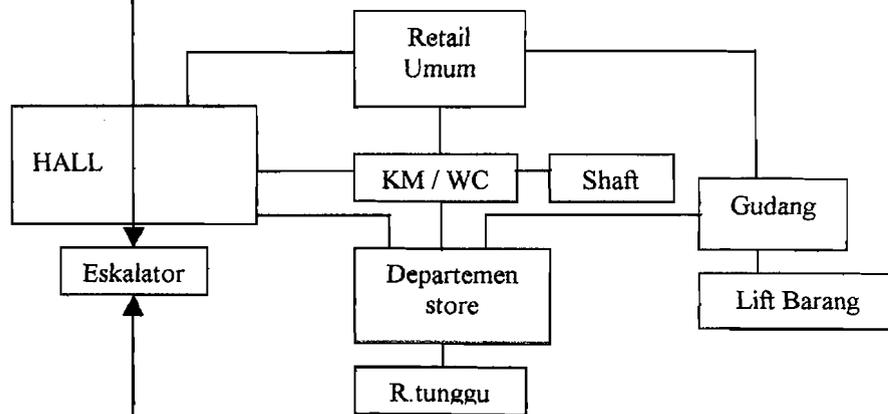
NO	FASILITAS PUSAT PERBELANJAAN	MACAM RUANG	SIFAT RUANG	BESARAN RUANG
1	FASILITAS KOMERSIAL	Departement Store	Publik	4.063 m2
		Supermarket	Publik	1.761 m2
		Restoran	Semi publik	812 m2
		Arena Bermain Anak	Publik	2.167m2
		Retail Kerajinan :		
		- K. Kayu RT	Publik	180 m2
		- K. Kayu Furnitur	Publik	1.106 m2
		- K. Tembaga (monel)	Publik	103 m2
		- K. Tekstil (kain troso)	Publik	129 m2
		- K. Bambu	Publik	1.055 m2
		Retail Umum :		
		- Buku dan Alat tulis	Publik	412 m2
		- Elektronik	Publik	260 m2
		- Sport	Publik	65 m2
		- Optik	Publik	260 m2
- Foto dan Kamera	Publik	347 m2		
- Toko kaset	Publik	260 m2		
- Toko perhiasan	Publik	563 m2		
2	FASILITAS PENUNJANG	Hall	Publik	200 m2
		Ruang MEE	Service	259 m2
		Gudang	Service	64 m2
		Ruang Keamanan	Service	12 m2
		Ruang Pengelola	Privat	64 m2
3	FASILITAS SERVICE	KM / WC	Service	162 m2
		Musholla	Semi privat	36 m2
		Ruang tunggu	Semi publik	158 m2
4	AREA PARKIR	Sepeda motor	Publik	543 m2
		Mobil	Publik	2.880 m2

5.2.2. Organisasi Ruang

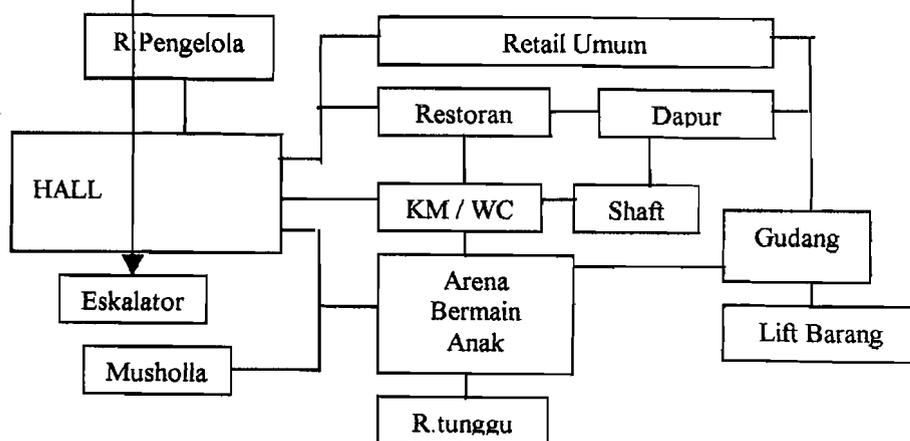
A. Lantai I



B. Lantai II

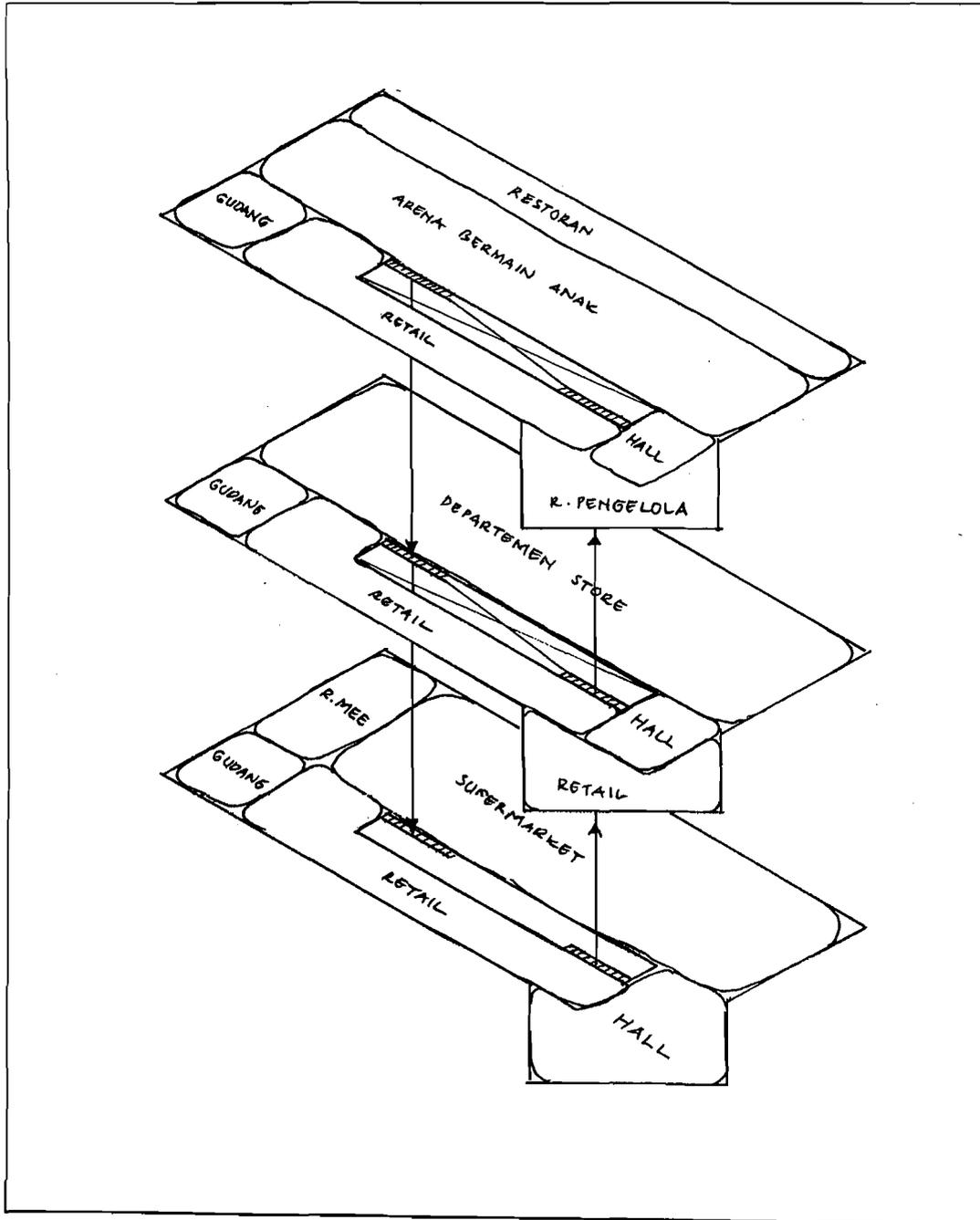


C. Lantai III



5.2.3. Penzoningan

Tingkat kepentingan kegiatan digunakan sebagai pertimbangan dalam penzoningan kelompok kegiatan. Zona-zona tersebut meliputi : zona fasilitas komersial, zona fasilitas penunjang, zona fasilitas service.



Gambar 5.4 Penzoningan

5.2.4. Konsep Tata Ruang Luar

Konsep tata ruang luar meliputi pencapaian ke tapak, pola sirkulasi dalam tapak, ruang terbuka, dan tata vegetasi. Site entrance dibedakan menjadi dua yaitu untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor. Pintu masuk untuk kendaraan bermotor sendiri dibedakan menjadi dua yaitu untuk pengunjung dan pengelola (untuk kegiatan sirkulasi barang). Pintu keluar site dijadikan satu antara pengunjung dengan pengelola untuk memudahkan pengawasan. Ruang terbuka berfungsi sebagai area parkir dan ditunjang dengan tata vegetasi yang berfungsi secara fungsional sebagai peneduh.

Perletakan bangunan utama ditengah dengan mempertimbangkan pemanfaatan semaksimal mungkin untuk bangunan diluar batas garis sempadan. Perletakan area komersial didepan, area servis ditengah dan area penunjang terletak dibelakang bangunan.

5.2.5. Konsep Tata Ruang Dalam

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam konsep tata ruang dalam adalah bentuk kegiatan dan arus sirkulasi pengunjung / barang. Bentuk kegiatan yang bersifat publik diwadahi dalam ruang yang berdimensi besar yaitu hall. Sesuai fungsi hall sebagai ruang penerima dan transisi maka Hall diletakkan didepan pintu masuk atau berdekatan dengan alat transportasi vertical dalam hal ini escalator dan tangga.

Perletakan hall sebagai ruang publik harus mudah dicapai dari segala arah, baik dari tingkat lantai itu sendiri maupun dari lantai dibawah atau diatasnya. Hall sebagai ruang publik dapat ditemui pada tiap lantai, yang membedakan hanyalah ukuran dimensinya.

Bentuk kegiatan jual beli diwadahi dalam ruang komersial yaitu retail, supermarket dan department store. Retail terletak di lantai satu dan dua. Department store di lantai dua sementara supermarket di lantai tiga. Letak ruang komersial berdekatan dengan ruang penerima (Hall) untuk menarik pengunjung melakukan aktifitas jual beli.

Bentuk kegiatan pengelolaan diwadahi dalam ruang pengelola yaitu ruang karyawan, gudang yang terletak di lantai satu, dua dan tiga.

Bentuk kegiatan service diwadahi dalam ruang km/wc, ruang tunggu, diletakkan ditiap lantai sementara musholla diletakkan di lantai tiga. Bentuk kegiatan penunjang berupa MEE diletakkan di lantai dasar pada belakang bangunan agar tidak mengganggu aktifitas dalam bangunan serta memudahkan dalam perawatan dan pengawasannya.

Bentuk kegiatan rekreatif diwadahi dalam ruang arena bermain anak yang diletakkan di lantai tiga, dan restoran sebagai ruang penunjang diletakkan di lantai tiga.

5.2.6. Konsep Sirkulasi

Konsep sirkulasi ruang luar dan sirkulasi ruang dalam menggunakan pola sirkulasi linier. Sirkulasi ruang luar menggunakan pola linier dengan mempertimbangkan pemanfaatan ruang-ruang sisa (garis sempadan) di sekeliling bangunan sebagai area parkir.

Sementara sirkulasi yang digunakan dalam tata ruang dalam yaitu sirkulasi linier dengan tujuan untuk mengarahkan pengunjung melewati ruang-ruang retail.

Untuk dapat mengamati materi yang diperdagangkan secara menyeluruh dalam ruangan, khususnya ruang retail dipergunakan void dan escalator sebagai alat transportasi vertical pada kedua sisi (kanan dan kiri dari pintu masuk).

Dengan adanya void dan sistem sirkulasi seperti yang tersebut diatas, pengunjung diharapkan dapat melihat kondisi yang ada di lantai atas dan demikian pula sebaliknya. Adanya sistem void ini juga mampu mendukung kegiatan rekreatif, disamping kegiatan berbelanja.

Untuk memudahkan pencapaian ke dalam bangunan ada tiga pintu masuk yaitu dibagian depan, kanan, dan kiri bangunan. Pintu untuk keluar masuk antara pengunjung dan karyawan dibedakan letaknya.

Sementara untuk pencapaian ketinggian lantai yang lebih tinggi digunakan eskalator yang dapat dicapai dari segala arah. Letak eskalator berada di hall, pada ruangan yang menjadi ruang publik ini juga diletakan beberapa tempat duduk diantara tanaman-tanaman untuk kebutuhan istirahat bagi pengunjung.

5.2.7. Konsep Sistem Utilitas

A. Sistem Drainasi Air Hujan

Penggunaan sistem drainasi yang dipakai adalah sistem drainasi bawah permukaan. Untuk mengontrol kemacetan air, pada beberapa bagian tertentu digunakan bak kontrol. Sistem pembuangan dari bak kontrol ditampung di sumur peresapan kemudian disalurkan ke riol kota.

B. Sistem Air Bersih

Sistem air bersih yang dipakai yaitu sistim down feed, dengan sumber air dari sumur yang kemudian disalurkan ke bak penampung diatas bangunan. Dari bak penampung air bersih di atas bangunan kemudian disalurkan ke fixture. Air pada bak penampung atas dibagi dua untuk kebutuhan air bersih harian dan kebutuhan air untuk fire protection.

C. Sistem Air Kotor

Sistem pembuangan air kotor yang dipakai dibedakan menjadi air kotor padat yang langsung disalurkan ke septictank dan air kotor cair disalurkan ke bak lemak, bak kontrol ke septictank lalu kemudian keduanya disalurkan ke sumur peresapan.

D. Sistem Jaringan Listrik

Sistem jaringan listrik menggunakan sumber listrik dari PLN dan Genset kemudian masuk ke MDP, yang kemudian disalurkan perantai pada distribusi panel. Dari distribusi panel diteruskan ke saklar dan terbagi dalam stop kontak dan lampu.

E. Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem pemadam kebakaran yang dipakai yaitu dengan sprinkler dan fire hydrant (tiap 30m). Kebutuhan air untuk fire protection dipenuhi dari bak penampung atas.

F. Sistem Jaringan HVAC

Sistem jaringan HVAC yang digunakan yaitu sistem AC sentral yang disalurkan lewat inlet dan outlet dari ducting AC dari shaft tiap lantai.

G. Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telepon yang digunakan adalah dengan alat PABX, dengan pertimbangan sistem ini dapat langsung berhubungan dengan ruang dalam gedung tanpa operator.

H. Sistem Pembuangan Sampah

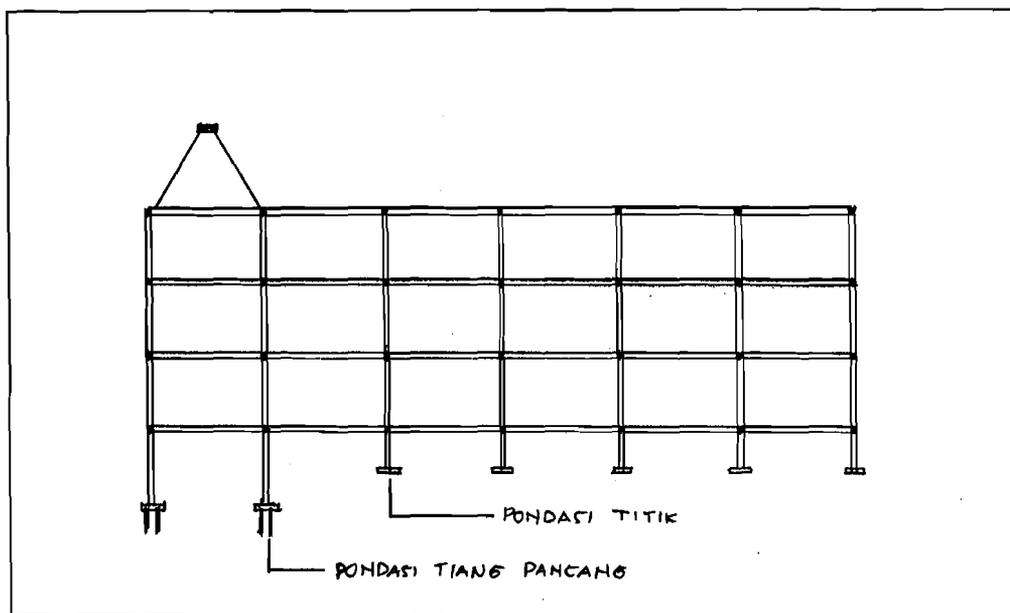
Sampah yang dihasilkan dari pemakai bangunan dikumpulkan dalam bak pembuangan sampah, dan sampah-sampah tersebut dibawa truk sampah dibuang ke tempat pembuangan akhir / TPA.

5.2.8. Sistem Struktur

Sistem struktur bangunan meliputi sub struktur dan super struktur yang meliputi :

A. Sistem sub struktur

Menggunakan pondasi titik dan menerus pada bangunan utama dan menggunakan pondasi tiang pancang pada entrance bangunan.



Gambar 5.5 sistem sub struktur

B. Sistem super struktur

Super struktur menggunakan struktur rangka yang terdiri dari kolom dan balok dengan pola grid.

- Lantai

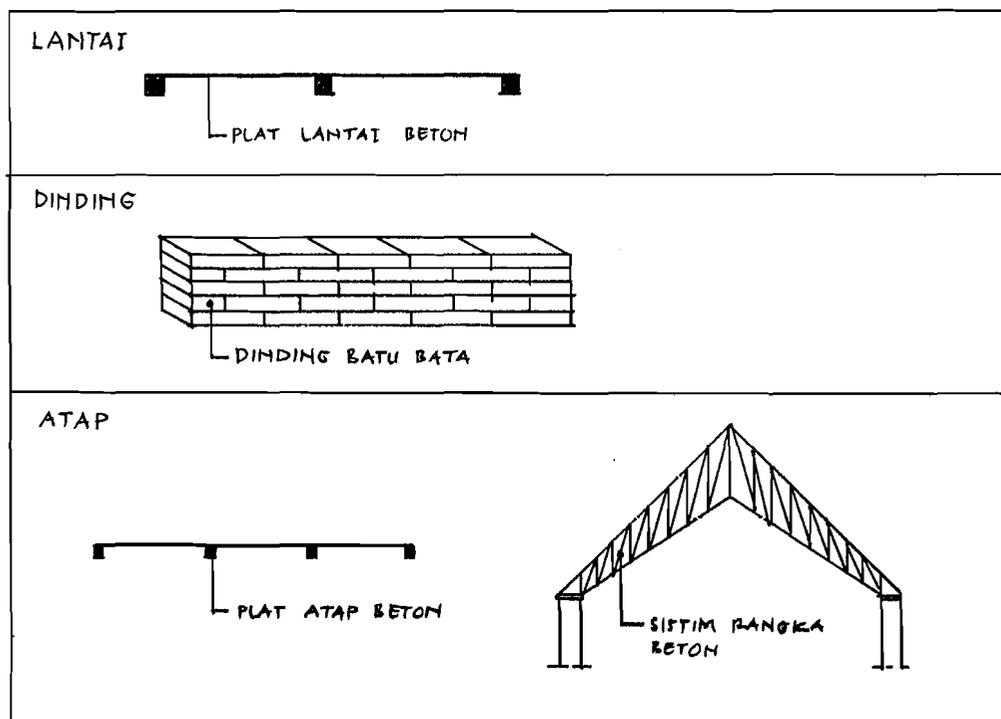
Lantai menggunakan plat lantai beton dengan finising lantai keramik.

- Dinding

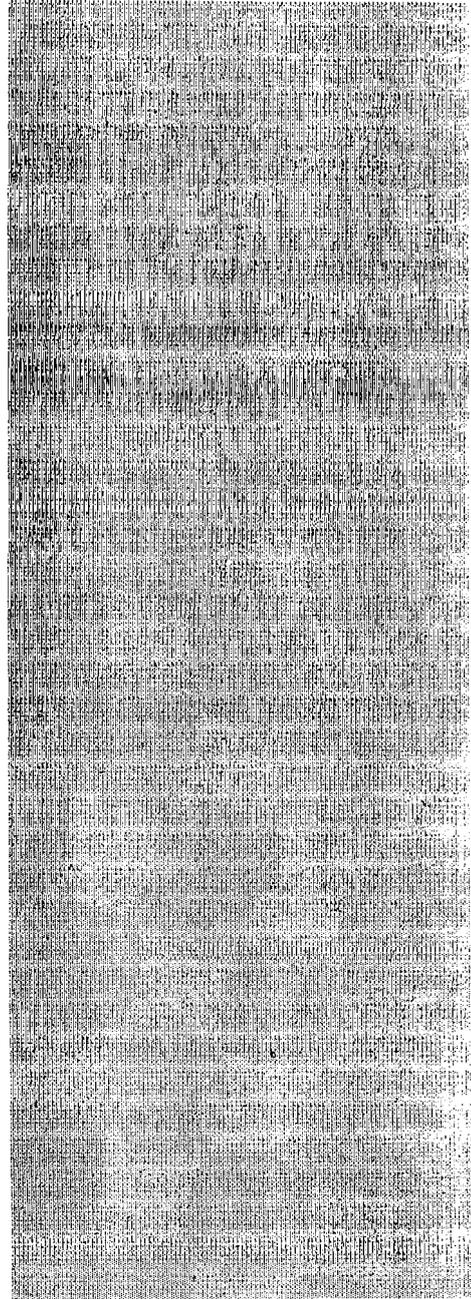
Dinding menggunakan batu bata yang dikomposisikan dengan kaca, multiplek / dinding kayu

- Atap

Atap menggunakan sistem rangka baja pada ruang yang memiliki bentang lebar dan atap plat beton sebagai struktur pendukung utilitas bangunan



Gambar 5.6 Sistem super struktur

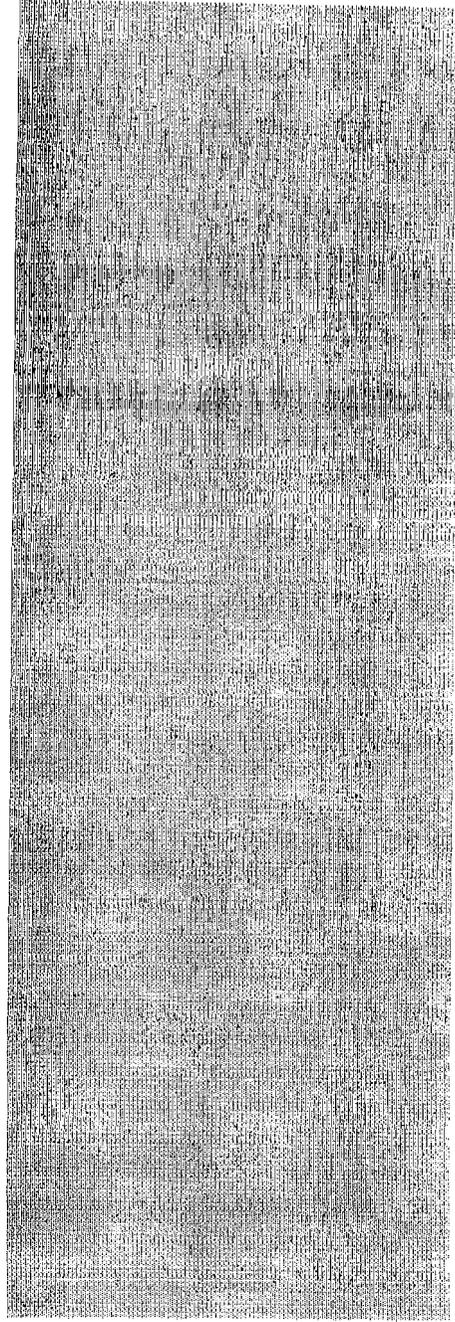


P U S T A K A

Der
Lar

DAFTAR PUSTAKA

- Biro Pusat Statistik. (1999). **Jawa Tengah dalam Angka**, *Propinsi Jawa Tengah*
- Biro Pusat Statistik. (1999). **Jepara dalam Angka**, *Kabupaten Jepara*
- BAPPEDA (1998). **RUTRK Kabupaten Jepara**, *Kabupaten Jepara*
- Ching, Francis DK. (1985). **Arsitektur : Bentuk, Ruang, dan Susunannya**, *Jakarta: Erlangga.*
- Chiara Joseph and Callender John Hancock (1990). **Time-Saver Standards for Building Types**. *McGraw-Hill Publishing Company.*
- Garnham Harry Launce (1984). **Maintaining The Spirit of Place**. *Arizona : PDA Publishers Corporation*
- Manguwijaya, Y.B.(1988). **Wastu Citra**. *Jakarta: PT Gramedia*
- Neufert Erns. (1987). **Data Arsitek**. *Jakarta: Erlangga*
- Urban Land Institute. (1977). **Shopping Center Development Handbook**. *Washington*
- Wondoamiseno Ra. (1991). **Regionalisme dalam Arsitektur Indonesia Sebuah Harapan**. *Yogyakarta : Yayasan Rupadatu*
- Nadine. Bendington. (1982). **Design for Shopping Center**. *Butterworth Design Series*
- Nix. Thomas. **Stedebouw in Indonesie en de Stedebouwkundige Vormgeving uitgevers : Nix-Bandoeng, Endetoorts-Heemstede.**
- Gibberd Frederick. **Town Design**. *New York : Frederick A. Praeger.*
- Gruen. Victor. (1960). **Shopping Town USA. The Planning of Shopping Center**. *Reinhold Publishing Cooperation NY*
- Sumalyo. Yulianto (1993). **Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia** *Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.*



LAMP IRAN

Lampiran

Lampiran Perhitungan Ruang

A. Luas Fasilitas Penunjang

Ruang- ruang yang termasuk dalam fasilitas Penunjang adalah: MEE, Ruang Pengelola (R. Management, R. Pemeliharaan, R. Keamanan).

1. Perhitungan R. MEE

Ruang MEE yang digunakan untuk Pusat Perbelanjaan antara lain adalah :

- Ruang AHU: 12 m^2 (3 x 4)
 - Ruang AC: 1 m^2 (1 x 1)
 - Ruang Elektrikal: $0,5 \text{ m}^2$ (1 x 0,5)
 - Ruang air bersih, fire protection: $0,5 \text{ m}^2$ (1 x 0,5)
 - Ruang/ shaft telepon: $0,25 \text{ m}^2$ (0,5 x 0,5)
 - Ruang lift barang: 3 m^2 (1,5 x 2)
 - Shaft sampah: 1 m^2 (1 x 1)
- Jumlah luasan 3 lantai: $18,25 \text{ m}^2 \times 3 = 54,75 \text{ m}^2 = 55 \text{ m}^2$

- Ruang Genset: 30 m^2 (6 x 5)
- Ruang mesin AC: 40 m^2 (8 x 5)
- Ruang Power Supply: 20 m^2 (5 x 4)
- Ruang Water treatment: 20 m^2 (5 x 4)
- Ruang tangki bawah: 20 m^2 (5 x 4)
- Ruang tangki atas: 10 m^2 (5 x 2)
- Gudang: 64 m^2 (8 x 8)

Jumlah luasan: 204 m^2

Luasan Total Ruang MEE: 259 m^2

2. Perhitungan R. Pengelola ruang manajemen

- Ruang pimpinan 1 orang @ $6,25 \text{ m}^2$: $6,25 \text{ m}^2$
- Ruang staf pimpinan 2 orang @ $6,25 \text{ m}^2$: $12,5 \text{ m}^2$
- Ruang karyawan 3 orang @ $6,25 \text{ m}^2$: $18,75 \text{ m}^2$

- Ruang rapat 12 orang @ 1,5 m²: 18 m²
- Toilet 2 buah @ 4 m²: 8 m²
- Luas Total: 63,5 m² = 64 m²

3. Perhitungan R. Pengelola ruang keamanan
Ruang Keamanan toko asumsi tiap lantai 2 orang
2 m²/ orang (2 orang x 3 lantai) : 12 m²

B. Luas Fasilitas Service

Ruang- ruang yang termasuk dalam fasilitas service adalah : musholla dan lavatory (KM/WC)

1. Perhitungan luas musholla

Musholla untuk 30 orang @ 1,2 m²: 36 m²

2. Perhitungan untuk lavatory pengunjung

- asumsi density 4 m²/ orang
- standar wastafel: 1 m²/ buah/ 100 pemakai
- Urinoir: 0,7 m²/ buah
- WC: 1,8 m²/ buah
- Prakiraan pemakai: (luas lantai dasar + sirkulasi) : density
: (5.940 m² + 1.188 m²) : 4
: 1.782 orang

- Asumsi pria : wanita yaitu 1:2
- Pria

Pengunjung pria= 1/3 x 1.782= 594 orang

WC= 594 / 100 x 1,8 m²= 10,69 m²

Urinoir= 594/ 100 x 0,7 m²= 4,16 m²

Wastafel= 100 x 1 m²= 594 m²

Total= 20,79 m²= 21 m²

- Wanita

Pengunjung wanita= 2/3 x 1.782= 1.188 orang

$$\text{WC} = 1.188 / 100 \times 1,8 \text{ m}^2 = 21,38 \text{ m}^2$$

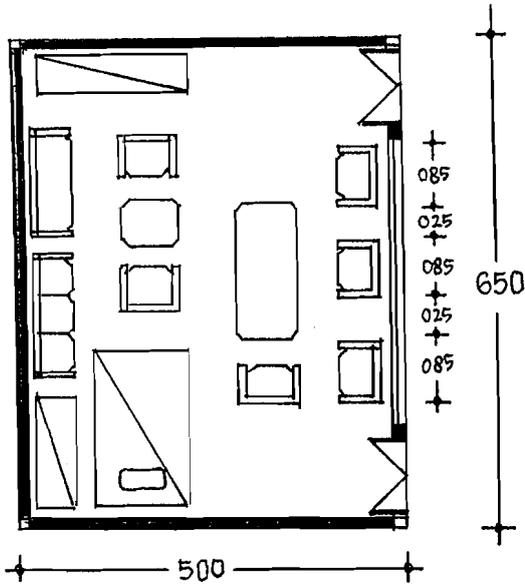
$$\text{Wastafel} = 1.188 / 100 \times 1 \text{ m}^2 = 11,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Total} = 33,26 \text{ m}^2$$

Luas total KM/ WC untuk 3 lantai yaitu:

$$\begin{aligned} & (\text{luas KM/WC pria} + \text{luas KM/ WC wanita}) \times 3 \text{ lantai} : (21 + 33) \times 3 \\ & = 162 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Lampiran Lay out Ruang

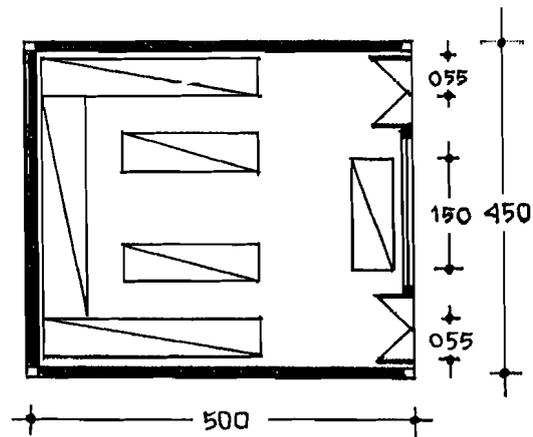


Ruang yang besaran / luas ruangnya sama

Dengan type 1 adalah :

1. Kerajinan Kayu Furniture
2. Kerajinan Bambu

Gambar Lay Out Kerajinan Kayu Furniture



Ruang yang besaran/ luas ruangnya sama
dengan type 2 adalah

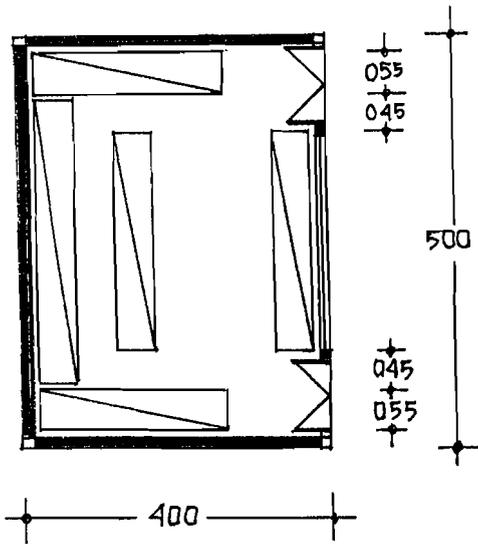
1. Kerajinan Tembaga (Monel)
2. Kerajinan Kayu Rumah Tangga
3. Buku Dan Alat Tulis

Gambar Lay Out Kerajinan Tembaga (Monel)

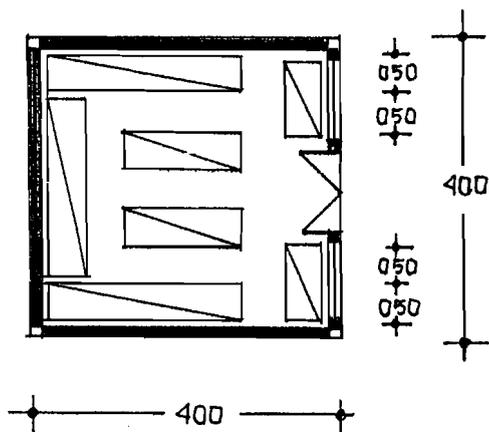
Ruang yang besaran/ luas ruangnya sama

Dengan type 3 adalah :

1. Elektronik
2. Sport
3. Foto dan Kamera
4. Toko Kaset
5. Toko Perhiasan
6. Optik



Gambar Lay Out Elektronik



Ruang yang besaran / luas ruangnya sama

Dengan type 4 adalah :

- Kerajinan Kain Traso

Gambar Lay Out Kerajinan Kain Traso