

**BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN
APARTEMEN DAN SHOPPING MAL
DI YOGYAKARTA**

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR



Disusun Oleh :

A . N A S I R

92340010 - TA

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1997**

**BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN
APARTEMEN DAN SHOPPING MAL
DI YOGYAKARTA**

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR

**Tugas Akhir Diajukan Kepada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik
Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia
Sebagai Salah Satu Syarat Mencapai Gelar
Sarjana Teknik Arsitektur**

Disusun Oleh :

A . N A S I R

92340010 - TA

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1997**

LEMBAR PENGESAHAN
BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN
APARTEMEN DAN SHOPPING MAL
DI YOGYAKARTA
LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR

Disusun Oleh :

A . N A S I R

92340010 - TA

Yogyakarta, November 1997
Menyetujui

Pembimbing Utama



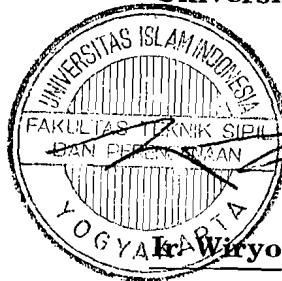
Ir. H. Amir Adenan

Pembimbing Pembantu



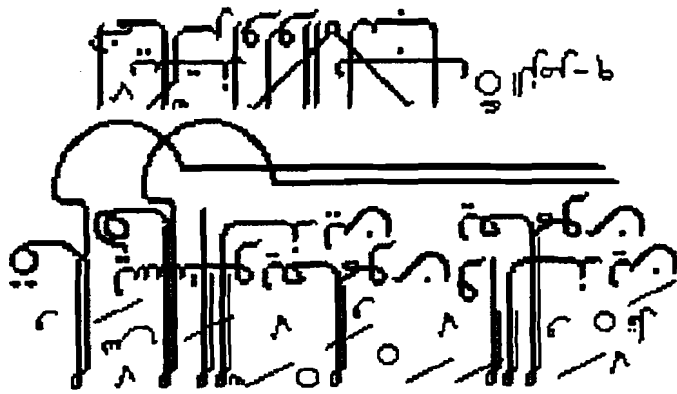
Ir. Hj. Rini Darmawati, MT

Mengetahui
Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
Ketua




Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch

..... Katakanlah : " Adakah sama orang-orang yang mengetahui dengan orang-orang yang tidak mengetahui ? Sesungguhnya orang yang berakhlak yang dapat menerima pelajaran." (QS. Az-Zumar : 9)



Waktu :
 Eksakta, 90u, mabak Maud, mabak Olu,
 mas Die, mas Fly, mas Fung, mabak
 Daria dan Lihah yang sedaku mengontrol
 sendiri dengan do a.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Alhamdulillah, puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah swt, karena hanya atas rahmat dan hidayah-Nya semata penulis dapat merampungkan penyusunan buku Landasan Konseptual Perancangan Tugas Akhir dengan judul **Bangunan Fungsi Campuran Apartemen dan Shopping Mall di Yogyakarta**.

Penyusunan buku ini merupakan bagian dari tahapan tugas akhir yang diajukan sebagai syarat untuk mencapai gelar sarjana Teknik Arsitektur pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Dalam proses penyusunan, banyak pihak yang turut serta membantu hingga terselesaikannya buku ini. Dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada bapak *Ir. H. Amir Adenan* dan ibu *Ir. Hj. Rini Darmawati, MT* selaku dosen pembimbing yang dengan tulus ikhlas memberikan perhatian kepada penulis. Tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh civitas akademika Jurusan Teknik Arsitektur UII, semua pihak dan instansi yang telah membantu memberikan data, seluruh keluarga di Demak yang selalu mengiringi penulis dengan do'a, Sudyanto dan Gunawan yang selalu kompak dalam pelaksanaan bimbingan, serta teman-teman yang telah membantu dan memberikan motivasi kepada penulis hingga selesainya penyusunan buku ini.

Penulis sendiri menyadari bahwa didalam penyusunan buku ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun, semoga buku ini bermanfaat bagi penulis sendiri dan pembaca sekalian.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Yogyakarta, 1 November 1997
Penyusun

A. Nasir
92 340 010 - TA / UII

ABSTRAKSI

Pendirian bangunan fungsi campuran belakangan ini telah tumbuh dan berkembang pesat terutama di kota-kota besar di Indonesia. Gejala ini terjadi akibat kondisi lahan di kota yang semakin mahal dan langka, sehingga mendorong *developer* untuk memanfaatkan secara *optimal* terhadap lahan yang ada, guna memwadahi beberapa fasilitas yang berbeda fungsi dalam suatu bangunan tunggal dengan jumlah lantai maksimal.

Kodya Yogyakarta tidak menutup kemungkinan untuk didirikan suatu bangunan fungsi campuran. Pendirian bangunan fungsi campuran ini sudah terlihat pada bangunan hotel dan mal di kawasan Malioboro, meskipun masih diwadahi dalam bangunan yang berbeda tetapi sudah mengarah ke pemanfaatan lahan secara *optimal*.

Kecenderungan pembangunan di pusat kota Yogyakarta mengarah pada pola vertikal dengan batas yang telah ditentukan. Hal ini dapat pula dimanfaatkan sebagai upaya mengoptimalkan ruang-ruang didalamnya, bahkan bangunan fungsi campuran dimungkinkan untuk direalisasikan untuk masa sekarang dan masa yang akan datang. Munculnya bangunan fungsi campuran diharapkan akan dapat lebih menghidupkan suasana kawasan, mengurangi volume lalu lintas di jalan raya dan sekaligus membatasi perluasan wilayah.

Bangunan fungsi campuran Apartemen dan Shopping Mal merupakan salah satu bentuk perpaduan bangunan komersial, dimana keduanya dijadikan sebagai tempat hunian dan kegiatan jual beli dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Keberadaan fasilitas ini diharapkan dapat memberikan daya tarik tersendiri bagi kawasan.

Bangunan fungsi campuran Apartemen dan Shopping Mal dirancang dengan pendekatan terhadap *optimasi* ruang, karakter lingkungan serta latar belakang segmen penghuni dan pengunjungnya. Dari pendekatan tersebut diharapkan dapat mengarahkan menuju transformasi bentuk rancangan fisik dengan konsep persyaratan tata ruang dalam dan luar.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Abstraksi	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Kebutuhan bangunan Fungsi Campuran di Yogyakarta	1
2. Kebutuhan Apartemen di Yogyakarta	3
3. Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	3
B. Permasalahan	5
1. Permasalahan Umum	5
2. Permasalahan Khusus	5
C. Keaslian Penulisan	5
D. Tujuan dan Sasaran	6
1. Tujuan	6
2. Sasaran	6
E. Lingkup dan Batasan Pembahasan	6
F. Metodologi	6
1. Metode Pembahasan	6
2. Pola Pikir	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN FAKTUAL KODYA YOGYAKARTA, TINJAUAN UMUM	
KEGIATAN KOMERSIAL, BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN,	
APARTEMEN DAN SHOPPING MALL	9
A. Tinjauan Faktual Kodya Yogyakarta	9
1. Keadaan Fisik Kodya Yogyakarta	9
2. Keadaan Non Fisik Kodya Yogyakarta	10
3. Tinjauan Fungsi Lahan	14
4. Tinjauan Pergerakan	15
B. Kegiatan Komersial di Yogyakarta	15
1. Persebaran Kegiatan	15
2. Fasilitas Komersial di Kodya Yogyakarta	16
3. Peran Kegiatan Komersial terhadap Pendapatan Daerah ..	17

C.	Tinjauan Umum Bangunan Fungsi Campuran	17
1.	Pengertian Bangunan Fungsi Campuran	17
2.	Faktor Pembentuk Bangunan Fungsi Campuran	19
D.	Tinjauan Umum Apartemen	22
1.	Definisi dan Jenis Apartemen	22
2.	Pengelolaan Ruang pada Bangunan Apartemen	25
3.	Hubungan Peruangan pada Bangunan Apartemen	25
4.	Diagram Elemen Lokasi pada Apartemen	26
E.	Tinjauan Umum Shopping Mal	27
1.	Definisi Shopping Mal	27
2.	Jenis Pusat Perbelanjaan	28

BAB III	BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MAL	30
A.	Misi dan Tujuan	30
B.	Analisa Lokasi	30
C.	Analisa Pemilihan Site	32
D.	Analisa Guna Lahan, Pergerakan, dan Perparkiran di Kawasan Malioboro	34
1.	Analisa Guna Lahan	34
2.	Analisa Pergerakan	35
3.	Analisa Perparkiran	36
E.	Permasalahan Utama Pada Penggabungan Apartemen dan Shopping Mal	37
F.	Analisa Pelaku dan Kegiatan	38
K1.	Analisa Pelaku dan Kegiatan pada Apartemen	38
2.	Analisa Pelaku dan Kegiatan pada Shopping Mal	40
3.	Penggabungan Kegiatan pada Apartemen dan Shopping Mal	43
G.	Analisa Sirkulasi Pelaku Kegiatan	44
K1.	Sirkulasi Pelaku Kegiatan pada Apartemen	44
2.	Sirkulasi Pelaku Kegiatan pada Shopping Mal	44
3.	Penggabungan Sirkulasi pada Apartemen dan Shopping Mal	45
KH.	Asumsi Kebutuhan Unit Apartemen	47
I.	Asumsi Kebutuhan Ruang Shopping Mal	48
J.	Kesimpulan	49

BAB IV	PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	51
	A. Pendekatan Konsep Optimasi Ruang	51
	B. Pendekatan Orientasi Bangunan	53
	C. Pendekatan Penzoningan	53
	D. Pendekatan Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan	54
	E. Pendekatan Tata Ruang Dalam	55
	F. Pendekatan Konsep Bentuk Bangunan	57
	G. Pendekatan Sistem Struktur	57
	H. Pendekatan Sistem Utilitas	58
BAB V	KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	60
	A. Konsep Optimasi Ruang	60
	B. Konsep Orientasi Bangunan	61
	C. Konsep Penzoningan	61
	D. Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan	63
	E. Konsep Tata Ruang Dalam	66
	F. Konsep Bentuk Bangunan	66
	G. Konsep Struktur Bangunan	67
	H. Konsep Sistem Utilitas	67

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

Daftar Tabel

Tabel 1.	Daerah Terbangun di Kodya Yogyakarta	10
Tabel 2.	Jumlah Kelahiran dan Penduduk Datang di Kodya Yogyakarta	11
Tabel 3.	Jumlah Kematian dan Penduduk Pergi di Kodya Yogyakarta	11
Tabel 4.	Jumlah Penduduk, Tingkat Kepadatan Penduduk dan Jumlah RT di Kodya Yogyakarta	11
Tabel 5.	Persebaran Penduduk Per Kecamatan di Wilayah Kodya Yogyakarta	12
Tabel 6.	PDRB Kodya Yogyakarta Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku	13
Tabel 7.	Persentase Penduduk Menurut Golongan Pengeluaran Perkapita Perbulan di Kodya Yogyakarta	14
Tabel 8.	Distribusi Persentase PDRB Kodya Yogyakarta Menurut Lapangan Usaha	16
Tabel 9.	PDRB Kodya Yogyakarta Menurut Lapangan Usaha atas Dasar Harga Konstan	17
Tabel 10.	Alternatif Pemilihan Lokasi	31

Daftar Gambar

Gambar 1.	Analisa Lokasi	31
Gambar 2.	Sebaran Fasilitas di sekitar Tapak	32
Gambar 3.	Site Terpilih	33
Gambar 4.	Analisa Guna Lahan di Kawasan Malioboro	34
Gambar 5.	Analisa Pergerakan Kendaraan dan Manusia	36
Gambar 6.	Analisa Perparkiran	37
Gambar 7.	Sirkulasi pada Penggabungan Apartemen dan Shopping Mal	38
Gambar 8.	Diagram Kegiatan Umum Penghuni Apartemen	39
Gambar 9.	Kegiatan Khusus Penghuni Apartemen	39
Gambar 10.	Diagram Kegiatan Umum Pengelola Apartemen	40
Gambar 11.	Diagram Kegiatan Penjaga Toko	41
Gambar 12.	Diagram Kegiatan Umum Pengunjung Mal	42
Gambar 13.	Kegiatan Khusus Pengunjung Shopping Mal	42
Gambar 14.	Diagram Kegiatan Pengelola	43
Gambar 15.	Diagram Kegiatan Campuran	43
Gambar 16.	Analisa Sirkulasi pada Apartemen	44
Gambar 17.	Analisa Sirkulasi pada Shopping Mal	45
Gambar 18.	Analisa Sirkulasi pada Penggabungan Apartemen dan Shopping Mal	46
Gambar 19.	Bentuk Penggabungan Horizontal Apartemen dan Shopping Mal	51
Gambar 20.	Bentuk Penggabungan Vertikal Apartemen dan Shopping Mal	52
Gambar 21.	Pendekatan Orientasi Bangunan	53
Gambar 22.	Perletakan Core pada Apartemen	55
Gambar 23.	Optimasi Ruang	60
Gambar 24.	Orientasi Bangunan	61
Gambar 25.	Penzoningan Horizontal dan Vertikal pada Bangunan Fungsi Campuran	62
Gambar 26.	Pengolahan Ruang Luar	63
Gambar 27.	Penempatan Parkir Luar	64
Gambar 28.	Pemanfaatan vegetasi Sebagai Reduksi Suara	65
Gambar 29.	Distribusi air Bersih	70

BAB I

BANGUNAN RUMAH KAMPUNG APARTEMEN DAN SHOPPING MALL

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1. Kebutuhan Bangunan Fungsi Campuran di Yogyakarta

Kota sebagai hasil karya seni sosial mesti diperlakukan seperti halnya organisme yang berkembang dari sel-sel masyarakat penghuninya. Dalam proses perkembangannya tersebut memang ada bagian-bagian kota yang terkelupas dan mati serta ada yang tumbuh baru, tetapi semua itu berlangsung dalam keseimbangan dan kewajaran (*Budihardjo, Tempo, 1992*).

Saat ini kota dengan tingkat penduduk yang padat banyak mengalami permasalahan terutama menyangkut penataan ruang, dimana bentuk-bentuk ruang didalamnya diarahkan dapat menjadi suatu kawasan utuh yang saling menunjang. Strategi intensifikasi dan optimasi guna lahan terutama di kota-kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi sudah sangat diperlukan. Munculnya bangunan dengan fungsi campuran diharapkan akan dapat lebih menghidupkan suasana kawasan, membantu membatasi perluasan kota serta meningkatkan daya tampung yang ada pada saat ini (*Prastowo, TA UGM, 1991*).

Mewujudkan suatu bangunan fungsi campuran akan dapat menciptakan efisiensi pergerakan didalam suatu kota, dengan terkonsentrasinya fasilitas dan prasarana yang dibutuhkan untuk aktifitas sehari-hari dalam satu blok bangunan akan memberikan kemudahan pencapaian bagi penghuni, sehingga mengurangi potensi pergerakan diluar kawasan kota (*Konstruksi, 1996*). Dengan demikian akan mengurangi volume lalu lintas di jalan raya yang sering menjadi penyebab terjadinya kemacetan.

Adanya integrasi dalam perencanaan dan perancangan bangunan dengan fungsi campuran akan memberikan kemudahan dalam penataan seluruh kawasan, baik unsur tata guna lahan, ruang luar dengan penghijauannya,

bentuk dan masa bangunan, unsur sirkulasi, parkir maupun prasarana, guna menciptakan lingkungan fisik dan visual yang nyaman (*Konstruksi, 1996*).

Daerah istimewa Yogyakarta yang terus berkembang sejalan dengan pesatnya kemajuan jaman dan semakin tingginya tingkat perkembangan penduduk menuntut penanganan dalam penataan kota. Hal ini dipengaruhi oleh tingkat kelahiran dan kedatangan penduduk ke daerah ini yang lebih besar jika dibandingkan dengan banyaknya kematian atau perginya penduduk.

Kodya Yogyakarta dengan jumlah penduduk 474.461 jiwa pada tahun 1996, mempunyai tingkat kepadatan penduduk sebesar 14.599 jiwa/Km² (*Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996*). Ini termasuk dalam kategori sangat padat bahkan melampaui ambang batas yang diperkenankan untuk daerah perkotaan (*Pedoman Perencanaan Lingkungan-Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan*) yaitu tidak lebih dari 14.000 jiwa/Km². Penanganan yang cepat dan tepat perlu segera dilakukan untuk mengantisipasi terhadap kemungkinan-kemungkinan yang timbul. Seperti kemacetan lalu lintas yang sudah menggejala beberapa tahun terakhir ini, kebutuhan akan tempat tinggal yang memadai dan sebagainya.

Dengan luas 32,50 Km² kebutuhan ruang Kodya Yogyakarta diwaktu mendatang akan melebihi luas wilayah yang ada sekarang. Pada tahun 1990 kebutuhan ruang 122,93% dari luas yang ada, tahun 1995 kebutuhan ruang kota 131,30% serta pada tahun 2000 kebutuhan ruang kota 140,23% (*Hamdan, TA UII, 1995*), dari persentase tersebut berarti telah terjadi kekurangan lahan kota yang berimplikasi pada perlunya pengembangan secara horisontal ataupun vertikal.

Untuk wilayah Kodya Yogyakarta, karena mempunyai nilai ruang yang tinggi, maka intensitas pemanfaatan ruangpun tinggi. Sehingga intensifikasi lahan kota adalah sebagai alternatif pemecahan yang tepat yaitu berupa perencanaan sebuah bangunan dengan beberapa fungsi.

2. Kebutuhan Apartemen di Yogyakarta

Kodya Yogyakarta dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,07% maka setiap tahun untuk mengimbangnya perlu pemukiman bagi 5.077 jiwa ditambah dengan kebutuhan perumahan dan pemukiman bagi penduduk yang sekarang ada (*Pengolahan Data Penduduk tahun 1993-1996*). Dengan lahan perkotaan yang semakin sempit karena pembangunan, sebagai jalan yang terbaik adalah dengan mendirikan pemukiman baru di tepian kota. Itu idealnya, tapi persoalannya tidak semua penduduk kota cocok dengan hal tersebut, terutama bagi pelaku bisnis. Karena akan menjauhkan mereka dari pusat kegiatan ekonomi tempat mereka bekerja.

Menjamurnya pendirian perumahan baru seperti yang terjadi di Kodya Yogyakarta pada beberapa tahun terakhir ini juga akan mendorong diadakannya perluasan kota. Hal itu jika dikaitkan dengan jumlah lantai terbangun yang maksimal dua, sehingga akan lebih cepat mengurangi luas lahan yang ada dan pada akhirnya pembangunan perumahan di kota akan menemui kesulitan karena habisnya lahan.

Pembangun perumahan di lokasi strategis dalam kota semakin sulit karena keterbatasan lahan yang ada. Dilihat dari segi ekonomi juga tidak menguntungkan jika jumlah lantai terbangun maksimal dua karena tidak sepadan dengan harga tanahnya yang tinggi. Pengadaan apartemen sebagai suatu test model bagi tata cara dan tata laksana hidup yang lebih praktis akan mendukung tercapainya iklim yang relevan dengan pola perancangan modern perkembangan kota secara keseluruhan.

3. Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta

Bisnis *retail* terus berkembang meski situasi perekonomian berubah-ubah, disamping itu jumlah pebisnis ini terus bertambah. Diakui meningkatnya pendapatan masyarakat mengundang pemodal besar untuk terjun ke bisnis ini, karena diyakini akan mendatangkan keuntungan yang tidak sedikit.

Kodya Yogyakarta yang terus berkembang seiring dengan meningkatnya pendapatan masyarakat, permintaan akan barang juga terus meningkat. Hal ini mendorong pengusaha besar baik daerah maupun luar daerah untuk kemudian mengembangkan bisnis *retail* di daerah ini. Kecenderungan Kodya Yogyakarta ditunjukkan dengan adanya peningkatan persentase konsumsi yang semakin meningkat, sehingga pendapatan pada sektor komersial termasuk perdagangan sebesar 80% dari total pendapatan daerah. Dari sektor perdagangan memberikan sumbangan sebesar 20% (*Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996*).

Sektor perdagangan di Kodya Yogyakarta merupakan potensi perekonomian setelah sektor jasa yang mempunyai dampak pada perkembangan wilayah ini. Jika dilihat dari banyaknya pedagang di Daerah Istimewa Yogyakarta tampak bahwa Kodya Yogyakarta menempati posisi pertama dibandingkan kabupaten lain, dimana 43,89% pedagang berada di daerah ini, 23,30% di Sleman dan selebihnya di kabupaten Gunungkidul, Kulonprogo dan Bantul (*Hamdan, TA Ull, 1995*).

Sebagai sentral dari DIY, Kodya Yogyakarta memiliki pertumbuhan ekonomi sebesar 9,95% pada tahun 1995, sedangkan Income perkapita pada tahun yang sama Rp 3.052.515 (*Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996*). Dari angka tersebut menunjukkan besar peluang bisnis *retail* yang dapat dikembangkan di wilayah ini terutama di kawasan Malioboro dan sekitarnya yang mempunyai daya tarik tersendiri, apalagi setelah terealisirnya sarana transportasi jalan tol Joglosemar maka peluang itu akan semakin terbuka lebar.

Kawasan Malioboro saat ini telah berkembang menjadi daerah perdagangan dan jasa disamping juga sebagai pusat pemerintahan. Pertumbuhan fasilitas bisnis di kawasan ini telah menjadi magnet padatnya lalu lintas serta tumbuhnya kegiatan perekonomian. Dari segi ekonomi, Malioboro merupakan *Central Business Distric* (CBD)-nya Yogyakarta. Sebagaimana layaknya CBD di manapun pasti akan mengalami *Congestion* karena masyarakat

memperebutkan *Public Facility* yang dimilikinya (*Kedaulatan Rakyat, 1997*). Disamping kemajuan-kemajuan yang ada kawasan Malioboro terdapat beberapa permasalahan yang perlu diantisipasi dan ditangani bersama diantaranya kependudukan, penataan ruang dan permasalahan lalu lintas.

Mewujudkan suatu fasilitas komersial terpadu, apartemen dan shopping mall di kawasan Malioboro guna melayani kebutuhan masyarakat perkotaan dan sekitarnya yang dilengkapi dengan penyediaan tempat parkir yang memadai akan dapat membantu memecahkan permasalahan yang ada.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka dapat dirumuskan pokok permasalahan, sebagai berikut :

1. Permasalahan Umum

Bagaimana mewujudkan suatu fasilitas komersial yang menggabungkan dua fungsi berbeda, untuk dapat menambah gerak kehidupan kota.

2. Permasalahan Khusus

- a. Bagaimana optimasi ruang pada bangunan fungsi campuran sehingga tidak saling mengganggu dan diperoleh ruang kegiatan yang efisien.
- b. Bagaimana konfigurasi ruang luar bangunan yang menyatu dengan kawasan.

C. Keaslian Penulisan

Wahyu Prastowo, No.Mhs 13899/TA, UGM/1991, Judul : Pendekatan Multi Fungsi Pada Bangunan Hotel di Yogyakarta. Penekanan pada *ungkapan fisik bangunan komersial yang mempertimbangkan segi-segi arsitektural, berkarakter komersial dan bercitra lokal Yogyakarta*.

D. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

Merumuskan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan komersial fungsi campuran Apartemen dan Shopping Mal sebagai patokan dalam desain fisik.

2. Sasaran

- a. Membuat studi alternatif penyelesaian bangunan komersial fungsi campuran.
- b. Merumuskan konsep citra bangunan komersial sebagai daya tarik konsumen.
- c. Identifikasi lokasi dan kondisi site, sehingga akan dapat mendukung keberadaan bangunannya.

E. Lingkup dan Batasan Pembahasan

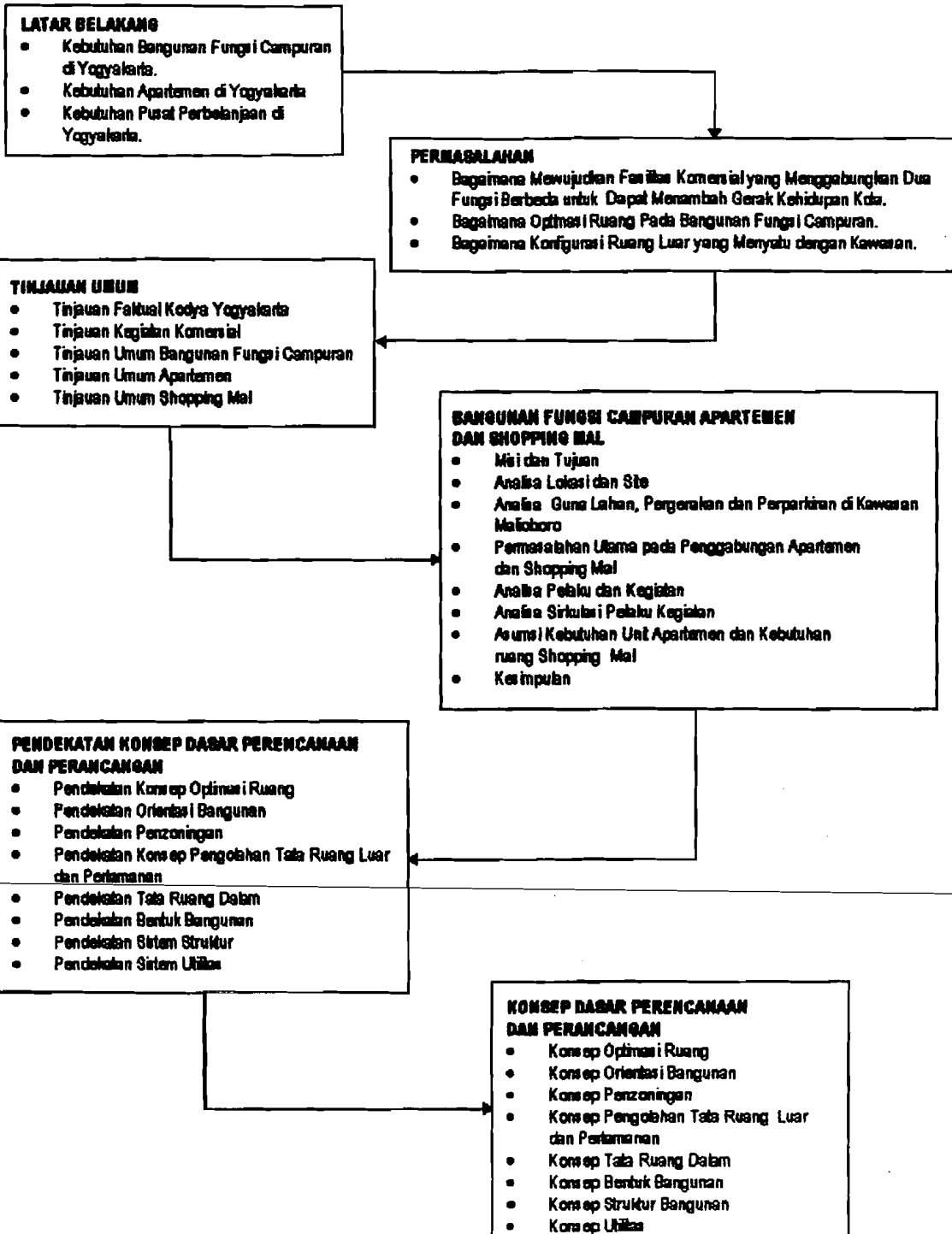
1. Terbatas pada bangunan fungsi campuran sesuai dengan penekanan permasalahan.
2. Pembahasan terbatas pada bidang arsitektur sesuai sasaran akhir yang ingin dicapai.
3. Fasilitas komersial yang akan dirancang dianggap memenuhi studi kelayakan ekonomi dan hal-hal mengenai investasi tidak akan dibahas secara detail.

F. Metodologi

1. Metode Pembahasan

Menggunakan metode empiris yaitu diawali dengan permasalahan umum menuju kepermasalahan khusus atau dengan mengidentifikasi unsur permasalahan yang ada ke pemecahan bangunan fungsi campuran.

2. Pola Pikir



G. Sistematika Penulisan

- Bab I** Mengemukakan Latar belakang, Permasalahan, Tujuan dan Sasaran, lingkup dan batasan pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, pola pikir dan keaslian penulisan.
- Bab II** Mengemukakan tentang data-data yang diperoleh dari instansi terkait, studi literatur serta dari lapangan.
- Bab III** Analisa data yang mengarah pada permasalahan penggabungan apartemen dan shopping mal, analisa pelaku dan kegiatan, sirkulasi, bentuk gabungan apartemen shopping mal, kebutuhan ruang, pemilihan lokasi dan site, serta kondisi sekitar tapak.
- Bab IV** Mengungkapkan Dasar-dasar Pendekatan Perencanaan dan Perancangan Bangunan Fungsi Campuran
- Bab V** Mengungkapkan konsep perencanaan dan perancangan bangunan fungsi campuran sebagai pedoman ke perancangan fisik.

BAB II

BANGUNAN RUMAH KAMPUNG CALIPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MALL

BAB II
TINJAUAN FAKTUAL KODYA YOGYAKARTA,
TINJAUAN UMUM KEGIATAN KOMERSIAL, BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN,
APARTEMEN DAN SHOPPING MAL

A. Tinjauan Faktual Kodya Yogyakarta

1. Keadaan Fisik Kodya Yogyakarta

a. Letak Geografis dan Batas Wilayah

Secara geografis wilayah Kodya Yogyakarta terletak pada posisi astronomi $110^{\circ} 24' 19''$ BT - $110^{\circ} 28' 53''$ BT dan $07^{\circ} 49' 26''$ LS - $07^{\circ} 51' 24''$ LS, dengan batas-batas wilayah (*Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996*) :

- 1) Sebelah utara : Kabupaten Dati II Sleman
- 2) Sebelah timur : Kabupaten Dati II Bantul dan Sleman
- 3) Sebelah selatan : Kabupaten Dati II Bantul
- 4) Sebelah barat : Kabupaten Dati II Bantul dan Sleman

b. Topografi dan Hidrologi

Wilayah Kodya Yogyakarta mempunyai ketinggian antara 81 - 124 meter diatas permukaan laut . Jarak terjauh pada bagian wilayah kota dari utara - selatan adalah 7,40 Km, dari barat - timur 5,68 Km. Jarak ke pantai utara adalah 121 Km dan ke pantai selatan 27 Km.

Secara garis besar Kodya Yogyakarta adalah daerah dataran rendah yang dillintasi oleh 3 (tiga) buah sungai, yaitu :

- 1) Sebelah timur : Sungai Gajahwong
- 2) Sebelah tengah : Sungai Code
- 3) Sebelah barat : Sungai Wionongo

c. Penggunaan Lahan dan Perkembangannya

Wilayah administrasi Kodya Yogyakarta adalah seluas 32,50 Km², sebagian besar merupakan daerah terbangun (*built up area*) dan sebagian lagi masih berupa daerah non urban.

Tabel 1
Daerah Terbangun di Kodya Yogyakarta

No.	Uraian	Luas (Ha)	%
1	Daerah yang sudah dibangun	2.615,29	80,30
2	Daerah yang sudah diperuntukkan	10,42	0,32
3	Daerah yang belum dibangun	631,19	19,38
Jumlah		3.256,90	100,00

Sumber : Wahyu Prastowo, TA UGM,1991

Dari tabel tampak bahwa daerah terbangun mencapai 80,30% dari luas keseluruhan kota dan luas ini cenderung bertambah seiring dengan perkembangan kota. Penggunaan terbesar adalah untuk perumahan 14,37 Km² atau 44,12% dari luas kota. Kedua adalah ruang terbuka (termasuk jalan, taman, alun-alun dsb) sebesar 13,03 Km² atau 39,99% dari luas kota.

Melihat kondisi daerah terbangun tersebut, maka dapat dikatakan bahwa kodya Yogyakarta sudah sangat padat. Terlebih lagi ruang terbuka yang ada tidak dapat dibangun, serta adanya 3 sungai yang masing-masing memerlukan daerah konservasi sebagai area pelindung. Perkembangan fisik kota tersebut mengisyaratkan perlunya pertimbangan pembangunan vertikal (*intensifikasi lahan*) diwaktu-waktu yang akan datang.

2. Keadaan Non Fisik Kodya Yogyakarta

a. Perkembangan Penduduk Kodya Yogyakarta

Pertumbuhan penduduk kodya Yogyakarta yang cepat dipengaruhi oleh tingkat kelahiran dan kedatangan penduduk ke daerah ini yang lebih

besar jika dibandingkan dengan banyaknya kematian atau perginya penduduk (tabel 2 dan 3).

Tabel 2
Jumlah Kelahiran dan Penduduk Datang
di Kodya Yogyakarta (tahun 1993-1996)

Tahun	Kelahiran	Datang	Jumlah
1993	5.402	15.215	20.617
1994	5.476	12.246	17.748
1995	5.546	12.127	17.637
1996	5.293	12.455	17.748

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

Tabel 3
Jumlah Kematian dan Penduduk Pergi
di Kodya Yogyakarta (tahun 1993-1996)

Tahun	Kematian	Pergi	Jumlah
1993	2.299	11.749	14.048
1994	2.611	9.666	12.277
1995	2.374	10.526	12.900
1996	2.290	10.191	12.481

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

Pada tahun 1996 wilayah ini mempunyai tingkat kepadatan penduduk sebesar 14.599 jiwa / Km² (tabel 4). Dilihat per kecamatannya, hampir semua kecamatan memiliki kepadatan tinggi (>14.000 jiwa / Km²), bahkan ada yang lebih dari 20.000 jiwa/Km², seperti kecamatan Kraton, Danurejan, Pakualaman, Ngampilan, Gedongtengen dan Jetis (Tabel 5).

Tabel 4
Jumlah Penduduk, Tingkat Kepadatan Penduduk
dan Jumlah RT di Kodya Yogyakarta

Tahun	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk (Km ²)	Jumlah RT
1993	459.417	14.138	91.766
1994	464.946	14.306	91.442
1995	469.193	14.438	92.857
1996	474.461	14.599	94.030

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

Tabel 5
Persebaran Penduduk per Kecamatan
di Wilayah Kodya Yogyakarta 1996

No.	Kecamatan	Luas (Km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan (jiwa/Km ²)
1	Mantrijeron	2,61	37.531	14.380
2	Kraton	1,40	30.642	21.887
3	Mergangsan	2,31	39.004	16.885
4	Umbulharjo	8,12	58.984	7.264
5	Kotagede	3,07	25.341	8.255
6	Gondokusuman	3,99	70.317	17.688
7	Danurejan	1,10	29.295	26.632
8	Pakualaman	0,63	14.271	22.652
9	Gondomanan	1,12	20.515	18.317
10	Ngampilan	0,82	22.286	27.178
11	Wirobrajan	1,76	28.268	16.061
12	Gedongtengen	0,96	25.655	26.724
13	Jetis	1,70	36.563	21.508
14	Tegalrejo	2,91	35.789	12.299
	Jumlah	32,50	474.461	14.599

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

b. Perekonomian Kodya Yogyakarta

1. Kondisi Kegiatan

Pada dasarnya kegiatan ekonomi Kodya Yogyakarta dapat dibagi dalam dua kelompok yaitu ekonomi perkotaan yang berada di pusat kota dan ekonomi non perkotaan di daerah pinggiran kota. Kodya Yogyakarta berperan sebagai pusat pengembangan wilayah regional, oleh karena itu daerah ini adalah sebagai simpul distribusi barang dan jasa sehingga lingkup pelayanannya tidak saja skala lokal tetapi juga regional.

Jika dilihat dari banyaknya pedagang di DIY tampak bahwa Kodya Yogyakarta menempati posisi pertama dibandingkan kabupaten lain, dimana 43,89% pedagang berada di daerah ini, 23,30% di Sleman dan sisanya di kabupaten Gunungkidul, Kulonprogo dan Bantul.

Sebagai sentral dari DIY, Kodya Yogyakarta memiliki pertumbuhan ekonomi sebesar 9,95% pada tahun 1995. Sedangkan Income perkapita pada tahun yang sama Rp 3.052.515. Salah satu indikator untuk melihat

perkembangan kegiatan ekonomi di kodya Yogyakarta adalah dengan melihat pertumbuhan serta sumbangannya terhadap PDRB.

Tabel 6
PDRB Kodya Yogyakarta Menurut Lapangan Usaha
Atas Dasar Harga Berlaku (dalam jutaan rupiah)

Lapangan Usaha	1994	1995
1. Pertanian	18.489	21.780
2. Pertambangan / Penggalian	620	694
3. Industri pengolahan	152.762	170.502
4. Listrik, gas, Air minum	16.686	20.989
5. Bangunan	109.158	128.329
6. Perdagangan, Hotel dan Restoran	247.529	290.196
7. Pengangkutan dan Komunikasi	207.016	236.282
8. Keuangan, Persewaan dan jasa Perusahaan	210.144	258.234
9. Jasa-jasa	310.060	360.314
Jumlah	1.272.464	1.486.870

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

2. Kondisi Ekonomi

Pengeluaran perkapita perbulan penduduk Kodya Yogyakarta terbesar adalah untuk golongan makanan dan minuman jadi, yaitu sebesar Rp. 14.569. Sedangkan untuk golongan bukan makanan terletak pada sub golongan perumahan dan penerangan sebesar Rp. 26.762. Dari data konsumsi ini menunjukkan bahwa pengeluaran penduduk Kodya Yogyakarta sudah baik, terlihat dari pengeluaran perkapita selama satu bulan sebesar Rp. 113.447, yang terdiri dari Rp. 48.400 untuk kelompok makanan dan Rp. 65.047 untuk kelompok bukan makanan.

Bila dilihat dari persentase masing-masing sub golongan makanan dan bukan makanan, telah terjadi pergeseran. Pada golongan makanan, terbesar digunakan untuk pengeluaran makanan dan minuman jadi (30,10%). Sedangkan untuk golongan bukan makanan, pengeluaran terbesar dipergunakan untuk biaya perumahan (41,14%), yang diikuti dengan pengeluaran untuk pendidikan (16,91%), aneka barang dan jasa

(14,04%). Serta pengeluaran untuk biaya kesehatan, pakaian, barang-barang tahan lama, dll tidak lebih dari 10%. Sebelumnya untuk golongan makanan sebesar 42,66% dari total pengeluaran, dan sebesar 57,34% lainnya adalah pengeluaran untuk golongan bukan makanan.

Sedangkan persentase penduduk menurut golongan pengeluaran perkapita perbulan di Kodya Yogyakarta tahun 1996 adalah :

Tabel 7
Persentase Penduduk Menurut Golongan Pengeluaran Perkapita Perbulan di Kodya Yogyakarta tahun 1996

Golongan Pengeluaran	Persentase
< 10.000	-
10.000 - 14.999	-
15.000 - 19.999	0,27
20.000 - 29.999	2,09
30.000 - 39.999	6,09
40.000 - 59.999	16,68
60.000 - 79.999	18,14
80.000 - 99.999	12,59
100.000 - 149.000	22,00
150.000 - 199.999	10,82
> 200.000	11,32
Jumlah	100,00

Sumber : BPS Kodya Yogyakarta 1996

3. Tinjauan Fungsi Lahan

Fungsi Lahan disekitar tapak adalah digunakan untuk kegiatan perdagangan, jasa, hotel, losmen, pemukiman serta perkantoran. Sedangkan kegiatan yang paling dominan adalah perdagangan terutama di pasar beringharjo dan sekitarnya.

Fungsi lahan di blok A didominasi perkantoran pemerintah dan pemukiman penduduk, sedangkan di sepanjang jalan di dominasi kegiatan komersial. Pada blok B lahan di dominasi oleh campuran pemukiman dan komersial. Blok C dominasi guna lahan adalah ruang terbuka dibagian barat dan komersial di bagian timur. Sedangkan pada blok D dan E dominasi guna lahan adalah untuk pemukiman serta komersial disepanjang jalannya (lihat gambar 4).

4. Tinjauan Pergerakan

a. Pergerakan Kendaraan

Pertumbuhan kegiatan komersial di sub kawasan ini telah menimbulkan permasalahan terutama lalulintas kendaraannya yang menuju dan dari Malioboro. Lalulintas di kawasan ini terjadi *crowded* akibat fungsi ganda, disamping untuk lalulintas kota juga untuk lalulintas kegiatan perdagangan.

Tingkat perkembangan kegiatan yang pesat yang tidak diikuti penyediaan ruang parkir serta tempat bongkar muat barang yang memadahi, mengakibatkan pemanfaatan bahu jalan untuk parkir sehingga mengurangi lebar jalan dan berdampak terhadap kelancaran lalulintas.

b. Pergerakan Manusia

Pergerakan manusia di sub kawasan ini terjadi akibat kegiatan perdagangan dan pemukiman penduduk yang ada disekitarnya. Tetapi wadah fisik dari pergerakan yang ada masih belum memperhitungkan segi kenyamanan, dan secara fungsional masih berupa pemisahan jalur kendaraan dengan manusia.

B. Kegiatan Komersial di Kodya Yogyakarta

1. Persebaran Kegiatan

Kegiatan komersial yang ada di Kodya Yogyakarta banyak didominasi oleh kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan jasa. Bahkan peran kegiatan tersebut juga telah memberikan sumbangan terbesar dalam tingkat pendapatan daerah dibandingkan dengan kegiatan lainnya.

Tabel 8
Distribusi Persentase PDRB Kodya Yogyakarta
menurut Lapangan Usaha
(dalam %)

No	Lapangan Usaha	1995
1	Pertanian	1,46
2	Pertambangan / Penggalian	0,05
3	Industri Pengolahan	11,75
4	Listrik, Gas, Air minum	1,41
5	Bangunan	8,63
6	Perdagangan, hotel dan Restoran	19,52
7	Pengangkutan dan Komunikasi	15,89
8	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	17,37
9	Jasa-jasa	24,23
	Jumlah	100,00

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

Pada perkembangannya kegiatan pusat perdagangan dan jasa banyak yang tersebar di beberapa bagian kota terutama yang dekat dengan pemukiman, disitu juga ditunjang dengan adanya lingkungan perdagangan yang merupakan sub-sub dari pusatnya. Selain itu juga terdapat pasar yang berfungsi melayani kebutuhan penduduk kodya Yogyakarta serta pasar-pasar khusus seperti pasar burung, pasar hasil bumi dll.

2. Fasilitas Komersial di Kodya Yogyakarta

Fasilitas komersial yang ada di Kodya Yogyakarta dapat dikelompokkan kedalam fasilitas industri, perdagangan dan jasa. Dari ketiga kelompok kegiatan komersial tersebut yang paling andil didalam menyumbang terhadap PDRB adalah kegiatan perdagangan, perhotelan, restoran serta jasa (lihat tabel 9).

Tabel 9
PDRB Kodya Yogyakarta menurut Lapangan Usaha
atas Dasar Harga Konstan Tahun 1993
(dalam jutaan rupiah)

No.	Lapangan Usaha	Tahun	
		1994	1995
1	Pertanian	15.459	15.932
2	Pertambangan/ Penggalian	443	450
3	Industri Pengolahan	126.093	137.777
4	Listrik, Gas, Air Minum	15.158	16.213
5	Bangunan	105.100	112.435
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	223.343	244.613
7	Pengangkutan dan Komunikasi	179.020	192.217
8	Keuangan, Persewaan, dan Jasa Perusahaan	196.953	227.869
9	Jasa-jasa	300.995	333.735

Sumber : Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996

3. Peran Kegiatan Komersial terhadap Pendapatan Daerah

Ketersediaan sarana dan prasarana perdagangan, jasa dan komersial lain merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan untuk menunjang perekonomian Kodya Yogyakarta. Salah satu cara untuk melihat perkembangan kegiatan komersial adalah dengan melihat sumbangannya terhadap PDRB. Tercatat PDRB Kodya Yogyakarta pada tahun 1995 kegiatan komersialnya menyumbang hampir 80% dari total pendapatan daerah dan sisanya adalah kegiatan non komersial (pemerintahan, pertanian). Dari prosentase tersebut, sektor perdagangan, hotel dan restoran memberikan sumbangan $\pm 20\%$, transportasi dan Komunikasi $\pm 16\%$ dan sektor jasa $\pm 25\%$.

C. Tinjauan umum Bangunan Fungsi Campuran

1. Pengertian Bangunan Fungsi Campuran

Bangunan Fungsi Campuran merupakan fasilitas fisik yang melayani lebih dari satu kegunaan. Bukan hanya sekedar bentuk bangunannya saja tetapi meliputi fungsi internal dalam bangunan serta tautan dengan kawasan.

Fungsi Campuran merupakan pendekatan perencanaan yang berusaha mempersatukan kembali beberapa aktifitas yang terpisah menjadi satu. Hal ini untuk mengeliminasi ruang-ruang yang mati guna mendapatkan efisiensi dan efektifitas pencapaian.

Salah satu komponen perencanaan kota pada era arsitektur modern adalah pemisahan peruntukan tanah melalui peralatan hukum (*Michael Leaf, 1990*). Pada era paska modern, pemisahan peruntukan tanah telah merusak keragaman kehidupan kota dengan penciptaan area kota untuk fungsi tunggal. Orang akan segera meninggalkan suatu area tertentu setelah menjalankan pekerjaannya. Misalnya area perumahan akan sepi pada waktu siang hari sedangkan perkantoran ramai, dan sebaliknya pada malam hari area perkantoran akan sepi sedangkan perumahan ramai. Bentuk-bentuk semacam ini akan mengurangi gerak kehidupan kota, karena hanya terpakai saat tertentu.

Berdasarkan kenyataan tersebut mulai menimbulkan pemikiran untuk mencampurkan beberapa fungsi dalam satu bangunan (*mix use building*). Pemikiran ini diperkenalkan oleh *Jane Jacobs* dalam bukunya : *The Dead and Life of Great American Cities (1961)*

Sebetulnya bangunan fungsi campuran bukanlah hal yang baru, karena konsep ini telah ada jauh sebelum revolusi industri ada. Sebagai contoh bangunan yang pertama kali menggunakan konsep ini adalah *The Great Agora* dan *Roman Baths*.

Keberadaan bangunan fungsi campuran pada perkembangan selanjutnya akan dapat membantu memecahkan persoalan lahan terutama di kota-kota dengan penduduk yang padat (*Victor Gruen, 1973*), yaitu :

- a. Menyatukan berbagai fungsi yang berbeda dalam satu bangunan akan dapat memperpendek jarak pencapaian.
- b. Dapat mengoptimalkan penggunaan lahan
- c. Mengeliminir ruang-ruang sisa

- d. Dapat mengurangi beban transportasi perkotaan
- e. Meningkatkan nilai fungsi sarana dan prasarana

2. Faktor Pembentuk Bangunan Fungsi Campuran

Keragaman kegiatan kota akan menumbuhkan kompleksitas, kakayaan dan perbedaan kehidupan kota yang pada akhirnya akan menuntut adanya fasilitas kota yang mampu mendukungnya. Bangunan fungsi campuran akan menjadi alternatif dalam perancangan, akibat adanya tuntutan-tuntutan baik *internal*, *eksternal* maupun *emosional*. Ketiga tuntutan tersebut akan mempengaruhi tata ruang dalam dan luar bangunan, sistem pelayanan, langgam arsitektur, pergerakan di dalam dan luar bangunan.

a. Tuntutan Internal

Tuntutan Internal dikelompokkan kedalam bermukim, rekreasi dan bekerja (Eberhard, H, Zeidler, 1983).

1. Bermukim

Kebutuhan hidup manusia antara lain adalah bertempat tinggal, supaya dapat beristirahat, membina keluarga, rekreasi, bekerja dan terlindung dari cuaca serta untuk bersosialisasi dengan sesamanya. Kebutuhan tersebut menuntut lingkungan fisik yang memadai berupa unit-unit hunian. Dalam konteks yang lebih luas, tuntutan tersebut terwadahi dalam suatu kota. Untuk mengintegrasikan unit-unit hunian tersebut ke dalam tautan kotanya perlu melihat :

- a). Hubungan domisili dengan kondisi fisiknya
- b). Hubungan domisili dengan lingkungannya sosialnya
- c). Hubungan domisili dengan kepadatan kotanya
- d). Hubungan dan integrasi dengan fungsi lain (bekerja, rekreasi)

Integrasi unit hunian akan menuntut kedekatan spasial dengan fungsi rekreasi dan bekerja, karena kedekatan fungsi berarti juga

mengurangi transportasi serta meningkatkan efisiensi kegiatan. Analog dengan hal tersebut, maka dapat dijadikan sebagai dasar terbentuknya bangunan fungsi campuran (*mix-use building*) didalam kota.

2. Rekreasi

Kegiatan rekreasi adalah semua kegiatan yang tidak termasuk dalam kegiatan bermukim dan bekerja. Kegiatan tersebut antara lain : Shopping center, restoran, teater, hiburan, fasilitas olah raga, religius dsb. Karena kegiatan tersebut menjadi semakin khusus maka menuntut ruang yang spesifik dalam suatu bangunan. Namun pengkhususan semacam itu dapat menjadikan kegiatan terisolasi yang akhirnya mengarah ke penggunaan lahan yang tidak optimal dimana bangunan tersebut didirikan.

Kasus fasilitas rekreasi adalah Shopping Mal yang akan efektif bila digabungkan dengan bangunan fungsi yang lain. Dengan demikian Shopping Mal tidak hanya menyediakan kebutuhan internalnya saja (fungsional : sarana jual beli, dan ekonomi) namun dalam lingkup yang lebih luas dapat pula menjadi generator bagi kehidupan kota.

3. Bekerja

Pada masa lalu bekerja selalu dikaitkan dengan pabrik, kebisingan, kekotoran dan sebagainya. Namun sekarang ini hal tersebut sudah tidak berlaku, sejak berkembangnya industri jasa dan komersial di pertokoan, fasilitas kerja menuntut kedekatan antar fasilitas yang ada, bahkan dengan fasilitas pemukiman dan rekreasi. Hal ini dirasakan akan saling menguntungkan karena akan meningkatkan komunikasi, efisiensi dan efektifitas kegiatan.

b. Tuntutan Eksternal

Bangunan adalah bagian dari mata rantai *urban fabric*, suatu bangunan tak akan dapat berdiri sendiri dalam lingkungan kota. Tuntutan eksternal yang berlaku pada suatu bangunan di kota adalah sama atau bahkan lebih kuat pengaruhnya daripada tuntutan internalnya. Pertimbangan semacam ini akan membentuk bangunan yang sesuai dengan tautan kotanya. Ada beberapa pandangan yang saling mempengaruhi dalam memberi bentuk bangunan (Eberhard H. Zeidler, 1983), yaitu :

1. Ruang Kota

Kita tahu bahwa lingkungan kota tidak hanya melalui bangunan-bangunannya saja, karena *urban fabric* tersebut tersebut secara individu tak akan memberikan pengertian yang lengkap tentang kota. Pengertian tersebut hanya diperoleh melalui Urban Spaces (ruang-ruang kota), jalan (pedestrian) dan plaza-plaza.

Sudah menjadi sifat manusia untuk selalu bersosialisasi dengan sesama dan lingkungannya. Hal menuntut ruang-ruang publik sebagai wadah bersosialisasi. Dalam kerangka suatu kota, aktifitas tersebut dengan berbagai variasinya (rekreasi, budaya, ekonomis bahkan bekerja) tak dapat dipisahkan dengan bentuk suatu bangunan yang secara fisik mendukung kegiatan tersebut. Wadah dan aktifitasnya tak dapat saling dipisahkan. Aktifitas manusia adalah sebagai *urban order* bagi wadahnya yang menjadi semacam *guiding force* dalam mengontrol bentuknya.

2. Pola-pola Pergerakan Kota

Hidup atau matinya suatu kota tergantung pada kemampuannya untuk berkomunikasi. Komunikasi dalam hubungannya dengan kota berarti pergerakan yang dibentuk oleh kendaraan dan pejalan kaki. Mobil pribadi akan menuntut tersedianya jalan sebagai sirkulasinya dan parkir,

kendaraan umum menuntut wadah untuk transit, pejalan kaki membutuhkan pedestrian atau plaza.

3. Arah Kebijakan Kota

Bangunan dalam lingkungan kota merupakan mata rantai yang memberi bentuk suatu kota. Masing-masing bangunan haruslah menyesuaikan, mencerminkan dan menguatkan lingkungan kotanya. Implementasinya sangat tergantung pada struktur politik kota yang telah ditetapkan sebelumnya, karena pada dasarnya kota adalah mencerminkan sosial manusianya (hal ini menimbulkan istilah : kota pemerintahan, kota industri, kota perdagangan, kota pariwisata dsb) serta budaya yang melingkupinya erat kaitannya dengan sejarah pembentukan kota tersebut.

c. Tuntutan Emosional

Bangunan fungsi campuran dituntut memberikan kesan tertentu sehingga dapat ditangkap oleh pengamat. Dalam hal ini bangunan harus dapat menyesuaikan dengan keadaan disekitarnya bahkan harus dapat pula mengangkat budaya setempat.

D. Tinjauan Umum Apartemen

1. Definisi dan Jenis Apartemen

a. Definisi Apartemen

Apartemen adalah 1) tempat tinggal (terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dsb) yang berada dalam lantai bangunan bertingkat. 2) Bangunan bertingkat terbagi dalam beberapa tempat tinggal. (*Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud RI, 1988*)

b. Jenis Apartemen

1. Menurut Status penghuninya

- a). *Apartemen kaum buruh atau karyawan swasta* yaitu suatu fasilitas perumahan (tempat tinggal) bagi buruh atau karyawan dari suatu industri atau instansi swasta. Standar perancangannya sangat ekonomis dengan fasilitas dan privacy yang minim.
- b). *Apartemen milik jawatan atau instansi pemerintah* yaitu dibangun atas prakarsa pemerintah sebagai fasilitas tempat tinggal bagi karyawan pemerintah. Sedangkan standar perancangannya sangat tergantung dari besarnya anggaran yang disediakan serta standar sosial dan status karyawan tersebut.

2. Menurut Kemampuan penghuninya

- a). *Low Cost Apartments* untuk golongan masyarakat berpendapatan rendah.
- b). *Middle Apartments* untuk golongan masyarakat berpendapatan sedang.
- c). *Luxury Apartments* untuk golongan masyarakat berpendapatan tinggi.

3. Menurut Struktur Keluarga Penghuninya

- a). *Single People Apartments* yaitu untuk penghuni satu orang.
- b). *Lone Parents Apartmens* yaitu untuk suami istri yang belum mempunyai anak.
- c). *Multi Family Apartments* yaitu untuk keluarga dengan 1, 2 atau 3 anak. Selebihnya dianggap sudah tidak fisible lagi untuk tinggal di apartemen.

4. Menurut Status Penempatan

- a). *Rental Apartments* yaitu apartemen yang disewakan, biasanya dibangun oleh badan usaha swasta (*real estate*) atau badan usaha pemerintah. Tujuan pembangunannya selain membantu pemerintah dalam pengadaan perumahan bagi warga kota juga untuk mendapatkan keuntungan komersial. Prosedur sewa berdasarkan kontrak untuk waktu tertentu tergantung kebutuhan calon penghuninya dan policy pemasaran pemiliknya. Apabila penyewa sudah tidak mampu lagi menyewa apartemen tipe tertentu, maka dia bisa pindah untuk menyewa Dwelling Unit lain yang terjangkau sesuai kemampuannya (yang lebih rendah).
- b). *Apartemen yang dijual*, untuk bangunan apartemen yang *hi rise* atau *multi level*, maka memerlukan persyaratan administratif dan landasan hukum serta mekanisme pengaturan yang sebaik-baiknya khususnya yang berkaitan dengan hak milik.

5. Menurut Sistem Pencapaian

- a). Ditinjau dari sisi *vertical Building Access* dan *Internal Circulation* ada beberapa tipe, yaitu :
External Corridor meliputi : Thru Flat Exterior Corridor, Thru Duplex Exterior Corridor dan Thru Flat Skip Stop.
Internal Corridor meliputi : Double Loaded Interior Corridor, Thru Duplex Interior Corridor dan Split and Flat Combination.
- b). Ditinjau secara *Horizontal*, meliputi : Exterior Corridor, Multiple Exterior Access, Interior Corridor, Multiple Interior Access, Mono Tower dan Multi Tower.

2. Pengelolaan Ruang pada Bangunan Apartemen

Pengelolaan ruang diarahkan pada penyelarasan dengan faktor-faktor individual, private, family private, group private dan public private. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam membuat ruangan pada apartemen :

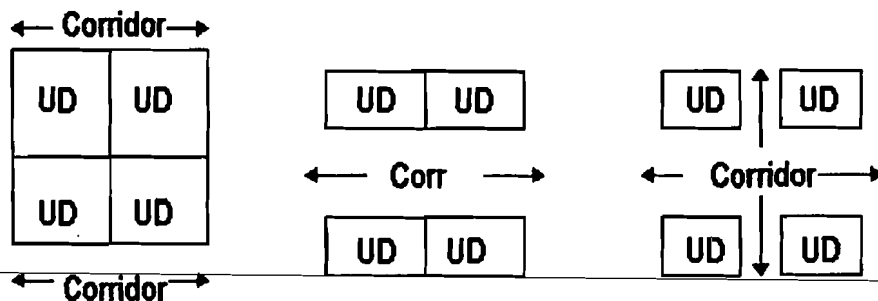
- a. *Privacy* : pembatas individu, akustik ruang, hubungan antar unit dwelling.
- b. *Identity* : Mengusahakan ruang yang fleksibel agar setiap keluarga dapat mewujudkan pribadinya dengan mengatur ruangnya sendiri.
- c. *Security* : Pengontrolan keluar masuk kompleks maupun unit dwelling.

3. Hubungan peruangan pada bangunan apartemen

a. Hubungan Antar Unit Dwellings

1. Hubungan Langsung :

- a). Melalui koridor, baik interior maupun ext coridor.
- b). Melalui balkoni (komunikasi)



2. Hubungan Tidak Langsung

Hubungan (komunikasi) melalui fasilitas service, misalnya tempat cuci bersama, dapur bersama, lobby, fasilitas pelengkap lainnya seperti : telepon box, bank, kantor pos, parking area dll. Juga hubungan tidak langsung melalui fasilitas transportasi dalam bangunan, seperti : tangga, elevator, eskalator.

b. Hubungan Antar Blok

Ruang luar sangat berperan sebagai pemersatu multipluralita kehendak penghuninya. Hubungan antar blok bisa dicapai melalui elemen-elemen ruang luar, seperti open space, greenary, plaza dan parking area.

Hubungan antar blok bisa juga melalui ruang bawah atap berupa selasar atau ruang fungsional sebagai service. penghubung tersebut dapat terletak bervariasi, antara lain :

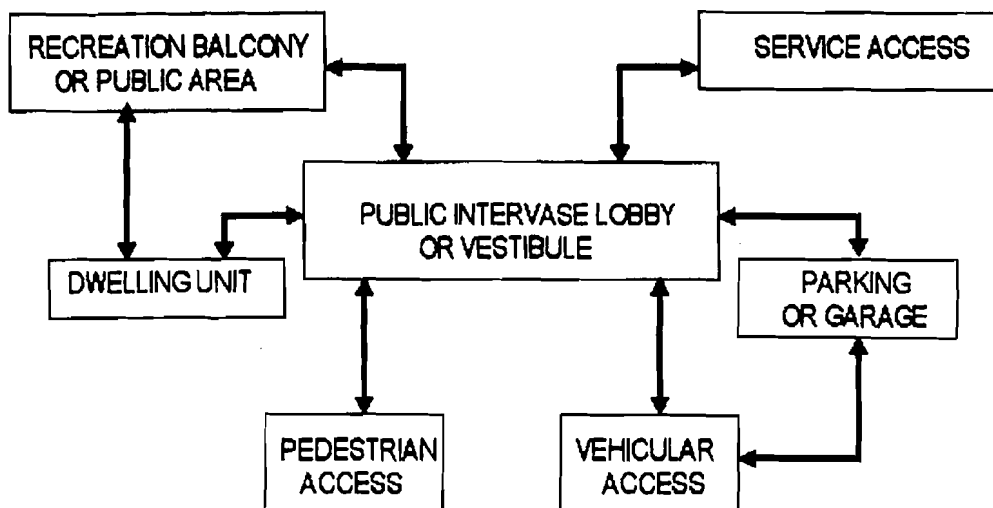
1. Tinjauan dari sisi Vertikal

- a). Tersangga konstruksi tiang
- b). Melayang
- c). Terletak pada groundplan

2. Tinjauan Horizontal

- a). Frontal pada pusat bangunan (core)
- b). Frontal pada tepi bangunan
- c). Miring pada tepi atau frontal bangunan
- d). Zig-zag pada tepi atau tengah bangunan

4. Diagram Elemen Lokasi pada Apartemen



E. Tinjauan Umum Shopping Mall

1. Definisi Shopping Mall

a. Definisi

Shopping Mall : 1) Pusat perbelanjaan yang berorientasi ke dalam karena kegiatan jual beli itu lebih ditujukan pada manusia yang berada di dalam bangunan (Konstruksi, 169, 1992). 2) Suatu kelompok fasilitas pertokoan dalam satu bangunan yang direncanakan sebagai suatu unit bangunan dengan corridor yang dilengkapi area untuk berjalan-jalan, istirahat, area bermain bagi anak-anak, pola paving yang menarik.

b. Penampilan Visual Pusat Perbelanjaan

Secara umum Pusat Perbelanjaan adalah sebagai fasilitas perdagangan, dimana menuntut suatu bentuk penampilan visual yang dapat menggambarkan atau memberi informasi pada orang-orang disekitar mengenai bentuk kegiatan yang diwadahi, sehingga dapat mengarahkan orang untuk datang dan membeli suatu jenis kebutuhan pada fasilitas perdagangan tersebut.

Penampilan suatu wajah komersial pada suatu fasilitas perdagangan mengandung beberapa sifat (Hoyt, 1978) :

- 1). **Clarity** (kejelasan) adalah sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi dari fasilitas tersebut.
- 2). **Boldness** adalah sifat penampilan visual yang menunjukkan kesan menonjol dari fasilitas perdagangan tersebut dalam usaha menarik perhatian dari pembeli.
- 3). **Intimacy** adalah sifat penampilan visual yang manusiawi.

2. Jenis Pusat Perbelanjaan

a. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan (*Gruen Victor, 1960*) :

1. *Pusat Perbelanjaan Lokal*, total area yang digunakan 2.787 - 9.290 m² dengan tingkat layanan 5.000-40.000 orang. Jenis fasilitas : supermarket, toko-toko tunggal (shop unit)
2. *Pusat Perbelanjaan Distrik*, total area yang digunakan 9.290 - 27.870 m² dengan tingkat layanan 40.000-150.000 orang. Jenis fasilitas : departement store, variety store, yunior departement store, supermarket, dan toko-toko tunggal.
3. *Pusat Perbelanjaan Regional*, area yang digunakan 27.870 - 92.990 m² dengan tingkat layanan 150.000-400.000 orang. Jenis fasilitas junior departement store, departement store dan toko-toko.

b. Berdasar Bentuk Fisik (*Nadine Bendington, 1982*) :

1. *Shopping Street* yaitu sederetan pertokoan di sepanjang sisi jalan. Contoh : pertokoan sepanjang Malioboro.
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 keruang terbuka yang bebas dari kendaraan.
4. *Departement Store* yaitu suatu toko yang sangat besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian sampai peralatan rumah tangga. Perletakan barang memiliki tata letak yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses . Luas lantai 10.000 - 20.000 m². Contoh : Matahari, Robinson.
5. *Supermarket* yaitu toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan

tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkisar 1.000 - 2.500 m². Contoh Mirota Kampus.

6. *Departement store dan supermarket* yaitu bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan departemen store dan supermarket). Contoh : Malioboro Mall dan Jembatan Merah Plaza.
7. *Super Store* yaitu Toko satu lantai tetapi menjual berbagai jenis barang dengan pelayanan sendiri, luas lantai berkisar 5.000 - 7.000 m². Fasilitas ini sangat jarang ditemukan karena lahan yang sangat terbatas.

BAB III

ZANGUNAN RUMAH KAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MALL

BAB III

BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MAL DI YOGYAKARTA

A. Misi dan Tujuan

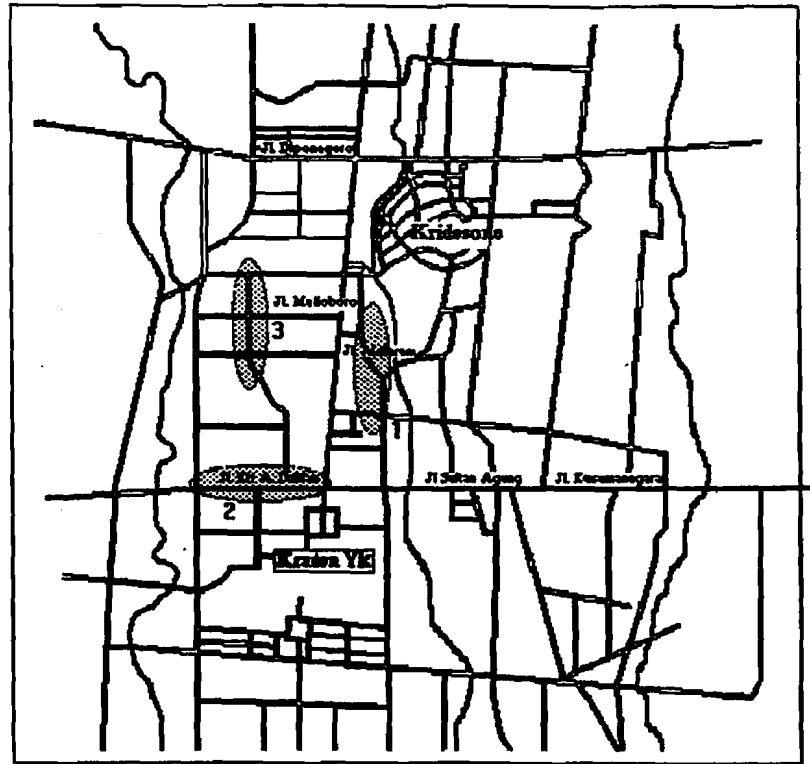
Misi dari pengadaan bangunan fungsi campuran ini adalah sebagai *test model* bagi pengembangan kota dimasa depan, karena disamping dapat menghemat lahan juga mengurangi tingkat kepadatan lalu lintas terutama di kota-kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi.

Tujuan pengadaan bangunan fungsi campuran adalah untuk memfasilitasi kebutuhan penduduk akan barang dan tempat hunian. Sedangkan tujuan bagi pemilik bangunan adalah untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya dari kedua fasilitas komersial tersebut.

B. Analisa Lokasi

Lokasi Apartemen dan Shopping Mal direncanakan terletak di sekitar Malioboro, yang masih termasuk dalam area pengembangan pusat perdagangan (komersial) Kodya Yogyakarta sesuai rencana Pemda. Malioboro sebagai kawasan wisata sudah tentu mempunyai daya tarik tersendiri, sehingga kemungkinan untuk dikunjungi konsumen akan semakain besar, tak terkecuali fasilitas yang terdapat disekitarnya.

Pemilihan lokasi bangunannya sendiri berada di kawasan yang dekat dengan fasilitas pusat perdagangan, bank, hotel dan pemukiman dengan jarak radius lebih kurang 3 Km (lihat gambar 2).



Gambar 1
Analisa Lokasi

Tabel 10
Alternatif Pemilihan Lokasi

KRITERIA	BOBOT	LOKASI					
		ALTERNATIF 1		ALTERNATIF 2		ALTERNATIF 3	
		NILAI	NB	NILAI	NB	NILAI	NB
1. Lokasi Peruntukan	5	4	20	4	20	3	15
2. Jarak Radius Pencapaian dari Pusat Perdagangan dan Fasilitas Bisnis Lainnya	10	4	40	3	30	4	40
3. Kemudahan Transportasi	10	3	30	3	30	2	20
- Kendaraan Umum	10	3	30	3	30	2	20
- Kendaraan Pribadi	10	3	30	3	30	2	20
4. Utilitas	5	4	20	3	15	3	15
Jumlah		140		125		110	

Sumber : Analisa

Keterangan :

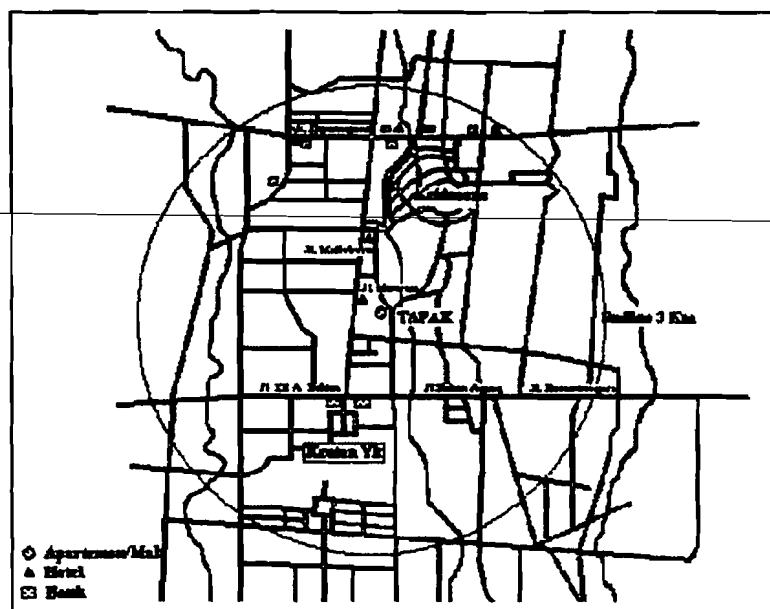
NB : Nilai Bobot

C. Analisa Pemilihan Site

Pemilihan site bangunan fungsi campuran didasarkan atas kriteria-kriteria sebagai berikut :

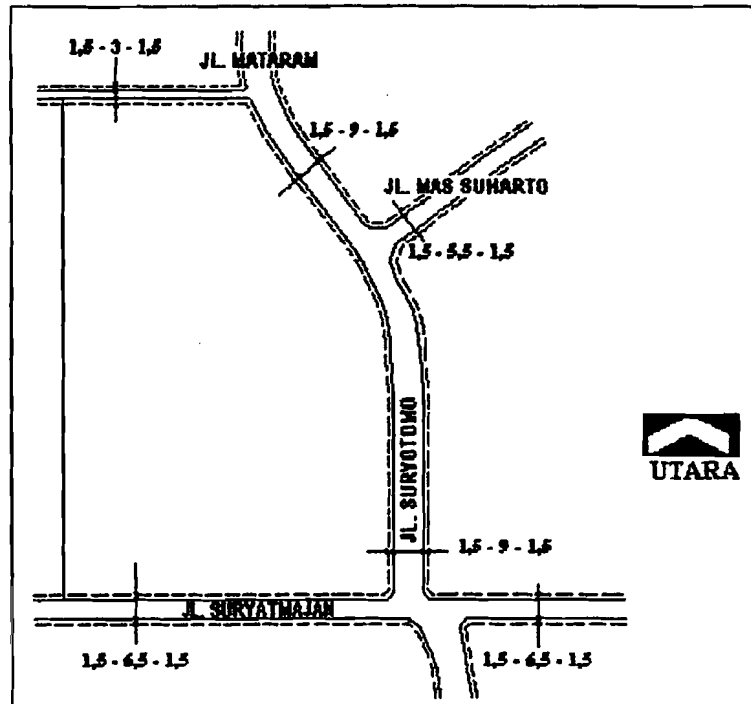
1. Luas tanah yang cukup serta mampu menampung bangunan apartemen dan shopping mal serta fasilitas pendukungnya.
2. Site mudah dicapai dengan kendaraan umum dan pribadi
3. Bangunan di sekitar harus mampu mendukung keberadaan apartemen dan shopping mal
4. Kesesuaian fungsi dan kegiatan apartemen dan shopping mal dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dapat memberi daya tarik tersendiri.

Sebagai lokasi terpilih adalah seperti pada gambar di bawah ini, yang mana lokasi tersebut sesuai dengan RUTRK Kodya Yogyakarta sebagai area pengembangan wilayah Malioboro yang sudah padat dengan fasilitas perdagangan. Ketinggian lantai yang diijinkan juga maksimal untuk wilayah Kodya Yogyakarta yaitu 32 m (8-9 lantai), sehingga sesuai untuk pendirian apartemen.



Gambar 2
Sebaran Fasilitas di Sekitar Tapak

Lokasi Site terpilih berdasarkan analisa yaitu berada di jalan Mataram-Suryotomo, lokasi ini merupakan daerah untuk pengembangan kawasan Malioboro sebagai pusat perdagangan (komersial) yang sesuai dengan rencana tata ruang kota Kodya Yogyakarta, sedangkan site sendiri mempunyai bentuk seperti gambar 3.



Gambar 3
Site Terpilih

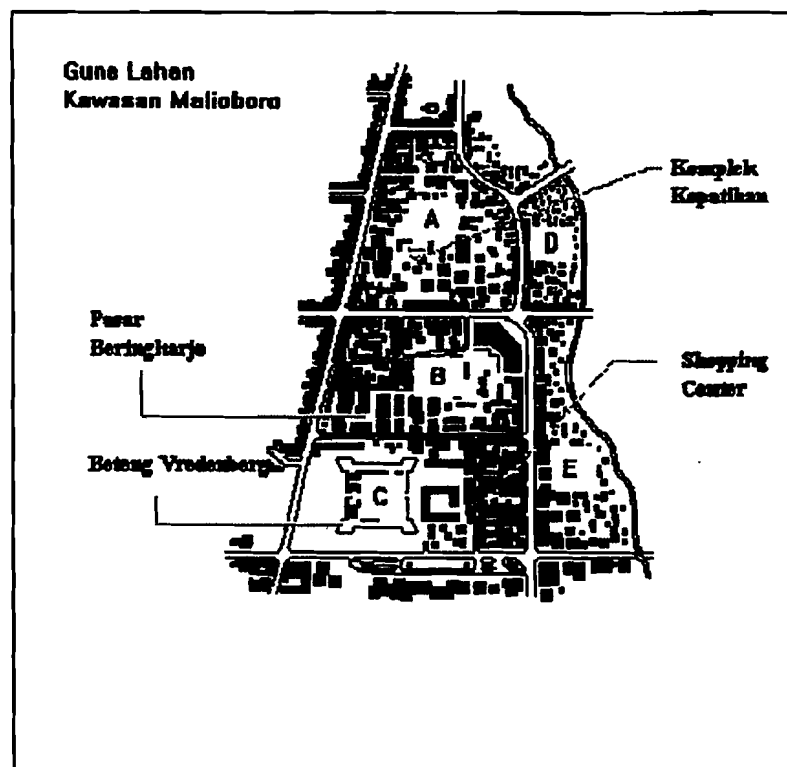
Kondisi site yang akan direncanakan untuk pendirian bangunan fungsi campuran Apartemen dan Shopping Mal, adalah sebagai berikut (sumber : RDTRK Kodya Yogyakarta) :

1. Luas persil : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
2. BCR : 70 %
3. FAR : 4,8
4. Utara : Jl. Mataram
5. Barat : Komplek Kepatihan
6. Timur : Jl. Suryotomo
7. Selatan : Jl. Suryatmajan

D. Analisa Guna Lahan, Pergerakan dan Perparkiran di Kawasan Malioboro

1. Analisa Guna Lahan

Guna Lahan sekitar tapak di dominasi oleh kegiatan komersial (perdagangan dan jasa). Kegiatan ini diperkirakan akan meluas terutama pada setiap sisi jalan yang ada di Kodya Yogyakarta.



Gambar 4
Analisa Guna Lahan di Kawasan Malioboro

Guna lahan di blok A didominasi oleh perkantoran pemerintah dan pemukiman penduduk, sedangkan di sepanjang jalan didominasi kegiatan komersial. Pada masa yang akan datang guna lahan komersial di area ini akan semakin padat. Pada blok B lahan di dominasi pemukiman dan komersial. Kecenderungan perkembangan kegiatan komersial pada blok ini semakin meluas dan menggeser guna lahan lain (pendidikan, pemukiman). Blok C

dominasi guna lahan adalah ruang terbuka dan komersial. Perkembangan lahan komersial di blok ini diperkirakan hanya sampai jalan M Suryotomo akibat pengaruh keberadaan pasar Beringharjo. Pada blok D dan E dominasi lahan adalah untuk pemukiman dan disisi jalan untuk komersial. Kecenderungan perkembangan area komersial adalah kearah timur sehingga menggeser lahan pemukiman.

2. Analisa Pergerakan

a. Analisa Pergerakan Kendaraan

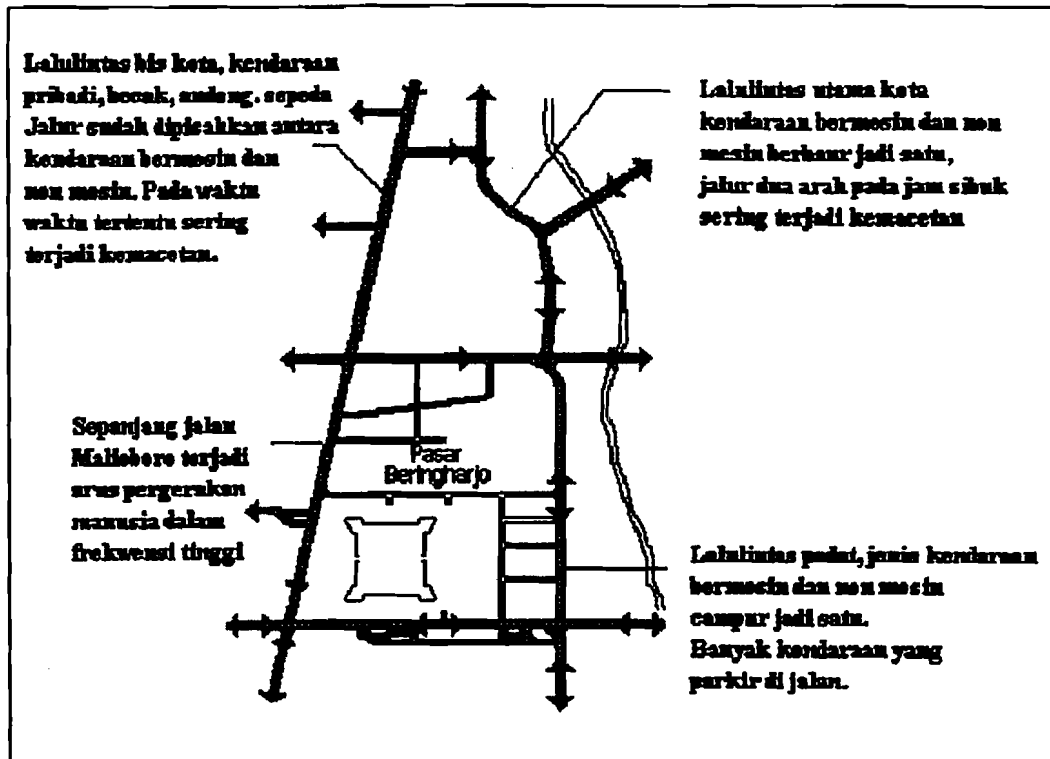
Pertumbuhan kegiatan komersial di sub kawasan ini telah menimbulkan permasalahan terutama lalulintas kendaraannya yang menuju dan dari Malioboro sampai pasar Beringharjo. Lalulintas di kawasan ini terjadi *crowded* akibat fungsi ganda disamping untuk lalulintas kota juga untuk lalulintas kegiatan perdagangan.

Tingkat perkembangan kegiatan yang pesat yang tidak diikuti penyediaan ruang parkir serta tempat bongkar muat barang yang memadahi, mengakibatkan pemanfaatan bahu jalan untuk parkir sehingga mengurangi lebar jalan dan berdampak terhadap kelancaran lalulintas. Hal ini menuntut disediakan ruang-ruang parkir dan ruang sirkulasi yang memadahi, yaitu dengan pembuatan ruang parkir yang berada di dalam bangunan yang direncanakan.

b. Analisa Pergerakan Manusia

Pergerakan manusia di sub kawasan ini terjadi karena kegiatan perdagangan dan pemukiman penduduk yang ada disekitarnya. Tetapi wadah fisik dari pergerakan yang ada masih belum memperhitungkan segi kenyamanan, dan secara fungsional masih berupa pemisahan jalur kendaraan dengan manusia, dalam hal ini perlu buatnya fasilitas pedestrian

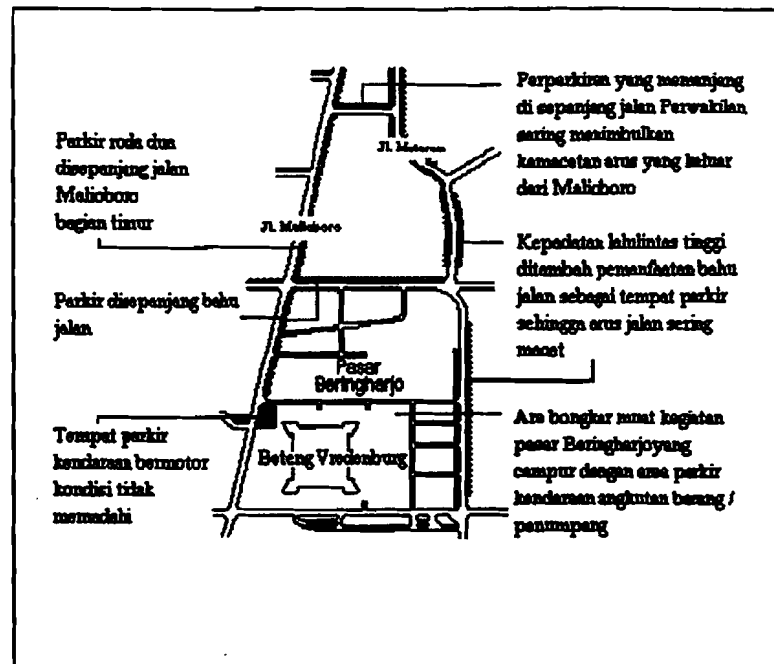
yang memadahi sehingga akan memberikan kenyamanan bagi para pejalan kaki sekaligus dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi.



Gambar 5
Analisa pergerakan kendaraan dan manusia

3. Analisa Perparkiran

Kondisi perparkiran di Kawasan Malioboro umumnya masih memakai *sistem on street* yaitu berada disepanjang badan jalan. Akibatnya dapat mengurangi lebar jalan dan pada akhirnya akan mengganggu kelancaran arus kendaraan yang ada. Penanganan yang cepat dan tepat perlu segera dilakukan guna mengurangi beban jalan terhadap kemacetan, yaitu dengan penyediaan tempat parkir baru di dalam tapak yang bisa dimanfaatkan untuk masyarakat umum (lihat gambar 6).

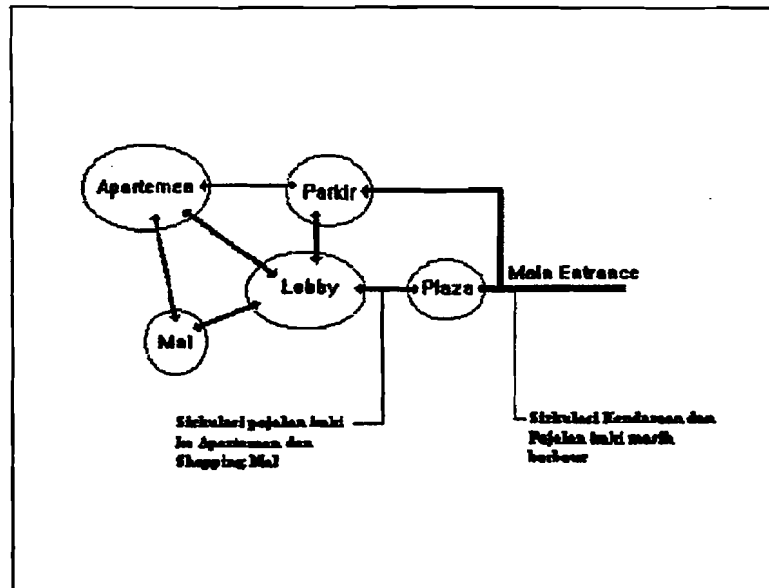


Gambar 6
Analisa Perparkiran

E. Permasalahan Utama pada Penggabungan Apartemen dan Shopping Mall

Permasalahan utama yang timbul pada penggabungan apartemen dan shopping mall adalah terletak di main entrance, plaza, lobby dan ruang parkir. Karena di tempat tersebut sirkulasi antara penghuni apartemen dan pengunjung shopping mall masih berbaaur sehingga perlu dibuatnya wadah yang tepat serta sesuai dengan tuntutan pelakunya.

Pada main entrance terjadi pertemuan keluar masuknya penghuni apartemen dan pengunjung shopping mall baik yang berjalan kaki maupun berkendara, di situ pula terjadi tingkat *crowded* yang tertinggi lihat gambar 8. Pemecahannya adalah dengan pemisahan sirkulasi pejalan kaki dan pengendara guna menghindari gangguan yang ditimbulkan oleh keduanya.



Gambar 7
Sirkulasi pada Penggabungan Apartemen dan Mall

F. Anallsa Pelaku dan Kegiatan

1. Analisa Pelaku dan Kegiatan pada Apartemen

Pelaku kegiatan pada apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu penghuni (penyewa) dan pengelola.

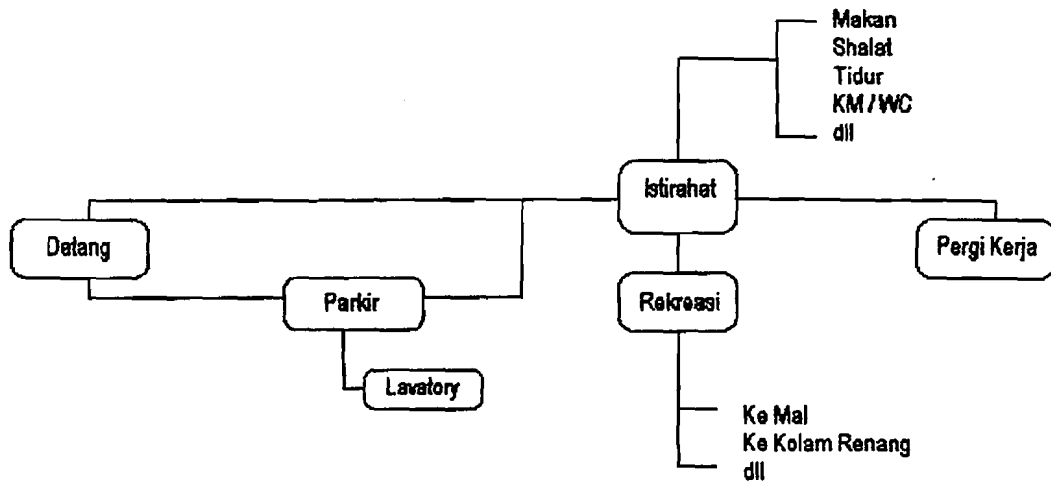
a. Penghuni (penyewa)

Menurut status penghuninya, apartemen dibagi menjadi 2 yaitu apartemen karyawan swasta dan apartemen milik jawatan. Untuk bangunan apartemen yang direncanakan adalah gabungan keduanya, dimaksudkan guna mendapatkan konsumen sebanyak-banyaknya tanpa harus memper-timbangkan status penghuninya.

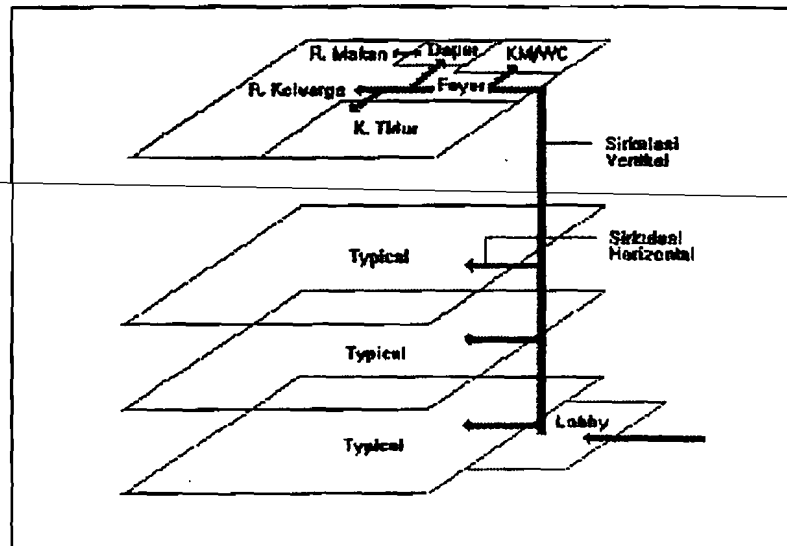
Menurut kemampuan penghuninya akan dibuat apartemen yang sesuai untuk berbagai golongan antara lain yang berprofesi sebagai pedagang, penduduk sementara yang bekerja di hotel, bank, dsb khususnya di kawasan Malioboro dan sekitarnya. Sehingga bangunan yang sesuai

adalah Middle Apartment yaitu untuk golongan masyarakat berpendapatan sedang.

Didalam melakukan kegiatan secara garis besar dapat digambarkan seperti diagram dibawah ini :



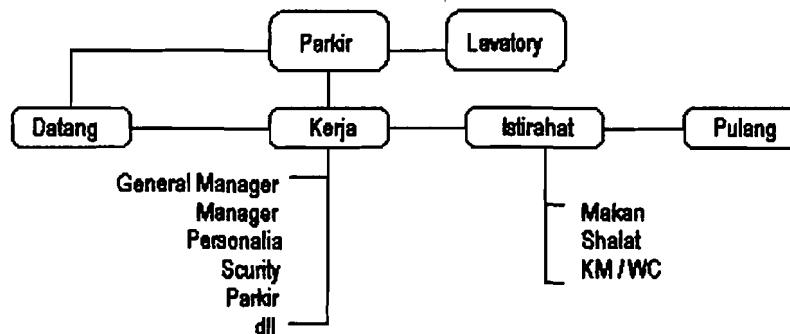
Gambar 8
Diagram Kegiatan Umum Penghuni Apartemen



Gambar 9
Kegiatan Khusus Penghuni Apartemen

b. Pengelola

Pengelola apartemen bertanggung jawab terhadap kelancaran kegiatan, serta laku tidaknya unit di pasaran. Untuk itu maka dikelompokkan menurut jenis kegiatan yang ada dan dapat digambarkan seperti diagram sebagai berikut



Gambar 10
Diagram Kegiatan Umum Pengelola Apartemen

2. Analisa Pelaku dan Kegiatan pada Shopping Mal

Pelaku kegiatan dalam shopping mal pada umumnya dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian, yaitu penyewa (pedagang), pengunjung dan pengelola.

a. Penyewa (Pedagang)

1. Penyewa toko

Umumnya terdiri dari pedagang menengah keatas yang mempunyai modal besar, dengan sasaran konsumen semua golongan. Pemilik atau penyewa biasanya menghendaki lokasi shopping yang strategis serta berada di pusat-pusat keramaian kota sehingga akan banyak dikunjungi oleh konsumen.

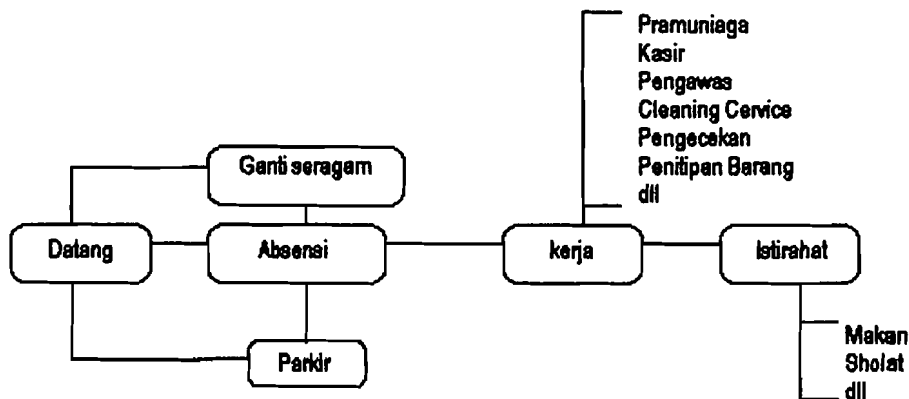
Pemilik atau penyewa biasanya menghendaki ruangan yang efisien serta mampu menampung barang-barang yang akan dipajang, sekaligus dapat menampung pengunjung semaksimal mungkin. Selain itu mereka juga menghendaki tata ruang yang bagus, dengan maksud dapat menarik

konsumen yang lewat. Tingkat kemudahan dan kelancaran service baik dalam pengiriman, penyimpanan, penyajian barang ataupun pelayanannya juga merupakan bagian yang terpenting.

2. Penjaga (pelayan toko)

Penjaga (pelayan toko) adalah orang yang berhubungan langsung dengan konsumen, sehingga mereka merupakan penentu terhadap sedikit banyaknya pengunjung sekaligus laku tidaknya barang. Maka dari itu perlu diperhatikan fasilitas bagi mereka agar dapat bekerja dengan maksimal didalam melayani kosumen.

Adapun pola kegiatan dari penjaga (pelayan toko) ini, adalah :



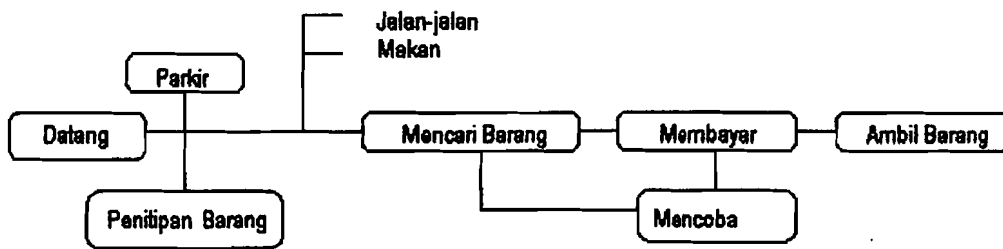
Gambar 11
Diagram Kegiatan Penjaga Toko

b. Pengunjung

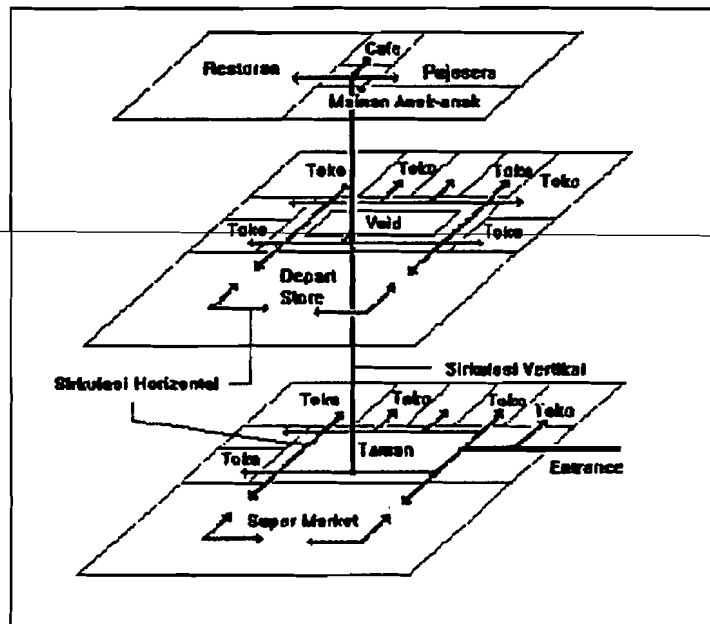
Pengunjung merupakan sasaran yang sekaligus pelaku yang dapat membuat kembang tidaknya suatu pusat perbelanjaan dan sebagai bagian terpenting terhadap hidupnya suatu pusat perbelanjaan. Oleh karena itu perlu diperhatikan keinginan mereka seperti kualitas barang yang dijual dengan harga standar, kemudahan pencapaian, pelayanan yang baik, ruang yang

nyaman, sistem transportasi dari lantai satu ke lantai lainnya, sehingga dapat mendorong mereka untuk datang dan berbelanja.

Adapun dalam kenyataannya pengunjung shopping mall dapat dikelompokkan menjadi 4, yaitu sebagai pembeli, peninjau atau peneliti, sekedar jalan-jalan dan mencari perbandingan harga. Penjualan pada shopping mall memakai sistem self service seperti diagram dibawah.



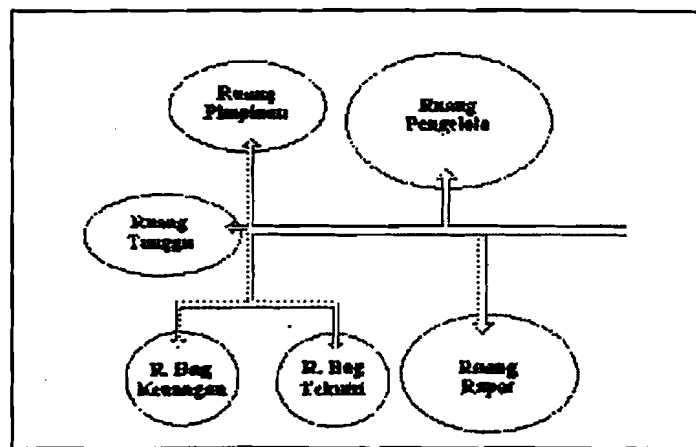
Gambar 12
Diagram Kegiatan Umum Pengunjung Mall



Gambar 13
Kegiatan Khusus Pengunjung Shopping Mall

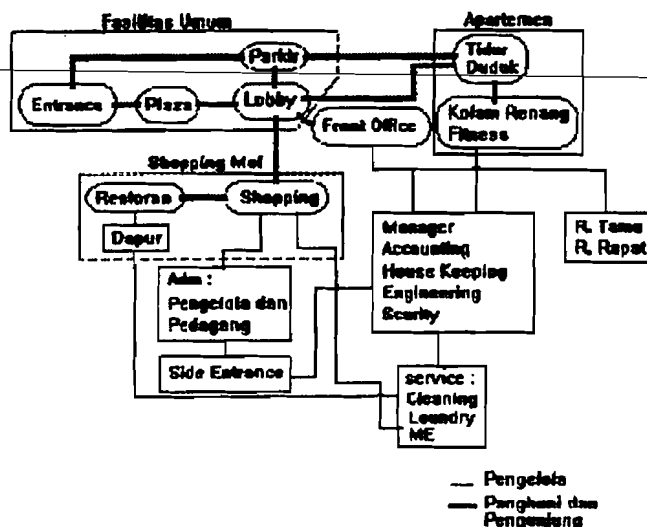
c. Pengelola

Pengelola adalah sebagai penentu terhadap ruangan yang akan ditempati penjual, dengan harapan untuk mendapatkan untung yang sebesar-besarnya terhadap ruang yang disewakan ataupun dijual. Kelangsungan hidup shopping mal juga sangat tergantung dari ketelitian pengelola didalam memasarkan ruang-ruangnya baik dari segi harga ataupun luasannya.



Gambar 14
Diagram Kegiatan Pengelola

3. Penggabungan Kegiatan pada Apartemen dan Shopping Mal.



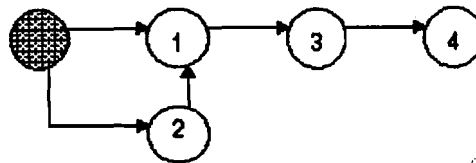
Gambar 15
Diagram Kegiatan Campuran

G. Analisa Sirkulasi Pelaku Kegiatan

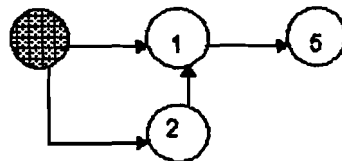
1. Sirkulasi Pelaku Kegiatan pada Apartemen

Sirkulasi pelaku kegiatan pada apartemen dibagi menjadi dua kelompok, yaitu :
penghuni (penyewa) dan pengelola

a. Penghuni (penyewa) Apartemen



b. Pengelola Apartemen



Keterangan :

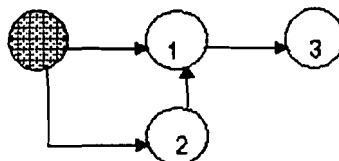
1. Lobby
2. Parkir
3. Apartemen
4. Mall
5. Ruang Pengelola Apartemen

Gambar 16
Analisa Sirkulasi Kegiatan Pada Apartemen
(Sumber Pemikiran)

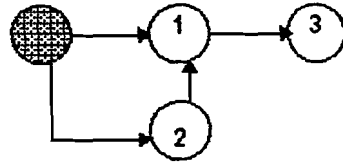
2. Sirkulasi pelaku Kegiatan pada Shopping Mall

Sirkulasi pelaku kegiatan dalam shopping mall dikelompokkan menjadi 3 bagian, yaitu :

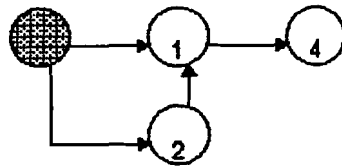
a. Penyewa (pedagang)



b. Pengunjung (konsumen)



c. Pengelola



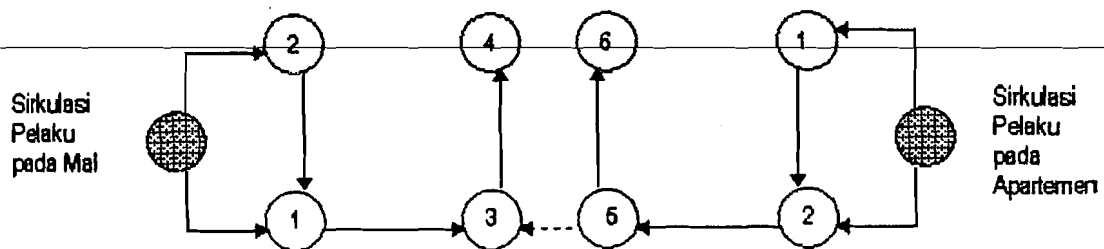
Keterangan :

1. Lobby
2. Parkir
3. Mal
4. Ruang Pengelola Mal

Gambar 17
Analisa Sirkulasi pelaku pada Shopping Mal
(Sumber Pemikiran)

3. Penggabungan Sirkulasi pada Apartemen dan Shopping Mal

Alternatif 1



Keuntungan :

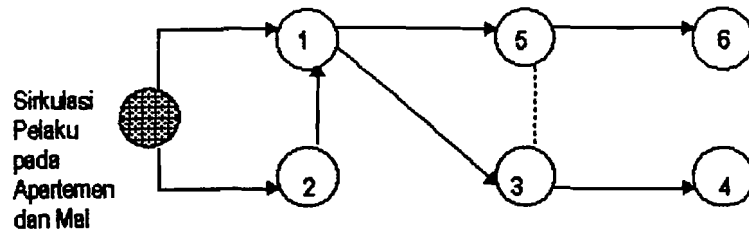
- Kepadatan pengunjung tidak begitu tinggi, karena adanya pemisahan main entrance.

Kerugian :

- Kebutuhan ruang dan lahan akan semakin banyak, sehingga tidak efisien lagi.
- Tidak ekonomis dalam pembangunannya.



Alternatif 2



Keuntungan :

- Penggabungan beberapa fungsi ruang yang sama, akan menghemat ruang dan lahan.
- Lebih ekonomis dalam pembangunannya dibanding alternatif 1.

Kerugian :

- Terjadinya crowded terutama pada ruang-ruang yang dimanfaatkan untuk kegiatan bersama.

Keterangan :

- Hubungan langsung
- - - - Hubungan tidak langsung

1. Lobby
2. Parkir
3. Mall
4. Ruang Pengelola Mall
5. Apartemen
6. Ruang Pengelola Apartemen

Gambar 18
Analisa Sirkulasi pada Penggabungan Apartemen dan Mall
(Sumber Pemikiran)

H. Asumsi Kebutuhan Unit Apartemen

Kebutuhan akan apartemen pada setiap kota selalu berbeda, hal ini tidak bisa dipisahkan dengan tingkat kemampuan pengusaha yang berkembang di wilayah tersebut. Kota Yogyakarta dengan jumlah penduduk 474.461 pada tahun 1996 serta laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,07% maka setiap tahun untuk mengimbangnya perlu pemukiman bagi 5.077 jiwa ditambah dengan kebutuhan perumahan dan pemukiman bagi penduduk yang sekarang ada

Sebagai sasaran utama penghuni apartemen ini adalah beberapa kelompok masyarakat yang terdiri atas pemilik toko disepanjang jalan Malioboro dan sekitarnya yang sebagian besar masih menyatu dengan tempat huniannya sehingga dapat menghambat perkembangan toko-toko tersebut pada waktu mendatang serta penduduk sementara yang banyak bekerja dalam bidang bisnis lainnya seperti hotel, bank, pegawai kantor pemerintahan, dsb.

Dengan melihat jumlah toko disepanjang Malioboro yang 158 buah dan selisih jumlah penduduk pendatang dan pergi rata-rata sebesar 2.478 pada setiap tahunnya, jika diasumsikan rata-rata penyewa atau pembeli apartemen bagi pemilik toko dan penduduk pendatang sebanyak 10%, maka didapat sejumlah 250 konsumen. Sedangkan jumlah unit yang direncanakan adalah 40% dari total konsumen yang ada, sehingga perlu dibuatnya unit hunian sebanyak 100 buah berdasarkan kelompok unit-unit yang berbeda sesuai tingkat kondisi penghuninya.

Pengelompokan apartemen berdasarkan struktur keluarga penghuninya, dibedakan menjadi 3, yaitu :

- *Single people apartments* yaitu untuk penghuni perorangan, diasumsikan 25% dari total unit yang ada.
- *Lone parents apartments* yaitu untuk keluarga tanpa anak, asumsi 40%.
- *Multi family apartments* untuk keluarga dengan satu atau dua anak dengan asumsi 35%.

I. Asumsi Kebutuhan Ruang Shopping Mal

Kebutuhan ruang untuk Shopping Mal dihitung berdasarkan suatu perkiraan kasar, dimana banyaknya persentase setiap ruang adalah sebagai berikut :

1. Departemen Store

- Diasumsikan untuk 300 orang (@ = 2 m²), $300 \times 2 = 600 \text{ m}^2$
- Ruang Sirkulasi dan Service, $20 \% \times 600 = 120 \text{ m}^2$
- Ruang Karyawan, Gudang, Toilet, $10 \% \times 600 = 60 \text{ m}^2$
- Luas Total Area = 780 m²

2. Supermarket

- Ruang Penjualan diasumsikan untuk 250 orang (@ = 2 m²)
 $250 \times 2 = 500 \text{ m}^2$
- Ruang Sirkulasi dan Service, $20 \% \times 500 = 100 \text{ m}^2$
- Ruang Karyawan, Gudang, Toilet, $10 \% \times 500 = 50 \text{ m}^2$
- Total Luas Area = 650 m²

3. Pertokoan

- Unit Toko 36 m² (45 buah), $45 \times 36 = 1.620 \text{ m}^2$
- Unit Toko 54 m² (15 buah), $15 \times 54 = 810 \text{ m}^2$
- Sirkulasi dan Service, $30 \% \times 2.430 = 729 \text{ m}^2$
- Total Luas Area = 3.159 m²

4. Restaurant

- Ruang makan dan minum bagi 150 orang (@ = 2 m²), $150 \times 2 = 300 \text{ m}^2$
- Panggung untuk 10 orang (@ = 3 m²), $10 \times 3 = 30 \text{ m}^2$
- Ruang Karyawan 45 m²
- Dapur dan Gudang $50 \% \times 300 = 150 \text{ m}^2$
- Sirkulasi dan service, $20 \% \times 300 = 60 \text{ m}^2$
- Luas Total Area = 585 m²

5. Cafeteria

- Ruang makan dan minum bagi 125 orang (@ = 1,5 m²), $125 \times 1,5 = 188 \text{ m}^2$
- Dapur, gudang, ruang karyawan, $25 \% \times 188 = 47 \text{ m}^2$
- Sirkulasi dan ruang service, $20 \% \times 188 = 38 \text{ m}^2$
- Luas Area Total = 273 m²

6. Pujasera

- Ruang makan dan minum bagi 140 orang (@ = 1,5 m²), 140 x 1,5 = 210 m²
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 210 = 53 m²
- Sirkulasi dan service, 20% x 210 = 42 m²
- Luas Area Total = 305 m²

7. Fasilitas permainan anak

- Area Bermain untuk 100 orang (@ 2,5 m²), 100 x 2,5 = 250 m²
- Sirkulasi dan gudang, 20 % x 250 = 50 m²
- Ruang Administrasi = 30 m²
- Total Luas Area = 330 m²

8. Pengelola Shopping Mal

- Ruang Administrasi asumsi 45 orang (@ = 5,5, m²), 45 x 5,5, = 248 m²
- Ruang direksi = 50 m²
- Ruang Tunggu 25 m²
- Sirkulasi dan sevice 20 % x 323 = 65 m²
- Luas Total Area = 388 m²

Kebutuhan ruang untuk Shopping Mal adalah sebesar 6.470 m², utilitas 2% x 6.470 = 130 m². Jadi total luas bangunan shopping mal adalah sebesar **6.600 m²**.

J. Kesimpulan

1. Lokasi bangunan fungsi campuran Apartemen Shopping Mal adalah di jalan Mataram-Suryotomo hal ini sesuai dengan dasar kriteria yang ada, disamping itu juga menyesuaikan dengan rencana Pemda Kodya Yogyakarta tentang pengembangan tata ruang kawasan Malioboro.
2. Penggabungan Apartemen dan Shopping Mal, terjadi pada ruang-ruang yang dapat dimanfaatkan secara bersama oleh kedua kegiatan yang berbeda. Jenis ruang-ruang tersebut seperti main entrance, plaza, parkir taman (pada ruang luar), lobby dan parkir di basment (pada ruang dalam), semua itu untuk mendapatkan optimasi terhadap ruang-ruang yang ada.

3. Konfigurasi ruang luar yang menyatu dengan kawasan, dapat dicapai dengan pemanfaatan ruang luar yang berdekatan dengan jalur lalu lintas sebagai tempat parkir dan taman tanpa harus membatasinya dengan pagar.
4. Faktor desain terhadap Apartemen dan Shopping Mall memegang peranan penting untuk menarik konsumen sesuai target. Faktor-faktor yang berkaitan dengan desain tersebut antara lain pencapaian yang mudah, tata letak dan kesan bentuk disamping itu juga perlu memperhatikan peraturan daerah setempat, seperti kebijakan terhadap daerah peruntukan, penggunaan lahan, ketinggian bangunan dan sebagainya.

BAB IV

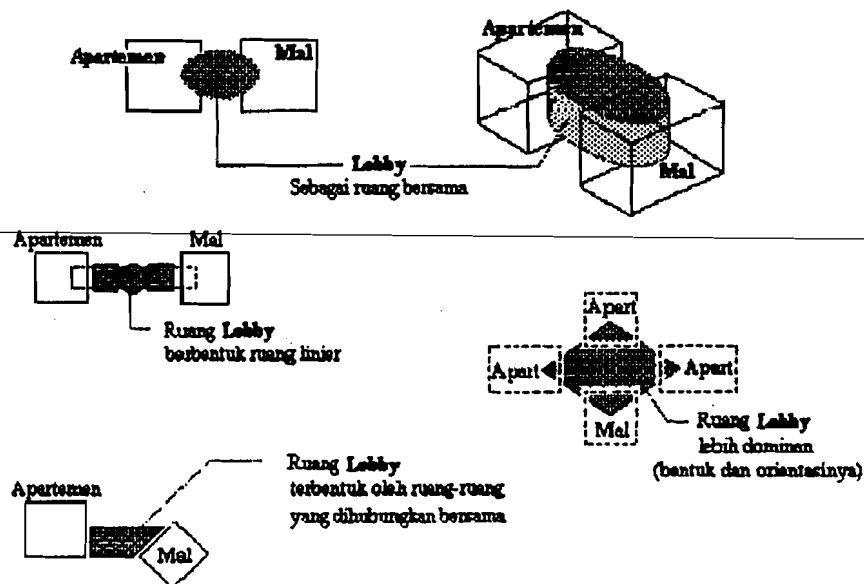
BANGUNAN RUMAH KAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MALL

BAB IV PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

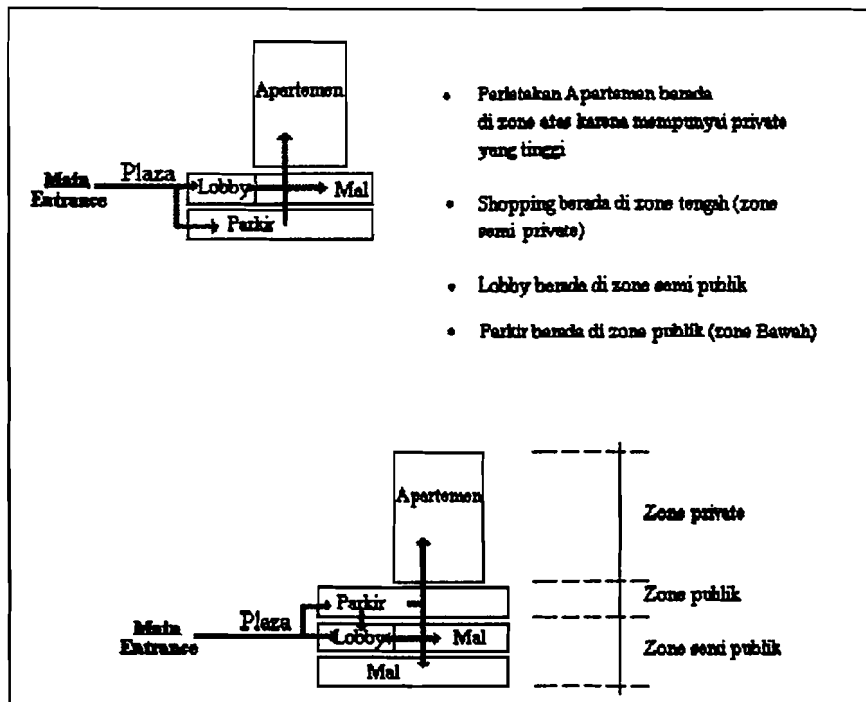
A. Pendekatan Konsep Optimasi Ruang

Untuk mencapai optimasi dalam konsep perancangan bangunan fungsi campuran dapat ditinjau dari beberapa segi, antara lain pemanfaatan secara bersama ruang-ruang pada Apartemen dan Shopping Mall yang mempunyai fungsi sama (lihat gambar 19), hubungan antar ruang baik sendiri-sendiri ataupun gabungan keduanya, serta kemudahan dalam pencapaian ruang-ruang yang ada. Dari kriteria yang ada, jika diwujudkan dalam bentuk bangunan akan dapat memberikan tingkat efisiensi terhadap pemanfaatan ruang.

Bentuk Gabungan



Gambar 19
Bentuk gabungan Horizontal Apartemen dan Shopping Mall



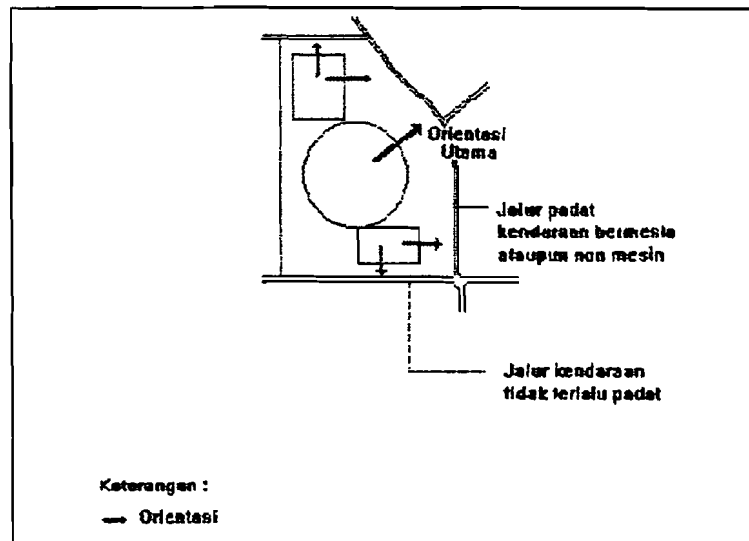
Gambar 20
Bentuk Gabungan Vertikal Apartemen dan Shopping Mal

Bentuk ruang lingkaran dapat dikatakan sebagai cara efisiensi terhadap ruang gerak, tetapi tidak efisien lagi dalam penataan perabot, hal ini disebabkan bentuk perabot yang kebanyakan berbentuk persegi empat sehingga menyebabkan banyak ruang yang terbuang. Demikian juga untuk bentuk persegi empat, dalam penataan perabot akan dapat dicapai efisiensi tetapi tidak dalam ruang gerak, sebab sudut-sudut ruangan merupakan ruang yang mati akibat jarang dilewati orang.

Optimasi berkaitan pula dengan tata ruang sehingga menjadi faktor pertimbangan desain. Sebagai contoh bagaimana mengatur penempatan tata letak gudang dan proses pemasukan dan pengambilan barangnya, apakah membutuhkan waktu yang lama atau kesulitan dalam transportasi vertikalnya sehingga mengurangi tingkat efisiensi terhadap waktu, tenaga atau bahkan biaya.

B. Pendekatan Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan secara keseluruhan adalah kesegala arah hal ini untuk menyesuaikan dengan kondisi yang ada disekitarnya sekaligus akan dapat memberikan kemudahan pengenalan bangunan. Orientasi utama bangunan ke area yang strategis yang memudahkan pengenalan dari segala arah dan untuk lebih menarik konsumen baik apartemen ataupun shopping mall.



Gambar 21
Pendekatan Orientasi Bangunan

C. Pendekatan Pemintakatan (Zoning)

Beberapa kriteria yang perlu diperhatikan dalam pemintakatan (zoning) adalah sebagai berikut :

1. Penzoningan dilakukan berdasarkan sifat kegiatan yang ada, yaitu : publik, semi publik, semi private dan private.
2. Penzoningan berdasarkan suasana ruang, ramai atau tenang.
3. Penzoningan berdasarkan hubungan kegiatan, dekat, sedang ataupun jauh.
4. Penzoningan berdasarkan persyaratan ruang, harus ber AC, kebutuhan cahaya yang terang dsb.

Zone publik merupakan zone pemisah antara kegiatan dalam tapak dengan kegiatan diluar tapak dan bersifat terbuka sehingga dapat di manfaatkan oleh seluruh orang yang berkunjung, contohnya main entrance, plaza, lobby, tempat parkir. Zone semi publik digunakan sebagai isolator antara kegiatan yang bersifat umum dan semi private, contohnya ruang jual beli pada shopping mal. Zone semi private adalah isolator kegiatan yang bersifat private dan semi publik, contoh restoran, Cafeteria, ruang pengelola, sedangkan zone private untuk kegiatan yang membutuhkan tingkat ketenangan yang tinggi, contohnya ruang hunian untuk apartemen.

D. Pendekatan Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan

1. Ruang Terbuka

Ruang terbuka yang dimaksud adalah terdiri dari plaza dan ruang parkir. Ruang parkir diluar gedung dapat dikelompokkan kedalam penataan tata ruang luar (eksterior) sedangkan plaza masuk dalam semi interior (Ashihara, 1974).

Berdasarkan fungsinya pengembangan ruang terbuka dapat di bedakan menjadi 2, yaitu ruang parkir dan plaza.

a. Ruang Parkir

Berfungsi sebagai fasilitas penunjang bangunan utamanya, merupakan daerah transisi antara jalur umum dan khusus, serta penghubung antar masa bangunan yang ada. Sebagai ruang eksterior, ruang parkir adalah berupa ruang lebar dengan batas fisik tetapi tidak sampai membatasi secara visual.

b. Plaza

Berfungsi sebagai penyatu sekaligus orientasi utama masa bangunan Apartemen dan Shopping Mal disamping sebagai ruang gerak bagi pejalan kaki dan tempat beristirahat. Plaza juga dapat digunakan sebagai tempat penyelenggaraan kegiatan *temporer* seperti pameran ataupun tempat

penjualan bagi pedagang kaki lima. Dalam pembuatan plaza menurut *Camillo Sitte* perlu diperhatikan lebar minimumnya yaitu sebanding dengan tinggi bangunan utama tetapi tidak boleh melebihi sampai dua kali lipatnya, kecuali desainnya memberikan kemungkinan plaza tersebut menjadi lebih besar lagi.

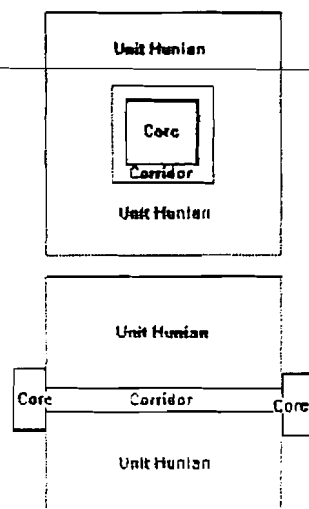
2. Pertamanan

Perencanaan taman didasarkan pada bentuk tapaknya sendiri yang juga dipertegas oleh garis-garis pembatas serta topografinya. Tata guna lahan dan keterkaitan dengan wilayah juga perlu dipertimbangkan sehingga keberadaannya akan menjadi daya tarik tersendiri baik bagi penghuni apartemen, konsumen shopping mal ataupun orang yang sedang lewat.

E. Pendekatan Tata Ruang Dalam

1. Tata Ruang pada Apartemen

Direncanakan berada pada ruang-ruang tipikal yang terdiri atas area hunian dan service. Perletakan core perlu mempertimbangkan kemudahan pencapaian ke setiap hunian, sehingga dibuat di antara ruang-ruang hunian yang ada dengan pola ditengah ataupun di kedua ujung bangunan.



Gambar 22
Perletakan Core pada Apartemen

2. Tata ruang pada Shopping Mal

Tata ruang pada shopping mal diarahkan untuk dapat memwadahi kegiatan dalam kelengkapan fasilitas, sehingga perletakkannya perlu mempertimbangkan kegiatan pengunjung. Perletakan eskalatornya juga diusahakan dapat mengarahkan pengunjung untuk mengelilingi fasilitas yang ada, baik pertokoan, departemen store, pujasera, restoran, dsb. Sehingga setiap unit fasilitasnya mempunyai kesempatan dikunjungi konsumen dengan peluang yang sama.

3. Tata ruang Campuran

Tata ruang pada bangunan fungsi campuran tetap mempertimbangkan pendekatan konsep pada masing-masing fungsi. Pengelompokan ruang pada bangunan fungsi campuran apartemen dan shopping mal, adalah sebagai berikut :

- a. Ruang yang ada pada apartemen, seperti unit-unit hunian, lift dan lobby.
- b. Ruang yang berfungsi sebagai shopping mal, seperti supermarket, departemen store, pertokoan, dll.
- c. Ruang-ruang yang dapat dipergunakan bersama, seperti restoran, cafetaria, tempat parkir, lobby lounge dan plaza. Ruang tersebut dapat diletakkan berdekatan antara apartemen dan shopping mal baik secara horizontal ataupun vertikal.
- d. Ruang-ruang pendukung dan pelayanan yang tidak berhubungan langsung dengan kedua fasilitas diatas, seperti ruang mekanikal-elektrikal dan ruang pengelola. Ruang ini diletakkan terpisah dengan ruang-ruang utama.

F. Pendekatan Konsep Bentuk Bangunan

Bentuk dan penampilan bangunan apartemen dan shopping mal secara umum dibentuk dari bujur sangkar dengan pengolahannya. Namun tidak menutup kemungkinan menggunakan bentuk yang lain seperti lingkaran hal ini guna mendapatkan keluwesan dalam tampilan bangunan.

Tampilan bangunan apartemen dan shopping mal ini harus tegas sehingga dapat mencerminkan fungsi yang diwadahnya, yaitu sebagai bangunan komersial. Tampilan tersebut berkaitan juga dengan view, agar dapat menarik orang yang berada di luar bangunan untuk mengunjungi shopping mal ataupun menyewa hunian yang ada. Dengan demikian corak penampilan bangunan yang berkaitan dengan promosi sangat ditekankan.

Penampilan bangunannya sendiri juga mempertimbangkan beberapa aspek, seperti proporsi, keseimbangan dan irama guna menciptakan keteraturan bentuk bangunan. Bentuk simetris dimungkinkan muncul walaupun tidak secara utuh, tetapi kesannya akan muncul dalam suatu irama dan pola tata ruang serta bentuk luarnya.

G. Pendekatan Sistem Struktur

Beberapa hal yang harus dipenuhi dalam sistem struktur pada bangunan fungsi campuran :

1. Sistem struktur harus mampu mendukung kestabilan bangunan baik secara vertikal maupun horizontal
2. Kemudahan dalam perawatan dan pelaksanaan
3. Tingkat fleksibilitas yang tinggi terutama ruang pada shopping mal
4. Ekonomis

Bahan struktur yang digunakan ada dua alternatif yaitu beton bertulang dan rangka baja. Dasar pertimbangannya adalah berat beban yang ditimbulkan oleh jenis bahan struktur yang dipakai, untuk bahan beton bertulang cocok bagi bangunan dengan jumlah lantai menengah karena beban struktur dengan bahan

beton lebih berat dibandingkan dengan bahan baja, sedangkan rangka baja cocok untuk bangunan berlantai banyak (< 20 lantai) karena beban yang ditimbulkan lebih ringan.

H. Pendekatan Sistem Utilitas

1. Pengkondisian Udara

Untuk mendapatkan suhu dan penghawaan yang dapat mempengaruhi terhadap efektifitas kerja karyawan, penghuni apartemen dan pengunjung shopping mal, maka diperlukan suatu pengkondisian udara sesuai dengan kebutuhan baik secara alami ataupun buatan.

Pada apartemen dan shopping mal sistem pengkondisian udara adalah menggunakan air conditioner sebagai penghawaan buatan. Hal ini dikarenakan ruang-ruangnya membutuhkan kenyamanan yang sesuai dengan tingkat kepentingannya.

2. Pencahayaan

Pada bangunan Shopping Mal 70% ruangan didominasi penerangan buatan sisanya dengan pencahayaan alami. Sedangkan untuk apartemen 85% dengan penerangan buatan sisanya dengan pencahayaan alami.

3. Perlindungan Kebakaran

Jenis perlengkapan perlindungan terhadap kebakaran dan jumlahnya disesuaikan dengan standar yang disyaratkan. Pada bangunan publik perlengkapan perlindungan kebakaran terdiri dari fire hydrant, sprinkler, alarm, deteksi dan tabung kebakaran (fire extinguisher).

4. Elektrikal

Sumber listrik utama adalah berasal dari PLN, sedangkan genset sebagai sumber cadangan jika sewaktu-waktu sumber utama ada gangguan. Kedua sumber listrik ini harus digunakan pada setiap bangunan besar.

5. Transportasi Vertikal

Transportasi vertikal yang digunakan dalam bangunan adalah eskalator pada shopping mal, lift pada apartemen serta tangga konvensional yang biasanya juga sebagai tangga darurat.

6. Sistem Suplai Air

Suplai air bersih berasal dari PDAM dan sumur bor yang ditampung dalam tangki air bawah (reservoir) yang dipompa ke tangki air atas (upper tank). Sedangkan sistem pendistribusiannya menggunakan dua kemungkinan yaitu :

a. Down feed sistem

Keuntungan sistem ini adalah hemat listrik karena pompa hanya dihidupkan sewaktu bak air kosong setelah penuh akan mati, pendistribusian air tidak tergantung pada pompa. Sedangkan kerugiannya beban struktur akan bertambah, perlunya ruangan khusus untuk upper tank.

b. Up feed sistem

Keuntungan tidak memerlukan upper tank sehingga beban struktur tidak bertambah. Kekurangannya adalah pemanfaatan energi listrik yang besar karena pompa dalam keadaan hidup terus baik dipakai ataupun tidak.

BAB V

BANGUNAN RUMAH KAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MALL

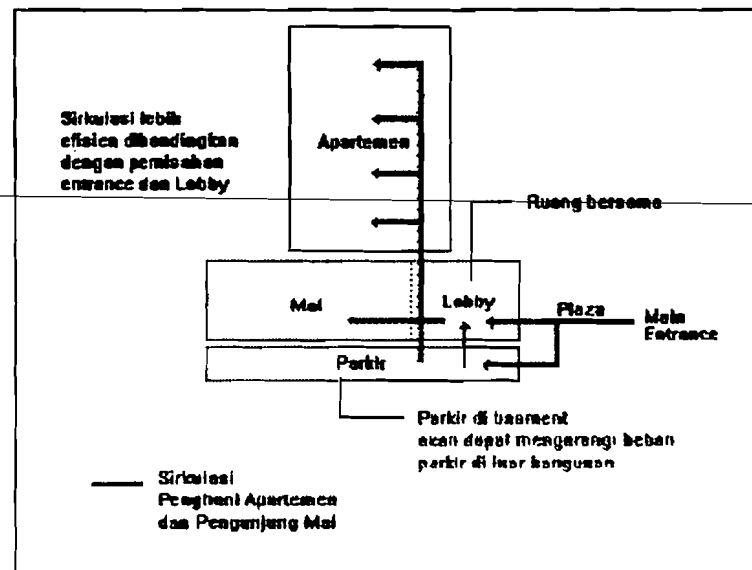
BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

A. Konsep Optimasi Ruang

Konsep optimasi ruang dapat ditinjau dari beberapa segi, antara lain optimasi terhadap ruang gerak, hubungan antar ruang, serta tingkat pencapaian yang mudah. Dengan demikian bentuk penataan ruang merupakan hal yang sangat penting didalam perencanaan dan perancangan suatu bangunan.

Optimasi pada penggabungan Apartemen dan Shopping Mal dapat dilakukan pada ruang-ruang yang dapat digunakan secara bersama diantaranya adalah main entrance, plaza, lobby dan tempat parkir. Ruang-ruang tersebut masih tergolong kedalam ruang umum, sehingga dapat difungsikan sebagai ruang bersosialisasi sebelum mereka mencapai ruang yang menjadi tujuan utama.

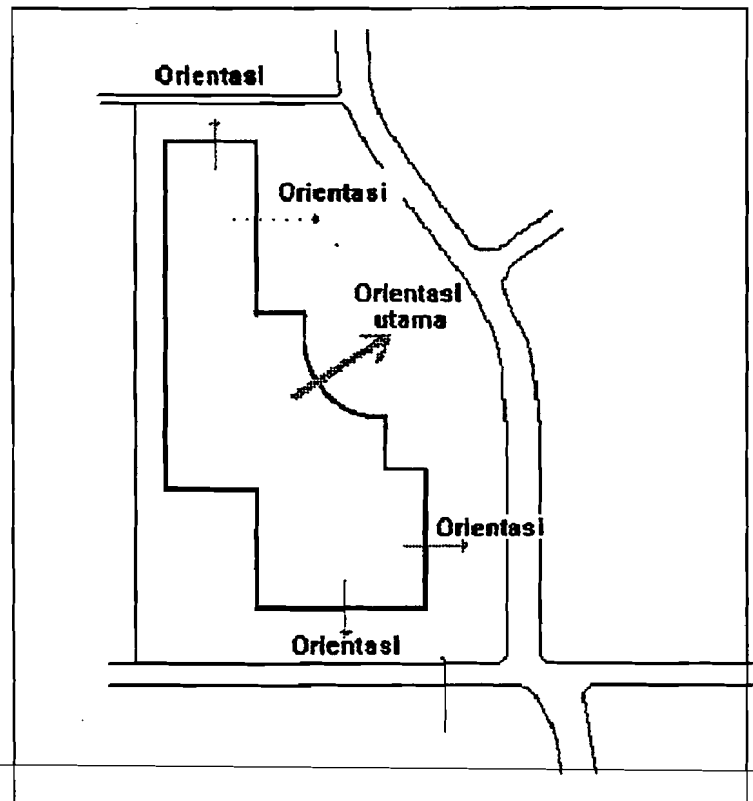
Dibawah ini merupakan bentuk optimasi ruang pada penggabungan apartemen dan Shopping Mal :



Gambar 23
Optimasi Ruang

B. Orientasi Bangunan

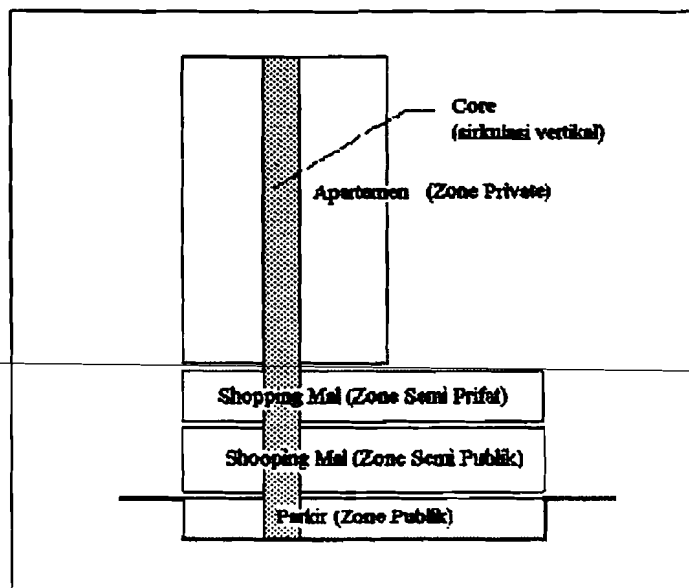
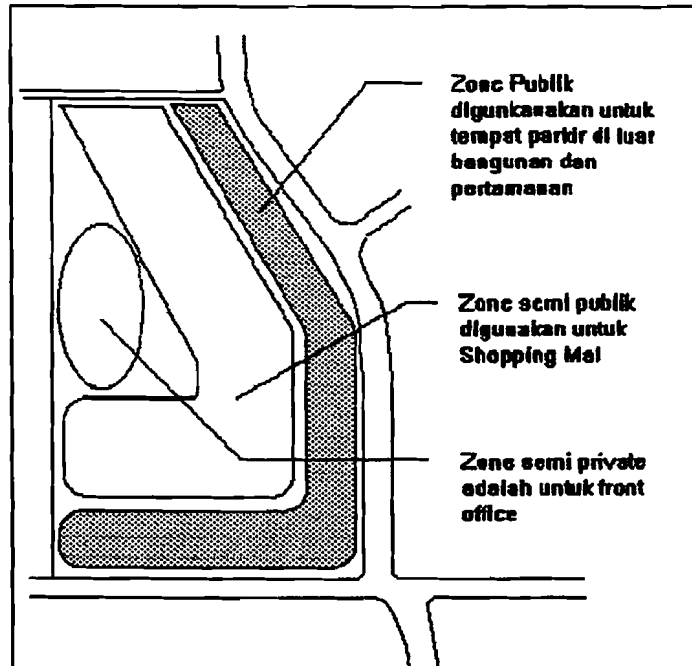
Orientasi utama adalah kearah pertigaan jalan Suryotomo-Mataram sebagai tempat yang mudah untuk mengenali bangunan dan paling strategis bagi pengamat. Sedangkan orientasi bangunan adalah ke semua arah sebagai usaha untuk mengkomunikasikan dengan lingkungan sekitar (lihat gambar 24).



Gambar 24
Orientasi Bangunan

C. Konsep Pemintakatan (zoning)

Penzoningan dalam tapak secara horizontal dikelompokkan dalam 3 bagian yaitu semi private, semi publik dan publik. Sedangkan unit apartemennya sendiri berada pada zone private yaitu berada di lantai 3 keatas.

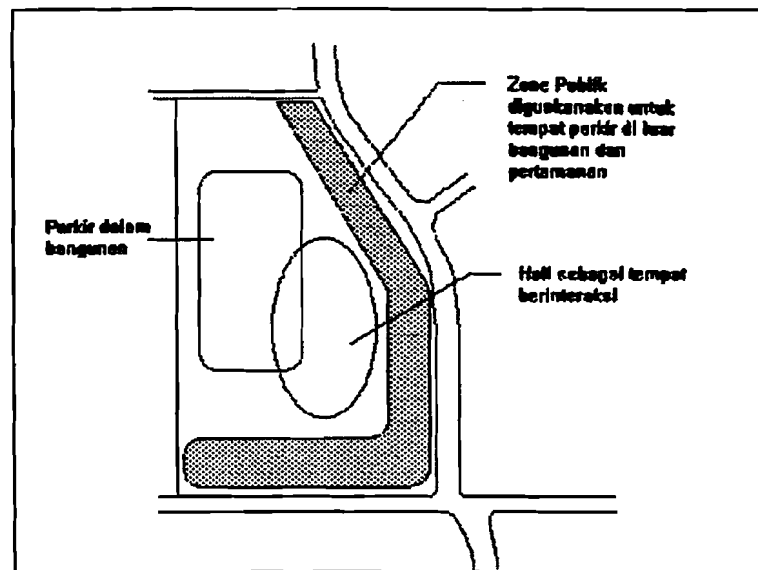


Gambar 25
Penzoningan horizontal dan vertikal pada bangunan
fungsi campuran

D. Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan

1. Pola ruang luar

Ruang luar pada tapak dapat di fungsikan sebagai ruang tangkap visual, pendukung penampilan bangunan, pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian serta ruang interaksi antara kegiatan komunitas pemakai bangunan.



Gambar 26
Pengolahan Ruang Luar

2. Ruang terbuka

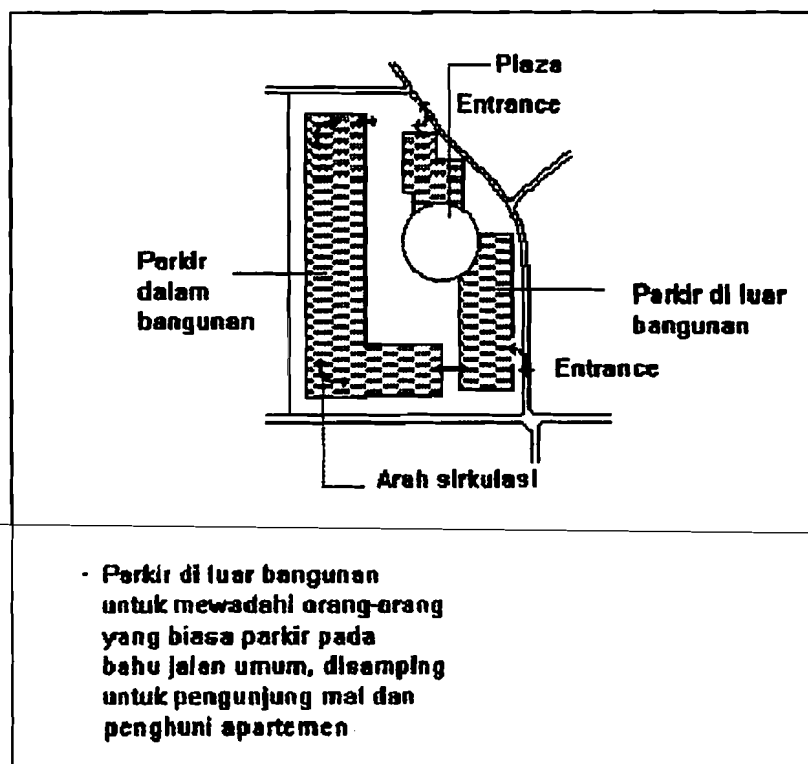
Ruang terbuka berfungsi sebagai penangkap dan penerima bagi pejalan kaki, maka perletakkannya harus sedekat mungkin dengan sirkulasi utama pengunjung. Penataan fisik ruang luar ditekankan pada penataan ruang terbuka dengan penataan vegetasinya, sehingga akan memberikan suasana nyaman bagi para penghuni apartemen dan pengunjung shopping mall serta dapat dimanfaatkan sebagai ruang rekreasi.

Penambahan elemen-elemen ruang luar (street furniture) yang dapat memberikan kesan ruang yang lebih baik. Elemen ini disamping berfungsi

sebagai pelengkap ruang dan informasi visual juga dapat sebagai titik orientasi misalnya dengan pemberian paving, tanaman, lampu, bangku-bangku, telepon umum dan sebagainya.

3. Parkir di Luar bangunan

Pencapaian ke dalam dan keluar bangunan dibuat pada dua sisi hal ini sebagai antisipasi terhadap berjubelnya sirkulasi pejalan dan pengendara. Perparkiran terletak pada sisi jalan utama yang diarahkan membentuk taman parkir. Perletakan area parkir ini didasari dengan pertimbangan kemudahan pencapaian menuju fasilitas yang tersedia.

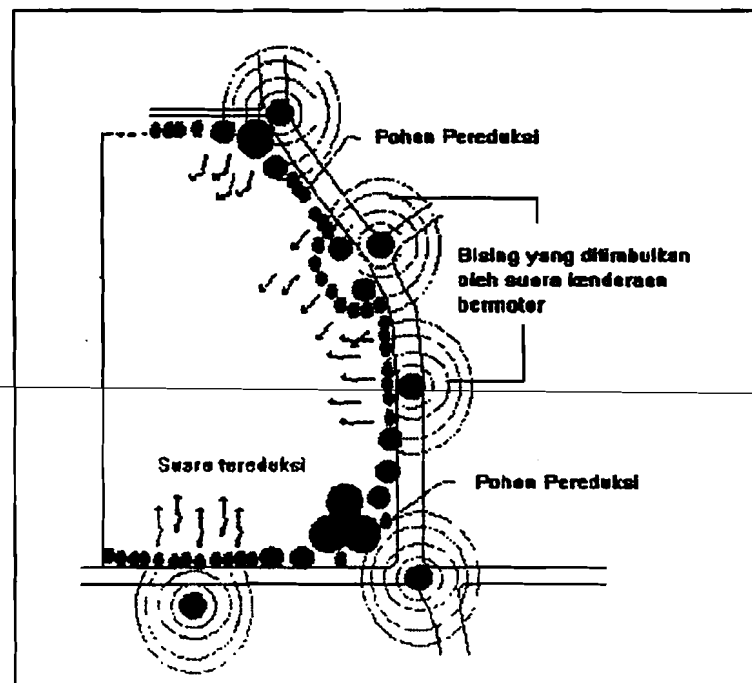


Gambar 27
Penempatan Parkir Luar

4. Tata Vegetasi (pertamanan)

Tata vegetasi pada ruang luar diatur untuk mempertegas ruang, memberi arah, melindungi terhadap iklim, sebagai screening atau membatasi pandangan yang tidak dikehendaki dan mereduksi polusi suara. Maka direncanakan suatu penanaman pepohonan, penutupan permukaan (ground cover) untuk tujuan-tujuan tersebut.

Disamping hal tersebut di atas tata vegetasi (taman) pada tapak juga dapat memberikan kesegaran dan kenyamanan bagi pengunjung mall dan penghuni apartemen. Penempatan taman juga dilakukan di atap bangunan yang diletakkan pada pot-pot besar sehingga memudahkan didalam pemindahan jika sewaktu-waktu diinginkan.



Gambar 28
Pemanfaatan Vegetasi sebagai Reduksi Suara

E. Konsep Tata Ruang Dalam

Konsep tata ruang dalam erat kaitannya dengan suasana yang diinginkan oleh pengunjung dan penghuni. Berbagai faktor yang dapat mempengaruhi kesan sebuah ruang, antara lain adalah ketinggian plafon yang tetap memperhatikan skala manusia. Disamping itu bahan dan tekstur plafon sangat mempengaruhinya.

Lantai dan corak warnanya sangat mempengaruhi kesan sebuah ruang. Corak lantai pada apartemen dan shopping mal hanya ada pada corridor hal ini untuk memberikan kejelasan arah untuk mencapai suatu ruangan tertentu.

Demikian juga dengan dinding pembatasnya yang harus menyesuaikan dengan fungsi ruang. Pada unit-unit apartemen dinding harus kedap terhadap suara karena ruangan ini membutuhkan tingkat privacy yang paling tinggi dibandingkan dengan jenis ruang lainnya. Pada shopping mal dinding depannya dibuat dari bahan kaca dimaksudkan untuk mempermudah penglihatan kedalam ruangan sekaligus dapat memberikan kesan promosi secara tidak langsung. Sedangkan sisi dinding yang lainnya berupa partisi hal ini untuk mempermudah perubahan ruang jika sewaktu-waktu diinginkan, bahan tersebut dapat berupa multiplex ataupun papan dengan finishing.

Sedang perletakan ruang core pada apartemen menggunakan pola ditengah hal ini untuk mendapatkan jarak pencapaian yang sama antara unit-unit hunian yang ada sekaligus membenkan keseimbangan bangunan.

F. Konsep Bentuk Bangunan

Konsep tampilan luar bangunan merupakan gabungan bentuk dasar lingkaran dan bujur sangkar. Bentuk bujur sangkar mendominasi bangunan ini, sedangkan lingkaran hanya diterapkan pada bagian depan shopping mal sebagai daya tarik sekaligus ungkapan penerimaan bagi pengunjung serta elemen atap shopping mal. Pada bangunan ini juga terdapat pengurangan dan penambahan elemennya untuk menghindari bentuk yang kaku dan monoton.

Bentuk keseimbangan tetap ditampilkan dengan nilai estetika arsitektural untuk menunjukkan variasi bentuk dalam suatu kedinamisan. Dengan demikian bangunan tersebut tidak kelihatan formal, tetapi dapat mencerminkan suatu fungsi yang diwadahnya sebagai bangunan komersial yang terkandung didalamnya nilai rekreasi. Adapun nilai corak bangunan yang dimunculkan berbeda dengan bentuk disekitarnya agar dapat menjadi pusat perhatian.

G. Struktur Bangunan

Kolom, balok dan plat lantai menggunakan beton bertulang. Struktur pondasi utama menggunakan pondasi tiang pancang dan foot plat, sehingga mampu menahan beban vertikal, horizontal maupun gempa. Sedangkan pondasi batu kali hanya digunakan untuk menyangga dinding pembatas atas ruang. Penggunaan pondasi dangkal terlalu riskan terhadap penurunan pada masing-masing kolom mengingat beban yang diterima cukup besar.

Struktur atap menggunakan beton bertulang yang di padu dengan struktur rangka baja pada bagian-bagian tertentu. Struktur plafon memakai rangka aluminium dan kayu tergantung dari kebutuhan ruangnya. Dan tidak menutup kemungkinan plafon menggunakan plat lantai dari ruang di atasnya. Bahan dinding pembatas antar ruang menggunakan batu bata (pada apartemen), teakwood dan kaca (pada shopping mal).

H. Sistem Utilitas

1. Kenyamanan Ruang

Kenyamanan ruang disini menyangkut desain bagian dalam baik apartemen maupun shopping mal dengan maksud agar dapat menarik pengunjung semaksimal mungkin, serta akan membuat pengunjung betah di dalam.

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kenyamanan dalam suatu ruang, antara lain :

a. Pengkondisian Udara

Kondisi udara yang berkaitan dengan ruangan perlu diperhatikan dan dijaga temperaturnya. Untuk mengendalikan suhu ruang maka dipakai Air Conditioner. Perletakkannya outletnya juga disesuaikan dengan standar disamping mengejar nilai estetikanya, sehingga keberadaan AC tersebut tidak akan mengganggu interiornya.

b. Pencahayaan

1. Pencahayaan alami

Pada shopping mall diusahakan pemanfaatan cahaya alami melalui pengaturan bidang bukaan atap (sky light) untuk pencahayaan siang hari. Sedangkan pada apartemen menggunakan bukaan-bukaan di dinding. Untuk penyinaran langsung perlu diperhatikan standarnya, agar tidak menimbulkan dampak negatif pada barang-barang yang terkena sinar.

2. Pencahayaan buatan

Pencahayaan buatan adalah dengan menggunakan lampu TL, pijar ataupun yang lainnya sesuai dengan kondisi ruang dan benda yang akan diterangi, Untuk ruang peraga dapat menggunakan lampu halogen, dan lampu pijar dapat dipakai sebagai lampu hias. sedangkan penerangan pada apartemen menggunakan lampu dinding.

2. Mekanikal dan Elektrikal

Sistem pemasangan distribusi jaringan elektrikal, telephone, televisi (pada apartemen) diusahakan tidak mengganggu visual kegiatan sehingga harus diperhatikan pemasangannya misalnya dengan penanaman dalam tembok, dilantai ataupun diatas plafon. Perletakan mesin genset, pompa air, air conditioner dan lift juga perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan kebisingan yang dapat mengganggu terhadap aktifitas kegiatan yang ada baik di apartemen maupun shopping mall.

3. Sistem Transportasi

Sistem transportasi yang digunakan adalah tangga berjalan (escalator) untuk pusat perbelanjaan, perletakannya juga perlu diperhatikan sehingga setiap pengunjung diusahakan mengelilingi pertokoan yang ada. Untuk apartemen menggunakan lift (elevator) dengan perletakan sedekat mungkin dengan unit-unit hunian yang ada. Disamping kedua alat tersebut juga didukung dengan tangga konvensional sebagai tangga darurat.

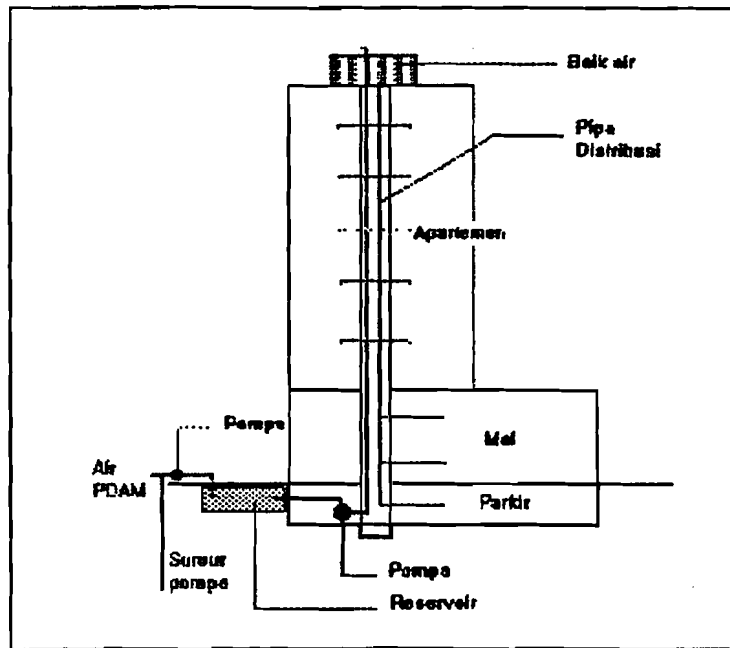
4. Jaringan Air bersih, Air kotor dan Sampah

Sistem jaringan air bersih dilayani oleh PDAM dan sumur pompa, sistem pendistribusiannya memakai down feed dengan pertimbangan hemat energi listriknya (lihat gambar 29). Sedangkan distribusi air panas menggunakan pompa penekan yang selalu hidup, sirkulasi air panas adalah tanpa berhenti karena jika berhenti air yang ada dalam pipa akan cepat dingin.

Limbah cair terlebih dahulu ditreatmen baru kemudian dialirkan ke sumur peresapan. Untuk air hujan langsung disalurkan ke peresapan yang tersebar ke seluruh bagian tapak. Limbah padat seluruhnya masuk ke septiktank yang dilengkapi dengan peresapan jika sewaktu-waktu penuh

disedot dengan mobil khusus untuk dibuang atau ditreatmen (yang disediakan oleh pemerintah ataupun swasta).

Semua sampah dikumpulkan pada kontainer kemudian baru dibawa ke penampungan sementara. Dan selanjutnya diangkut dengan truk sampah untuk dibuang kepembuangan akhir yang telah disediakan.



Gambar 29
Distribusi Air Bersih

Daftar Pustaka

Ashihara, Yoshinobu, *Exterior Design in Architecture*, Van Nostrand Reinhold Co, New York, 1974.

Ching, Francis DK, *Architecture : Form Space and Order*, Van Nostrand Reinhold Co, New York, November 1975

Gruen, Victor, *Centers For the Urban Environment, Survival of the Cities*, Vand Nostrand Reinhold Co, New York, 1973.

Hoyt, Charles King, AIA, *Building Commerce and Industry*, McGraw-Hill Book Company, New York, 1961.

Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, *Time-Saver Standards For Housing and Residential Development*, Second Edition.

Jacobs, Jean, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, New York, 1961.

Morkis, Ketchum, *Design For Shopping Center*, Butterworth Design Series, 1982.

Nadine Bendington, *Design For Shopping Center*, Butterworth Design Series, 1982.

West Alan, *Handbook of Retailing*, Gower Publishing Company Limited, England, 1988.

Zeidler, H, Eberhard, *Multi Use Architecture in The Urban Context*, Van Nostrand Reinhold Co, New York, 1983.

Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996
RDTRK, Kodya Yogyakarta 1990 - 2010
BPS Kodya Yogyakarta 1996

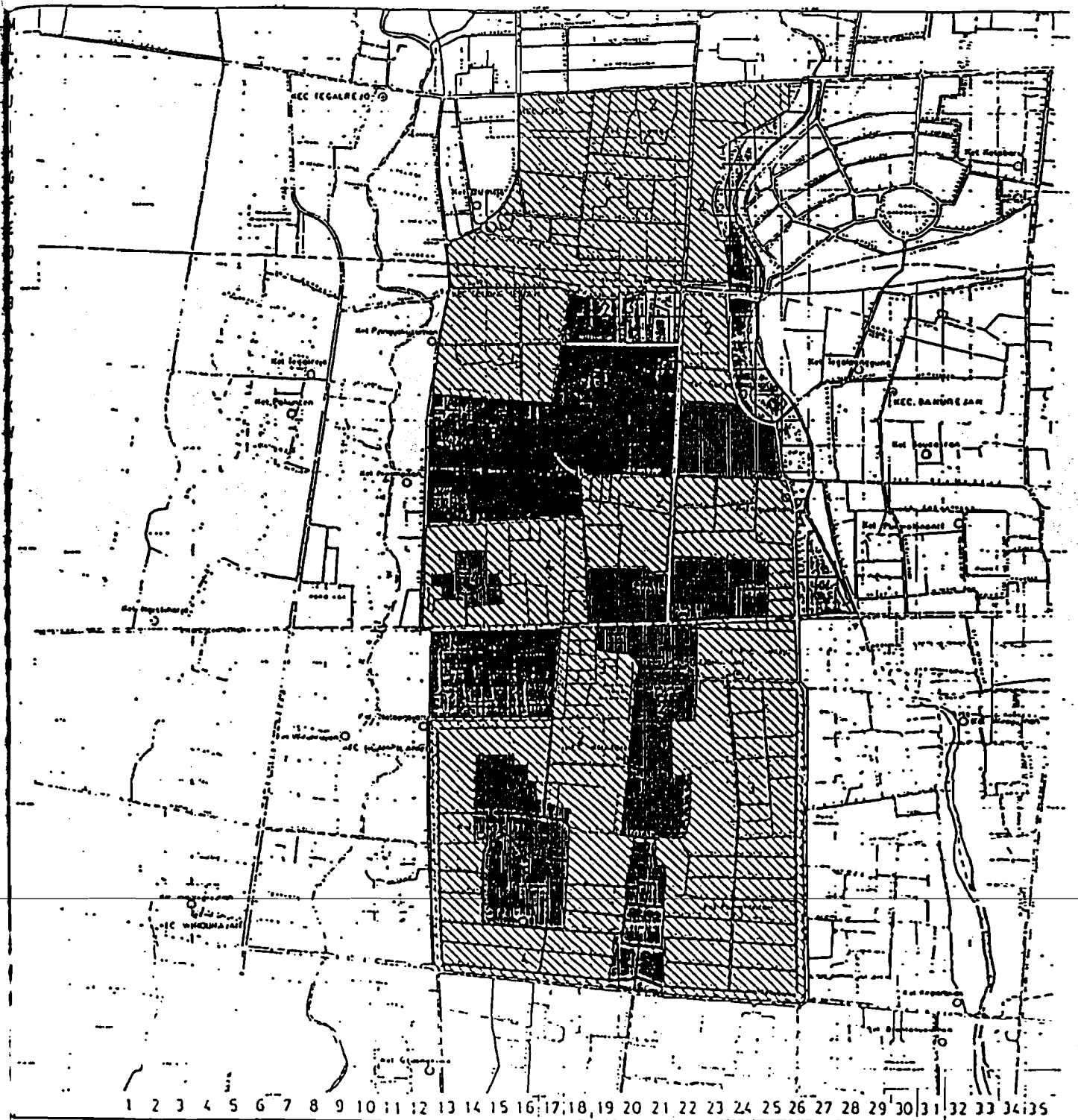
Heri Ponco N, *Apartemen di Yogyakarta sebagai Rumah Susun yang Berwawasan Lingkungan*, TA UGM, 1995

Hamdan, *Taman Belanja dan Kantor Sewa di Yogyakarta*, TA UII, 1995

Prastowo Wahyu, *Pendekatan Multi Fungsi Pada Bangunan Hotel di Yogyakarta*, TA UGM, 1991

Majalah Tempo, 1992
Majalah Konstruksi, 1996
Kedaulatan Rakyat, 1997

LAMPIRAN



PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA
RENCANA DETIL TATA RUANG KOTA

PETA: RENCANA PENANGANAN LINGKUNGAN DAN PENTAHAPAN PEMBANGUNAN

LEGENDA

		-----
	-----		-----
		-----
		-----
		-----


<p>1:000</p> <p>R - 15</p>		
----------------------------	--	--

PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA

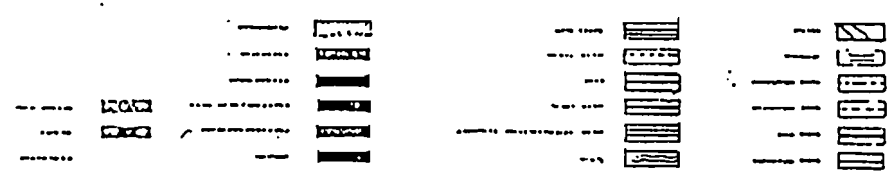
RENCANA DETIL TATA RUANG KOTA

PETA: RENCANA PEMANFAATAN LAHAN

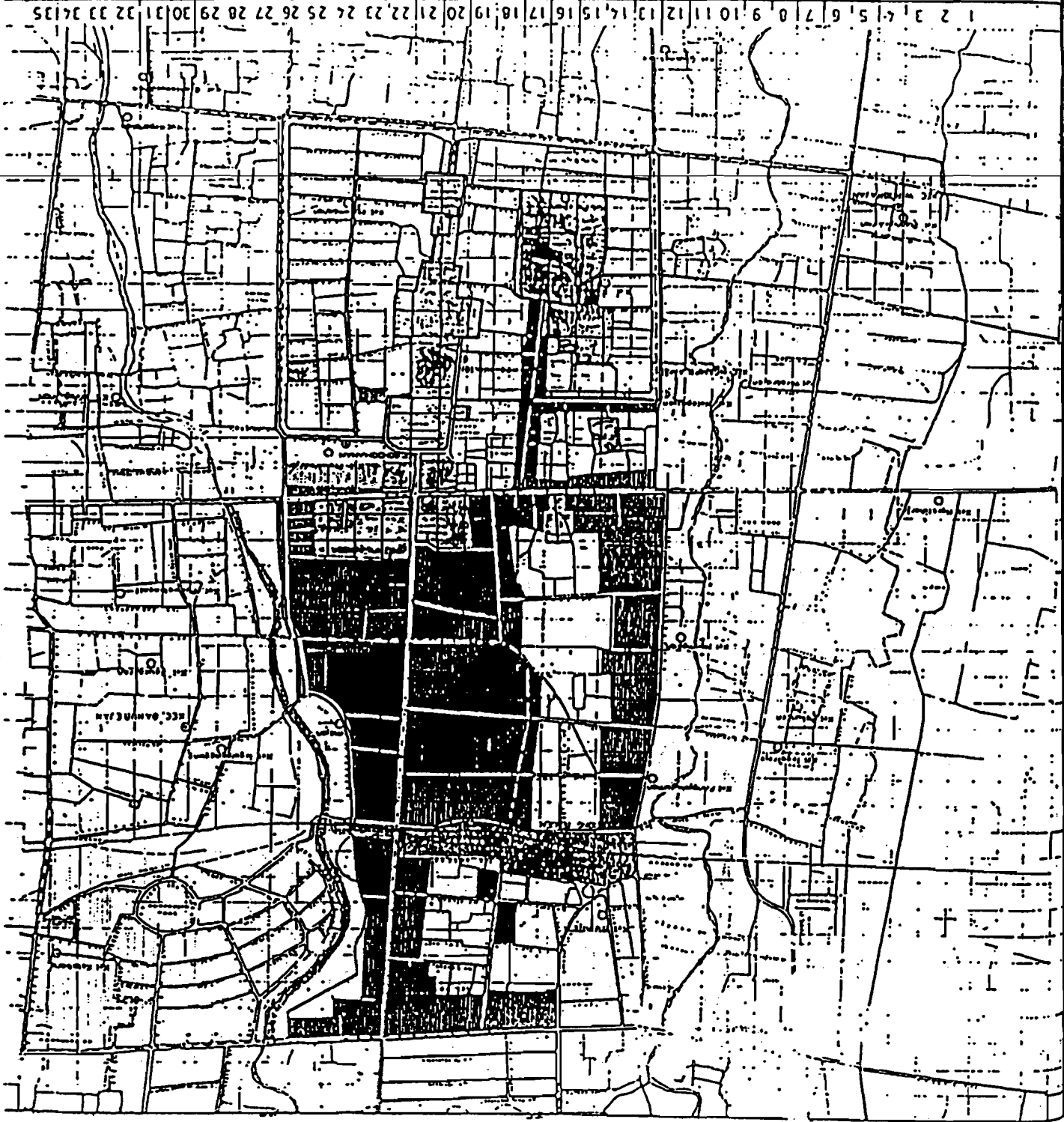
R-2

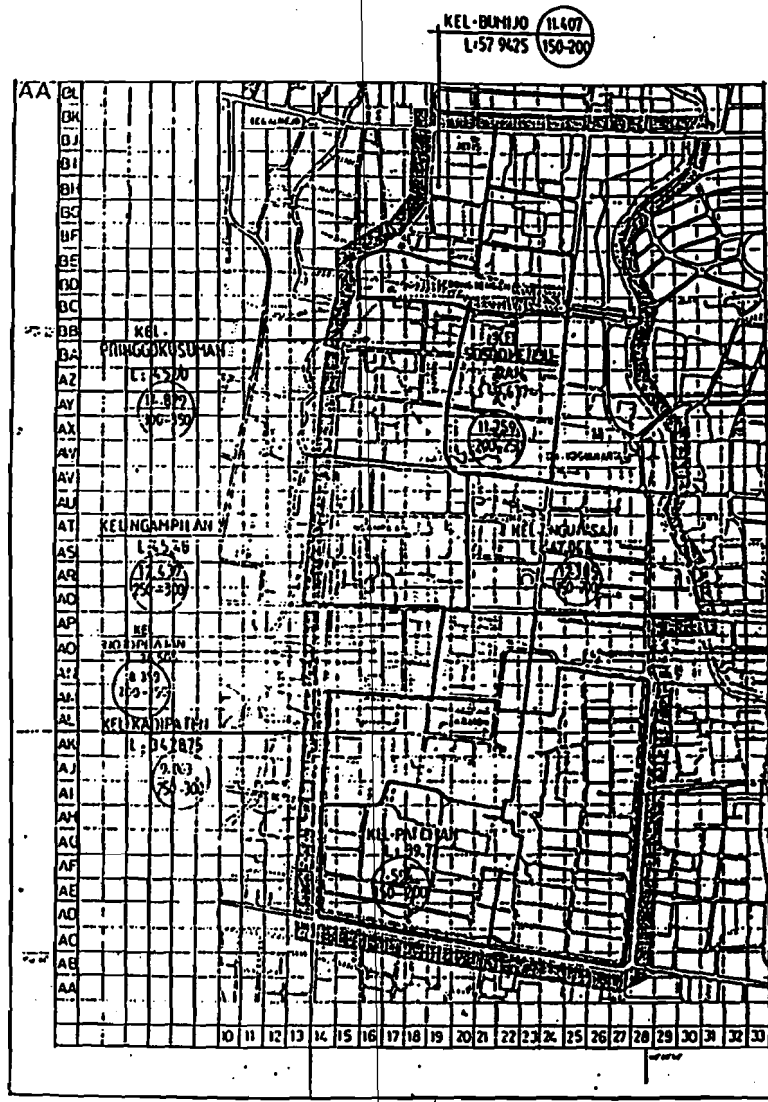


PT. PUSKAS



100 M





RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA YOGYAKARTA

JUDUL PETA :
DATA KEPADATAN PENDUDUK
RATA-RATA/ KELURAHAN

LEGENDA

- BATAS KOTA
- BATAS RAGAM WILAYAH KOTA
- BATAS BLOK
- LUAS
- PE - PENDUDUK
- K - KEPADATAN RATA 2





DIGAMBAR	
DIPERIKSA	
DIKETANUI	
DISETUIJI	
	KODE D-1

**PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA**





RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA YOGYAKARTA


JUDUL PETA
RENCANA SIRKULASI ANGKUTAN
UMUM

LEGENDA

-  BATAS KOTA
-  BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA



-  ROUTE ANGKUTAN ANTAR KOTA
-  ROUTE BIS LOKAL
-  ROUTE BIS KOTA
-  ROUTE ANGKUTAN COLT

-  ARAH PERGERAKAN
-  TITIK SIMPUL

sumber:

DIGAMBAR	
DIPERIKSA	
DIKETAHUI	
DISETUJUI	

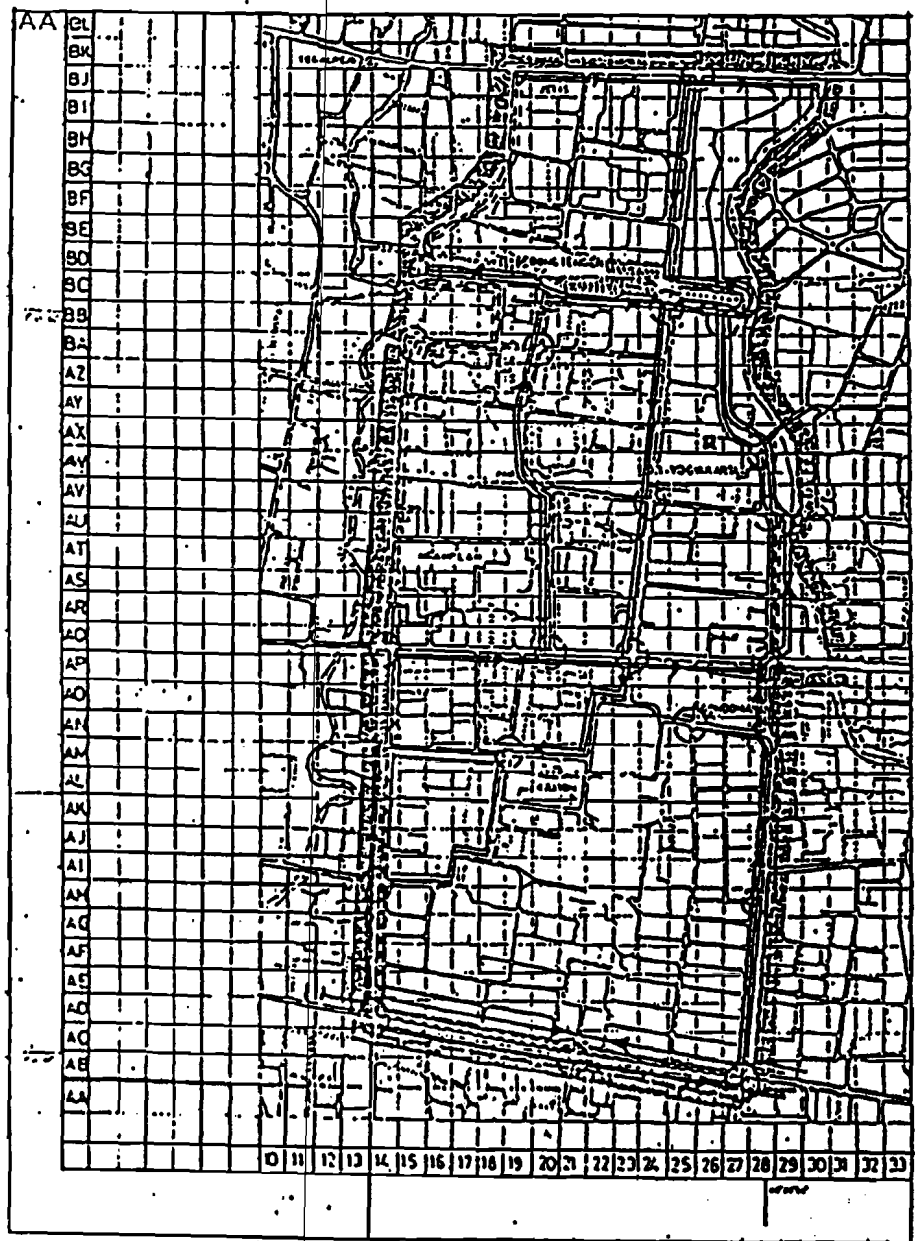
0 300



KODE
R-4





PEMERINTAH
KOTA YOGYAKARTA



RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA YOGYAKARTA















JUDUL PETA
RENCANA STRUKTUR DAN INDIKASI
PELAYANAN KOTA

LEGENDA

-  BATAS KOTA
-  BATAS BAGIAN WILAYAH PETA



BWX I	SLTP	SLTA	PUSK	APOT	MASJID	GEREJA	PUSVI
DATA	14	18	4	13	17	13	5
RENC.	25	25	5	19	5	5	5

-  KECAMATAN
-  KELURAHAN
-  R.S.U.
-  PUSKESMAS
-  APOTIK
-  MASJID
-  GEREJA
-  SLTA
-  SLTP
-  PERDAGANGAN/PASAR
-  POLSEK
-  KORAMIL
-  KANT. POS. VIC
-  KANTOR POS. INDUK

sumber:

DICAMBAAR

DIPERIKSA

DIKETAHUI

DISETUJUI

0 300

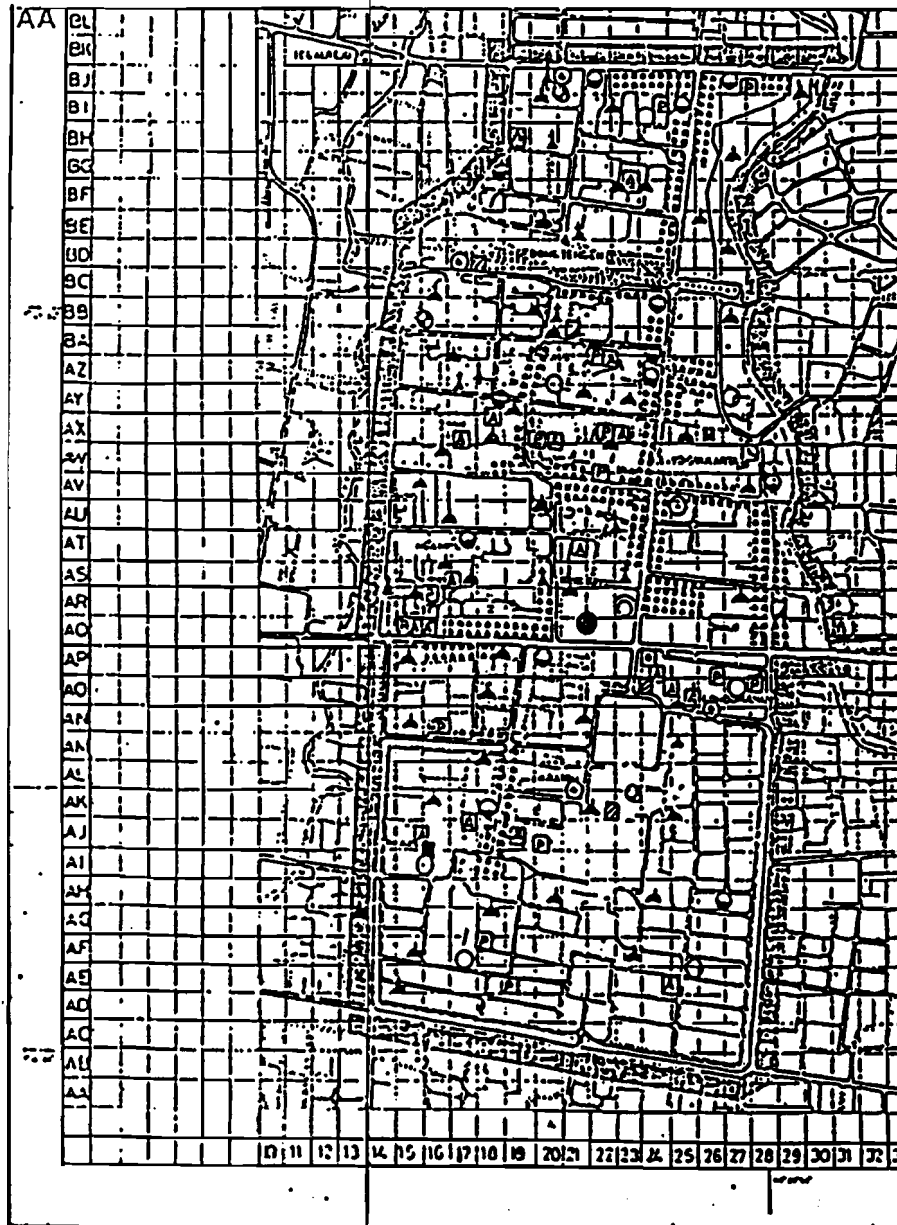


KODE

R-6







PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA



YOGYAKARTA

JUDUL PETA
RENCANA INDIKASI UNIT PELAYANAN

- LEGENDA
-  BAWAS POKA
 -  BATAS BUKITI WILAYAH RUMAH
 -  BAWAS BLOK
 -  NOMOR BLOK




FAS. REKREASI DAN OLAH RAGA

jenis fas.	min luas	jumlah
a) TB main	250 m ²	226
b) a + taman	500 m ²	112
c) b + T. OR	1500 m ²	56
d) Lap OR	---	3

sumber:

DIGAMBAR	
DIPERIKSA	
DIKETAHUI	
DISETUJUI	

300



KUUC
R-7

PEMERINTAH
KUTAMADYA 9111
YOGYAKARTA

BL. 1	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	3	1	2	2
RC	5	3	1	2	2

BL. 2	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	4	2	1	2	2
RC	4	4	1	2	2

BL. 3	TK	SD	UP	LGR	WR
DT	1	6	3	1	2
RC	1	6	3	1	2

BL. 4	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	4	1	2	2
RC	4	3	1	2	2

BL. 5	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	3	2	1	2
RC	1	3	2	1	2

BL. 6	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	4	3	1	2
RC	1	4	3	1	2

BL. 7	TK	SD	UP	LGR	WR
DT	3	3	6	1	2
RC	3	3	6	1	2

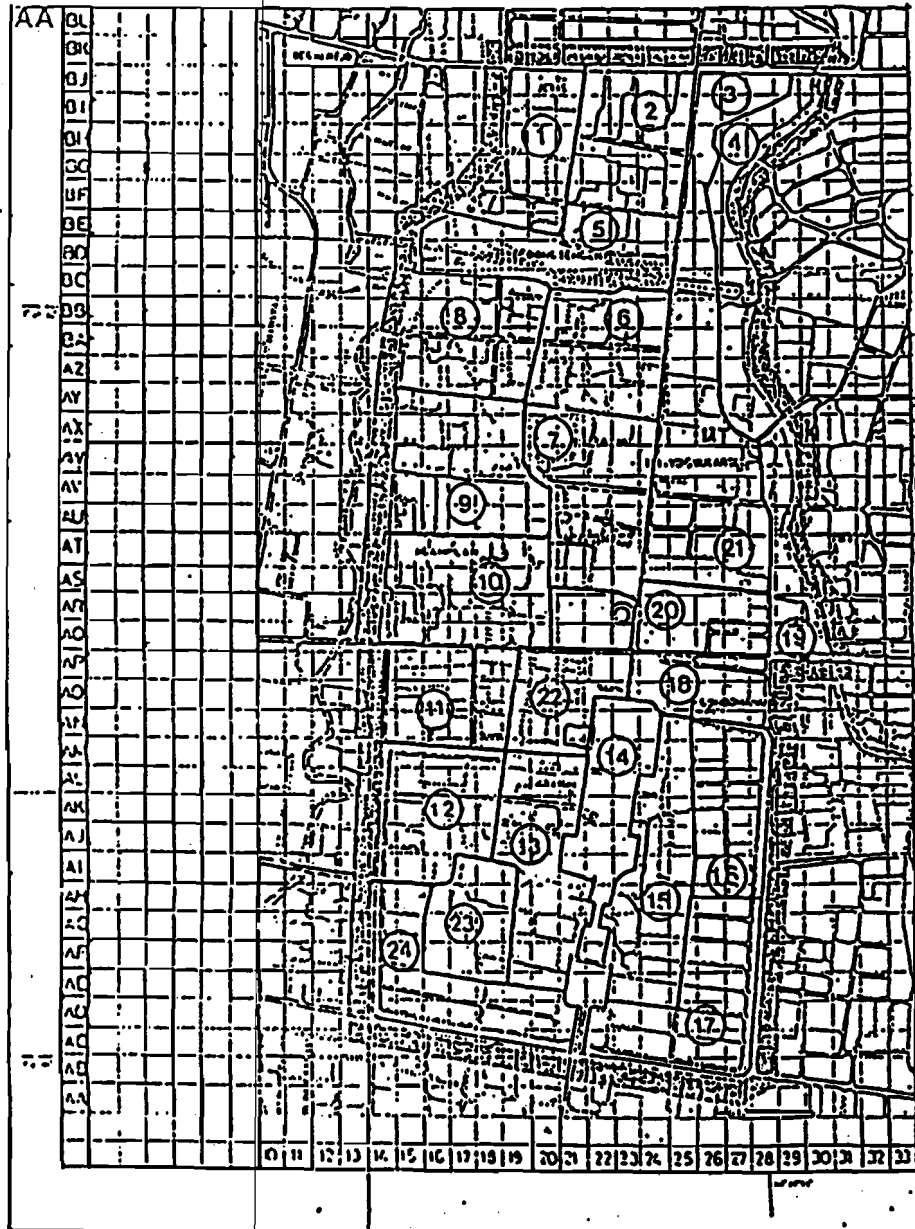
BL. 8	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	4	3	1	2	2
RC	4	3	1	2	2

BL. 9	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	3	4	1	2	2
RC	3	4	1	2	2

BL. 10	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	3	4	1	2	2
RC	3	4	1	2	2

BL. 11	TK	SD	UP	LGR	WR
DT	1	3	4	1	2
RC	1	3	4	1	2

BL. 12	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	4	3	1	2	2
RC	4	3	1	2	2



BL. 13	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	3	6	1	2	2
RC	3	6	1	2	2

BL. 14	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	1	1	2	2
RC	2	1	1	2	2

BL. 15	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	3	6	1	2	2
RC	3	6	1	2	2

BL. 16	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	3	1	2	2
RC	2	3	1	2	2

BL. 17	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	3	6	1	2	2
RC	3	6	1	2	2

BL. 18	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	4	1	2	2
RC	1	4	1	2	2

BL. 19	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	2	1	1	2
RC	2	2	1	1	2

BL. 20	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	4	1	2	2
RC	1	4	1	2	2

BL. 21	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	4	1	2	2
RC	1	4	1	2	2

BL. 22	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	1	3	1	2	2
RC	1	3	1	2	2

BL. 23	TK	SD	UP	LGR	WR
DT	1	3	1	2	2
RC	1	3	1	2	2

BL. 24	TK	SD	BP	LGR	WR
DT	2	4	1	2	2
RC	2	4	1	2	2

RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA YOGYAKARTA

JUDUL PETA
RENCANA FASILITAS PARKIR DAN
PENGEMBANGAN TERMINAL

LEGENDA

SALURAN JALAN
 SALURAN JALAN WIDAJA 12,5



INDIKASI TEMPAT PARKIR

T. TERMINAL

ST. SUB TERMINAL

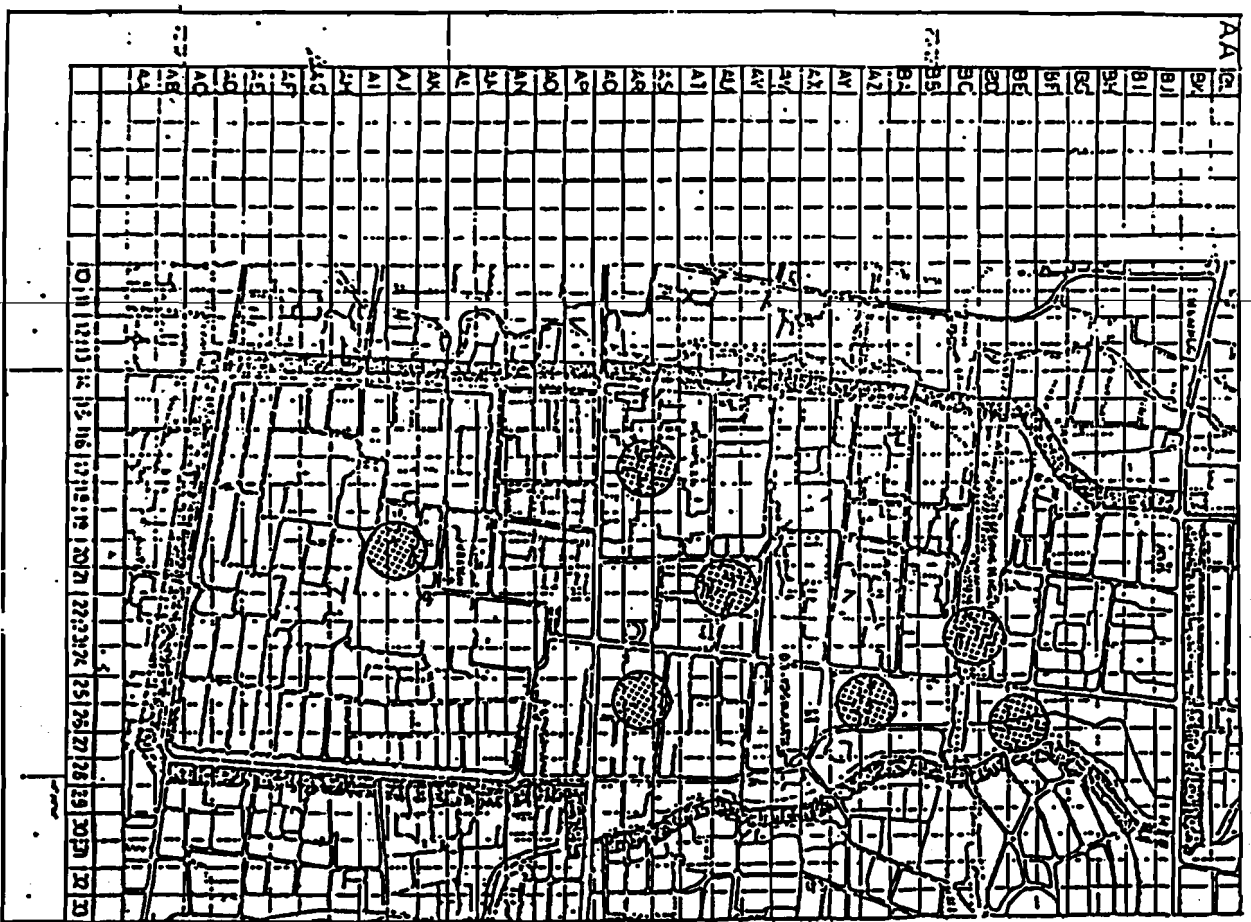
sumber:

DICAMBAK
DIPERIKSA
DIKETAHUI
DISETIOJUI

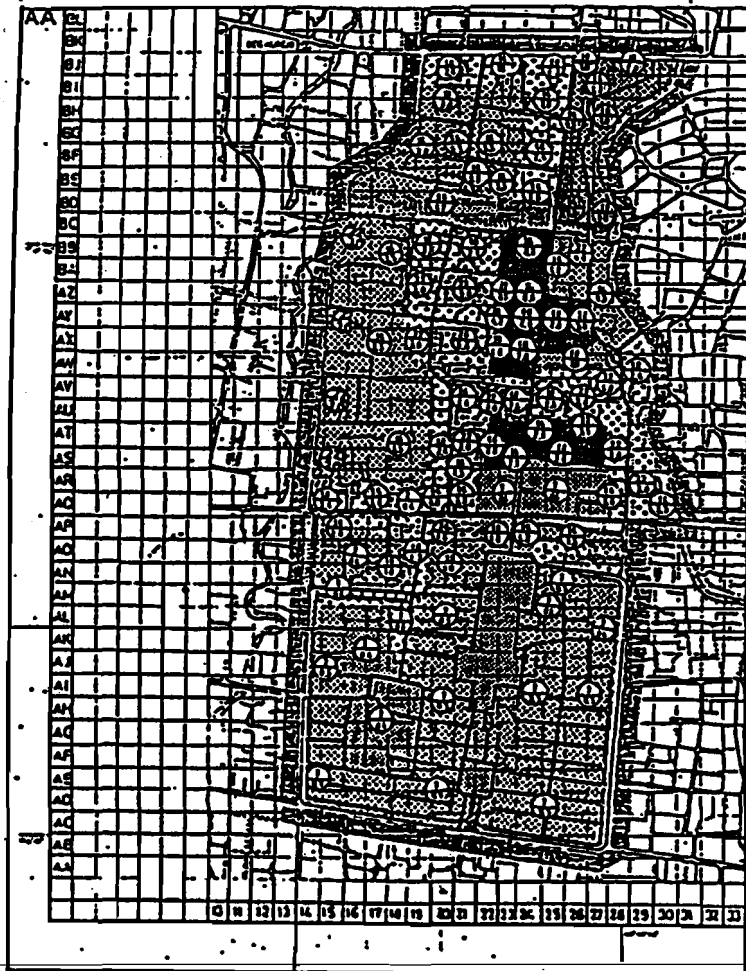
0 300		KODI R-5
9999		



PEMERINTAH
KOTAMADYA DAIRI II
YOGYAKARTA



Peta
 Rencana kepadatan/ketinggian bangunan
 (Sumber peta : RDTRK 1990-2010)



LEGENDA

- DAIRAH PERA
- DAIRAH BUDAYA WILAYAH PERA
- BATAS BLOK
- LEBIH KECIL DARI 60%
- 40% - 50%
- 51% - 60%
- 61% - 70%
- 71% - 80%



- KETINGGIAN BANGUNAN MAKSUDUDINYA
- KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (FAR) DALAM %