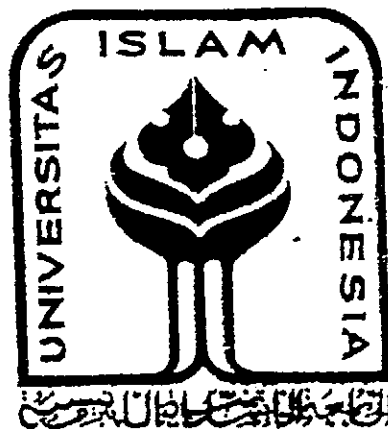


**TUGAS AKHIR**  
**PUSAT PERBELANJAAN**  
**DI PEMATANG SIANTAR**  
**UNGKAPAN ARSITEKTUR LOKAL**  
**SEBAGAI PENENTU PENAMPILAN BANGUNAN**  
**LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN**



*Disusun oleh :*

**SUSILAWATY**

No. Mhs. : 90 340 067  
NIRM : 900051013116120064

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**  
**1996**

**Bismillaahirrohmaanirrohiim**

*"Bacalah dengan menyebut nama Tuhanmu, Yang menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah ! dan Tuhanmulah yang paling Pemurah. Yang telah mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam. Dia telah mengajarkan kepada manusia apa yang telah diketahuinya".*

Qs. Al-Alaq : 1 - 5



Kupersembahkan Karya Tulis Ini Kepada :  
*Papa dan Ibu tercinta,*

yang telah membesarkan dan mendo'akan penulis dengan cinta dan kasihnya.

*Bismillaahirrohmaanirrohiim*

## **KATA PENGANTAR**

Assalaamu'alaikum Wr Wb.

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga hanya karena kekuatan yang diberikan, penyusun dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini dengan judul : Pusat Perbelanjaan Di Pematang Siantar.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh jenjang sarjana strata-1 pada jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini, penyusun menyampaikan terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan baik langsung ataupun tidak langsung dalam penyusunan Tugas Akhir ini, kepada :

1. Ir. Susastrawan, Ms, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch, selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia dan Dosen Pembimbing II Tugas Akhir.
3. Ir. Ahmad Saifullah, MJ,MSI, selaku Dosen Pembimbing I Tugas Akhir.
4. Saudara-saudaraku, rekan-rekan Arsitektur dan semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Akhir kata penyusun berharap Tugas Akhir ini dapat bermanfaat khususnya bagi penyusun dan rekan-rekan seprofesi.

Wassalaamu'alaikum Wr Wb.

Yogyakarta, September 1996

Penyusun

**Susilawaty**  
90340067/TA/UII

## **ABSTRAKSI**

*Pematang Siantar adalah kota kedua terbesar di Sumatera Utara setelah Medan. Pertumbuhan kota ini termasuk cepat jika dibandingkan dengan kota-kota setingkatnya. Pertumbuhan ekonomi yang meningkat mempengaruhi meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Tuntutan akan kehidupan masyarakat terus meningkat. Masyarakat tidak hanya sekedar ingin berbelanja, tetapi mereka ingin suatu suasana yang dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta dapat sebagai tempat rekreasi.*

*Dilihat dari posisinya. Pematang Siantar terletak di bagian Timur kawasan wisata Danau Toba. Selain menyajikan keindahan alamnya, dikenal juga budayanya yaitu Budaya Batak Toba. Salah satu wujud budayanya yaitu Rumah Tradisional Batak Toba dengan ciri antara lain atap berbentuk tanduk kerbau dan rumah panggung. Sejalan dengan masuknya pengaruh Barat, bangunan-bangunan cenderung menanggalkan kaidah nilai budaya setempat termasuk juga bangunan komersial. Walaupun demikian, masih ditemukan bangunan lama yang mencoba menerapkan unsur budaya, yaitu Pasar Tradisional.*

*Berdasarkan hal diatas, yaitu tuntutan masyarakat berupa fasilitas perbelanjaan yang sekaligus merupakan tempat rekreasi baru serta sebagai pintu gerbang wisata Danau Toba, maka perlunya penyediaan Pusat Perbelanjaan yang menerapkan unsur-unsur Arsitektur Tradisional sehingga pelayanannya bukan hanya pada masyarakat kota dan sekitarnya tetapi juga wisatawan baik itu domestik maupun mancanegara.*

*Melalui modifikasi antara Rumah Tradisinal Batak Toba sebagai embrio manusia dengan Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut pada fasilitas komersial ini, akan dihasilkan penampilan bangunan yang ber-Arsitektur Lokal. Namun demikian, sebagai produk Barat walau bagaimanapun unsur modern tidak dapat diabaikan terutama unsur rekreatif sebagai daya tarik suatu Pusat Perbelanjaan.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAKSI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
1.1. Batasan Dan Pengertian .....	1
1.2. Latar Belakang .....	2
1.2.1. Pertumbuhan Penduduk Dan Ekonomi .....	2
1.2.2. Posisi Kota Terhadap Tujuan Wisata Dan Keadaannya .....	3
1.2.3. Trend Pusat Perbelanjaan .....	5
1.2.4. Kaidah Arsitektur Tradisional Pada Pusat Perbelanjaan .....	6
1.3. Permasalahan .....	7
1.3.1. Permasalahan Umum .....	7
1.3.2. Permasalahan Khusus .....	7
1.4. Tujuan Dan Sasaran .....	8
1.4.1. Tujuan .....	8
1.4.2. Sasaran .....	8
1.5. Lingkup Pembahasan .....	9
1.6. Metoda Pembahasan .....	9
1.7. Sistematika Penulisan .....	10
1.8. Keaslian Penulisan .....	11
1.9. Kerangka Proses Penyusunan Konsep .....	14

**BAB II : TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN DAN  
KOTA PEMATANG SIANTAR**

2.1. Tinjauan Teoritis Pusat Perbelanjaan	15
2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan	15
2.1.2. Jenis Pusat Perbelanjaan	16
2.2. Tinjauan Teoritik Building Performance	20
2.2.1. Pengertian Building Performance	20
2.2.2. Kriteria Dasar Building Performance	20
2.2.3. Unsur-Unsur Pembentuk Fasade	23
2.2.4. Strategi Transformasi	24
2.3. Tinjauan Faktual Kota Pematang Siantar	25
2.3.1. Keberadaan Kota	25
2.3.2. Kondisi Perdagangan	31
2.3.3. Kota Sebagai Pintu Gerbang Wisata	32
2.4. Arsitektur Tradisional SU	33
2.4.1. Rumah Tradisional Batak Toba	34
2.4.2. Pasar Tradisional	39
2.4.3. Perkembangan Arsitektur Tradisional	40
2.5. Citra Visual Arsitektur	43
2.5.1. Penampilan Visual Pusat Perbelanjaan	43
2.5.2. Penampilan Visual Bagi Pengunjung	44
2.5.3. Perilaku Pengunjung	45
2.6. Arsitektur Lokal Sebagai Preseden	47
2.6.1. Teori Preseden	47
2.7. Contoh Penampilan Bangunan Pusat Perbelanjaan	48

**BAB III : ANALISA KUALIFIKASI PUSAT PERBELANJAAN DAN  
PENAMPILAN BANGUNAN**

3.1. Analisa Kebutuhan Pusat Perbelanjaan Dan Segmen Pasar	54
3.1.1. Berdasarkan Skala Pelayanan	54

3.1.2. Berdasarkan Bentuk Fisik .....	55
3.1.3. Berdasarkan Kuantitas Barang .....	56
3.1.4. Karakteristik Konsumen .....	56
3.1.5. Tingkat Pelayanan .....	56
3.1.6. Kapasitas Pusat Perbelanjaan .....	57
3.2. Analisa Penampilan Bangunan .....	57
3.2.1. Analisa Karakter Fasade .....	58
3.2.2. Analisa Bentuk Fasade .....	61
3.4. Kesimpulan .....	68

#### **BAB IV : PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN**

4.1. Pendekatan Perencanaan Bangunan .....	71
4.1.1. Alternatif Site .....	71
4.1.2. Kondisi Site .....	73
4.2. Pendekatan Ruang Berdasar Karakter Kegiatan .....	74
4.2.1. Pelaku Kegiatan .....	74
4.2.2. Pola Kegiatan .....	75
4.3. Pendekatan kebutuhan Ruang .....	77
4.3.1. Kelompok Ruang .....	77
4.3.2. Hubungan Ruang .....	78
4.4. Pendekatan Penampilan Bangunan .....	79
4.4.1. Pendekatan Fasade .....	79
4.4.2. Pendekatan Bentuk .....	79

#### **BAB V : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

5.1. Konsep Dasar Bangunan .....	80
5.1.1. Pemilihan Pintu Masuk .....	80
5.1.2. Zonning .....	81
5.2. Konsep Tata Ruang .....	81
5.2.1. Tata Ruang Dalam .....	81
5.2.2. Tata Ruang Luar .....	83
5.3. Konsep Penampilan Bangunan .....	83

5.3.1. Bentuk .....	85
5.3.2. Fasade .....	86
5.3.3. Ornamen .....	87
5.3.4. Warna .....	87
5.3.5. Bahan .....	88
5.4. Konsep Struktur Dan Utilitas .....	88
5.4.1. Konsep Struktur .....	88
5.4.2. Konsep Utilitas .....	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN





## DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar 1.1. Peta Posisi Kota Terhadap Wisata Danau Toba .....	4
Gambar 2.1. Penggal Perdagangan Malioboro .....	17
Gambar 2.2. Komplek Toko Disewakan .....	17
Gambar 2.3. Ruang Terbuka Dalam .....	18
Gambar 2.4. Villa Kerajaan, Katsura Jepang .....	20
Gambar 2.5. Timpietto .....	21
Gambar 2.6. Asrama Bala Keselamatan .....	21
Gambar 2.7. Oak Parks, Illinois .....	22
Gambar 2.8. Fasade Internal .....	22
Gambar 2.9. Fasade Talang Sewu Semarang .....	23
Gambar 2.10. Peta Wisata Sumatera Utara .....	26
Gambar 2.11. Suasana Pertokoan Jalan Sutomo .....	28
Gambar 2.12. Suasana Pertokoan Jalan Merdeka .....	28
Gambar 2.13. Fasade Bangunan Balai Kota PS .....	29
Gambar 2.14. Fasade Bangunan BRI PS .....	30
Gambar 2.15. Rumah Tradisional Batak Toba .....	35
Gambar 2.16. Denah Rumah Batak Toba .....	36
Gambar 2.17. Proporsi Interior .....	37
Gambar 2.18. Susunan Dinding .....	38
Gambar 2.19. Pola Ruang Pasar Tradisional .....	39
Gambar 2.20. Tampak Depan Pasar Tradisional .....	40
Gambar 2.21. Perspektif .....	40
Gambar 2.22. Tugu Di Taman Kota .....	42
Gambar 2.23. Podium Di Lapangan Simarito .....	42
Gambar 2.24. Fasade Bangunan SJP Jakarta .....	49
Gambar 2.25. Fasade Bangunan JMP Surabaya .....	51
Gambar 3.1. Pembentuk Rumah Tradisional .....	61
Gambar 3.2. Analisa Bentuk Atap .....	61
Gambar 3.3. Analisa Bentuk Badan .....	62
Gambar 3.4. Analisa Kaki Bangunan .....	62
Gambar 3.5. Analisa Tekstur Dinding .....	63
Gambar 3.6. Analisa Ornamen .....	63

Gambar 3.7.	Analisa Dimensi Bentuk .....	64
Gambar 3.8.	Analisa Kolom Dan Pengikat .....	64
Gambar 3.9.	Analisa Jarak Bukaannya .....	65
Gambar 3.10.	Pembentuk Pasar Tradisional .....	65
Gambar 3.11.	Analisa Pembentuk Atap .....	66
Gambar 3.12.	Analisa Pembentuk Badan .....	66
Gambar 3.13.	Analisa Kaki Bangunan .....	66
Gambar 3.14.	Analisa Unsur Rekreatif .....	67
Gambar 3.15.	Analisa Bentuk Komersial .....	68
Gambar 3.16.	Analisa Kerapatan Bukaannya .....	68
Gambar 4.1.	Peta Alternatif Site .....	71
Gambar 4.2.	Kondisi Site Jalan Sutomo .....	74
Gambar 5.1.	Pencapaian Ke Bangunan .....	80
Gambar 5.2.	Penzoningan .....	81
Gambar 5.3.	Pola Sirkulasi Dalam .....	82
Gambar 5.4.	Pelebaran Sirkulasi .....	83
Gambar 5.5.	Tata Ruang Luar .....	84
Gambar 5.6.	Alternatif Pemilihan Pola Parkir .....	84
Gambar 5.7.	Sirkulasi Luar Bangunan .....	84
Gambar 5.8.	Konsep Bentuk Bangunan .....	86
Gambar 5.9.	Konsep Fasade Bangunan .....	87

## DAFTAR TABEL



Tabel 2.1.	Jumlah Wisatawan Yang Datang Di Pematang Siantar .....	27
Tabel 2.2.	Kegiatan Komersial Di Pematang Siantar .....	31
Tabel 3.1.	Analisa Pembentuk Fasade Rumah Tradisional Batak Toba .....	59
Tabel 3.2.	Analisa Pembentuk Fasade Pasar Tradisional ..	60
Tabel 4.1.	Frekwensi Kendaraan Di Jalan Sisisingamangaraja .....	72
Tabel 4.2.	Frekwensi Kendaraan Di Jalan Sutomo .....	73
Tabel 4.3.	Hubungan Ruang .....	78

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Perkiraan Kebutuhan Ruang Pusat Perbelanjaan
- Lampiran 2. Bangunan Tradisional Batak Toba
- Lampiran 3. Beberapa Objek Wisata
- Lampiran 4. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematang Siantar



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Batasan Dan Pengertian

#### Pusat Perbelanjaan

*Pusat Perbelanjaan* atau *Shopping Centre* merupakan salah satu fungsi yang dibutuhkan sebagai salah satu mata rantai dari kegiatan ekonomi dan sarana fisik perdagangan (*ULI 1977, Shopping centre Development Hand book*).

#### Ungkapan Arsitektur Lokal

Arsitektur merupakan media komunikasi bagi masyarakatnya (*Eko Budihardjo, Jati Diri Arsitektur Indonesia*). Pematang Siantar adalah kota transit wisata menuju Danau Toba yang berjarak  $\pm$  45 KM. Rumah Batak Toba yang berada di sekitar Danau Toba dengan arsitektur Batak Toba yang dominan diharapkan dapat menunjang pariwisata.

#### Faktor Penentu Penampilan Bangunan

Penentu dapat diartikan sebagai acuan atau menjadi patokan. Sedangkan penampilan bangunan adalah wujud fisik dari suatu bangunan.

Bangunan Pusat Perbelanjaan yang direncanakan menitik beratkan pada penampilan bangunan berarsitektur tradisional Batak Toba. Penampilan bangunan akan dimodifikasi antara Rumah Tradisional sebagai embrio dan

Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut dari fasilitas perdagangan ini.

Sebagai fasilitas komersial lama, Pasar Tradisional memakai unsur-unsur Arsitektur Tradisional sebagai ciri khas budaya daerah. Adanya usaha pada Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas komersial baru untuk menggunakan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan diharapkan lebih memperjelas keberadaannya sebagai pintu gerbang wisata Danau Toba.

## 1.2. Latar Belakang

### 1.2.1. Pertumbuhan Penduduk Dan Ekonomi

Kota Pematang Siantar adalah kota kedua terpenting dan terbesar setelah Medan di Sumatera Utara. Perkembangan kota ini termasuk cepat dibandingkan dengan kota setingkatnya (*BN Marbun, Kota Indonesia Masa Depan*).

Penduduk kota Pematang Siantar mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 2,75 % per tahun selama periode 1988 - 1992. Perkiraan jumlah penduduk kotamadya Pematang Siantar meningkat dari 224.562 jiwa pada tahun 1992 menjadi 289.154 jiwa pada tahun 2004 (*RTRWK PS 1994 - 2004*).

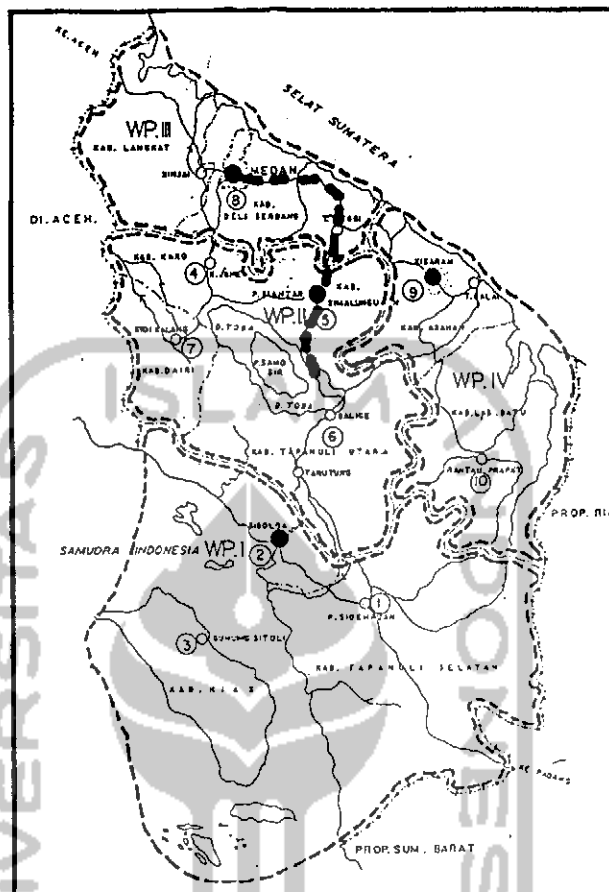
Selama periode tahun 1988 - 1991, berdasarkan harga konstan tahun 1983 nilai PDRB kotamadya Pematang Siantar meningkat rata-rata sebesar 11,06 % per tahun. Perdagangan adalah sektor kedua yang memberi-

kan sumbangan terhadap PDRB dengan kontribusi rata-rata sebesar 38,84 % per tahun. Berdasarkan hal tersebut, peningkatan kegiatan ekonomi pada 10 tahun mendatang tertumpu pada industri, perdagangan, pendidikan dan penunjang pariwisata (*RTRWK PS 1994 - 2004*).

Jika dilihat dari pertumbuhan ekonomi kota, maka diperlukan suatu fasilitas yang dapat menunjang pertumbuhan tersebut. Berdasarkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut, maka kebutuhan masyarakat dalam berkonsumsi cenderung meningkat. Peningkatan tersebut dalam hal membelanjakan uangnya. Pengadaan suatu kegiatan baru berupa *Pusat perbelanjaan* di Pematang Siantar dapat menjadi sarana bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya untuk masa kini dan yang akan datang.

#### 1.2.2. Posisi Kota Terhadap Tujuan Wisata Dan Keadaannya

Posisi kota Pematang Siantar terhadap wisata Danau Toba adalah kota besar yang dekat terhadap tujuan wisata Danau Toba berjarak 45 Km.



Keterangan :

----- Jarak perjalanan Medan - P.Siantar - Danau Toba

Gambar 1.1 : Peta Posisi Kota Terhadap Wisata  
Danau Toba

Sumber : *RTRWK PS 1994 - 2004*

Kota Pematang Siantar sebagai awalan untuk memasuki kawasan wisata Danau Toba, memiliki urutan-urutan daerah wisata sebelum mencapainya adalah; Museum Simalungun, Rumah Bolon Pematang Purba, Simar-

Jarunjung, dan Kota Parapat.

Kota Pematang Siantar merupakan kota yang ramai dengan fasilitas-fasilitas yang ada antara lain; komplek perdagangan dan jasa, pemukiman, sarana rekreasi, industri besar dan kecil dan sarana transportasi antar kota dan dalam kota. Kota Pematang Siantar dikelilingi oleh kawasan perkebunan yang besar seperti kelapa sawit, kopi, teh dan coklat.

### 1.2.3. Perkembangan Pusat Perbelanjaan

Istilah Shopping Mall atau Pusat Perbelanjaan kini semakin populer, terbukti mulai bermunculannya sejumlah Shopping Mall atau pusat Perbelanjaan di tempat-tempat strategis. Mulanya Shopping Mall berasal dari pedestrian Mall, yaitu tempat orang lewat. Kuncinya adalah pergerakan manusia. Pada tahap berikutnya, pergerakan manusia dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk berjualan sehingga terjadi kegiatan jual beli. Muncullah Pusat Perbelanjaan yang berorientasi ke dalam karena kegiatan jual beli itu lebih ditujukan pada manusia yang berada di dalam bangunan (*Konstruksi 169, 1992*).

Namun kenyataannya, perkembangan Pusat Perbelanjaan saat ini bukan hanya sekedar sebagai tempat berbelanja, tetapi juga sebagai tempat berekreasi (*Konstruksi 142, 1990*).

Pusat Perbelanjaan adalah produk Barat yang



masuk dan berkembang di Indonesia sejalan dengan perkembangan ekonomi. Pusat kegiatan yang semula berbentuk pasar, mulai berkembang menjadi tempat jual beli yang banyak menjanjikan suasana lain. Namun demikian, pasar tradisional tersebut masih merupakan fasilitas perdagangan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

#### 1.2.4. Kaidah Arsitektur Tradisional Pada Pusat Perbelanjaan

Bangunan komersial dewasa ini cenderung meninggalkan bentuk-bentuk yang beridentitas lingkungan, mengabaikan kaidah-kaidah nilai budaya setempat, wajah bangunan terlalu menginternasional. Bentuk-bentuk dengan desain modern dan penerapan teknologi modern dengan meninggalkan kaidah-kaidah perancangan arsitektur tradisional akan dinilai tidak mempunyai jati diri atau identitas (*Eko Budiarmo, 1985*).

Wisata terkait erat dengan aspek rekreasi. Kegiatan rekreasi merupakan kebutuhan manusia yang mempunyai perilaku sebagai suatu curahan/pelepasan (*Ahmad Syukri Fadjar 1996, hal 34*). Berbelanja bagi sebagian orang merupakan sarana untuk mengendorkan syaraf-syaraf yang lelah.

Bagi para wisatawan domestik ataupun mancanegara yang berkunjung ke suatu tempat, biasanya

tertarik pada hal-hal yang bersifat lokal/tradisional tempat yang dikunjungi. Sebagai pintu gerbang wisata Danau Toba yang berbudaya Batak Toba, perlunya menerapkan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan.

Dari beberapa masalah diatas, Pusat Perbelanjaan yang direncanakan tidak harus ikut meninggalkan kaidah-kaidah arsitektur lokal. Diharapkan Pusat Perbelanjaan yang merupakan pusat kegiatan baru dapat dipertegas keberadaannya dengan ungkapan arsitektur lokal pada penampilan bangunan. Sedangkan penampilan bangunan dapat menjadi daya tarik yang menimbulkan keinginan orang untuk masuk ke dalam (*Laras 82, h 36-40*).

### **1.3. Permasalahan**

#### **1.3.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana mewujudkan suatu fasilitas Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas kegiatan komersial yang dapat melayani kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya.

#### **1.3.2. Permasalahan Khusus**

Bagaimana menghadirkan Pusat Perbelanjaan di Pematang Siantar dengan ungkapan Arsitektur lokal sebagai faktor penentu penampilan bangunan.

## 1.4. Tujuan Dan Sasaran Pembahasan

### 1.4.1. Tujuan

1. Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan di Pematang Siantar sebagai fasilitas kegiatan komersial baru.
2. Membuat rumusan konsep perencanaan dan perancangan yang berorientasi pada penerapan ungkapan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan.

### 1.4.2. Sasaran

1. Mendapatkan konsep pra rancangan tipe Pusat Perbelanjaan yang sesuai dengan kota Pematang Siantar sebagai fasilitas kegiatan komersial baru guna melayani kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya berdasarkan pada :
  - skala pelayanan
  - bentuk fisik dan kelengkapan fasilitas ruang
  - jenis barang yang ditawarkan
  - kapasitas/daya tampung
2. Menghasilkan pra rancangan bangunan melalui penekanan penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan sebagai hasil pengolahan/penerapan kaidah-kaidah arsitektur Rumah Tinggal Batak Toba sebagai embrio dengan tindak lanjut kajian melalui Pasar Tradisional.

### 1.5. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada kemungkinan keberadaan Pusat Perbelanjaan pada kawasan kota yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya. Pembahasan dilakukan dengan pengamatan berdasar skala pelayanan, bentuk fisik dan kelengkapan ruang, jenis barang yang ditawarkan serta kapasitas daya tampung terhadap Pusat Perbelanjaan yang ada dan dianggap sesuai dengan kota Pematang Siantar serta memperhatikan Arsitektur lokal pada pengolahan /penerapan kaidah-kaidah arsitektur rumah tinggal Batak Toba dengan tindak lanjut kajian melalui Pasar Tradisional sebagai penentu penampilan bangunan.

### 1.6. Metode Pembahasan

Metode Pembahasan menggunakan metode induktif yaitu mulai dari permasalahan umum ke permasalahan khusus atau dari menentukan jenis Pusat Perbelanjaan dan permasalahan hingga pada penampilan bangunan yang berarsitektur lokal.

Pembahasan dilakukan dengan mengidentifikasi masalah yang dianggap relevan terhadap permasalahan arsitektur dengan cara :

- Survey pada Pusat Perbelanjaan yang ada dan kira-kira sesuai dengan kota Pematang Siantar

- Pengumpulan data
  - . Studi lapangan
  - . Studi Kasus
  - . Studi Literatur

Dalam mentransformasikan Arsitektur Lokal pada Pusat Perbelanjaan dengan memodifikasi antara :

- Karakteristik Arsitektur Batak Toba
  - . Rumah Panggung
  - . Atap Bangunan
  - . Ornamen
- Karakteristik Pasar Tradisional
  - . Bentuk Visual Pasar Tradisional
  - . Pola Ruang Pasar Tradisional

### 1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I : Mengungkapkan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan serta kerangka berpikir dalam pembahasan.

BAB II : Mengungkapkan gambaran umum Pusat Perbelanjaan, Kota Pematang Siantar dan kondisi Arsitektur lokal, kebutuhan Building Performance, teori preseden sebagai pijakan serta perkembangan Pusat Perbelanjaan yang ada.

BAB III : Berisi Analisa kebutuhan Pusat Perbelanjaan, analisa segmen Pasar serta, analisa karakter-

istik fasade bangunan sebagai penentu penampilan bangunan.

BAB IV : Membahas mengenai pendekatan-pendekatan yang dapat menentukan kebutuhan ruang dari Pusat Perbelanjaan serta pendekatan perancangan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal dengan meninjau prinsip-prinsip Arsitektur tradisional dan Pusat Perbelanjaan.

BAB V : Mengungkapkan konsep dasar perencanaan sebagai pedoman dalam transformasi ke perancangan fisik.

#### 1.8. Keaslian Penulisan

Penulisan mengenai Pusat Perbelanjaan (Shopping Center) atau yang sejenisnya telah banyak dilakukan, akan tetapi penekanan-penekannya berbeda. Hal ini dapat dibedakan dengan beberapa thesis, antara lain :

1. Winardi , No.Mhs. 14842/TA/1993/UGM

Judul : Pusat Perbelanjaan Dan Hiburan di kotamadya Bandung.

Penekanan : Pengolahan tapak dan bangunan.

Perbedaan :

Perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan ini menggunakan preseden karakteristik fisik perancangan kota Bandung pada pengolahan tapak dan bangunan.

Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan berada di Pematang Siantar dengan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal sebagai hasil modifikasi antara rumah Tradisional Batak Toba sebagai ruang huni dan Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut fasilitas perdagangan.

2. Marsudi Yuwono, No.MHS. 89340012/TA/UII

Judul : Shopping Center di Madiun

Penekanan : Pendekatan perancangan dengan preseden Arsitektur di Jawa Timur.

Perbedaan :

Perencanaan dan Perancangan pada Pusat Perbelanjaan tersebut dengan menggunakan preseden Arsitektur Jawa Timur pada umumnya dan Madiun pada khususnya.

Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan adalah ungkapan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal Sumatera Utara.

3. Parmudji kartika, No.MHS. 14857/TA/UGM

Judul : Palur Shopping Mall

Penekanan : Shopping yang sesuai dan memperkuat Palur sebagai pintu gerbang kawasan Surakarta melalui ungkapan fisik dengan memperhatikan nilai-nilai strategis lokasi dan potensi yang ada.

Perbedaan :

Perencanaan dan Perancangan Shopping Mall tersebut

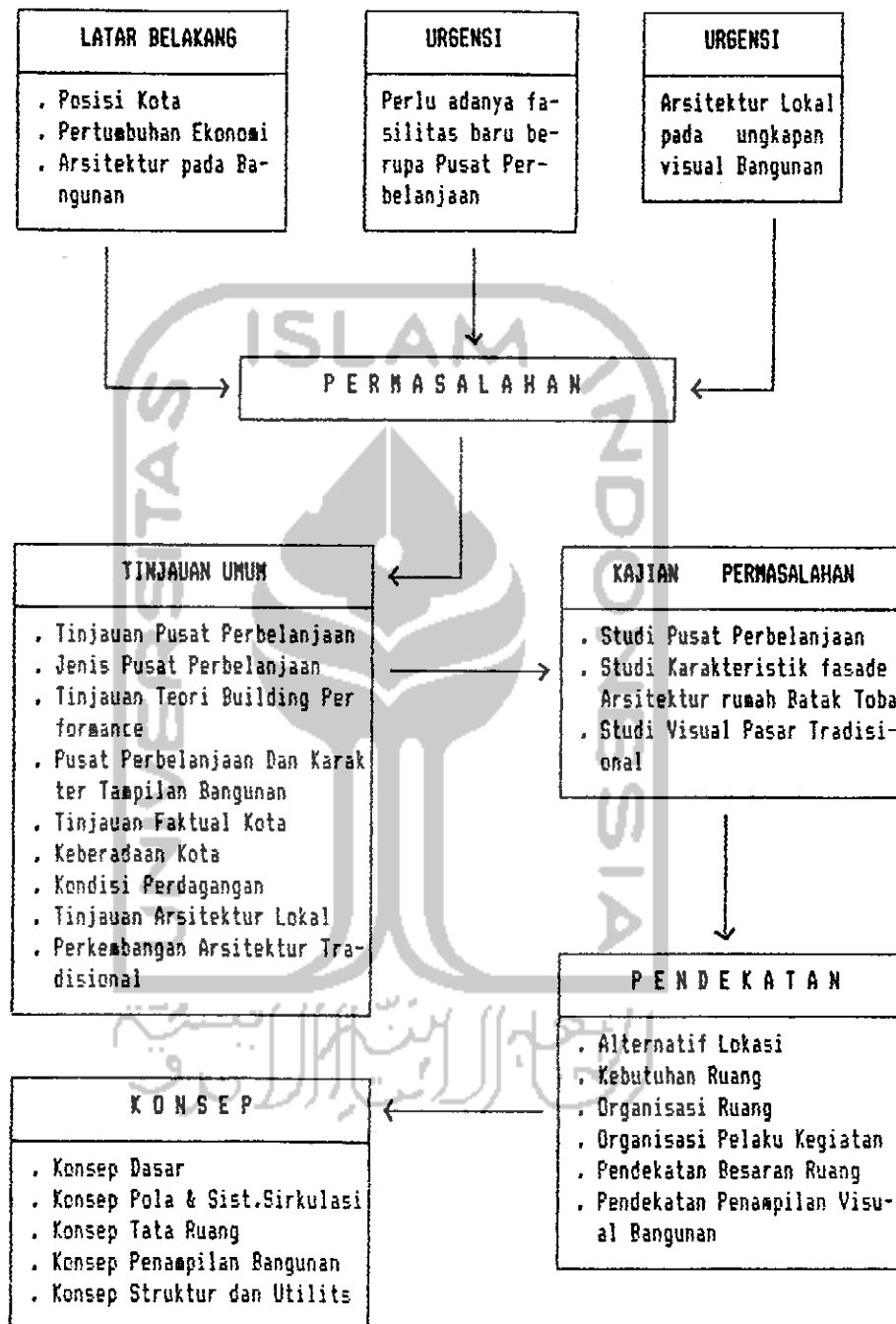
menggunakan karakteristik arsitektur setempat (Surakarta) sebagai ungkapan visual.

Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan terletak pada kawasan pintu gerbang wisata Danau Toba sebagai tujuan utama wisata di Sumatera Utara, ungkapan penampilan bangunan akan mencerminkan arsitektur lokal.





### 1.9. Kerangka Proses Penyusunan Konsep.



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN DAN KOTA PEMATANG SIANTAR**

#### **2.1. Tinjauan Teoritis Pusat Perbelanjaan**

##### **2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan**

*Pusat Perbelanjaan* adalah sebagai suatu kelompok fasilitas komersial (pertokoan, perdagangan dan jasa) yang diwadahi dan digabungkan dalam suatu tatanan arsitektural, didirikan pada suatu tapak dalam suatu bangunan yang direncanakan, dikembangkan dan dimiliki serta diatur sebagai satu unit ( *Marsudi Yuwono 1994, hal 11*).

*Pusat Perbelanjaan* sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli juga sebagai tempat untuk berkumpul ( *Nadine, 1982 hal 28*).

Dari pendapat diatas, Pusat Perbelanjaan dapat merupakan suatu kegiatan baru dari suatu kota yang diwadahi oleh suatu tatanan arsitektural sebagai salah satu cara untuk menghidupkan lingkungan kota.

## 2.1.2. Jenis Pusat Perbelanjaan

### A. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan (*Gruen 1960, hal 23*)

#### 1. Pusat Perbelanjaan Lokal

Total area yang digunakan 30.000 - 100.000 sq ft (2.787 - 9.290 m<sup>2</sup>) dengan tingkat layanan 5.000 - 40.000 orang. Jenis fasilitas; supermarket, toko-toko tunggal (shop unit).

#### 2. Pusat Perbelanjaan Distrik

Total area yang digunakan 100.000 - 300.000 sq ft (9.290 - 27.870 m<sup>2</sup>) dengan tingkat layanan 40.000 - 150.000 orang. Jenis fasilitas; departement store, variety store, junior departement store, supermarket dan toko-toko tunggal.

#### 3. Pusat Perbelanjaan Regional

Total area yang digunakan 300.000 - 1.000.000 sq ft (27.870 - 92.990 m<sup>2</sup>) dengan tingkat layanan 150.000 - 400.000 orang. Jenis fasilitas; junior departement store, departement store dan berjenis-jenis toko.

### B. Berdasarkan Bentuk Fisik (*Nadine 1982, hal 14*)

1. Shopping Street ; deretan pertokoan disepanjang sisi jalan.



Gambar 2.1 : Penggal Perdagangan Malioboro

Sumber : TA - UII

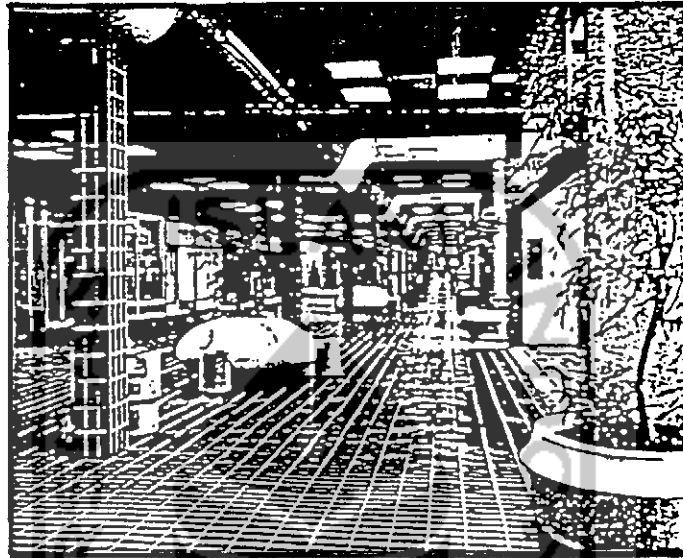
2. Shopping Center ; Komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual.



Gambar 2.2 : Komplek Toko Disewakan

Sumber: ULI-The Urban Land Institute

3. Shopping Precint ; komplek pertokoan dengan stan toko menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari kendaraan.



Gambar 2.3 : Ruang Terbuka Dalam  
Sumber: ULI-The Urban Land Institute

4. Departement Store ; suatu toko yang sangat besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang-barang memiliki tata letak yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantai 10.000 - 20.000 m<sup>2</sup>.
5. Supermarket ; toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkiri

sar 1.000 - 2.500 m<sup>2</sup>. - Contohnya Mirota Kampus.

6. Departement Store dan Supermarket ; bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan departement store dan supermarket). Contohnya Malioboro Mall, Jembatan Merah Plaza.
7. Super Store ; Toko satu lantai tetapi menjual berbagai jenis barang dengan pelayanan sendiri, luas lantai berkisar 5.000 - 7.000 m<sup>2</sup>. Fasilitas perbelanjaan ini sangat jarang ditemukan karena lahan yang sangat terbatas.

#### C. Berdasarkan Jenis Barang

1. *Convenience Store* :  
Toko yang menjual barang kebutuhan, dimana barang tersebut dibutuhkan secara berkala karena adanya keinginan untuk membeli.
2. *Demand Store*  
Toko yang menjual kebutuhan sehari-hari.
3. *Impulse Store*  
Toko yang menyediakan barang sebagai penambah kenikmatan hidup. Pengelompokan barangnya berkesan lux.

#### D. Berdasar Kuantitas Barang

1. *Toko Grosir* ; Menjual barang dalam jumlah besar, barang-barang tersebut biasanya disimpan di tempat lain yang terdapat di toko adalah sebagai sampel.
2. *Toko Eceran* ; Menjual barang relatif sedikit. Sistem ini lebih luas dan fleksibel dibanding grosir dengan tingkat variasi barang tinggi.

## 2.2. Tinjauan Teori Building Performance

### 2.2.1. Pengertian Building Performance

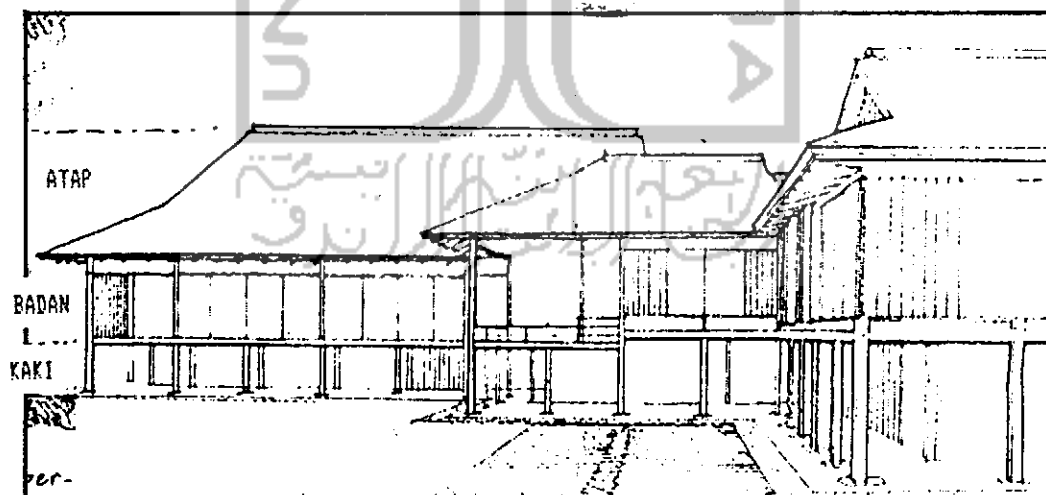
*Building Performance* adalah suatu unsur pembentuk kontak visual paling awal dengan pelaku, dan akan menjadi komponen yang penting dalam membentuk kesatuan suatu bangunan baru dengan lingkungannya.

### 2.2.2. Kriteria Dasar Building Performance

Prinsip-prinsip penyusunan karakteristik dasar arsitektur menurut (DK. Ching Francis, 1979)

#### A. Pembentuk Facade

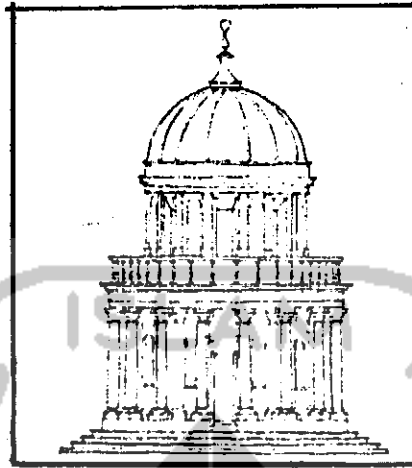
- Bagian atap bangunan
- Permukaan dinding bangunan
- Bidang dasar bangunan



Gambar 2.4 : Villa Kerajaan, Katsura Jepang  
Sumber : Dk Ching Francis, 1979

### B. Proporsi Vertikal - Khorizontal

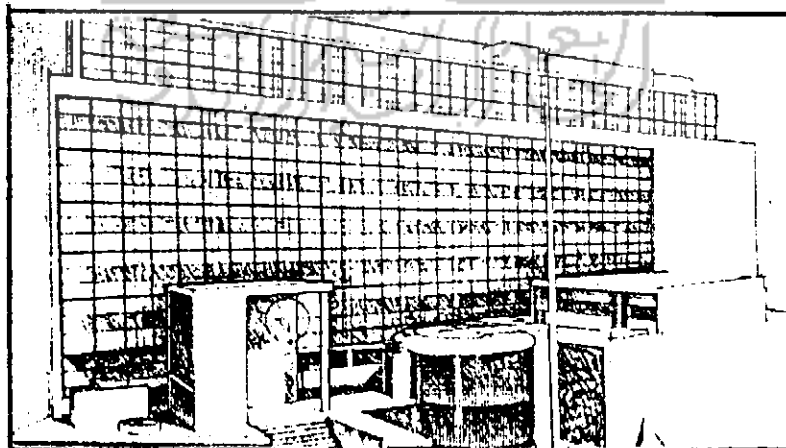
Perbandingan dimensi vertikal dan khorizontal pada facade bangunan



Gambar 2.5 : Tempietto  
Sumber: DK Ching Francis, 1979

### C. Datum

Sebagai suatu garis, bidang atau ruang yang oleh karena kesinambungan dan keteraturannya berguna mengumpulkan, mengelompokkan dan mengorganisir suatu pola bentuk-bentuk dan ruang-ruang.



Gambar 2.6 : Asrama Bala Keselamatan  
Sumber: DK Ching Francis, 1979



#### D. Simetri

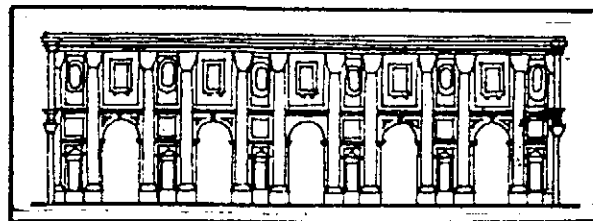
- Simetri Bilateral; berpedoman terhadap susunan yang seimbang dari unsur-unsur yang sama terhadap suatu sumbu yang sama
- Simetri Radial; terdiri dari unsur-unsur yang sama dan seimbang terhadap dua atau lebih sumbu-sumbu yang berpotongan pada suatu titik pusat.



Gambar 2.7 : Oak Park. Illinois  
 Sumber: DK Ching Francis, 1979

#### E. Pengulangan

Suatu alat untuk mengorganisir secara teratur dan harmonis dari garis-garis, bentuk-bentuk, potongan-potongan atau warna di dalam arsitektur.



Gambar 2.8 : Fasade Internal  
 Sumber: DK Ching Francis, 1979

## F. Ornamentasi

Penerapan ornamen-ornamen arsitektural yang berada pada bidang facade bangunan dan dapat memberi ciri-ciri khas sehingga penampilan bangunan mempunyai nilai lebih dari bangunan lain dan dapat menjadikannya sebagai suatu Land Mark.



Gambar 2.9 : Fasade Talang Sewu Semarang

Sumber: *Majalah Asri* 122, 1993

### 2.2.3. Unsur-Unsur Pembentuk Fasade (DK Ching Francis, 1979):

#### A. Bidang Pembentuk

Karakter pokok yang menunjukkan bentuk; wujudnya adalah hasil pembentukan yang tertentu dari permukaan dan sisi-sisi.

## B. Tekstur

Karakter permukaan suatu bentuk; tekstur dapat mempengaruhi perasaan pada waktu meraba maupun intensitas refleksi cahaya yang menimpa permukaan bentuk tersebut.

## C. Sign / Simbol

Suatu Citra (image) yang mengartikan sekumpulan gagasan atau susunan gagasan-gagasan.

## D. Solid / Valid

Ketegasan yang dimunculkan oleh garis-garis dan bidang pada wujud visual.

## E. Kerapatan

Rapat tidaknya bidang-bidang pembentuk bukaan.

### 2.2.4. Strategi Transformasi

Prinsip transformasi memungkinkan untuk memiliki model arsitektur untuk menanggapi kondisi-kondisi tertentu dan lingkup dari tugas yang ada. Melalui suatu seri perubahan-perubahan dan pertukaran, konsep perencanaan yang asli dapat dijelaskan, diperkuat dan dikembangkan bukannya dihancurkan (*DK Ching Francis, 1979*).

Perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan ini, direncanakan selaras dengan karakteristik kota sebagai pintu gerbang Danau Toba dan Arsitektur Batak Toba sebagai penentu penampilan bangunan. Pendekatan

perancangan melalui kajian rumah tradisional Batak Toba dan sebuah bangunan Pasar Tradisional .

## 2.3. Tinjauan Faktual Kota Pematang Siantar

### 2.3.1. Keberadaan Kota

#### A. Kota Terhadap Tujuan Wisata

Kabupaten Simalungun yang ber-ibukota Pematang Siantar terletak di sebelah Timur Wisata Danau Toba, memiliki berbagai obyek wisata alam, budaya dan rekreasi antara lain; (*Departemen Pariwisata Pos Dan Telekomunikasi Sumatera Utara 1994*)

#### - Museum Simalungun

Merupakan salah satu museum tertua di Sumatera Utara, menyimpan benda bersejarah dan hasil karya tradisional Simalungun yang langka

#### - Rumah Bolon Pematang Purba

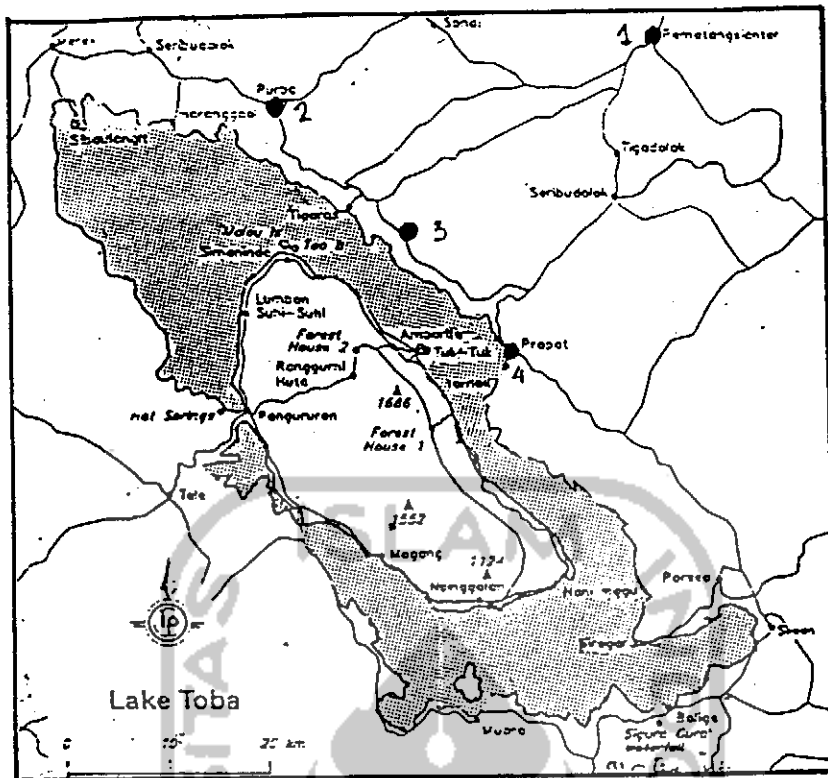
Merupakan bangunan tradisional yang dahulu berfungsi sebagai istana raja

#### - Simarjarunjung

Merupakan cagar alam dan dari tempat ini dapat dinikmati pemandangan alam yang indah ke arah Danau Toba dan Pulau Samosir

#### - Parapat

Merupakan kota yang berhawa sejuk terletak di pantai sebelah timur Danau Toba.



Gambar 2.10 : Peta Wisata Sumatera Utara  
 Sumber : Dept. Pariwisata SU

Wisata Danau Toba selain dikenal dengan dananya, juga adat istiadat suku Batak Toba. Berbagai budaya tradisional Batak Toba dapat dijumpai antara lain, tarian dan kerajinan. Suku Batak Toba juga memiliki rumah tradisional yang dikenal dengan rumah tradisional Batak Toba.

Berdasarkan data pemda Medan, arus kunjungan wisatawan yang datang ke Sumatera Utara terus meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 1989 terdapat 135.987 orang dan pada tahun 1993 meningkat menjadi 198.807 orang atau kenaikan rata-rata 9,97% pertahun. Sedangkan wisatawan yang datang atau melalui kota Pematang Siantar untuk menuju objek wisata,

Tahun	Wisatawan	
	M mancanegara	Domestik
1992/1993	41.984	328.058
1993/1994	44.471	329.225
1994/1995	45.360	335.170
1995/1996	45.556	338.379

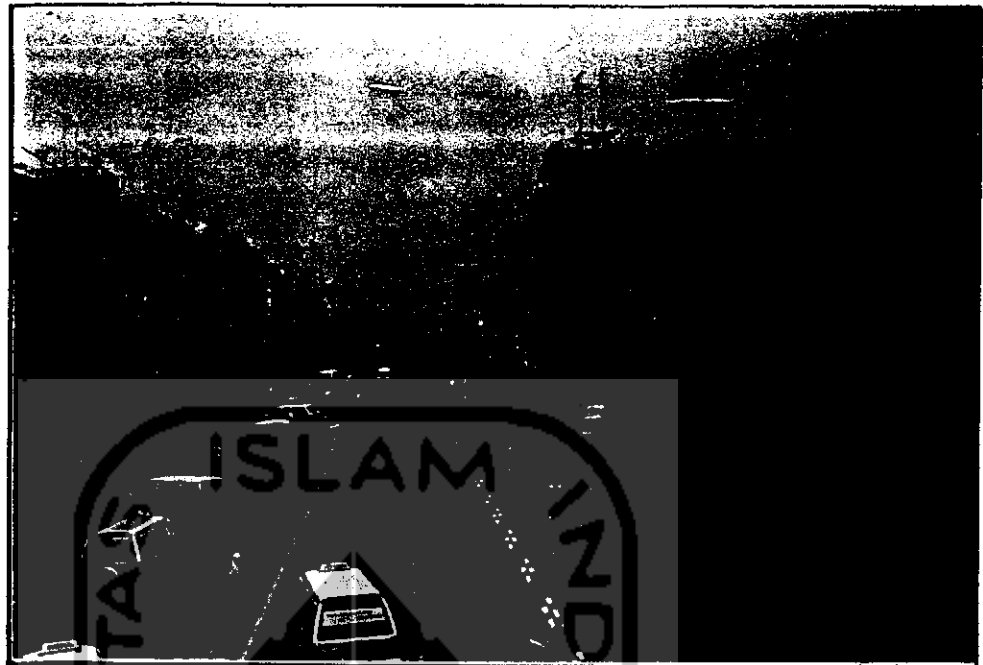
Tabel 2.1 : Jumlah Wisatawan yang Datang  
di Pematang Siantar

Sumber : Dinas Pariwisata Pematang Siantar

Dari tabel diatas, rata-rata kenaikan jumlah wisatawan mancanegara 12,9% pertahun dan wisatawan domestik 25,3% pertahun.

Masuknya pengaruh modernisasi dapat mempengaruhi perkembangan budaya. Bangunan-bangunan tidak lagi memperhatikan arsitektur setempat. Guna mempertahankannya, perlu menggali potensi gaya arsitektur tradisional untuk diterapkan kembali.

Di daerah pusat kota yang merupakan pusat pertokoan kurang memanfaatkan arsitektur lokal pada fasade suatu bangunan. Barisan pertokoan yang membentang di Jalan Sutomo dan Jalan Merdeka tidak lagi bercitra lokal. Tetapi lebih mengarah ke modern. ini dapat dilihat dari warna, ornamen dan bentuk atap.



Gambar 2.11 : Suasana pertokoan jalan Sutomo  
*Sumber: Survey pengamat*



Gambar 2.12 : Suasana Pertokoan jalan Merdeka  
*Sumber: Survey Pengamat*

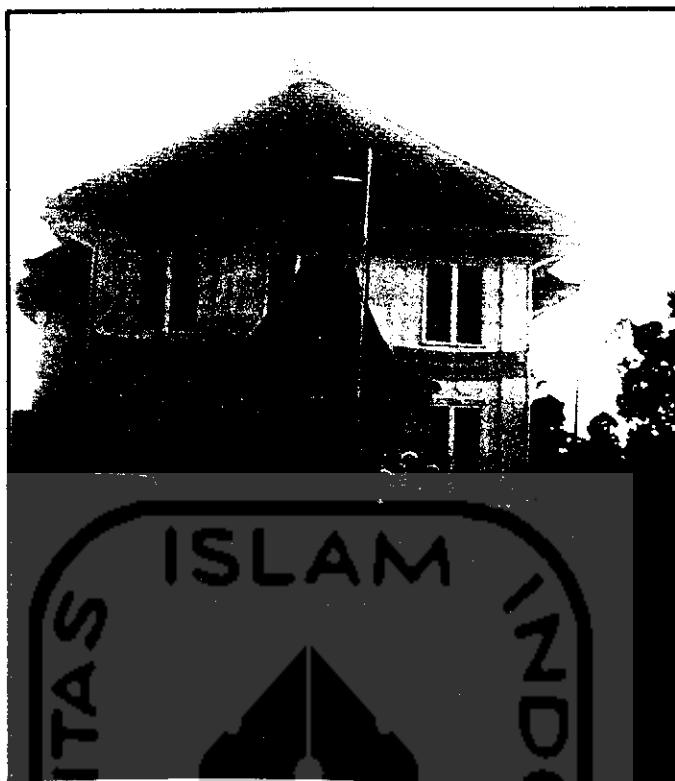
Untuk bangunan-bangunan pemerintahan, sebagian sudah memanfaatkan arsitektur lokal. Tetapi bila dilihat dari penampilan (fasade) bangunan lebih berkesan dipaksakan. Contohnya bangunan Balai Kota dan Kantor BRI, arsitektur lokal hanya berupa atap pada daerah entrance saja. Sementara bangunan aslinya berkesan kolonial, sehingga yang dirasakan bila melihatnya adalah sebuah topeng dari suatu bangunan.



Gambar 2.13 : Fasade Bangunan Balai Kota PS

*Sumber: Survey Pengamat*





Gambar 2.14 : Fasade Bangunan BRI

*Sumber: Survey Pengamat*

#### B. Kondisi Fisik

Kotamadya Daerah Tingkat II Pematang Siantar terletak di dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun dengan ketinggian 400 m diatas permukaan laut pada posisi  $2^{\circ}5'29''$  LU dan  $99^{\circ}05'99''$  BT. Secara administratif luas kotamadya Pematang Siantar 7.203 Ha yang terdiri dari 6 kecamatan dan 29 kelurahan .

Kondisi topografi wilayah kotamadya Pematang Siantar merupakan daerah bergelombang sampai berbukit di sebelah Utara dan Barat, sementara sebelah Timur dan sebelah Selatan merupakan daerah landai dengan kemiringan 0 - 25 %.

### 2.3.2. Kondisi Perdagangan

#### A. Perkembangan kegiatan

Melihat keadaan yang ada, pasar dan kawasan pertokoan yang berada di sisi jalan sudah tidak mampu menyediakan kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya yang kian hari semakin meningkat, sehingga terjadi pencarian kebutuhan tersebut ke kota yang lebih lengkap yaitu Medan. Walaupun begitu pertokoan tetap tumbuh dan berkembang dengan karakternya masing-masing. Berikut beberapa jenis kegiatan komersial yang ada di Pematang Siantar.

Industri	Perdagangan		Jasa	
Besar	A. Perdagangan Toko	a. Kelontong	A. Rekreasi	a. Museum
Sedang		b. Grosir		b. Taman Kota
Kecil		c. Kebutuhan Pokok		c. Kebun Binatang
		d. Konveksi		d. Bioskop
		e. Perhiasan		e. Kolam Renang
		f. Elektronik		f. Fitnes Center
		g. Roti/Makanan		g. GOR
		h. Restoran		h. Lap. Tenis
		i. Bahan Bangunan		i. Lap. Terbuka
		j. Foto/Foto copy		
		k. Apotik	B. Pelayanan Masyarakat	a. Bank
		l. Perabotan		b. Hotel
	m. Alat Kendaraan		c. Biro Perjalanan	
	n. Optical		d. Bengkel	
			e. Salon	
	B. Perdagangan Pasar	a. Hasil Bumi	f. Stasiun Kereta	
		b. Jajanan Lokal	g. Terminal Bis	
			h. Pos Bensin	
			i. Wartel	

Tabel 2.2 : Kegiatan Komersial Di Pematang Siantar

Sumber : RTRWK PS 1994 - 2004

Kegiatan perdagangan yang berkembang lebih dominan sistem ecer dibanding sistim grosir karena fleksibel dan lebih luas.

#### **B. Sasaran Kegiatan**

Sesuai dengan arahan Pola Dasar Pembangunan daerah Kotamadya Pematang Siantar, prioritas pembangunan pada pelita VI dan pelita selanjutnya diletakkan pada peningkatan sektor perdagangan, industri, perhubungan dan pariwisata.

#### **2.3.3. Kota Sebagai Pintu Gerbang Wisata**

##### **A. Kriteria Pintu Gerbang**

Suatu tempat bisa dijadikan sebagai pintu gerbang, bila mempunyai kriteria-kriteria sebagai berikut : ( *Parmudji K, 1994* )

- Lokasi Strategis, pintu gerbang mempunyai kesan menerima terhadap pelaku kegiatan.
- Menarik, jika dibanding dengan lingkungan sekitar suatu pintu gerbang perlu memiliki perwujudan yang menarik dan lebih menonjol.
- Perbedaan Suasana, yang diharapkan dapat dirasakan oleh pelaku kegiatan
- Pusat Orientasi, menjadi pusat atau awal orientasi kegiatan.

##### **. Konsep Pintu Gerbang**

Danau Toba adalah salah satu tujuan utama wisata di Sumatera utara, merupakan perjalanan

akhir wisata yang dapat dicapai dengan kondisi dan sarana transportasi baik dari arah timur dengan urutan perjalanan wisata lainnya. Wisata Danau Toba bukan saja menyajikan wisata alam saja tetapi budaya (tarian, kerajinan dan adat istiadat) yang dikenal dengan budaya Batak Toba.

Sesuai dengan kebutuhan kota dalam bidang perdagangan dan kota sebagai suatu awalan wisata Danau Toba, maka perlu dibuat suatu tanda tersendiri berupa fasilitas perdagangan.

#### 2.4. Arsitektur Tradisional Sumatera Utara

Sumatera Utara terkenal dengan Tanah Batak-nya karena memiliki berbagai suku bangsa batak yaitu Batak Karo, Simalungun, Pakpak, Toba, Angkola dan Mandailing. Setiap suku bangsa batak memiliki tata kehidupan masing-masing.

Berbagai macam peninggalan budaya nenek moyang suku bangsa Batak yang berusaha dilestarikan antara lain; tarian, kerajinan, adat istiadat dan seni rupa. Pada bidang seni rupa yang sangat menonjol adalah hasil arsitektur rumah adat, hasil pahat dan ukiran. Arsitektur rumah adat terdapat dalam berbagai variasi dalam bentuk dan ornamen. Rumah adat Batak melambangkan kerbau berdiri tegak, rumah adat Melayu menggambarkan bentuk belalai gajah minum, sedangkan rumah adat Nias menggambarkan perahu. Masing-masing bentuk

tersebut mewakili gambaran kehidupan dan cita-cita dari suku bangsa.

Pedesaan Batak berupa Huta (bahasa Toba) biasanya merupakan teritorial yang dihuni oleh keluarga yang berasal dari suatu klen. Setiap huta, dahulu dikelilingi oleh suatu parit, suatu dinding tanah yang tinggi dan rumpun-rumpun bambu yang tumbuh rapat. Kegunaan dari hal-hal tersebut adalah sebagai pertahanan terhadap serangan-serangan musuh dari huta lain.

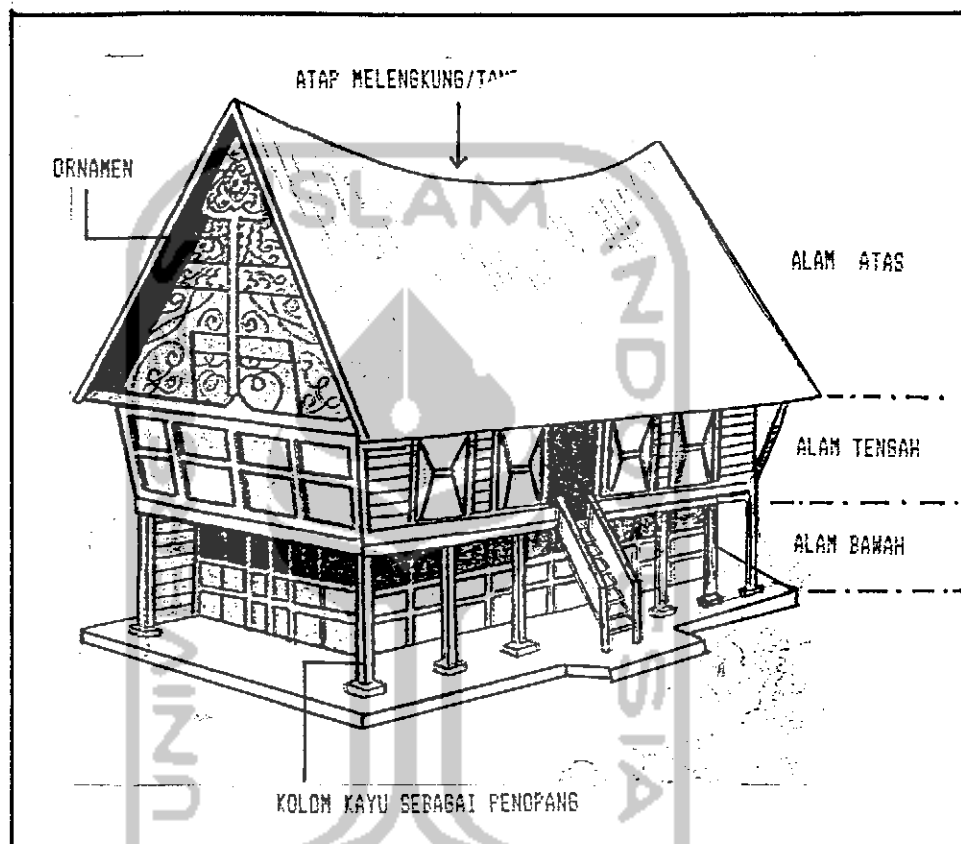
Rumah Batak, biasanya didirikan di atas kayu yang berdinding miring dan beratap ijuk. Letaknya memanjang kira-kira 10 - 20 meter dari Timur ke Barat. Letak pintu pada rumah Batak Toba terletak pada salah satu ujung lantai. Pada bagian puncak atapnya yang menjulang ke atas dipasang tanduk kerbau atau arca.

#### 2.4.1. Rumah Tradisional Batak Toba

##### A. Rumah Panggung

Rumah panggung yaitu, adanya jarak tertentu antara lantai ruangan dan tanah dengan kolom-kolom sebagai pendukung. Rumah Panggung Batak toba menggambarkan alam Kosmos yang terbagi tiga. Rumah bagian bawah menjadi tempat hewan yang patut dilindungi sebagai teman manusia yang setia mengerjakan sawah, dan ladang. Rumah bagian tengah

melukiskan tempat manusia tinggal atau bumi kita ini. Rumah bagian atas melukiskan benua atas sering menjadi tempat raga-raga semacam tempat pemujaan.

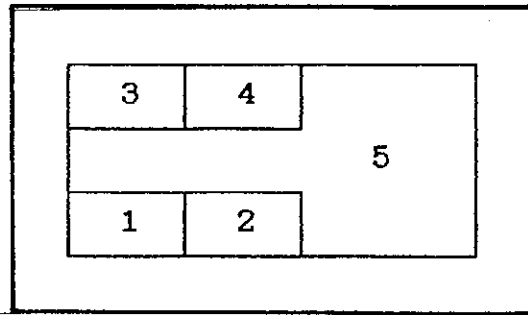


Gambar 2.15 : Rumah Tradisional Batak Toba

Sumber : Tambunan EH

### B. Karakter Tatahan Ruang

Secara umum denah rumah tradisional Batak Toba, empat persegi panjang dengan pembagian ruang sebagai berikut ;



Gambar 2.16 : Denah Rumah Batak Toba

Sumber : *Tambunan EH*

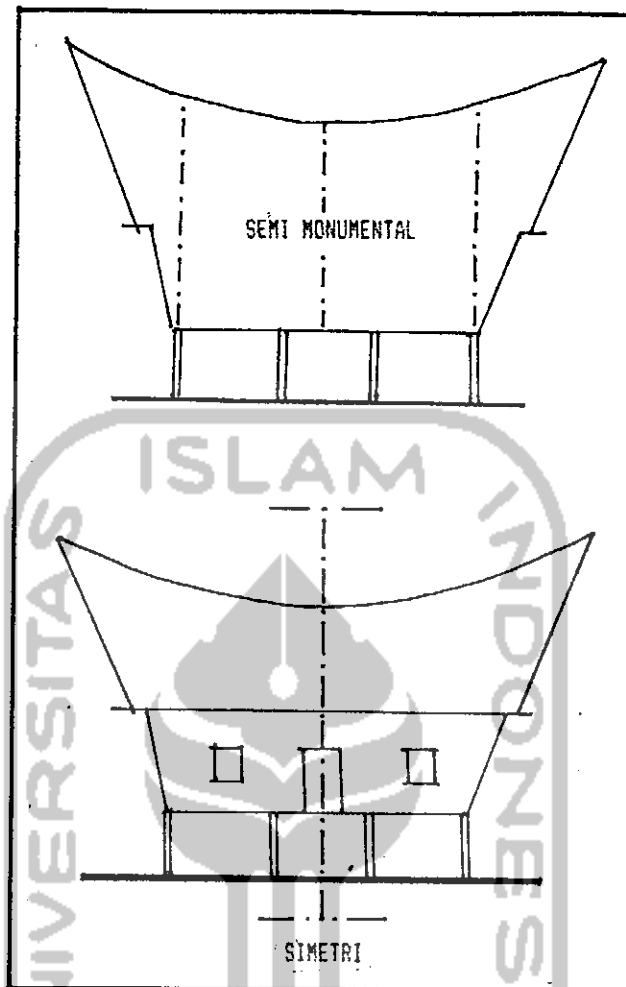
Keterangan :

1. Jabu bonat = ruang tidur orang tua
- 2,3,4 = ruang anak yang sudah menikah
- 5 = ruang tidur anak

Dilihat dari denah rumah tinggal, bangunan dibagi dua dengan sisi kiri dan sisi kanan sama besar yang dipisahkan oleh suatu ruang perantara semacam koridor yang merupakan arah orientasi bangunan tersebut.

### C. Tipologi Bangunan

Bentuk bangunan (rumah tinggal) merupakan proyeksi vertikal dari denah bangunan yang ada. Rumah tradisional Batak Toba adalah rumah panggung yang terbagi tiga dengan bentuk atap melengkung dan lebih tinggi pada ujung-ujungnya. Bahan penutup atap menggunakan ijuk. Pada ujung-ujung atap itu dipasang bentuk kerbau atau tanduk kerbau. Bentuk demikian melukiskan suatu falsafah bagi penghuninya yang selalu mendambakan kehidupan yang lebih baik. Dari dalam bangunan, ruangan tidak menggunakan plafon yang memberi kesan semi monumental.



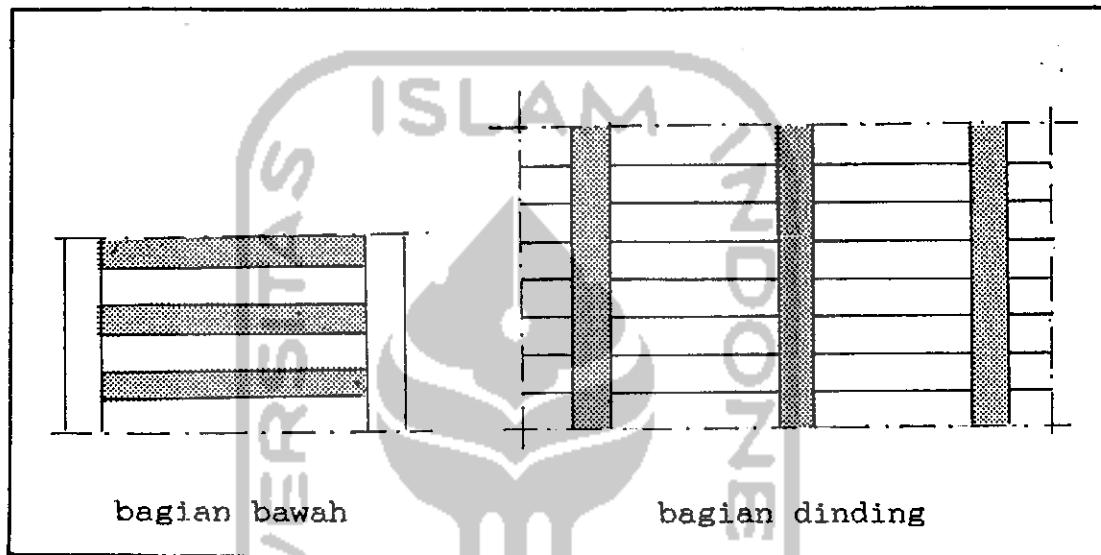
Gambar 2.17 : Proporsi Interior

Sumber : Analisa Pengamat

Rumah Tradisional Batak Toba memakai struktur rangka yang bahannya didapat dari lingkungan sekitarnya, antara lain bambu, kayu dan lain-lain. Kolom dan balok menggunakan kayu utuh yang dibersihkan kemudian disatukan. Pengikat struktur menggunakan paku yang dibuat dari kayu tersebut. Dinding bangunan memakai kayu utuh yang dibelah dan ditata berjajar, baik itu bagian tengah maupun



bawah. Hanya saja bagian bawah antara sisi kayu tidak rapat karena untuk kandang hewan.



Gambar 2.18 : Susunan Dinding

Sumber : Analisa Pengamat

Pada tiang-tiang dan dinding rumah yang terbuat dari papan diukir bermacam-macam gambar yang indah. Motif-motif ukiran yang mengandung estetis memberi arti spiritual. Motif-motif tersebut dicat dengan warna merah, putih dan hitam yang menunjukkan alam kosmos.

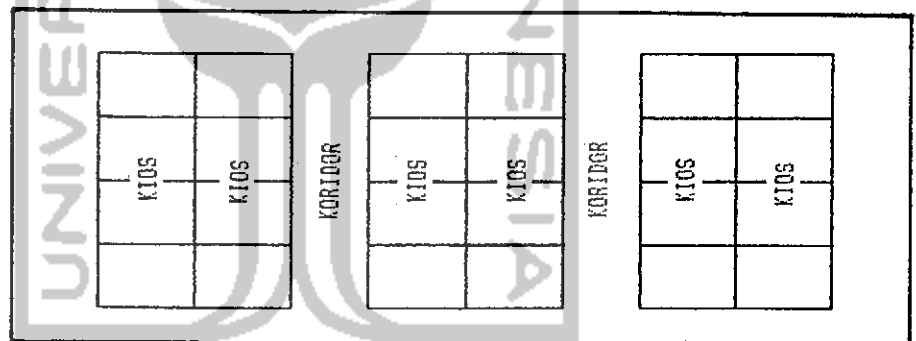
Ornamen yang sangat jelas perpaduan kekuatan dan keindahan terletak pada balok yang lebih di bagian atap sisi samping bawah.

## 2.4.2. Pasar Tradisional

Pasar Tradisional merupakan pasar asli yang hanya sebagai tempat bertemu antara konsumen dan produsen. Bahkan pada mulanya keduanya adalah pembeli karena sifatnya barter. Timbulnya pasar pada mulanya adalah pada tempat yang strategis seperti di persimpangan jalan, sisi jalan yang banyak dilalui orang.

### A. Pola Ruang

Pasar Tradisional masih ditemukan di kota Balige dan Pangururan. Pola ruang masih sederhana dan praktis untuk kemudahan, karena pembeli hanya datang untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari.

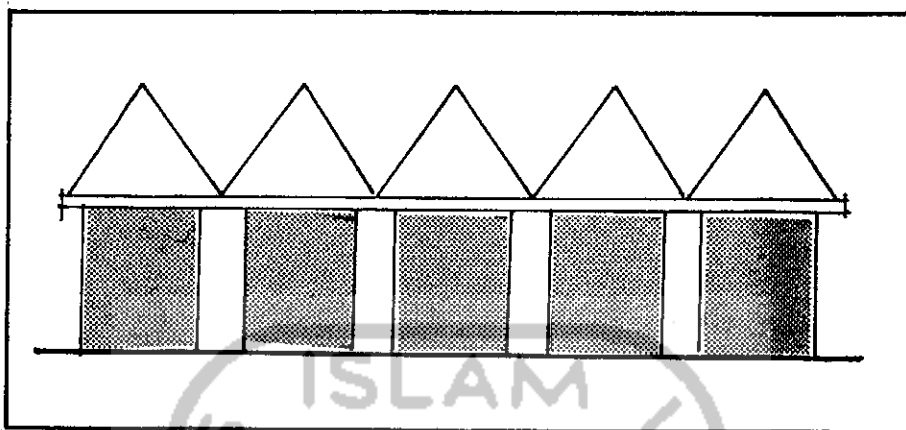


Gambar 2.19 : Pola Ruang Pasar Tradisional

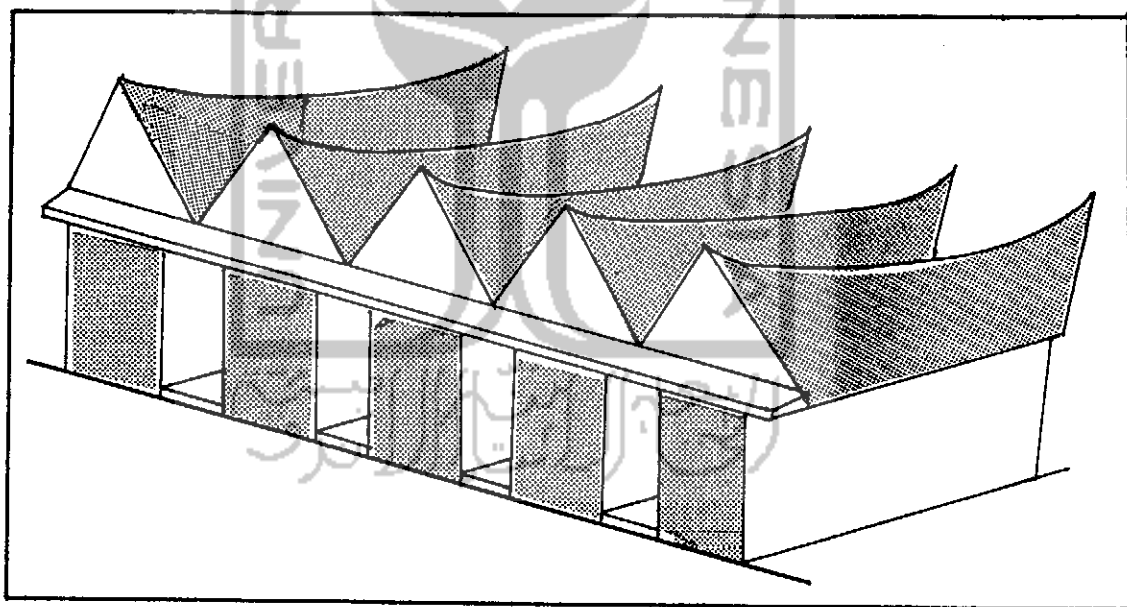
Sumber : Analisa Pengamat

### C. Fasade Bangunan

Pada Pasar Tradisional terlihat adanya citra Arsitektur Lokal yang diwujudkan dengan fasade bangunan. Ungkapan ini sangat jelas dari bentuk atapnya.



Gambar 2.20 : Tampak Depan Pasar Tradisional  
*Sumber : Analisa Pengamat*



Gambar 2.21 : Perspektif  
*Sumber : Analisa Pengamat*

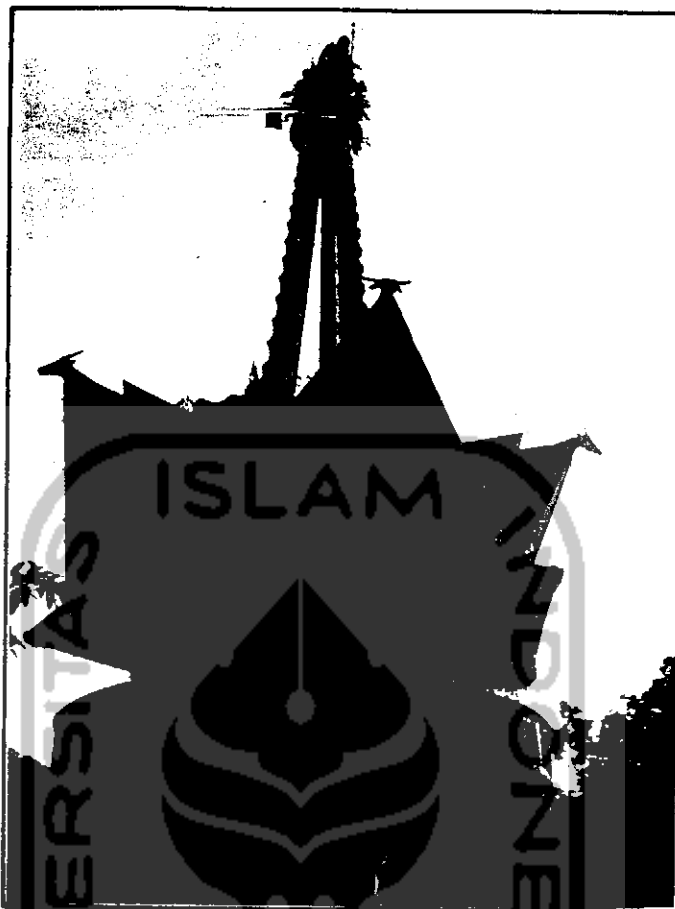
#### 2.4.3. Perkembangan Arsitektur Tradisional

Sejalan dengan pergeseran nilai tradisi dalam masyarakat tradisional, pertumbuhan Arsitektur di

Sumatera Utara pada umumnya dan Pematang Siantar pada khususnya dengan cepat mendapat pengaruh dari perkembangan Arsitektur luar. Perkembangan bahan, teknologi dan gaya Arsitektur luar dengan cepat menjalar dan diterima di tengah masyarakat. Dengan mudah, mereka menanggalkan pola-pola tradisional dari kehidupan maupun dari tata membangun sebagai akibatnya Arsitektur tradisional menghadapi kematian dan yang berkembang adalah style yang tidak memiliki ciri.

Perkembangan Arsitektur sebagaimana halnya perkembangan budaya yang lain selalu sejalan dengan perkembangan pengetahuan dan teknologi. Saat ini mulai kelihatan adanya kecenderungan untuk melestarikan nilai-nilai Arsitektur lama/tradisi. Terbukti dengan adanya usaha penyelamatan dan pelestarian bangunan lama yang bernilai tinggi.

Terlihat usaha-usaha untuk mengambil nilai-nilai arsitektur lama dalam pembangunan serta usaha untuk menyesuaikan terhadap nilai-nilai dan corak arsitektur yang ada melalui modifikasi yang disesuaikan dengan perkembangan teknologi.



Gambar 2.22 : Tugu di Taman kota  
*Sumber : Survey Pengamat*



Gambar 2.23 : Podium di Lapangan Simarito  
*Sumber : Survey Pengamat*

## 2.5. Citra Visual Arsitektur

Citra suatu wadah kegiatan adalah gambaran yang terbentuk oleh persepsi pemakai terhadap karakternya (*Mangunwijaya 1988, hal 31*).

### 2.5.1. Penampilan Visual Pusat Perbelanjaan

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

Penampilan suatu wajah komersial pada suatu fasilitas perdagangan mengandung beberapa sifat (*Hoyt c 1978, hal 1*):

- A. Clarity (kejelasan), adalah sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi dari fasilitas tersebut.
- B. Boldness, adalah sifat penampilan visual yang menunjukkan kesan menonjol dari fasilitas perdagangan tersebut dalam usahanya menarik perhatian dari pembeli.
- C. Intimacy, adalah sifat penampilan visual yang dapat menunjukkan penampilan visual yang manusiawi.

Dari beberapa sifat wajah komersial fasilitas perdagangan yang intinya mengarah ke aspek kegiatan

promosi, dapat merupakan alat keseimbangan dalam mempertahankan kekhasan budaya, yaitu keseimbangan antara pola dan corak penampilan visual yang menekan aspek promosi dengan pola dan corak penampilan visual pada kesesuaian dengan kekhasan arsitektur lokal.

#### 2.5.2. Penampilan Visual Bagi Pengunjung

Untuk memenuhi kebutuhan, pengunjung cenderung melakukan aktivitas baik untuk berbelanja, rekreasi ataupun bersosialisasi. Citra penampilan bangunan dapat menjadi beberapa faktor dasar dalam pergerakan tersebut (*John Ormsbee 1961, hal 22*) antara lain;

- A. Faktor Pendorong**, yaitu kecenderungan pengunjung untuk bergerak menuju sesuatu yang memikat, suatu perubahan yang lain (dinamis, rekreatif, leluasa) menuju ke tempat yang kontras, sesuatu yang aktual, menuju ke tempat kebutuhan manusia atau adanya kegiatan yang menarik.
- B. Faktor penghambat**, yaitu kecenderungan pengunjung untuk melambatkan gerak dan berhenti yang disebabkan lelah dalam pengamatan, rintihan fisik, karena suatu tuntutan dan bahaya
- C. Faktor Pengarah**, yaitu kecenderungan pengunjung mengikuti arah yang dibentuk secara halus dengan gubahan dari bentuk-bentuk struktural dan alami, simbol/lambang dan warna serta skala, jalur yang dinamis pola sirkulasi.

*D. Faktor Perangsang*, yaitu kecenderungan pengunjung yang terangsang untuk beristirahat dengan terlibat keadaan tanpa tujuan, ingin mendapatkan privacy dari fungsi yang ada baik struktur maupun alami untuk berkonsentrasi memenuhi kebutuhan jasmani makan dan minum.

Faktor-faktor tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penampilan visual suatu fasilitas komersial untuk mempengaruhi pengunjung menuju bangunan melakukan kegiatan. Kontak visual secara langsung dengan pengunjung untuk menarik perhatian adalah dengan penampilan bangunan.

### 2.5.3. Perilaku Pengunjung

Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas komersial berusaha untuk menarik sebanyak-banyaknya pengunjung melakukan kegiatan di dalam bangunan. Tiga golongan konsumen berdasar orientasi, pilihan barang dan tempat serta daya beli konsumsinya, yaitu (Anwar 1988, hal 43) :

#### A. Pengunjung Tradisional

Bagi kelompok ini, berbelanja merupakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan sebagai sarana interaksi sosial. Dalam berbelanja, mereka mementingkan kuantitas dengan harga murah daripada kualitasnya. Pengunjung seperti ini tetap ada di daerah perkotaan dan terutama di pedesaan. Tempat bagi



kelompok ini yang sederhana dan bebas berinteraksi dengan sesama pembeli atau penjual termasuk tawar-menawar.

#### **B. Pengunjung Modern**

Bagi kelompok ini, berbelanja bukan saja merupakan membeli sesuatu, tetapi juga untuk kebutuhan aktualitas diri. Mereka lebih menyukai barang dengan kualitas tinggi walaupun harganya mahal. Tempat bagi mereka berbentuk modern, eksklusif dan lengkap. Pengunjung seperti ini banyak berada di kota-kota besar, seperti Jakarta dan Surabaya.

#### **C. Pengunjung Transisi**

Kelompok ini adalah peralihan antara pengunjung modern dan tradisional dengan sifat gabungan antar keduanya. Pengunjung seperti ini akan tetap ada di kota besar maupun kecil. Tempat bagi kelompok ini dengan sistem modern dan lengkap tetapi tidak eksklusif dan glamour.

#### **D. Pengunjung Wisatawan**

Bagi kelompok ini, berbelanja pada suatu Pusat Perbelanjaan adalah musiman. Pada saat berlibur ke tujuan wisata, maka mereka baru berbelanja. Dalam berbelanja mereka mencari barang khas daerah yang tidak melihat kualitas dan harga barang tersebut. Pusat Perbelanjaan yang dikunjungi dapat merupakan fasilitas rekreasi selain tempat wisata sebagai tujuan utama.

## 2.6. Arsitektur Lokal Sebagai Preseden

### 2.6.1. Teori Preseden

#### A. Filosofi Preseden

*Preseden* adalah merupakan suatu kriteria dalam menentukan pilihan acuan dari referensi historis yang tersedia.

Untuk menerapkan Arsitektur Tradisional sebagai preseden ciri khas daerah secara murni pada fasilitas komersial pada dasarnya tidak dapat dilakukan secara maksimal, karena ;

1. Teknologi Arsitektur Tradisional tidak mampu menjawab kebutuhan fungsi
2. Adanya sistem pola arsitektur yang tidak mendukung efektifitas dan efisiensi.

Patokan-patokan tipologis arsitektur rumah tradisional Batak Toba dilakukan melalui pendekatan tipologis berdasarkan Rumah Khas Batak Toba sebagai ruang huni dan Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut dari fasilitas perdagangan/ komersial.

#### B. Prinsip-Prinsip Penggunaan

Prinsip-prinsip dalam menggunakan preseden adalah (*Bahan Kuliah PP 8, TA-UGM*) :

1. Doktrin Mimis, menangkap kata-kata dan kalimat dalam suatu obyek arsitektur dengan ungkapan/ekspresi dari bangunan itu sendiri bisa diterapkan pada bangunan lain.

2. No Copying, merancang bangunan baru yang berpijak pada desain bangunan lama yang sudah ada tidak bisa hanya meniru begitu saja, tapi harus mengkaji esensi dari fungsi bangunan itu sendiri sehingga tidak monoton.
3. No Elimination, merupakan peleburan bentuk dari karya arsitektur yang sudah ada pada bangunan baru. Hal ini tidak dijadikan cara dalam menggunakan preseden.

#### 2.7. Contoh Penampilan Bangunan Pusat Perbelanjaan

Studi pada beberapa jenis dan tipe pusat Perbelanjaan dilakukan sebagai pembandingan dan referensi pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan. Dua contoh jenis Pusat Perbelanjaan , yaitu;

##### A. Slipi Jaya Plaza

Sebuah Pusat Perbelanjaan dengan skala menengah yang dilengkapi dengan gedung parkir.



Gambar 2.24 : Fasade Bangunan SJP, Jakarta  
 Sumber : Majalah Konstruksi 142, thn 1990

#### Letak Tapak

Pemilihan lokasi terletak pada daerah slipi yang merupakan salah satu pintu gerbang menuju wilayah pengembangan Barat-Jakarta. Lokasi pada Plaza ini merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan suatu Pusat Perbelanjaan.

#### Tampilan Bangunan

Konsep penyelesaian fasade pada SJP adalah menjadikan fasade sebagai sarana iklan yang dilatarbelakangi menampilkan Pusat Perbelanjaan Yang menarik.

### **Entrance**

Entrance utama diselesaikan dengan kanopi yang panjang hingga mendekati pedestrian, sedang entrance pendukung juga diberi kanopi tetapi tidak terlalu panjang karena harus memperhitungkan sirkulasi mobil. Jalur pedestrian dibuat cukup dominan untuk menampung pejalan kaki dari arah perumahan dan kendaraan umum.

### **Sistem Zonning**

SJP terdiri dari 5 lantai termasuk basemen, yang masing-masing fungsi; lantai 1 dan 2 diperuntukkan untuk specialities Store, lantrai 3 untuk Departemen Store, lantai 4 untuk Dept. Store dan bioskop dan lantai 5 untuk bioskop dan parkir dan pada lantai basemen terdapat supermarket, restoran

### **Kesimpulan;**

#### **- Karakter Fasade**

Pembentuk fisik tidak penuh hanya terdiri dari badan dan kaki. Proporsi Khorizontal lebih dominan dibandingkan vertikal dengan mengikuti jalur jalan. Pola-pola pengumpulan berupa datum tidak kelihatan. Kepolosan permukaan bangunan diisi dengan sarana informasi sebagai pemanfaatan posisi dan lokasi. Garis sumbu sebagai pembagi tidak jelas. Pengulangan terjadi pada bagian kaki. Ornamentasi tidak ada.

- Unsur Pembentuk Fasade

Bidang pembentuk dasar berupa bentuk persegi tanpa kombinasi bentuk lain. Tekstur sebagai salah satu daya tarik tidak diterapkan. Simbol Pusat Perbelanjaan ini berkesan modern yang disesuaikan keberadaannya di Jakarta. Bukaan lebar hanya diletakkan pada bagian kaki yang antaranya ada segi kerapatan semu.

**B. Jembatan Merah Plaza, Surabaya (JMP)**

Sebuah pusat grosir dan pertokoan di Surabaya.



Gambar 2.25 : Fasade Bangunan JMP, Surabaya

*Sumber : Majalah Konstruksi 207, juli 1995*

**Letak Tapak**

Kawasan JMP dahulu merupakan kawasan bersejarah yang semrawut, kumuh dan rawan. Pemda akhirnya

menyetujui adanya usaha penataan kawasan yang bertujuan merubah image masyarakat terhadap kawasan jembatan Merah dan menjadikan kawasan lebih hidup dengan lingkungan tertata.

#### **Tampilan Bangunan**

Irama Pusat Kota dengan langgam kolonial yang cukup kental berpengaruh pada penampilan bangunan. Bentuk kolom dan jendela bangunan lama diadaptasi dalam fasade bangunan dengan nuansa modern.

#### **Entrance**

Pada bagian muka yang berhadapan langsung dengan plaza, terletak main entrance yang merupakan akses utama pengunjung. Sebagian selasar menggunakan sistim koridor ganda dan sebagian lain menggunakan koridor tunggal.

#### **Sistim Zoning**

Pembagian fungsi masing-masing lantai; lantai basemen dimanfaatkan sebagai ruang mekanikal, lantai dasar untuk pertokoan dan perbangkan, lantai 1 berisi pertokoan dan Dept.Store, lantai 2 khusus untuk pertokoan dan lantai 3 digunakan sebagai pusat jajan serba ada serta lantai 4 terdiri dari 4 unit bioskop serta kantor pengelola.

#### **Kesimpulan;**

##### **- Karakter Fasade**

Pembentuk fisik terdiri dari atap semu, badan dan kaki. Proporsi cenderung seimbang antara

vertikal dan khorizontal. Datum berupa pengelompokan bidang-bidang bukaan dinding dengan bukaan lebar dan rapat. Garis pembagi pada entrance yang diteruskan bidang atap membentuk simetri bilateral, dengan susunan seimbang. Pengulangan dilakukan pada bidang-bidang bukaan. Ornamen arsitektural membentuk kesan kolonial yang disesuaikan keberadaannya pada lokasi dengan nilai sejarah tinggi.

- Unsur Pembentuk Fasade

Bidang-bidang pembentuk kombinasi antara bentuk persegi dan bentuk segitiga. Tekstur diperlihatkan pada warna dan bidang bukaan. Simbol terlihat pada kombinasi bentuk segitiga dan persegi berkesan kolonial yang disesuaikan dengan lokasi dan fungsi bangunan sebagai fasilitas perdagangan. Kerapatan antar lobang diatur dan disesuaikan dengan dimensinya.



## **BAB III**

### **ANALISA KUALIFIKASI PUSAT PERBELANJAAN DAN PENAMPILAN BANGUNAN**

#### **3.1. Analisa Kebutuhan Pusat Perbelanjaan Dan Segmen Pasar**

##### **3.1.1. Berdasarkan Skala Pelayanan**

Pusat Perbelanjaan yang direncanakan ini diharapkan dapat melayani kebutuhan masyarakat kota Pematang Siantar dan sekitar Kabupaten Simalungun ataupun dapat melayani kebutuhan sebelum memasuki kawasan wisata Danau Toba bagi wisatawan.

Pola kegiatan perdagangan kota yang ada, yaitu pola linier mengikuti struktur jalan, seperti pada Jalan Sutomo, jalan merdeka dan Jalan Patuan Anggi. Pola-pola linier ini terbentuk dari jejeran pertokoan tunggal. Kegiatan perdagangan kota Pematang Siantar hingga saat ini belum memiliki suatu wadah unit-unit pertokoan masih berupa unit-unit toko tunggal.

Jika dilihat dari RIK kota Pematang Siantar tahun 1994 - 2004, kota membutuhkan 2 unit Pusat Perbelanjaan wilayah yang disediakan seluas 72.000 m<sup>2</sup> untuk melayani jumlah penduduk yang hingga tahun 2004 yang berjumlah 224.562 jiwa. Sedangkan area perdagangan kota seluas 461.900 m<sup>2</sup>.

Mengingat Kota Pematang Siantar merupakan pusat kegiatan dari daerah-daerah disekitarnya sehingga peranan kegiatan perdagangan menjadi sangat

penting, karena dusamping untuk melayani penduduk kota sendiri dapat juga melayani daerah sekitarnya (Regional).

Berdasarkan hal tersebut jenis Pusat Perbelanjaan adalah *Pusat Perbelanjaan Districk* dengan luas area minimal 9.290 m<sup>2</sup> dengan skala pelayanan 40.000 orang. Pusat Perbelanjaan yang diharapkan dapat menampung pengunjung hingga 5 tahun mendatang, jenis fasilitas yang akan disediakan disini adalah *Junior Departemen Store, Supermarket, Toko-toko tunggal*.

### 3.1.2. Berdasarkan Bentuk Fisik

Pusat Perbelanjaan yang diharapkan dapat merupakan suatu fasilitas kegiatan baru yang bukan saja berupa tempat jual beli, tetapi dapat menjadi tempat untuk bersosialisasi dan berekreasi, sehingga diperlukan kenyamanan dan keamanan. Dari segi penampilan Arsitektur tradisional yang akan diterapkan, belum ada pada pertokoan lain, menjadikan Pusat Perbelanjaan ini mendapat nilai tambah.

Fasilitas Pusat Perbelanjaan yang direncanakan adalah *Shopping Precint* yang merupakan pusat orientasi dari kompleks pertokoan yang memiliki jalur pedestrian sebagai tempat aktivitas jual beli.

### 3.1.3. Berdasarkan Kuantitas Barang

Berdasarkan pertimbangan kegiatan perdagangan di Kota Pematang Siantar lebih dominan sistem ecer, maka Pusat Perbelanjaan yang direncanakan akan didominasi oleh toko-toko dengan sistem eceran.

### 3.1.4. Karakter Konsumen

Setiap konsumen dari tiap golongan tertentu mempunyai karakter tersendiri yang merupakan ciri dalam melakukan kegiatan berbelanja. Karakteristik konsumen berdasarkan perilaku kegiatan berbelanja ini perpaduan antara pengunjung tradisional dan pengunjung modern, yaitu pengunjung transisi yakni bercorak heterogen, kebutuhan beragam, kegiatan ekonomi cukup menonjol dengan karakter;

- Menyukai hal-hal yang praktis
- Mempunyai selera tertentu
- Menghargai waktu
- Menghargai pelayanan dan fasilitas kegiatan

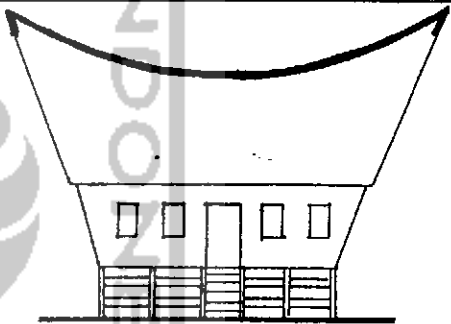
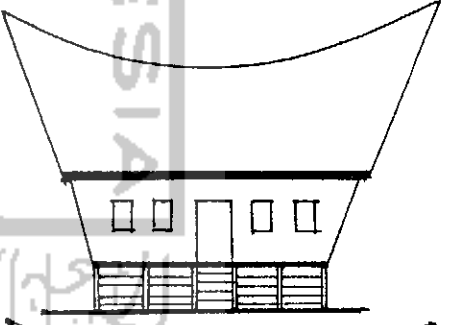
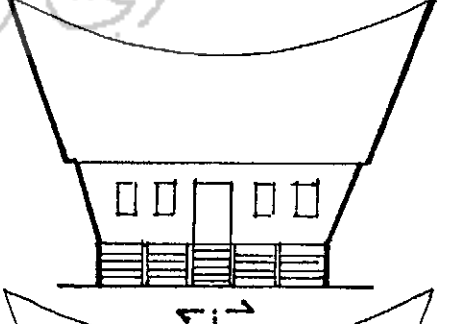
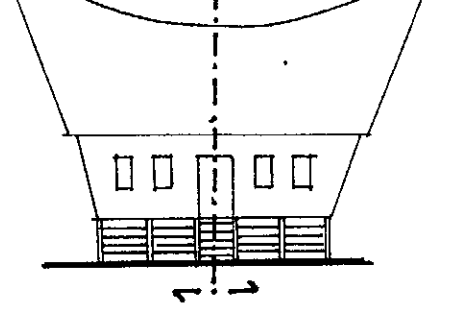
Sebagai pintu gerbang wisata, pengunjung wisatawan juga menjadi pertimbangan yang memiliki karakter menyukai hal-hal yang bersifat tradisional atau kedaerahan.

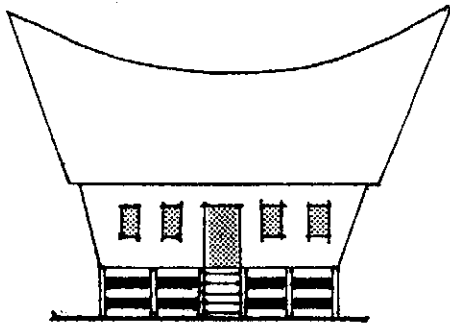


dalam bentuk tampak/fasade dengan acuan karakteristik dasar pembentuk fasade dan unsur pembentuk Shape yang ditetapkan. Dari analisis ini akan diketahui pola-pola yang cenderung ada pada bangunan tersebut.

### 3.2.1. Analisa Karakter Fasade

#### A. Rumah Tradisional Batak Toba


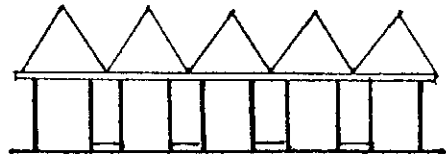
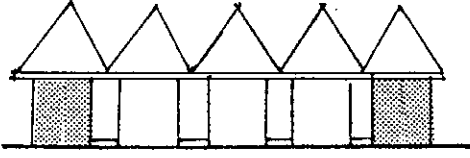
Karakteristik Dasar	Pola Yang Ada
<p>1. Pembentuk Fasade: atap, berbentuk tanduk kerbau sebagai lambang dengan atap melengkung badan, dinding dengan bukaan kaki, pengangkatan bidang dasar</p>	
<p>2. Proporsi Vert - Horizont : Proporsi horizontal lebih dominan dibanding vertikal</p>	
<p>3. Datum : Garis berperan sebagai pembatas dan pembentuk pola bidang Bidang sebagai pengisi dinding.</p>	
<p>4. Simetri : Jika diambil garis sumbu bentuk bangunan simetri bilateral</p>	

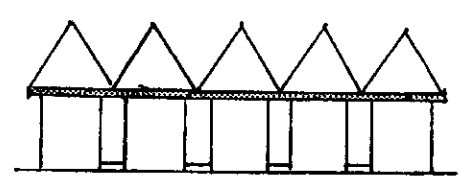
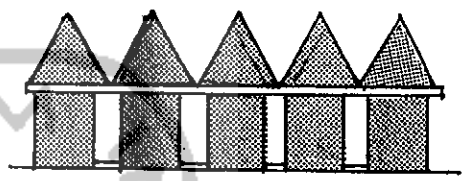
<p>5. Irama : Pengulangan berbentuk geometri persegi pada bidang bukaan dan tidak terlalu banyak disesuaikan luasan</p> <p>6. Ornamentasi : Ornamen terletak pada ciri khas bangunan Batak Toba berupa ukiran dinding atap</p>	
--	--

Tabel 3.1 : Analisa Pembentuk Fasade Rumah Tradisional Batak Toba

Sumber : Analisa Pengamat

### B. Pasar Tradisional

Karakteristik Dasar	Pola Yang Ada
<p>1. Pembentuk Fasade : atap, disusun memutar 90 derajat badan, bentuk jelas tapi dengan bukaan sedikit kaki, terbentuk tidak jelas</p>	
<p>2. Proporsi vert-horizon : Proporsi vertikal lebih dominan dibanding horizontal</p>	
<p>3. Datum : Garis berperan sebagai pembatas dan pembentuk bidang sebagai akhiran dan pembentuk dinding</p>	

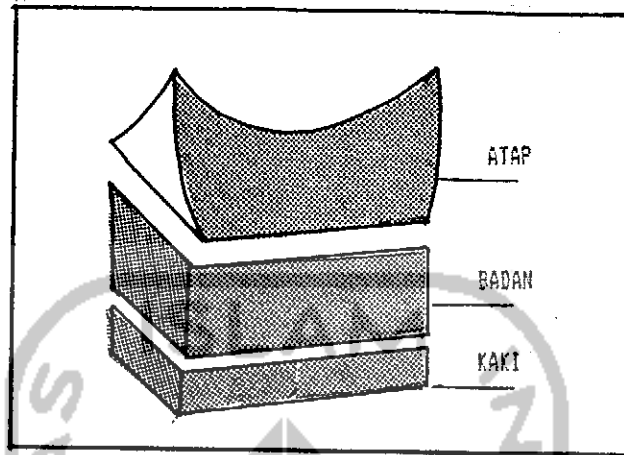
<p>4. Simetri : Tidak ditemukan sumbu sebagai pembagi</p>	
<p>5. Irama : pengulangan bentuk segi tiga pada bidang atap pengulangan bentuk persegi pada bidang dinding</p>	
<p>6. Ornamantasi : Ornamen tidak begitu kelihatan</p>	

Tabel 3.2 : Analisa Pembentuk Fasade  
Pasar Tradisional  
Sumber : Analisa Pengamat

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
الرَّجَاءُ إِلَى اللَّهِ الْعَلِيِّ الْعَلِيمِ

### 3.2.2. Analisa Bentuk Fasade

#### A. Rumah Tradisional Batak Toba

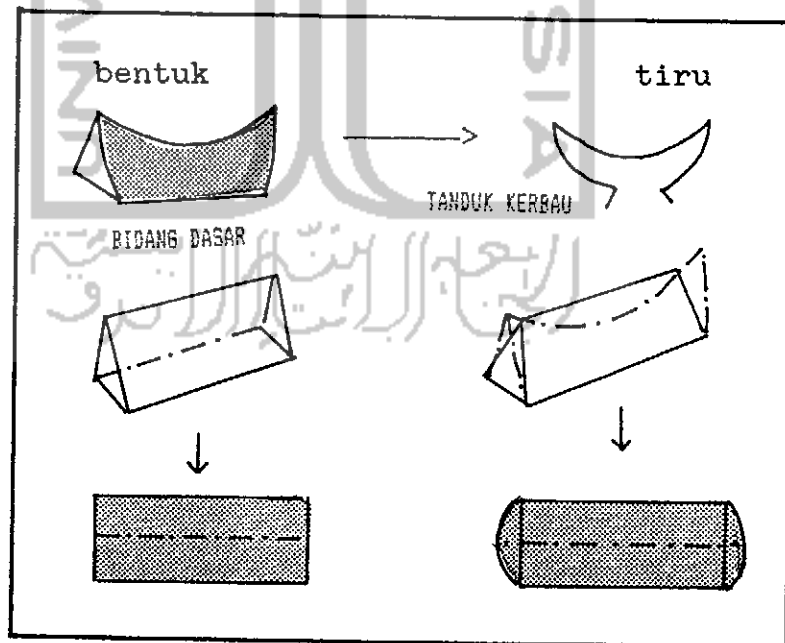


Gambar 3.1 : Pembentuk Rumah Tradisional

Sumber : Analisa Pengamat

#### 1. Bidang Pembentuk

- Atap

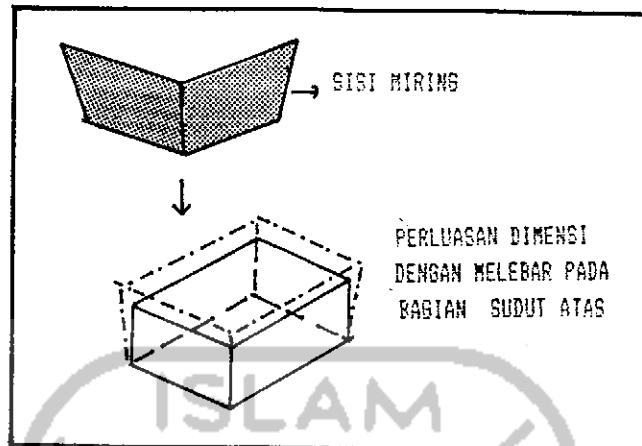


Gambar 3.2 : Analisa Bentuk Atap

Sumber : Analisa Pengamat



## - Badan

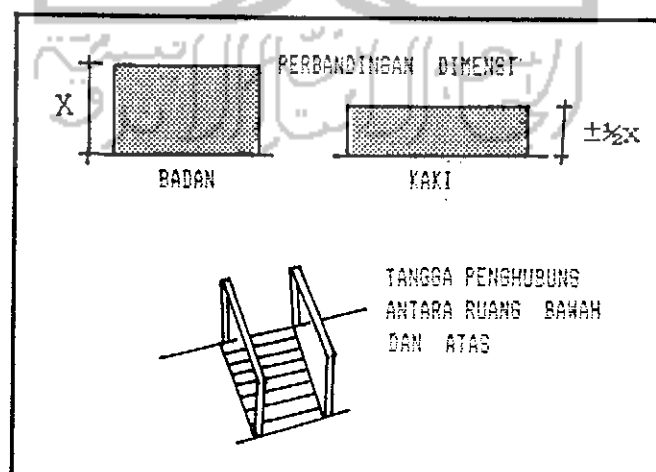


Gambar 3.3 : Analisa Bentuk Badan

Sumber : Analisa Pengamat

## - Kaki

Kaki tersusun dari bidang-bidang garis tegak dan horizontal. Dimensi ruang badan lebih besar dari bawah, menggambarkan bahwa derajat penghuninya lebih tinggi dari hewan piaraan sebagai pembantu manusia.



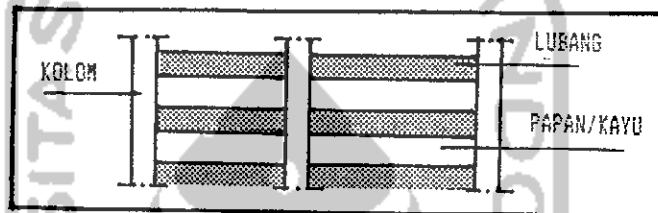
Gambar 3.4 : Analisa Kaki Bangunan

Sumber : Analisa Pengamat

## 2. Tekstur

Tekstur pada bidang permukaan berupa bukaan pintu dan jendela, serta susunan papan bidang dinding. Susunan dinding tengah rapat untuk melindungi manusia dari cuaca dan hewan pada malam dan siang hari.

Susunan bidang bawah tidak rapat karena dihuni hewan piaraan agar terjadi sirkulasi udara yang banyak.

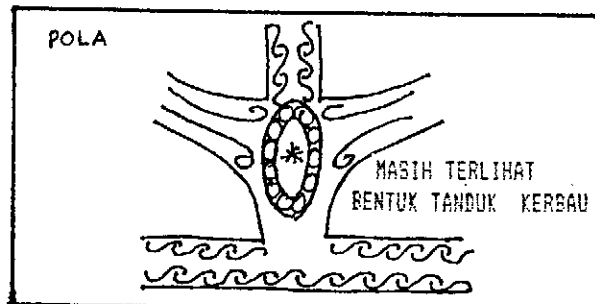


Gambar 3.5 : Analisa tekstur Dinding

Sumber : Analisa Pengamat

Bahan-bahan struktur bangunan masih alamiah dan yang ada di sekitar seperti atap ijuk, dinding dari kayu belah dan struktur dari kayu utuh.

Tekstur berupa ornamen ukiran terdapat pada sisi atap yang memiliki nilai cerita sejarah. Dari segi warna lebih dominan warna merah, putih dan hitam.

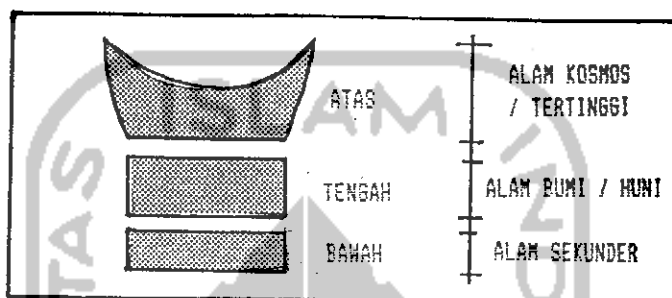


Gambar 3.6 : Analisa Ornamen

Sumber : Analisa Pengamat

### 3. Sign / Simbol

Simbol lebih kelihatan pada bentuk atap (tanduk kerbau) atau pada ukiran-ukiran serta warna. Perbedaan dimensi antara ruang tengah, ruang bawah dan ruang bawah menggambarkan kedudukan manusia terhadap makhluk lain dan terhadap Yang Kuasa.



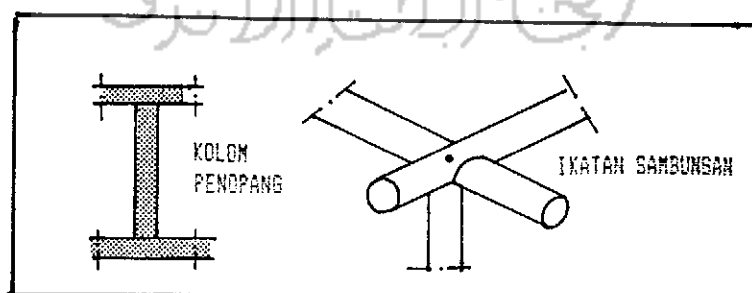
Gambar 3.7 : Analisa Dimensi Bentuk

Sumber : Analisa Pengamat

### 4. Solid / valid

Kekokohan terlihat pada struktur bawah sebagai penyangga bidang tengah dan atas.

Struktur bangunan menggunakan struktur rangka bahan kayu utuh yang diikat dengan sistem pantek.

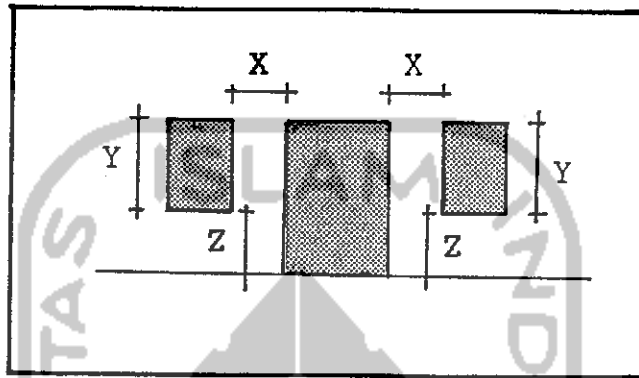


Gambar 3.8 : Analisa Kolom Dan Pengikat

Sumber : Analisa Pengamat

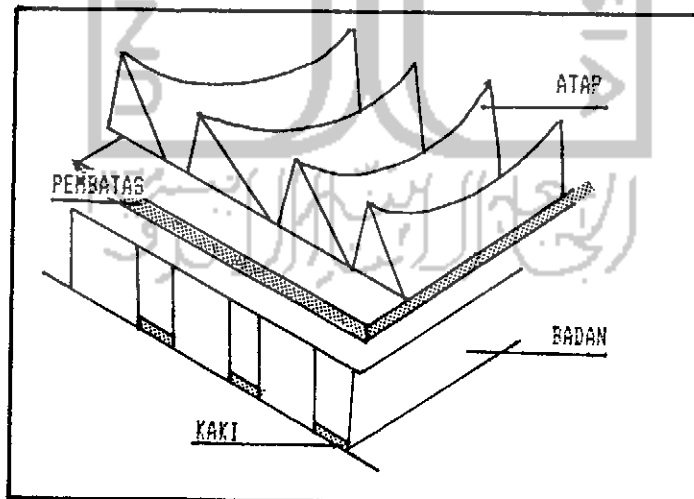
### E. Kerapatan

Jarak antar bukaan bidang dinding berupa pintu dan jendela kiri kanan seimbang. Dimensi jendela lebih kecil dari pintu



Gambar 3.9 : Analisa Jarak Bukaan  
 Sumber : Analisa Pengamat

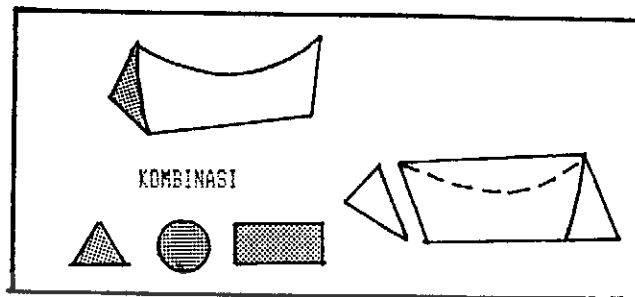
### B. Pasar Tradisional



Gambar 3.10 : Pembentuk Pasar Tradisional  
 Sumber : Analisa Pengamat

## 1. Bidang Pembentuk

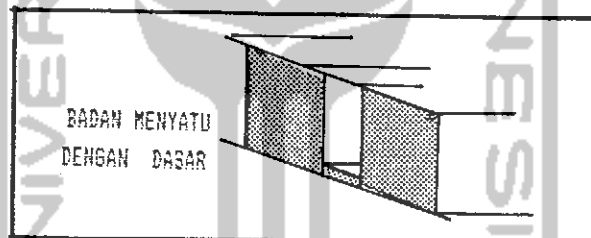
### - Atap



Gambar 3.11 : Analisa Pembentuk Atap  
 Sumber : Analisa Pengamat

### - Badan

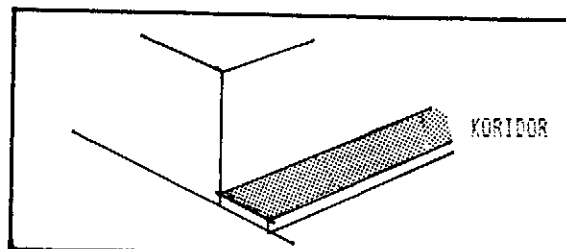
Bentuk persegi utuh tanpa ada pengembangan, urutan bentuk disusun dengan jarak tertentu.



Gambar 3.12 : Analisa Pembentuk Badan  
 Sumber : Analisa Pengamat

### - Kaki

Pembentuk kaki tidak jelas, hanya ada peninggian pada ruang sirkulasi atau koridor.



Gambar 3.13 : Analisa Kaki Bangunan  
 Sumber : Analisa Pengamat

## 2. Tekstur

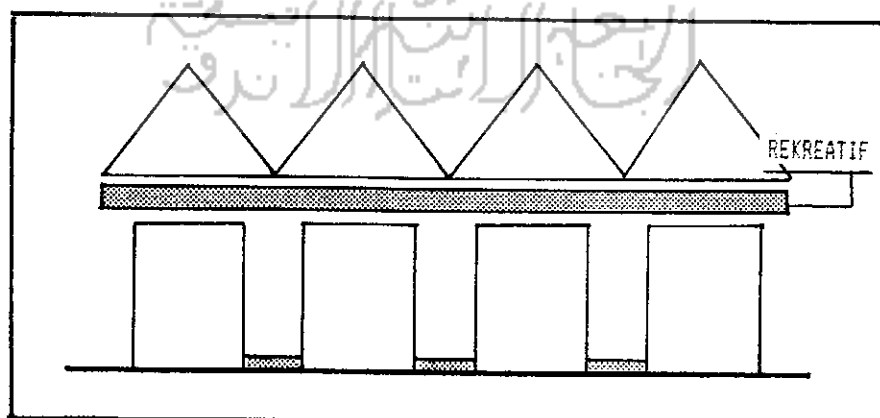
Pada bidang dinding, tekstur tidak kelihatan. Bukan hanya berupa lorong/koridor sebagai pembagi dan sirkulasi antara kios-kios. Penggunaan bahan sudah beralih kepada teknologi. Bahan atap dari seng, pengisi dinding dari beton. Bidang kaki tidak berkesan terangkat.

## 3. Sign / Simbol

Simbol berupa tanduk kerbau sebagai ciri khas terlihat pada bentuk tiga dimensi bagian atap. Bentuk pasar tradisional berpola linier yang terdiri dari kios-kios dan dipisahkan oleh ruang sirkulasi. Jejeran fasade menyerupai pertokoan yang berada disisi jalan.

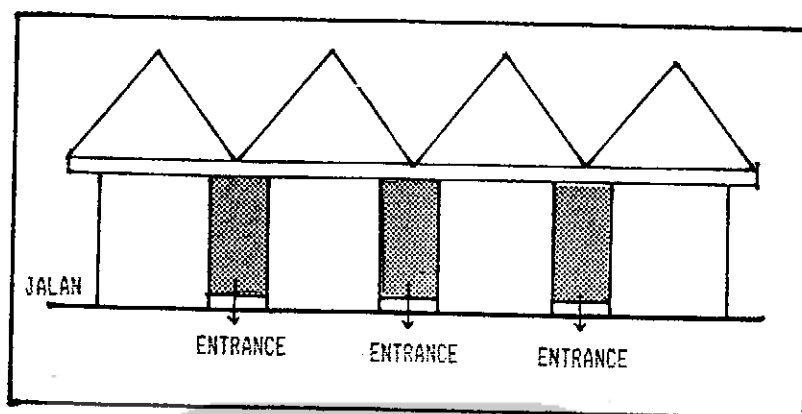
## 4. Solid / Valid

Kekokohan sebagai sarana komersial dipertegas adanya unsur rekreatif antara atap dan badan.



Gambar 3.15 : Analisa Unsur Rekreatif

Sumber : Analisa Pengamat

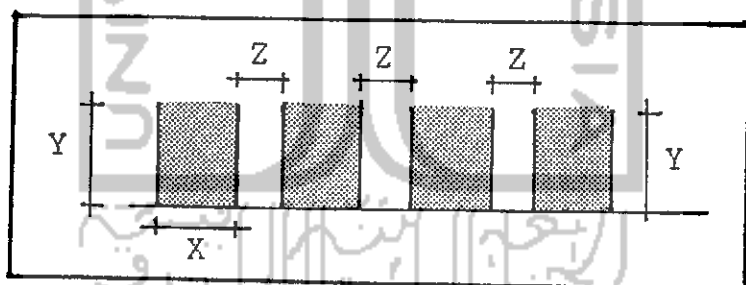


Gambar 3.15 : Analisa Bentuk Komersial

Sumber : Survey Pengamat

#### 5. Kerapatan

Pengulangan sangat jelas yang diakibatkan jarak pengulangan sangat rapat. Jarak antar bukaan diatur sesuai dengan standart gerak manusia bersirkulasi.



Gambar 3.16 : Analisa Kerapatan Bukaan

Sumber : Analisa Pengamat

#### 3.4. Kesimpulan

Kota Pematang Siantar sebagai kota besar kedua di Sumatera Utara sangat berpotensi mengembangkan bidang perdagangan yang posisinya terletak bagian timur kawasan Danau Toba yang juga dapat berperan sebagai

pintu gerbang tujuan wisata tersebut. Budaya Batak Toba yang perlu digali sebagai upaya pelestarian dapat disesuaikan pada bangunan Pusat Perbelanjaan yang direncanakan. Penyesuaian tersebut adalah memodifikasi antara Arsitektur Batak Toba pada penampilan bangunan rumah Tradisional dengan fasade Pasar Tradisional agar tidak terjadi penanggalan predikat bangunan fasilitas komersial.

Dari kajian karakteristik dasar fasade dan pembentuk Shape , modifikasi dapat dilakukan pada :

#### A. Karakter Fasade

##### 1. Pembentuk fasade :

- atap, utuh
- badan, dibentuk dengan adanya bukaan
- kaki, pengangkatan bidang dasar.

##### 2. Proporsi vertikal horizontal :

Proporsi akan disesuaikan dengan bentuk site dan luasan bangunan .

##### 3. Datum :

Sebagai pengikat beberapa garis peralihan bidang dinding atas dan bawah.

##### 4. Simetri :

Bentuk fasade, simetri bilateral.

##### 5. Irama :

Pengulangan yang terjadi membentuk bidang persegi sebagai bukaan.




#### 6. Ornamentasi :

Ornamen khas Batak Toba terlihat pada ukiran dan warna.

### B. Bentuk Fasade

#### 1. Bidang Pembentuk

Kombinasi antara bidang 

#### 2. Tekstur

Tekstur akan banyak diambil pada rumah tradisional Batak Toba sebagai ciri kebudayaan yang akan disesuaikan kepada fasilitas komersial. Bahan-bahan yang digunakan tidak lagi berupa alamiah tetapi berkesan modern dan menarik.

#### 3. Sign / Simbol

Atap sebagai bidang penutup berupa tanduk kerbau sebagai simbol tanpa menghilangkan kesan komersial.

#### 4. Solid / Valid

Penegasan pada kolom luar, pengangkatan lantai dasar dengan penghubung berupa susunan step-step yang menyerupai tangga dan sebagai penghubung ruang bawah dengan ruang di atasnya akan disesuaikan dengan fungsi dan fasilitas yang dibutuhkan.

#### 5. Kerapatan

Bukaan-bukaan berupa pintu dan jendela sangat dibutuhkan pada setiap bangunan yaitu sebagai entrance, pencahayaan dan sirkulasi udara. Sama halnya dengan bangunan Pusat Perbelanjaan akan memanfaatkan tenaga alam melalui bukaan-bukaan.

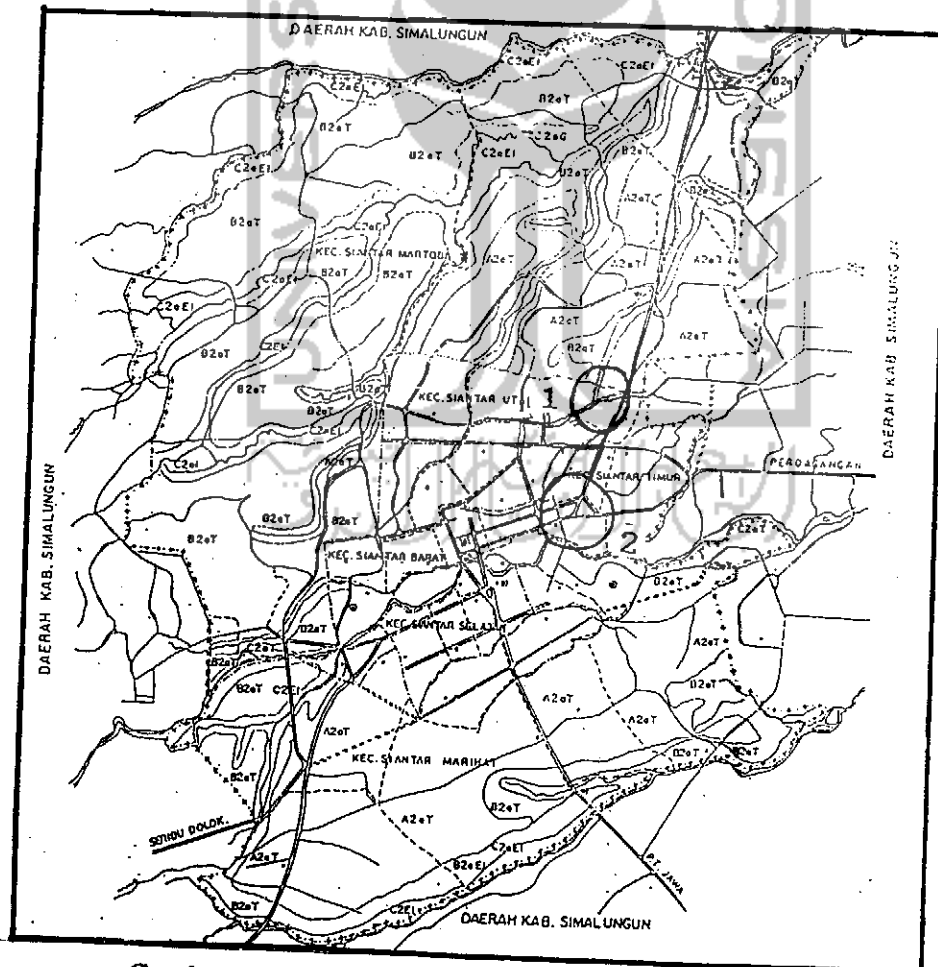
## BAB IV

### PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN

#### 4.1. Pendekatan Perencanaan Bangunan

##### 4.1.1. Alternatif Site

Sesuai dengan konsep Kota Pematang Siantar sebagai Pintu Gerbang Wisata Danau Toba, ada dua jalur jalan sebagai pintu gerbang, yaitu jalan Sisingamangaraja (bagian Utara) dan jalan Sutomo (bagian Timur).



Gambar 4.1 : Peta Alternatif Site

Sumber : Pengamatan

Kriteria Pemilihan :

**Alternatif 1. Jalan Sisingamangaraja**

- Daerah tangkapan arah Medan
- Potensi daerah sebagai sub-perdagangan (pasar, pertokoan, warung), terminal regional dan lokal serta peribadatan
- Arah jalan dua arah, dengan frekwensi kendaraan;

Angkutan regional	xx	Pusat
Angkutan kota	xxx	Banyak
Kendaraan pribadi	xx	Sedikit

Tabel 4.1 : Frekwensi Kendaraan Di Jalan Sisingamangaraja

*Sumber : Pengamatan*

**Alternatif 2. Jalan Sutomo**

- Daerah tangkapan dua arah, yaitu arah Medan dan daerah perdagangan
- Potensi daerah sebagai Pusat Kota dan pusat perdagangan, pelayanan umum, pusat pemerintahan, jalan arteri primer relatif baik, pusat pendidikan, pusat pemukiman dan pusat rekreasi.
- Arah jalan satu arah, dengan kriteria kendaraan ;

Kriteria Pemilihan :

**Alternatif 1. Jalan Sisingamangaraja**

- Daerah tangkapan arah Medan
- Potensi daerah sebagai sub-perdagangan (pasar, pertokoan, warung), terminal regional dan lokal serta peribadatan
- Arah jalan dua arah, dengan frekwensi kendaraan;

Angkutan regional	xx	Pusat
Angkutan kota	xxx	Banyak
Kendaraan pribadi	xx	Sedikit

Tabel 4.1 : Frekwensi Kendaraan Di Jalan Sisingamangaraja

*Sumber : Pengamatan*

**Alternatif 2. Jalan Sutomo**

- Daerah tangkapan dua arah, yaitu arah Medan dan daerah perdagangan
- Potensi daerah sebagai Pusat Kota dan pusat perdagangan, pelayanan umum, pusat pemerintahan, jalan arteri primer relatif baik, pusat pendidikan, pusat pemukiman dan pusat rekreasi.
- Arah jalan satu arah, dengan kriteria kendaraan ;

Angkutan Regional	-	Tidak ada
Angkutan Kota	xxx	Banyak
Kendaraan Pribadi	xxx	Banyak
Angkutan Wisata	xx	Sedang

Tabel 4.2 : Frekwensi Kendaraan di Jalan Sutomo

Sumber : Analisa Pengamat

Dari kriteria yang telah diuraikan di atas, ternyata nilai yang sangat mendukung terletak pada alternatif kedua, sehingga dipilih site yang berada di Jalan Sutomo (bagian timur).

#### 4.1.2. Kondisi Site

Site yang direncanakan sebagai tempat Pusat Perbelanjaan dengan lokasi yang strategis :

A. Luas Site :  $\pm 17.500 \text{ m}^2$  ( $\pm 1,75 \text{ Ha}$ )

B. Batasan Site :

Sebelah Utara : Jalan Sutomo

Sebelah Selatan : Pemukiman

Sebelah Barat : Jalan Piere Tendean

Sebelah Timur : Jalan Pantoan

C. Waktu Kegiatan :

Pertokoan : 08.00 - 20.00 WIB

Kantor Pemerintahan & Pendidikan : 07.00 - 16.00

Jasa : 08.00 - 18.00 WIB

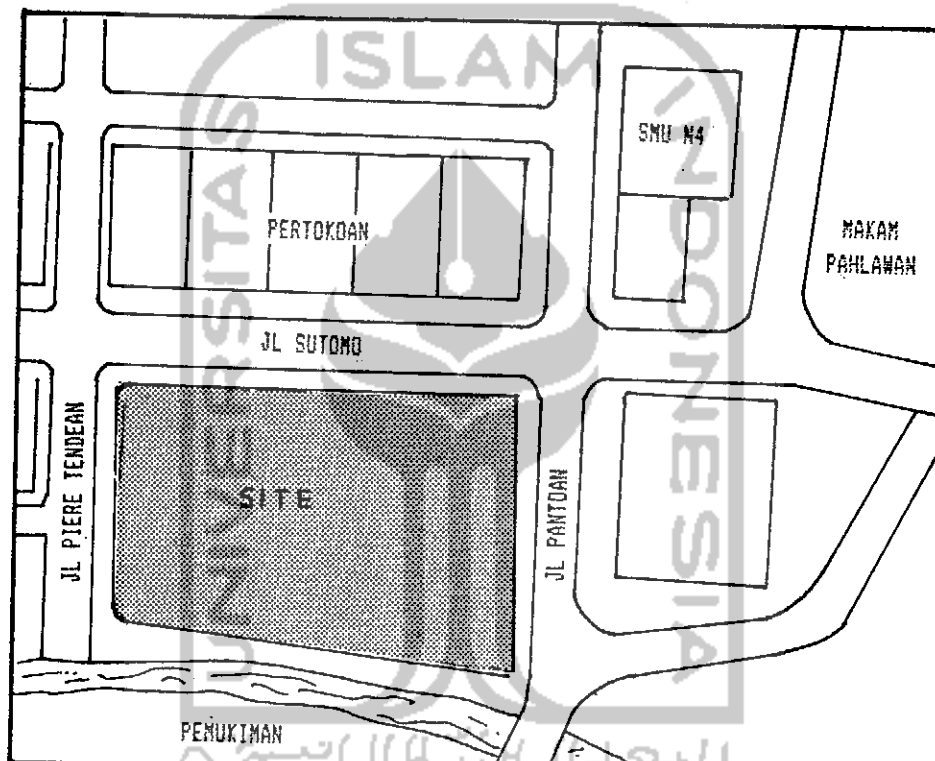
Pemukiman : Sepanjang hari

Pusat Rekreasi : Sore hari dan hari libur

D. Topografi :

Keadaan tanah relatif rata dengan kondisi bebas erosi.

E. Penggunaan/kepemilikan site dianggap dapat diselesaikan.



Gambar 4.2 : Kondisi Site jalan Sutomo

Sumber : Pengamatan

#### 4.2. Pendekatan Ruang Berdasar Karakter Kegiatan Jual Beli

##### 4.2.1. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan berdasarkan pengamatan pada Pusat Perbelanjaan adalah pengunjung, penjual (tenant) dan pedagang.

#### A. Pengunjung

Adalah golongan masyarakat umum dengan latar belakang golongan menengah keatas (transit).

1. Tujuan ; berbelanja, menikmati suasana, jalan-jalan dan rekreasi
2. Bentuk ; individu, kelompok (keluarga/teman)
3. Sarana ; dominan memakai kendaraan pribadi (motor/mobil)
4. Gerak Dasar ; rekreatif, didorong atau dihambat sesuatu.

#### B. Penjual (Tenant)

Adalah penyewa unit toko-toko (retail) yang melayani/menyelenggarakan jual beli. Tujuannya memperoleh keuntungan dari aktivitas yang dilakukan.

#### C. Pengelola

Adalah pelaku yang tidak terlibat langsung dalam kegiatan sehari-hari dalam Pusat Perbelanjaan. Kegiatan mereka adalah mengurus operasional, manajemen dan pemeliharaan.

#### D. Pedagang Kaki Lima

Adalah kelompok pedagang tidak menetap, cenderung menempati tempat strategis dengan jumlah dagangan tidak terlalu banyak. Walaupun kadang mengganggu, tetapi PKL merupakan salah satu pendukung perekonomian masyarakat.

#### 4.2.2. Pola Kegiatan

Dari masing-masing pelaku kegiatan pada Pusat Perbelanjaan memiliki pola kegiatan yang berbeda.

Pola kegiatan dari pelaku utama yakni ;

**A. Pengunjung**

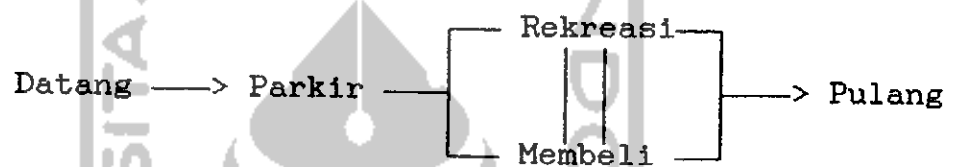
kelompok 1 ;

Datang —> Parkir —> Membeli —> Pulang

Kelompok 2 ;

Datang —> Parkir —> Melihat-lihat —> Pulang

Kelompok 3 ;



Kelompok 4 ;



**B. Penjual**

Datang —> Parkir —> Berjualan —> Pulang

**C. Pengelola**

Datang —> Parkir —> Kantor —> Pulang



### 4.3. Pendekatan Kebutuhan Ruang

Pada Pusat Perbelanjaan ini, kebutuhan ruangnya tidak jauh berbeda dengan Pusat Perbelanjaan lain. Perbedaan hanya terletak pada kelengkapan fasilitasnya saja.

#### 4.3.1. Kelompok Ruang

Pada umumnya ruang-ruang yang ada dalam Pusat Perbelanjaan dikelompokkan atas ruang penjualan, ruang pengelola, ruang penunjang, ruang penerima barang dan ruang pelayanan. Sesuai dengan kondisi masyarakat dan kawasan setempat, kebutuhan ruang terdiri dari ;

##### A. Kebutuhan Pelayanan Umum

###### 1. Ruang Peralihan

- Diluar tapak : halte, kantong parkir
- Diluar ruang : parkir, pedestrian
- Ruang penerima : entrance, Lobby
- Ruang dalam : toilet, wartel

###### 2. Ruang Penghubung

Mall dan penghubung vertikal (tangga, eskalator, lift barang)

##### B. Kelompok Kebutuhan Pusat Belanja dan Rekreasi

###### 1. Pusat Belanja

- Fungsi jual beli : toko, gudang, stok, bongkar muat
- Untuk pergerakan : mall/koridor, pedestrian,

lift barang, eskalator, tangga darurat

- Pengelolaan Manajemen : ruang eksekutif, ruang pelaksana, ruang pemasaran, ruang pengawas
- Operasional/Pemeliharaan : ruang alat, ruang operator, ruang bengkel, ruang ganti locker, ruang keamanan, ruang jaga malam

## 2. Pusat Rekreasi

- Entertainment : restoran, jajanan daerah
- Amusement : bioskop
- Recreation : arena main anak, fitnes centre
- Relaxation : taman

### 4.3.2. Hubungan Ruang

Hubungan ruang antar kelompok ruang , dapat dilihat erat tidaknya keterkaitan antaranya.

Rg. Penjualan					
Rg. Pengelola	0				
Rg. Penunjang	●	∅			
Rg. Penerima Barang	∅	0	∅		
Rg. Pelayanan	∅	0	∅	0	

● = ERAT  
∅ = TIDAK ERAT  
0 = LEPAS

Tabel 4.3 : Hubungan Ruang

Sumber : Pemikiran

#### **4.4. Pendekatan Penampilan Bangunan**

##### **4.4.1. Pendekatan Karakter Fasade**

Sebagai fungsi bangunan komersial, diperlukan suatu bentuk bangunan yang mempunyai privacy, bebas dan terbuka. Secara visual, penampilan bangunan adalah bercitra Arsitektur Lokal . Penerapan unsur-unsur pembentuk fasade dilakukan dengan memodifikasi antara rumah tradisional Batak Toba sebagai ruang huni dan pasar tradisional sebagai fasilitas perdagangan.

##### **4.4.2. Pendekatan Bentuk Fasade**

Pusat Perbelanjaan yang terletak di kawasan pintu gerbang wisata Danau Toba , dapat menjadi lambang bahwa Pusat Perbelanjaan tersebut bercitra arsitektur lokal dengan konsep kombinasi bentuk pada rumah Tradisional Batak Toba dengan Pasar Tradisional. Walaupun bentuk-bentuk menarik yang diutamakan, tetapi ada usaha penyelarasan antara produk modern dengan citra arsitektur lokal.

## BAB V

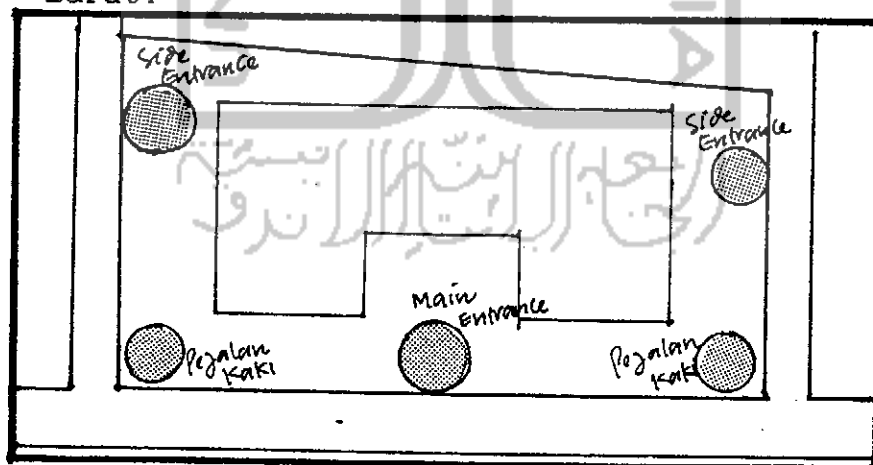
### KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1. Konsep Dasar Tapak Bangunan

##### 5.1.1. Pencapaian

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

- Main Entrance direncanakan di bagian Selatan tapak (jalan Sutomo) karena arus sirkulasi terbesar di jalur ini dan dari sisi tersebut mempunyai kemampuan yang jelas.
- Side Entrance direncanakan pada sisi Timur dan Barat.



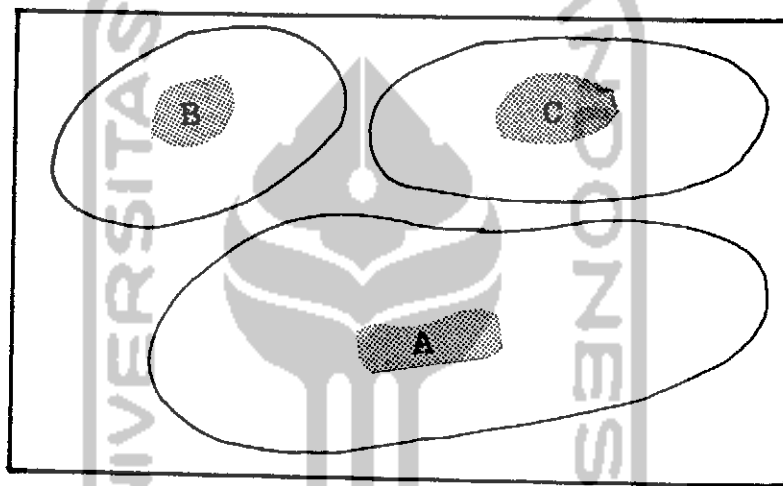
Gambar 5.1 : Pencapaian Ke Bangunan

Sumber : Pemikiran

Pintu masuk utama dari jalan Sutomo, untuk droping barang pintu masuk dari jalan Pantoan.

### 5.1.2. Zoning

Zone ruang terbagi ; A. Zone Publik terdiri dari kelompok kegiatan utama, pelayanan umum dan penunjang ;B. Zone Semi Publik terdiri dari kelompok kegiatan penerimaan barang dan perawaan/pelayanan ; C. Zone Privat terdiri dari kelompok kegiatan pengelolaan.



Gambar 5.2 : Penzoningan

Sumber : Pemikiran

## 5.2. Konsep Tata Ruang

### 5.2.1. Tata Ruang Dalam

Tata ruang dalam didasari pada karakter kegiatan pengunjung memberi arahan :

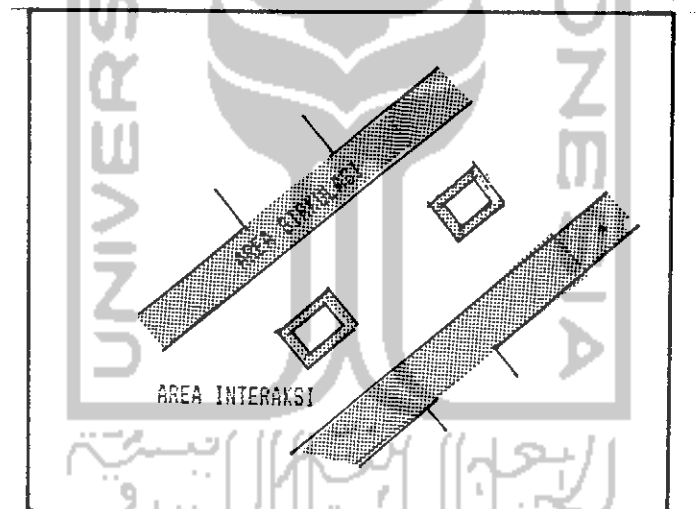
A. Organisasi ruang yang berprinsip linier sederhana dan sesuai dengan konsep tata ruang pasar tradisional

B. Zone ruang

C. Tingkat keberdekatan ruang dengan pertimbangan :

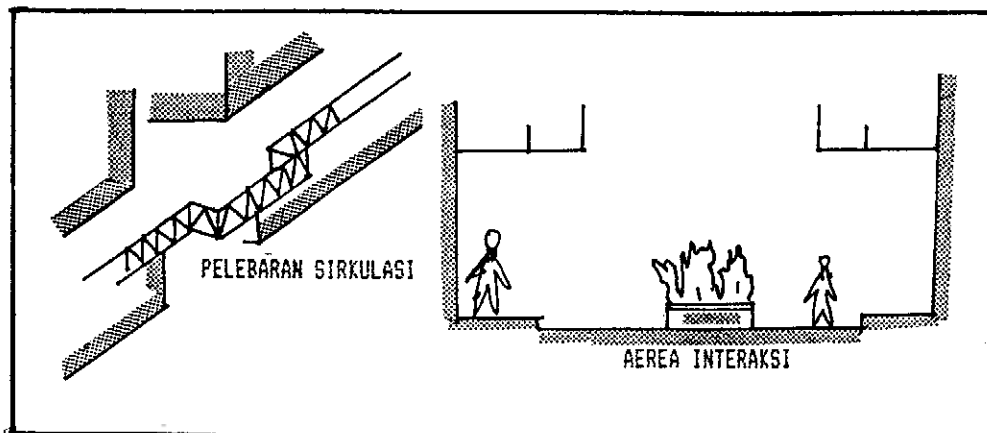
1. Urutan kegiatan yang terjadi
2. Kelancaran proses kegiatan yang efisiensi dan efektifitas gerak kerja.

Pada bangunan Pusat Perbelanjaan ini, ruang-ruang dominan adalah tempat perbelanjaan. Sebagai pendekatan Pasar Tradisional adalah antar ruang kegiatan dihubungkan oleh koridor sebagai sebaran sirkulasi dalam bangunan/hall.



Gambar 5.3 : Pola Sirkulasi Dalam  
Sumber : Pemikiran

Pola sirkulasi dengan arahan sederhana, jelas dan nyaman. Pola sederhana (linier memusat dengan variasi untuk menghindari monoton).



Gambar 5.4 : Pelebaran Sirkulasi

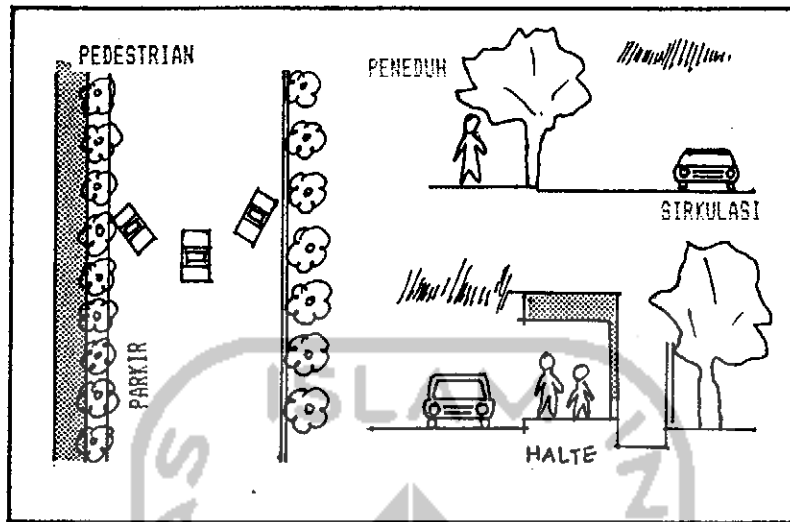
Sumber : Pemikiran

Pola sirkulasi, menghindari terjadinya crossing pergerakan pengunjung untuk berinteraksi. Penambahan dimensi ruang sirkulasi pada tempat tertentu.

#### 5.2.2. Tata Ruang Luar

Konsep tata ruang luar dirancang dengan pertimbangan karakter pengunjung :

- A. Perancangan area parkir bagi motor/mobil yang nyaman (luas memadai, lokasi jelas, mudah dicapai)
- B. Pemisahan jalur sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki
- C. Pedestrian bagi pejalan kaki yang aman dan nyaman
- D. Pemisahan ruang parkir antara pengunjung dan pengelola yang diletakkan pada ruang basemen.
- E. Pemberian peneduh (pepohonan) dan tempat istirahat bagi pengantar.



Gambar 5.5 : Tata Ruang Luar  
 Sumber : Pemikiran

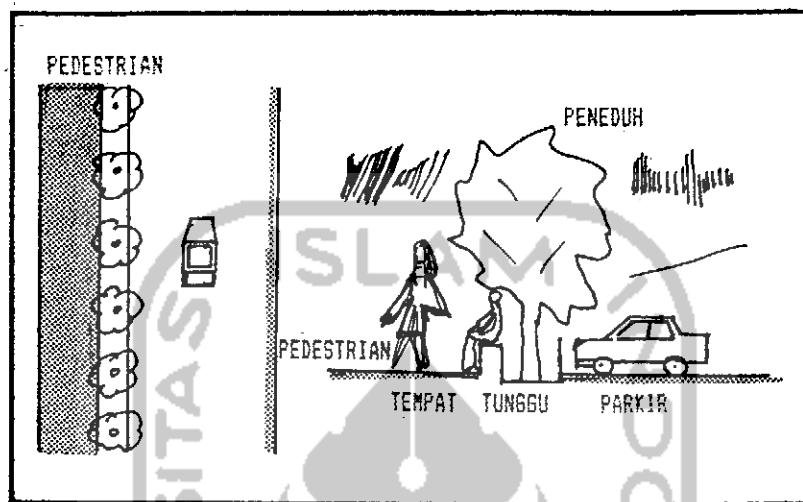
#### Alternatif Parkir

A		Kriteria			
		A	B	C	
B:		Pencapaian	x	x	x
		Kejelasan Lokasi	x	xx	x
C		Kejelasan alur	-	x	-

Gambar 5.6 : Alternatif Pemilihan Pola Parkir  
 Sumber : Pemikiran

Parkir adalah dipusat, tepatnya depan bangunan, dengan dasar mengikuti jalur lalu lintas utama yang ramai dengan kejelasan lokasi.





Gambar 5.7 : Sirkulasi Luar Bangunan

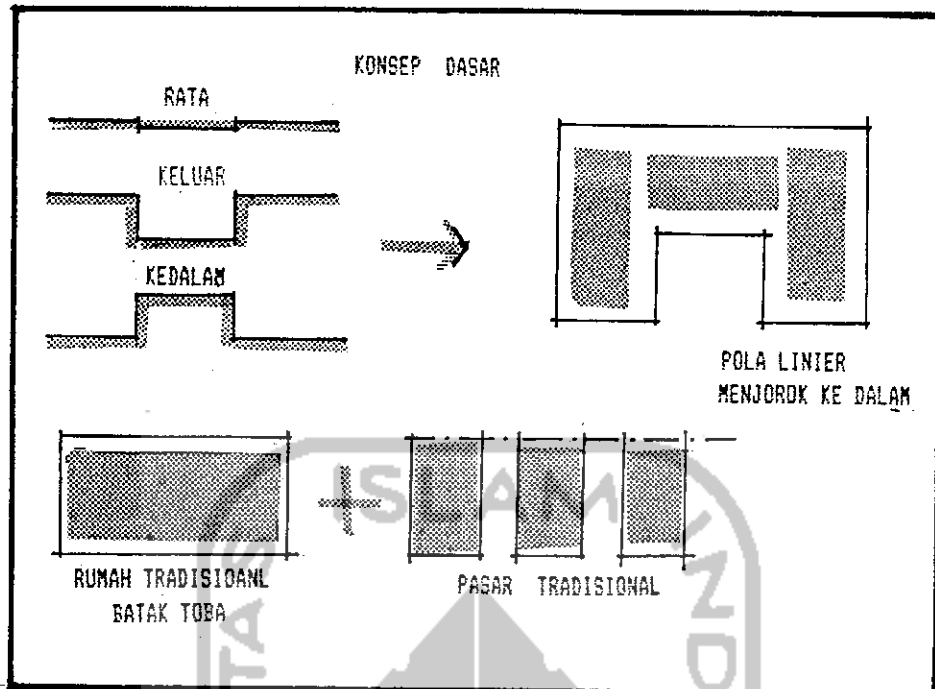
Sumber : Pemikiran

### 5.3. Konsep Penampilan Bangunan

#### 5.3.1. Bentuk

Sesuai dengan letaknya sebagai pintu gerbang wisata dengan konsep penampilan pasar tradisional ;

- Menjorok keluar dengan ungkapan menyambut.
- Pola dasar bangunan linier.
- Untuk dapat memperkuat keberadaannya sebagai gerbang, maka bangunan harus dapat menghadirkan karakter yang menonjol, terbuka dan mudah dicapai.

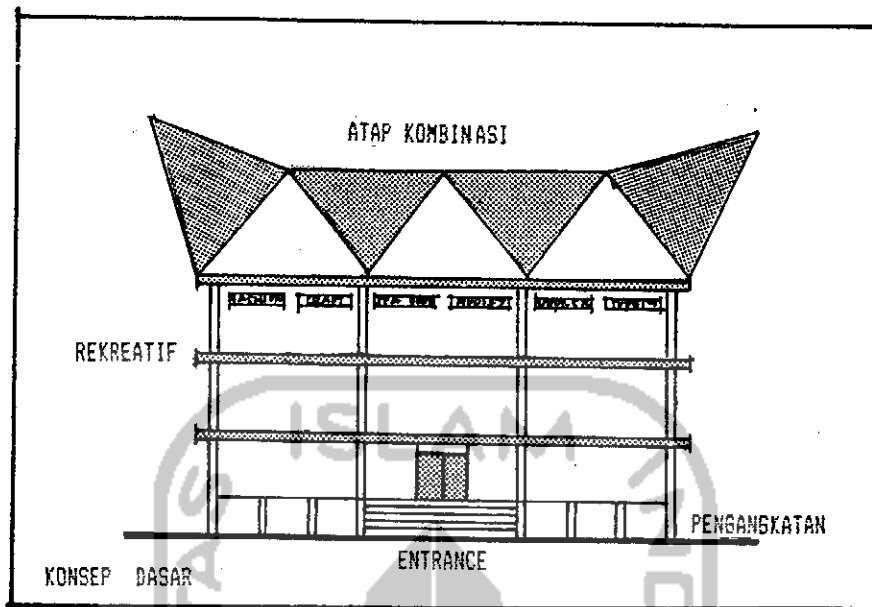


Gambar 5.8 : Konsep Bentuk Bangunan  
 Sumber : Pemikiran

### 5.3.2. Fasade

Penentuan fasade bangunan pada Pusat Perbelanjaan ini , memodifikasi arah bentuk atap yang tetap mencirikan atap Tradisional Batak Toba. Kesan pengangkatan akan diusahakan sebagai ruang perantara, yang dihubungkan dengan tangga pada main entrance.

Unsur-unsur lain yang mendukung akan diterapkan, sesuai dengan fungsi bangunan sebagai fasilitas perdagangan. Kesan rekreatif dapat merupakan alat memperkuat bangunan sebagai fasilitas komersial



Gambar 5.9 : Konsep Fasade Bangunan

*Sumber : Pemikiran*

### 5.3.3. Ornamen

Ornamen pada bidang dinding berupa bukaan . Ornamen sebagai ciri khas bangunan berarsitektur lokal yaitu dengan menerapkan ukir-ukiran pada bagian sisi atap segitiga. Sebagai bangunan komersial, perletakan papan nama menjadi pertimbangan. Bukaan berupa pintu dan jendela disesuaikan dengan kebutuhan

### 5.3.4. Warna

Warna akan menjadi salah satu yang menarik dari bangunan Pusat Perbelanjaan. Warna disesuaikan dengan warna yang ada pada bangunan rumah tradisional dengan warna dasar merah, putih dan hitam tanpa menutup kemungkinan modifikasi warna lain.

### 5.3.5. Bahan

Pusat Perbelanjaan merupakan produk modern, sehingga bahan akan teknologi yang mempertimbangkan ketahanan, keawetan dan keindahan tanpa menghilangkan kesan lokal.

## 5.4. Konsep Struktur Dan Utilitas

### 5.4.1 Konsep Struktur

Sistem struktur pada bangunan Pusat Perbelanjaan ini menggunakan sistem rangka beton bertulang dengan spesifikasi :

- Super struktur : kombinasi core, kolom dan balok
- Sub struktur/pondasi : pondasi Voot Plat
- Atap : struktur baja
- Dinding pengisi : kombinasi batu bata dan beton cetak

### 5.4.2. Sistem Utilitas

#### A. Penghawaan

Penghawaan buatan menggunakan AC sentral perlan-tai. Ruang-ruang khusus seperti ruang mesin, dapur menggunakan exhauster fan.

Peghawaan alami akan dimanfaatkan pada ruang-ruang yang tidak memerlukan pengkondisian udara melalui sistem cross ventilation.

#### B. Pencahayaan

Pencahayaan buatan memanfaatkan arus PLN dengan bantuan Genset sebagai alternatif. Penggunaan dan

tata letak lampu disesuaikan dengan kebutuhan.

Pencahayaan alami dengan sistem sky light dan bukaan.

#### **C. Fire Protection**

Menggunakan alat-alat pemadam kebakaran berupa sprinkler, tabung gas, fire hidrant.

Sistem pencegahan kebakaran berupa alat deteksi dan kontrol.

#### **D. Jaringan Air Bersih**

Air diperoleh dari PAM dengan sistem Down Feed

#### **E. Sistem Transportasi**

Transportasi vertikal menggunakan eskalator sistem paralel dan tangga darurat. Lift disediakan hanya untuk mengangkut barang antar lantai.

Transportasi bagi pejalan kaki/sirkulasi berupa pedestrian

#### **F. Sistem Komunikasi Dan Tata Suara**

Menggunakan sistem PABX (Private Auto Branch Exchange), intercome untuk hubungan intern dua arah dan CCTV (Close Circulation TV) untuk security. Sarana komunikasi seperti telepon umum, telex dan faximile ada pada wartel.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budiarjor Eko , *Arsitektur Dan Kota Indonesia*, Alumni Bandung, 1983.
- Budiarjo Eko , *Jati Diri Arsitektur Indonesia*, Alumni Bandung, 1985.
- Ching, Francis DK, Terjemahan, Paulus H , *Arsitektur: Bentuk, Ruang Dan Susunannya* , Erlangga Jakarta, 1985.
- Departemen Pariwisata Dan Telekomunikasi Kantor Wilayah I Propinsi Sumatera Utara.
- Dinas Pariwisata Kota Madya Pematang Siantar.
- Koentjaraningrat, *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*, Djambatan Bandung, 1988.
- Marbun BN, *Kota Indonesia Masa Depan*, Erlangga Jakarta, 1990.
- Mangkunegoro, Anwar Prabu AA, *Perilaku Konsumen*, PT Eresco Bandung, 1988.
- Mangunwijaya YB, *Wastu Citra*, PT Gramedia Jakarta 1988.
- Neufert Erns , terjemahan Syamsu Amril, *Data Arsitek Jilid I edisi Kedua*, Erlangga Jakarta, 1987.
- Rakhidin / Aria, *Jembatan Merah Plaza Surabaya : Mengubah Citra tanpa menghilangkan Irama*, Majalah Konstruksi No. 207, 1995.
- Ratih, *Slipi Jaya Plaza Jakarta : Menjadikan Fasade Sebagai Sarana Reklame*, Majalah Konstruksi No. 142, 1990.

- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematang Siantar 1994 - 2004  
*(RTRWK PS 1994 - 2004)*.
- Roger H Clark, Michael Pause, *Preseden Dalam Arsitektur*,  
Intermatra Bandung, 1988.
- Snyder, James C, *Pengantar Kepada Arsitektur* Terjemahan  
Erlangga Jakarta, 1991.
- Soewondo B, *Arsitektur, Manusia Dan Pengamatannya*, Djambatan  
Bandung, 1985.
- Soewondo B, *Pencerminan Nilai Budaya Dan Arsitektur Indone-  
sia*, Djambatan Bandung, 1985.
- Tambunan EH, *Sekelumit Mengenai Masyarakat Batak Toba Dan  
Kebudayaan sebagai Sarana Pembangunan*, Tarsito  
Bandung, 1988.
- Urban Land Institute, *Shopping Centre Developping Hand Book*,  
Community Builders Hand Book series, Washington, 1977
- Vera Ar, *Shopping Mall Gambridge Side Galeria, Boston :*  
*Punya Ciri Tersendiri*, Majalah Konstruksi 169, 1992.
- Marsudi Yuwono, No. Mhs 89340012/TA/UII/1994
- Parmudji Kartika, No. Mhs. 14857/TA/UGM/1994.
- Winardi, No. Mhs. 14910/TA/UGM/1993.

**PERKIRAAN KEBUTUHAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN**

**A. Luas Bangunan**

Luas Total Site	= 1,75 Ha = 17.500 m <sup>2</sup>
KDB	= 40%
Luas Dasar Bangunan	= 40% x 17.500 = 7.000 m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai 3 Lantai + 1 basemen	
Luas Total Lantai 4 x 7.000	= 28.000 m <sup>2</sup>
Perkiraan Luas Mall Maksimum	= 13% x 28.000 = 3.640 m <sup>2</sup>
Perkiraan Servis Area Maksimum	= 7% x 28.000 = 1.960 m <sup>2</sup>
Rentable Area Maksimum	= 80% x 28.000 = 22.400 m <sup>2</sup>
Yang dibagi menjadi :	
- Sarana Perbelanjaan	= 65% x 22.400 = 14.560 m <sup>2</sup>
- Sarana Rekreasi	= 35% x 22.400 = 7.840 m <sup>2</sup>

**B. Kelompok Ruang Perbelanjaan**

Asumsi Perbandingan Retail : Magnet = 50 : 50

**1. Retail.**

Luas Area Total	50% x 14.560 m <sup>2</sup> =	7.280 m <sup>2</sup>
- Unit toko	= 70% x 7.280 =	5.096 m <sup>2</sup>
- Gudang	= 10% x 7.280 =	728 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi/Servis	= 20% x 7.280 =	1.456 m <sup>2</sup>

**2. Supermarket**

- Ruang Penjualan diasumsikan 1000 orang @ 2,8 m <sup>2</sup>	
Luas 1000 x 2,8 =	2.800 m <sup>2</sup>
- Ruang Karyawan, gudang	= 10% x 2.800 = 280 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi Dan Servis	= 20% x 2.800 = 560 m <sup>2</sup>
- Luas Area Supermarket Total	= 3.640 m <sup>2</sup>



### 3. Departemen Store

- Ruang Penjualan Asumsi 1000 orang @ 2,8 m<sup>2</sup>  
Luas  $1.000 \times 2,8 = 2.800 = 2.800 \text{ m}^2$
- Ruang Karyawan 10% x 2.800 = 280 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20% x 2.800 = 560 m<sup>2</sup>
- Luas Area Total = 3.640 m<sup>2</sup>

### C. Kelompok Ruang Rekreasi Dan Hiburan

#### 1. Arena Video Game Dan Arena Bermain Anak

- Asumsi jumlah mesin 50 buah @ 2 m<sup>2</sup>  
Luas Area  $50 \times 2 = 100 \text{ m}^2$
- Ruang Duduk  
Asumsi 40 buah @ 0,6 m<sup>2</sup>/buah  
Luas  $40 \times 0,6 = 24 \text{ m}^2$
- Ruang Main Anak 40 orang, @ 2,5 m<sup>2</sup>  
Luas  $40 \times 2,5 = 100 \text{ m}^2$
- Ruang Administrasi asumsi 16 m<sup>2</sup>
- Ruang Karyawan 10 orang @ 1,5 m<sup>2</sup>/orang  
Luas area  $10 \times 1,5 = 15 \text{ m}^2$
- Gudang, Sirkulasi 20% x 100 = 20 m<sup>2</sup>
- Kantin asumsi 15 m<sup>2</sup>  
Luas Total = 300 m<sup>2</sup>

#### 2. Fitness Center

- Ruang Latihan Alat asumsi 40 orang @ 30 m<sup>2</sup>/orang  
Luas  $40 \times 3 = 120 \text{ m}^2$
- Ruang Ganti dan Toilet 20% x 120 = 30 m<sup>2</sup>
- Ruang Pengelola asumsi 15 m<sup>2</sup>
- Ruang Karyawan asumsi 30 m<sup>2</sup>
- Ruang Kontrol asumsi 18 m<sup>2</sup>



- Sirkulasi 20% x 120 = 24 m<sup>2</sup>

- Luas Total 277 m<sup>2</sup>

### 3. Restoran

- Ruang Duduk Dan Makan 150 orang @ 2 m<sup>2</sup>

Luas 150 x 2 = 300 m<sup>2</sup>

- Dapur, Gudang, Ruang Karyawan 25% x 300 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup>

- Sirkulasi dan Servis 20% x 300 = 60 m<sup>2</sup>

- Luas Total Restoran = 435 m<sup>2</sup>

### 4. Pujasera

- Ruang Makan dan Minum untuk 150 orang @ 1,5 m<sup>2</sup>

Luas 150 x 1,5 = 225 m<sup>2</sup>

- Dapur, Gudang, Ruang Karyawan 25% x 225 = 56,25 m<sup>2</sup>

- Sirkulasi dan Servis 20% x 225 = 45 m<sup>2</sup>

- Luas Total = 326,25 m<sup>2</sup>

### 5. Cafeteria

- Ruang Duduk dan Minum untuk 100 orang @ 1,5 m<sup>2</sup>

Luas 100 x 1,5 = 150 m<sup>2</sup>

- Dapur, Gudang, Karyawan 25% x 150 = 37,5 m<sup>2</sup>

- Sirkulasi dan Servis = 20% x 150 = 30 m<sup>2</sup>

- Luas Total = 217,5 m<sup>2</sup>

### 6. Bioskop

- Ruang Penonton Kapasitas 150 orang @ 1 m<sup>2</sup>

Luas 150 x 1 = 150 m<sup>2</sup>

- Ruang Proyektor asumsi 20 m<sup>2</sup>

- Ruang Tiket asumsi 6 m<sup>2</sup>

- Cafeteria asumsi 25 m<sup>2</sup>

- Lobby 150 orang @ 0,6 m<sup>2</sup>

Luas 150 x 0,6 = 90 m<sup>2</sup>

- Ruang Karyawan 7 orang @ 2 m<sup>2</sup> = 14 m<sup>2</sup>

- Ruang Administrasi asumsi 36 m<sup>2</sup>
- Gudang + Generator asumsi 25 m<sup>2</sup>
- Luas Total + Sirkulasi 20% = 366 + 73,2 = 439,2 m<sup>2</sup>

#### D. Ruang Pelengkap

##### 1. Bank

- Ruang Kerja Fungsional asumsi 150 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi + Servis 40% x 150 = 60 m<sup>2</sup>
- Luas Total = 210 m<sup>2</sup>

##### 2. Wartel

- Ruang Telepon 8 @ 1 m<sup>2</sup>  
Luas 10 x 1 = 10 m<sup>2</sup>
- Lobby asumsi 30 orang @ 0,6 m<sup>2</sup>  
Luas 30 x 0,6 = 18 m<sup>2</sup>
- Ruang Administrasi asumsi 16 m<sup>2</sup>
- Luas Total + Sirkulasi 20% = 44 + 8,8 = 52,8 m<sup>2</sup>

##### 3. Pengelola

###### a. Ruang Manajemen

- Ruang Pimpinan 2 orang @ 6,25 m<sup>2</sup>  
Luas 2 x 6,25 = 12,50 m<sup>2</sup>
- Ruang Staf Pimpinan 3 orang @ 6,25 m<sup>2</sup>  
Luas 3 x 6,25 = 18,75 m<sup>2</sup>
- Ruang Karyawan 5 orang @ 6,25 m<sup>2</sup>  
Luas 5 x 6,25 = 31,25 m<sup>2</sup>
- Ruang Rapat 15 orang @ 1,5 m<sup>2</sup>  
Luas 15 x 1,5 = 22,50 m<sup>2</sup>
- Toilet 2 buah @ 9 m<sup>2</sup>

$$\text{Luas } 2 \times 9 = 18 \text{ m}^2$$

$$\text{- Total Luas} = 119 \text{ m}^2$$

$$+ 20\% \text{ Sirkulasi } 23,8 = 142,8 \text{ m}^2$$

b. Ruang Operasional dan Pemeliharaan

$$\text{- Ruang Operasional Mesin asumsi } 30 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang Trafo kapasitas } 3 \text{ orang @ } 10 \text{ m}^2/\text{unit}$$

$$\text{Luas } 3 \times 10 = 30 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang Genset kapasitas } 3 \text{ orang @ } 10 \text{ m}^2/\text{unit}$$

$$\text{Luas } 3 \times 10 = 30 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang AC asumsi } 25 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang Alat asumsi } 9 \text{ m}^2$$

$$\text{- Total Luas + sirkulasi} = 148,8 \text{ m}^2$$

c. Ruang Keamanan

$$\text{- Keamanan Toko asumsi tiap lantai } 4 \text{ orang}$$

$$\text{@ } 2 \text{ m}^2/\text{orang, Luas } 24 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang Staf Keamanan } 2 \text{ orang @ } 12,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas } 2 \times 12,5 = 25 \text{ m}^2$$

$$\text{- Ruang Keamanan Gudang asumsi } 2 \text{ buah @ } 15 \text{ m}^2$$

E. Ruang Pendukung

1. Toilet Pengunjung

$$\text{- Asumsi Density } 4 \text{ m}^2/\text{orang}$$

$$\text{- Standart Wastafel} = 1 \text{ m}^2/\text{buah}/100 \text{ pemakai}$$

$$\text{Urinoir} = 0,7 \text{ m}^2/\text{buah}$$

$$\text{WC} = 1,8 \text{ m}^2/\text{buah}$$

$$\text{- Prakiraan Pemakai} = \frac{\text{luas lt dasar} + \text{sirkulasi}}{\text{density}}$$

$$= (7.000 + 700) : 4$$

= 1.925 orang

- Asumsi Pria : Wanita = 1 : 2

Pria

Pengunjung Pria =  $1/3 \times 1.925 = 641,6 \sim 642$  orang

WC =  $642/100 \times 1,8 \text{ m}^2 = 11,556 \text{ m}^2$

Urinoir =  $642/100 \times 0,7 \text{ m}^2 = 4,494 \text{ m}^2$

Wastafel =  $642/100 \times 1 = 6,42 \text{ m}^2$

Total 22,47  $\text{m}^2$

Wanita

Pengunjung Wanita =  $2/3 \times 1.925 = 1.283,3 \sim 1.284$  orang

WC =  $1.284/100 \times 1,8 \text{ m}^2 = 23.112 \text{ m}^2$

Wastafel =  $1.284/100 \times 1 = 12,84 \text{ m}^2$

Total 35,952  $\text{m}^2$

2. Parkir

Perbandingan pengunjung antara Pengunjung setempat : wisatawan domestik : wisatawan asing = 60% : 30% : 10%. Berdasarkan sarana pengunjung yang digunakan, perbandingan menjadi, pengunjung domestik : pengunjung Mancanegara = 90% : 10 %.

A. Pengunjung Domestik

Sarana Pengunjung = 30% motor : 40% mobil : 20% kendaraan umum : 10 lain-lain

Jumlah pengunjung domestik

$90\% \times 1925 = 1732,5 \sim 1.733$  orang

- Parkir Mobil Pribadi

Pengunjung naik mobil =  $40\% \times 1.733 = 693,2 \sim 694$  orang

Asumsi Density 5 orang/mobil

Jumlah mobil  $694 : 5 = 138,8 \sim 139$  mobil

Standar  $20 \text{ m}^2/\text{mobil}$

Luas  $139 \times 20 = 2.780 \text{ m}^2$

- Parkir Sepeda Motor

Pengunjung =  $30\% \times 1.733 = 519,9 \sim 520$  orang

Asumsi Density 2 orang/sepeda motor

Jumlah sepeda motor  $520 : 2 = 260$  sepeda motor

Standar  $1,5 \text{ m}^2/\text{sepeda motor}$

Luas  $260 \times 1,5 = 390 \text{ m}^2$

- Kantong Parkir dan Halte

Pengunjung berkendara umum  $20\% \times 1.733 = 346,6$   
 $\sim 347$  orang

Penumpang Angkutan

Asumsi  $60\% \times 347 = 208,2 \sim 209$  orang

Banyak Halte (asumsi  $75$  orang/halte) =  $2,78 \sim 3$   
buah

Penumpang Becak Motor

Asumsi  $30\% \times 347 = 104,1$  orang  $\sim 105$  orang

Density 2 orang/becak

Jumlah becak  $105 : 2 = 52,5$  buah becak

Asumsi mawadahi 50% nya

Standar becak  $1,6 \text{ m}^2$

Luas =  $50\% \times 52,5 \times 1,6 = 42 \text{ m}^2$

B. Pengunjung Mancanegara

Jumlah wisatawan mancanegara  $10\% \times 1.925 = 193$   
orang

Bus Wisatawan Asing

Density 40 orang/bus

Jumlah Bus  $193 : 40 = 4,825 \sim 5$  buah bus

Standar Bus 27,5 m<sup>2</sup>

Luas =  $5 \times 27,5 = 137,5$  m<sup>2</sup>

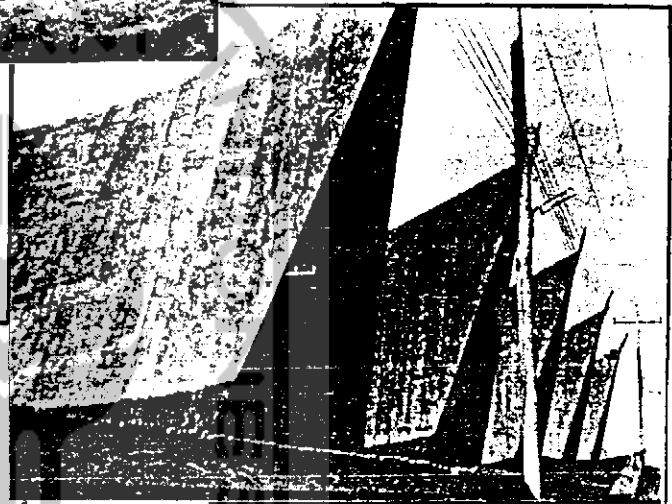


BANGUNAN TRADISIONAL  
BATAK TOBA



RUMAH BATAK TOBA  
DI PEDESAAN

PASAR TRADISIONAL

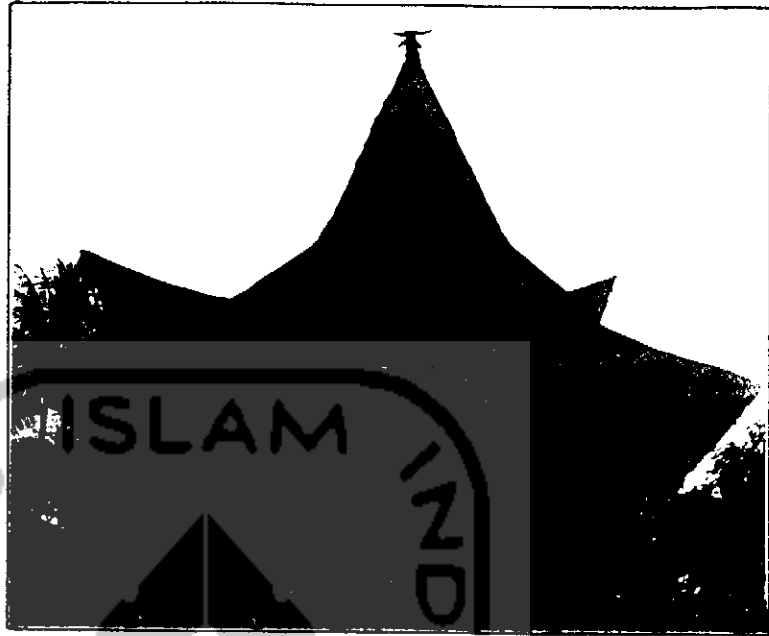


RUMAH TRADISIONAL  
BATAK TOBA YANG  
DILESTARIKAN



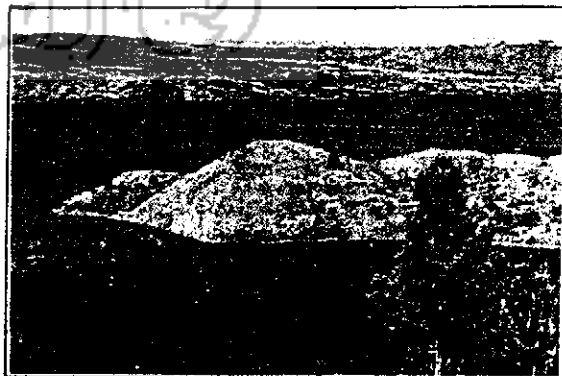


BEBERAPA OBJEK WISATA



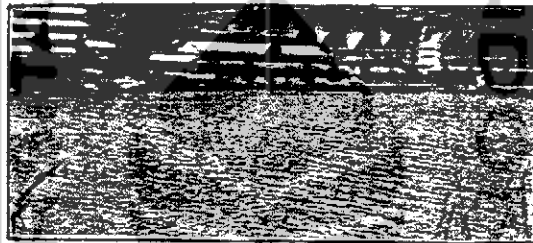
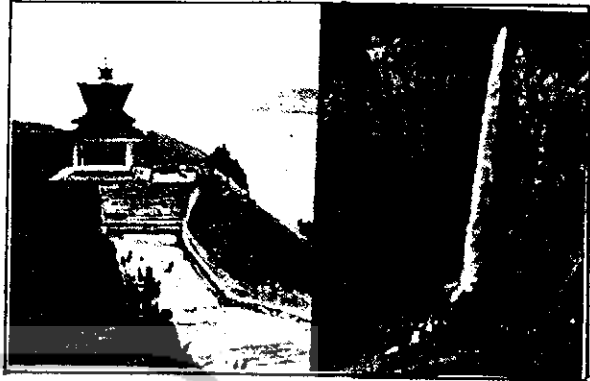
MUSEUM

RUMAH BOLON  
PEMATANG PURBA



SIMARJARUNJUNG

SIPISO PISO



TUK-TUK SIANLONG

KUBURAN PATU  
TOMOK



SUASANA PERDAGANGAN KOTA



SUASANA PERDAGANGAN PASAR



SUASANA PERDAGANGAN PERTOKOAN

PETA  
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA PEMATANG SIANTAR

