

PERPUSTAKAAN FTSP 011

HADIAH/BELI

TGL. TERIMA :

NO. JUDUL :

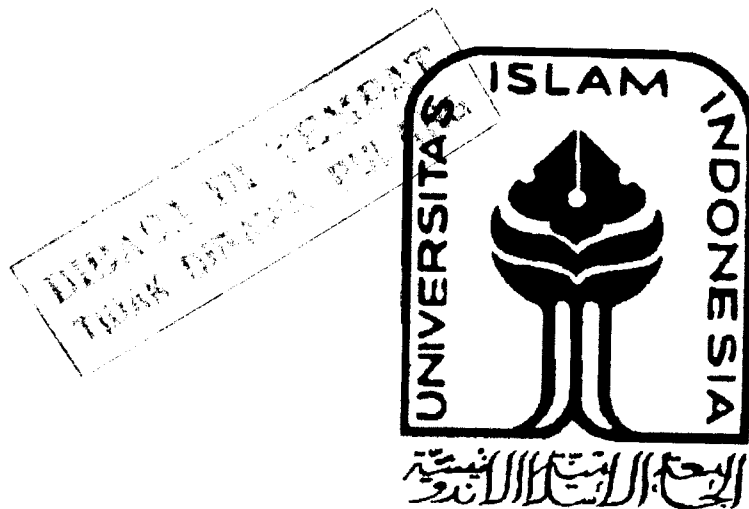
NO. INV. :

NO. INDUK. :

## TUGAS AKHIR

# PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI KELUARGA DI KAWASAN SENTRAL BISNIS SUDIRMAN JAKARTA

Pengabungan Pusat Perbelanjaan ( Tradisional & Modern )  
dan Rekreasi Keluarga Sebagai Daya Tarik Pasar.



Disusun Oleh :

TRIJOKO YUNianto  
No.Mhs. 97512191

JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2005

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI KELUARGA  
DI KAWASAN SENTRAL BISNIS SUDIRMAN JAKARTA**

**Pengabungan Pusat Perbelanjaan ( Tradisional & Modern )  
dan Rekreasi Keluarga Sebagai Daya Tarik Pasar.**

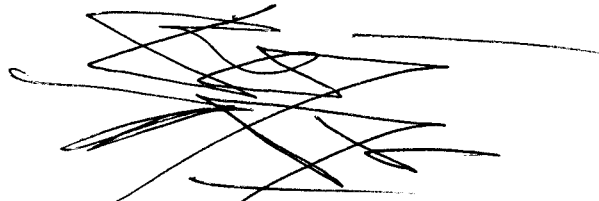
Oleh

**TRIJOKO YUNianto**

**No.Mhs : 97.512.191**

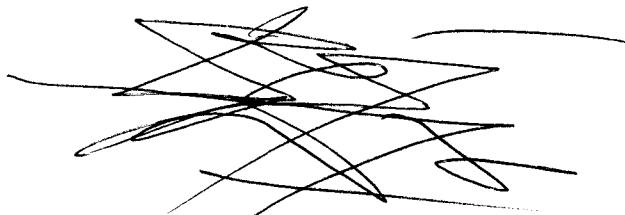
**Tugas Akir ini Telah Disetujui dan Disahkan :**

**Yogyakarta, Februari 2005**



**Ir.H. Revianto Budi Santoso, M.Arch**  
**Dosen Pembimbing I**

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



**Ir.H. Revianto Budi Santoso, M.Arch**

## KATA PENGANTAR

**Bismillaahirrohmaanirrohim**  
**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Alhamdulillahirobil'alamin puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah dan inayahNya, sehingga kami penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas akhir ini berjudul "Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Keluarga di Kawasan Sentral Bisnis Sudirman Jakarta" yang merupakan kewajiban setiap mahasiswa Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi program strata satu (S1).

Selama menyusun tugas ini penyusun banyak mendapat bantuan, bimbingan dari berbagai pihak. Meskipun demikian masih banyak kekurangan dari penyusunan tugas akhir ini bahkan jauh dari sempurna. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya jika masih banyak kesalahan yang belum bisa diselesaikan dan penyusun juga mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Bapak Ir.H.Revianto Budi Santoso, M.arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia, sekaligus sebagai dosen pembimbing, atas bimbingan, saran dan masukan serta guyonan yang menyegarkan.
2. Bapak Ir.H. Hanif Budiman.MSA. selaku dosen penguji, atas masukan yang diberikan.
3. Bapak dan ibu dosen Jurusan Arsitektur atas ilmu yang diberikan kepada penulis selama ini.
4. Ayahanda dan ibunda atas dorongan dan doa restu yang diberikan sampai terselesaikannya tugas akhir ini.
5. Kakanda yang baik yang telah membantu materi, sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir.
6. Istriku tercinta yang rela melakukan apapun demi terselesaikannya tugas akhir ini, anak2 ku maafkan ayah meninggalkan kalian terlalu lama.
7. Temen temen seperjuangan :

- ❖ Bang Alan yang bisa ngilangin stress dengan guyonannya.....ok deeehhh
  - ❖ Rizal.....hoi kerjanya yang bener dong kamu pasti bisaaaaaa.
  - ❖ Iwan .....wan ajarin gue tiga dimensinya dong.....Pleaseees
8. Temen temen Arsitektur 97 .....ayo bung kamu bisa.....semangat dong
  9. Temen temen Arsitektur 98.....maju ok banget kenapa ngak ...
  10. Temen temen Arsitektur 99.....thank's ya inspirasinya..
  11. Semua temen temen di jurusan Arsitektur dan Sipil.
  12. Mas Tutut makasih saran dan nasehatnya dan seluruh petugas n staf jurusan Arsitektur.
  13. Kepada semua pihak yang telah membantu terlaksananya tugas akhir ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu oleh penulis, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga amal ibadahnya diterima Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Februari 2005

Penyusun

TRIJOKO YUNianto

## ABTRAKSI

# **PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI KELUARGA DI KAWASAN SENTRAL BISNIS SUDIRMAN JAKARTA**

**Pengabungan Pusat Perbelanjaan ( Tradisional & Modern )  
dan Rekreasi Keluarga Sebagai Daya Tarik Pasar.**

**TRIJOKO YUNianto**

**Dosen Pembimbing : Ir.H. Revianto Budi Santoso, M.Arch**

Dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari baik jasmani dan rohani merupakan keinginan bagi setiap manusia. Pola kehidupan masyarakat yang modern terutama dikota-kota besar seperti kota Jakarta, menuntut produktifitas tinggi sehingga dalam melakukan kegiatan untuk memenuhi kebutuhan hidup dilakukan secara efektif dimana melakukan dua kegiatan sekaligus dalam tempo yang bersamaan, sehingga membutuhkan tempat yang berdekatan antara satu dengan yang lain. Oleh sebab itu diperlukan suatu sarana sebagai wadah kegiatan yang bertujuan untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia terutama kebutuhan sehari-hari dan rekreasi, dimana wadah tersebut selain dapat memenuhi kebutuhan jasmani juga dapat memenuhi kebutuhan rohani (hiburan).

Kawasan Sentral Bisnis Sudirman yang secara administrasi termasuk dalam wilayah kota Jakarta Selatan yang merupakan salah satu area bisnis yang sedang berkembang. Dimana daerah tersebut merupakan daerah yang dikembangkan untuk pusat bisnis terkemuka di Jakarta. Potensi yang ada sangat menguntungkan untuk pengembangan area bisnis sehingga dapat menarik investor maupun pengunjung. Karena pada hakekatnya kegiatan bisnis (perdagangan) memerlukan lokasi yang strategis dan mudah dijangkau.

Melihat pentingnya factor pemenuhan kebutuhan manusia baik jasmani dan rohani dalam mewujudkan kegiatan bisnis maka pendekatan perancangan dilakukan dengan mengaplikasikan konsep bangunan komersial pada bangunan pusat perbelanjaan yang mengabungkan kegiatan berbelanja dan berkreasi, dengan konsep dinamis dan dapat menjadi atraksi wisata belanja. Dimana tuntutan bangunan komersial merupakan bangunan yang dapat memberikan nilai keuntungan bagi pengguna bangunan itu sendiri baik dari penyewa maupun dari pengunjung. Dimana pada perancangan bangunan komersial berupa pusat perbelanjaan dapat memenuhi kebutuhan penyewa dan pengunjung diterapkan pada perancangan ruang-ruang dalam pusat perbelanjaan serta jenis pola perdagangan yang akan diwadahi, penampilan bangunan mengacu pada bangunan komersial pada umumnya. Penerapan rancangan dalam mengolah penataan ruang dalam demi kenyamanan pengunjung dan penyebaran pengunjung. Sementara itu suasana pada pusat perbelanjaan melalui pengolahan ruang ruang dalam bangunan pusat perbelanjaan. Perancangan penampilan bangunan dilakukan dengan pengolahan bentuk (bangunan komersial), warna dan ornament yang dapat mencitrakan bangunan komersial itu sendiri.

II.3.1. Pengunjung/Konsumen .....	17
II.3.2. Pengelola Bangunan .....	19
II.3.3. Penyewa atau Retailer.....	19
II.3.4. Penyuplai .....	19
II.4. Jenis Kegiatan Pada Pusat Perbelanjaan .....	20
II.4.1. Kegiatan Pengunjung .....	20
II.4.2. Kegiatan Pengelola Bangunan .....	21
II.4.3. Kegiatan Penyewa .....	22
II.4.4. Kegiatan Penyuplai .....	23
II.5. Kebutuhan Ruang .....	23
II.5.1. Kebutuhan Ruang untuk Pusat Perbelanjaan.....	23
II.5.2. Kebutuhan Ruang untuk Sarana Rekreasi.....	24
II.5.3. Kebutuhan Ruang service dan penunjang .....	25
II.5.4. Kebutuhan Ruang Pengelola Bangunan .....	25
II.6. Kondisi Eksisting Kawasan Sentral Bisnis Sudirman .....	27
II.7. Tinjauan Umum Penampilan Arsitektur Bangunan Komersial .....	33
II.7.1. Pengertian Bangunan Komersial .....	33
II.7.2. Tinjauan Penampilan Bangunan Komersial .....	33
II.7.2.1. Bentuk Bangunan.....	34
II.7.2.2 Karakter Bangunan.....	35
II.7.2.3. Warna Pada Penampilan Bangunan Komersial.....	35
II.7.2.4 Bahan Bangunan.....	36
II.7.3. Tinjauan Tata Atur Ruang Dalam Bangunan .....	37
II.7.3.1. Pola Tata Ruang Dalam Pada Bangunan Komersial.....	37
II.7.3.2. Pola Sirkulasi Dalam Bangunan Komersial .....	38
II.7.3.3. Pola Pengelompokan Ruang Dalam Bangunan Komersial.....	39

### **BAB III. ANALISA**

III.1. Analisa Kondisi Lokasi dan Site.....	40
III.1.1. Lokasi.....	40
III.1.2. Kondisi Site.....	41
III.1.2.1. Aksesibilitas .....	41
III.1.2.2. Kondisi Fisik Alami.....	43
III.2. Analisa Program Ruang.....	45

III.2.1. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan Pola Modern .....	46
III.2.2. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan Pola Tradisional .....	46
III.2.3. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan sebagai Sarana Rekreasi.....	47
III.2.4. Analisa Ruang Service dan Penunjang.....	47
III.2.5. Analisa Ruang Pengelola Bangunan.....	48
III.3. Analisa Tata Ruang Dalam.....	48
III.3.1. Analisa Perletakan Ruang.....	48
III.3.1.1. Perletakan Secara Horizontal.....	49
III.3.1.2. Perletakan Secara Vertikal.....	52
III.3.2. Analisa Sirkulasi Dalam Bangunan.....	53
III.3.3. Kebutuhan Luasan Ruang.....	54
III.4. Analisa Masa bangunan .....	55
III.4.1. Bentuk Masa Bangunan.....	55
III.4.2. Analisa Gubahan Masa Bangunan.....	57
III.4.3. Analisa Penampila Bangunan .....	58
III.5. Analisa Struktur.....	60
III.5.1 Sistem struktur bawah (sub struktur).....	60
III.5.2 Sistem struktur atas (super struktur).....	61
III.5.3. Penggunaan Bahan untuk Ekterior dan Interior.....	61
III.6. Analisa Utilitas.....	62
III.6.1. Pencahayaan.....	63
III.6.2. Penghawaan.....	64
III.6.3. Jaringan air bersih.....	64
III.6.4. Jaringan air kotor.....	65
III.6.5. Sistem keamanan bangunan.....	66

## **BAB IV. KONSEP PERANCANGAN**

IV.1. Konsep Perencanaan.....	68
IV.2. Konsep Site .....	69
IV.2.1. Pencapaian ke Dalam Site.....	69
IV.2.2. Konsep Penzoningan.....	71
IV.3. Konsep Gubahan Masa.....	72
IV.4. Konsep Tata Ruang Dalam.....	74
IV.4.1. Konsep Ruang Plaza Pusat Perbelanjaan.....	74

IV.4.2. Konsep Ruang Pusat Perbelanjaan.....	75
IV.5. Konsep penampilan bangunan .....	76
IV.6. Konsep Struktur .....	77
IV.6.1. Konsep Struktur Atas (super struktur).....	77
IV.6.2. Konsep Struktur Bawah (sub struktur).....	77
V. Daftar Pustaka.....	78



## DAFTAR GAMBAR

Gb.2.1. Diagram alur kegiatan pengunjung.....	21
Gb.2.2. Diagram kegiatan pengelola bangunan.....	22
Gb.2.3. Diagram kegiatan penyewa.....	22
Gb.2.4. Diagram kegiatan penyuplai .....	23
G b.2.5. Lokasi dan bentuk site bangunan.....	28
Gb.2.6. Millenia kafe.....	29
Gb.2.7. Gedung Auto Mall.....	29
Gb.2.8. Bangunan bengkel kafe.....	29
Gb.2.9. Tampak depan Bengkel kafe.....	29
Gb.2.10. BEJ Building .....	29
Gb.2.11. City Bank Tower dan Bank Mandiri Tower.....	29
Gb.2.12. Padang Golf.....	29
Gb.2.13. Peta kawasan dan Semanggi Expo.....	30
Gb.2.14. kondisi jalan di sekitar site.....	31
Gb.2.15. kondisi jalur pedestrian pada site.....	32
Gb.2.16. jalan masuk kendaraan menuju site.....	32
Gb.3.1 Peta Jakarta Selatan.....	40
Gb.3.2. Peta kawasan.....	40
Gb.3.3. Akses masuk ke lokasi.....	41
Gb.3.4. Jalur pedestrian.....	42
Gb.3.5. Jalur mobil dari tiga arah jalan utama.....	42
Gb.3.6. Jalur masuk kelokasi.....	42
Gb.3.7. Jalan didepan lokasi.....	42
Gb.3.8. Jalan masuk dari sebelah utara lokasi.....	43
Gb.3.9. View dari dan ke bangunan.....	44
Gb.3.10. Vegetasi di sekitar Site.....	44
Gb.3.11. Perencanaan site bangunan.....	45
Gb.3.12. Perletakan ruang pada lantai basement.....	49
Gb.3.13. Perletakan ruang pada lantai 1 dan 2.....	50
Gb.3.14. Perletakan ruang pada lantai 3 dan 4.....	51
Gb.3.15. Perletakan fungsi ruang secara vertical.....	53
Gb.3.16. Bentuk bangunan dan site.....	56
Gb.3.17. Gubahan masa bangunan.....	57

Gb.3.18.Bentuk gubahan masa bangunan.....	54
Gb.3.19.Citra Penampilan bangunan.....	55
Gb.3.20.Skema distribusi listrik.....	63
Gb.3.21.Skema jaringan air bersih.....	65
Gb.3.22.Skema distribusi jaringan air bersih.....	65
Gb.3.23.Skema jaringan air kotor.....	66
Gb.4.1. Pencapaian kedalam site.....	69
Gb.4.2. Jalur pedestarian.....	70
Gb.4.3. Vegetasi.....	70
Gb.4.4. Konsep Site Bangunan.....	71
Gb.4.5. Penzoningan site.....	72
Gb.4.6. Bentuk Dasar Pengolahan Masa Bangunan.....	72
Gb.4.7.Pengolahan bentuk dasar untuk masa bangunan.....	73
Gb.4.8.Pengolahan area plaza.....	74
Gb.4.9. Ruang pada pusat belanja pola tradisional.....	75

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I.1. Latar Belakang

Kota Jakarta, yang dihuni oleh hampir 9 juta jiwa memiliki kendala fisik alami yang kurang menguntungkan bagi suatu kota metropolitan. Transmigrasi desa-kota yang relatif meningkat sejak tahun 1960 beserta penambahan penduduk secara alami, merupakan unsur utama yang sangat mempengaruhi perkembangan kota-kota di negara kita khususnya kota Jakarta.<sup>1</sup>

Jakarta telah berhasil mencapai pertumbuhan menakjubkan selama beberapa dasawarsa terakhir. sebagai pusat ekonomi utama Indonesia. Beragam jenis kegiatan perdagangan dan industri penting berhasil menarik penanaman modal, baik dalam negeri maupun internasional. Beberapa tahun terakhir ini pemerintah telah menetapkan rangkaian kebijakan untuk lebih memacu pertumbuhan ekonomi Jakarta. Sektor swasta memperoleh dukungan penuh pemerintah termasuk dukungan keuangan untuk berbagai kegiatan sosial, ekonomi dan kebudayaan sehingga dapat berperan penting dalam pembangunan nasional. Penerbitan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) merupakan salah satu upaya Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Indag) Pemprop DKI untuk meningkatkan pembinaan dan pelayanan bagi dunia usaha serta kelancaran arus distribusi perdagangan barang dan jasa.

Pertumbuhan sektor ekonomi dapat dilihat dari segi penerbitan SIUP, selama tahun 2003 mengalami peningkatan 14.83 %, dibandingkan tahun 2002, dari 16.775 menjadi 19.262 di tahun 2003. Namun jika dilihat dari golongan usaha yang mendasari penerbitan SIUP, maka untuk SIUP kecil terjadi peningkatan sebesar 7,7 %, dari 9.564 di tahun 2002 menjadi 10.306 perusahaan pada tahun 2003. Sedangkan untuk SIUP menengah mengalami peningkatan sebesar 11.32 % dari 4.710 menjadi 5.243 dan SIUP besar mengalami peningkatan yang signifikan sebesar 48.46 % dari 2.501 di tahun 2002 menjadi 3.713 perusahaan di tahun 2003.<sup>2</sup>

Pertumbuhan perekonomian yang sangat positif dan mengindikasikan adanya pergeseran pertumbuhan dari perusahaan kecil pada tahun 2002 mengarah kepada pertumbuhan perusahaan besar. Hal ini disebabkan semakin kondusifnya kondisi dan situasi keamanan politik dalam negeri, sehingga mendorong pengusaha untuk mulai

<sup>1</sup> Leo Suryadinata, Evi nurvidya Arifin, Aris ananta, Penduduk Indonesia, LP3ES, 2003

<sup>2</sup> . www. Jakarta.go.id, Deperindag.

bergerak. Dengan adanya pertumbuhan perusahaan ini, akan menimbulkan penyerapan tenaga kerja, sehingga akan mengurangi pengangguran di DKI.<sup>3</sup>

Pariwisata dan perdagangan merupakan industri yang pertumbuhannya paling cepat dan mempunyai banyak peluang untuk terus berkembang. Berbagai macam sarana dan prasarana yang dibangun dikota Jakarta menunjukkan bahwa pemerintah berusaha untuk meningkatkan industri jasa dan perdagangan agar dapat mensejajarkan Jakarta dengan kota besar lainnya didunia, salah satunya pembangunan sarana pusat perbelanjaan.<sup>4</sup>

Dalam perkembangannya pusat perbelanjaan dibangun dengan konsep memadukan aspek berbelanja dengan unsur rekreasi. Seiring dengan kemajuan zaman dan tuntutan atas pola hidup masyarakat perkotaan yang dinamis, dimana pusat perbelanjaan bukan lagi sekedar berbelanja dan berekreasi melainkan sebagai tempat untuk melepas lelah sehabis bekerja, hal ini menjadi sebuah tuntutan bagi pusat perbelanjaan sebagai daya tarik pasar.<sup>5</sup>

Pusat perbelanjaan harus dapat mengaktualisasikan kondisi kota Jakarta yang modern dan heterogen serta dapat mendukung kegiatan pemerintah dalam meningkatkan perekonomian nasional dan mengurangi pengangguran. Dalam menghadapi era globalisasi, orang perkotaan cenderung melakukan aktivitasnya dengan efektif dan praktis. Sehingga masyarakat sering melakukan dua pekerjaan sekaligus dalam waktu yang bersamaan, seperti yang banyak terjadi dimana pusat perbelanjaan sebagai tempat berbelanja juga sebagai tempat rekreasi dan hiburan. menggabungkan antara perbelanjaan modern dan tradisional dapat menghadirkan wisata belanja sekaligus tempat untuk berrekreasi keluarga.<sup>6</sup>

Sebagai pusat kegiatan industri, politik, dan budaya, Jakarta memiliki berbagai sarana terbaik di Indonesia. Jalan-jalan besar lagi luas dengan pepohonan di kanan-kiri dibangun di kawasan bergengsi "Segitiga Emas" Jl. Sudirman, Jl. Gatot Subroto, dan Jl. H.R. Rasuna Said. Kawasan sentral bisnis Sudirman itu sendiri terletak di Jl. Sudirman sebelah utara dan Jl. Gatot Subroto disebelah timur.<sup>7</sup>

Perencanaan kawasan telah diatur pemerintah khusus untuk perniagaan (bisnis) dan fasilitas penunjang lainnya, fasilitas yang telah tersedia dikawasan

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> www. Jakarta.go.id. Pertumbuhan Perekonomian Jakarta.

<sup>5</sup> Berbenah dan Inovasi dalam Strategi Promosi, majalah Retail Juli 2004.

<sup>6</sup> President Pun ke Pasar Tradisional, majalah Retail Juli 2004.

<sup>7</sup> www. Jakarta .go .id. Kota Jakarta

tersebut antara lain: Auto Mall, Golf Course, Elektronik City, Bengkel Kafe, Kafe Semanggi, dan ruang perkantoran serta telah tersedia tempat parkir untuk masing-masing bangunan. Sementara itu untuk pengembangan selanjutnya akan dibangun pusat perbelanjaan, apartement, rent office, hotel berbintang lima dan berbagai fasilitas penunjang lainnya. Seperti table berikut :

Fasilitas yang tersedia	Jenis pelayanan
Auto Mall	Perdagangan mobil dan aksesoris berbagai jenis dan merk.
Golf course	Tempat latihan golf Restoran
Elektronik city	Perdagangan barang elektronik TV, VCD, DVD, radio tape, AC, Mesin cuci, kulkas, home theater. Berbagai jenis dan merk
Bengkel kafe	Night club, restoran dan bar, kafe.
Kafe Semanggi	Pusat jajanan, kafe, restoran.
Millennia	Busana, restoran dan kafe.
Sarana transportasi	Jalan yang lebar. Tempat parkir. Angkutan umum khusus kawasan. Jalan untuk pejalan kaki. Halte.

Tabel.1. Fasilitas Penunjang Kawasan Sentral Bisnis Sudirman

Menurut data administratif kawasan ini terletak di Jakarta tepatnya kota Jakarta Selatan, dengan jumlah penduduk 1.860.759 dari total penduduk Jakarta keseluruhan sebesar 8.603.776 dengan kepadatan penduduk untuk Jakarta Selatan 12.736/ km<sup>2</sup> sedangkan kepadatan penduduk Jakarta ±13.006/ km<sup>2</sup>. Luas kota Jakarta sebesar 661,52 km<sup>2</sup>, luas kota Jakarta Selatan sebesar ±14 572,32 Ha, sedangkan luas kawasan sentral bisnis Sudirman sebesar ±45 Ha.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> www. Jakarta.go. id, kota Jakarta

---

## **I.2. Permasalahan**

### **I.2.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana merancang gedung Plaza Senopati sebagai bangunan komersial yang mampu mewadahi kegiatan masyarakat dibidang perniagaan dan tempat untuk rekreasi keluarga yang dinamis.

### **I.2.2. Permasalahan Khusus.**

Bagaimana merancang konsep bangunan komersial pusat perbelanjaan dan rekreasi keluarga yang nyaman dan dinamis sebagai tuntutan atas pola kehidupan masyarakat kota Jakarta yang penuh dengan kesibukan sehingga membutuhkan tempat berbelanja sekaligus untuk berrekreasi, diwilayah Jakarta Selatan tepatnya di kawasan sentral bisnis Sudirman, sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik pasar. Penataan ruang pusat perbelanjaan yang dinamis dengan menggabungkan pola perbelanjaan tradisional dan modern.

- Penataan ruang terbuka plaza sebagai arena pertunjukan yang dinamis dan fleksibel.
- Penataan ruang pasar tadisional dan pasar modern pada pusat perbelanjaan sebagai sarana wisata belanja dan wisata budaya yang mampu menciptakan suasana belanja yang nyaman, menarik serta rekreatif.
- Penataan pola sirkulasi dan distribusi keramaian dalam bangunan sehingga semua kios/toko memiliki kesempatan yang sama untuk dikunjungi.

## **I.3.Tujuan dan Sasaran.**

### **I.3.1.Tujuan**

Memperoleh sebuah rumusan konsep perencanaan dan perancangan bangunan komersial (plaza) sebagai pusat perbelanjaan dikawasan sentral bisnis Sudirman, Jakarta Selatan, yang mampu mewadahi kegiatan berbelanja dengan menggabungkan pola belanja tradisional dan modern, mampu memberikan suasana belanja yang nyaman, dan sebagai tempat untuk rekreasi keluarga.

### **I.3.2. Sasaran.**

- Mendapatkan konsep perancangan ruang pusat perbelanjaan yang dinamis dengan menggabungkan antara pola berbelanja tradisional dan modern.

- Menghasilkan konsep perancangan tata ruang terbuka (plaza) pada pusat perbelanjaan yang mampu mewadahi kegiatan pertunjukan (show) yang berbeda-beda dari waktu ke waktu dengan pola yang dinamis dan fleksibel sehingga memungkinkan terjadinya perubahan pada setiap event - event yang akan diadakan di ruangan tersebut sebagai jawaban atas tuntutan perkembangan jaman.
- Menghasilkan konsep perancangan ruang pada pola perdagangan tradisional yang khas dan pola perdagangan modern, sebagai sarana untuk wisata belanja.
- Menciptakan suasana belanja yang nyaman, dinamis dan rekreatif dengan konsep penataan ruang, besaran ruang, pola sirkulasi dan distribusi penyebaran pengunjung dan penyebaran ruang pada pusat perbelanjaan.
- Dapat menghasilkan suatu ciri khusus bangunan komersial, dikawasan sentral bisnis Sudirman sebagai pusat perbelanjaan yang mengabungkan antara pola belanja tradisional dan modern dengan bentukan fasad bangunan modern dan ornament serta penataan ruang luar.
- Mendapatkan konsep penataan ruang pasar tradisional.

#### **I.4. Metode Pencarian Data dan Pembahasan.**

##### **I.4.1. Pencarian Data**

Secara keseluruhan merupakan cara memperoleh data untuk mempermudah dalam melakukan analisa yang akan menjadi landasan pada pembahasan permasalahan sehingga memperoleh sebuah konsep perencanaan dan perancangan yang berdasarkan fakta yang ada di lapangan.

Cara memperoleh data :

1. melakukan survey pada lokasi secara langsung: dengan melihat dan mengamati lokasi pusat perbelanjaan di kawasan sentral bisnis sudirman Jakarta.
2. study literature guna memperoleh keterangan yang dibutuhkan mengenai pusat perbelanjaan: dengan mencari data dari referinsi atau literature sebagai bahan untuk perbandingan pada pusat perbelanjaan yang ada di kota Jakarta.
3. study kasus yaitu mengadakan study banding terhadap pusat-pusat perbelanjaan yang sudah ada dijakarta khususnya Jakarta selatan.

---

Hasil dari perolehan data tersebut nantinya menjadi acuan untuk perencanaan dan perancangan bangunan komersial yang berfungsi sebagai pusat pebelanjaan dan pertunjukan. Pengabungan pola perbelanjaan modern dan tradisional serta mengabungkan antara pusat perbelanjaan dan sarana rekreasi yang dinamis sebagai atraksi wisata belanjaa.

#### **I.4.2. Metode Pembahasan.**

Metode yang digunakan adalah metode dengan pendekatan analisa dan sintesa, yaitu :

- ❖ menganalisa perencanaan lokasi dan site bangunan komersial serta tinjauan umum mengenai pusat perbelanjaan dan sarana rekreasi.
- ❖ Menganalisa karakteristik bangunan komersial pada pusat perbelanjaan sebagai dasar perencanaan pusat perbelanjaan.
- ❖ Sintesa pendekatan konsep perencanaan dan perancangan dari bangunan komersial.
- ❖ Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil pendekatan konsep yang dilakukan.

#### **1.5. Keaslian Penulisan.**

Maksud dari keaslian penulisan ini adalah untuk menghindari adanya kesamaan atau penjiplakan karya tulis yang mempunyai judul dan penekanan yang sama. Sehingga diharapkan dari hasil penulisan ini didapatkan suatu karya baru dan orisinal. Adapun tugas akhir yang mempunyai keberdekatan dengan tugas akhir ini antara lain:

1. Susilawaty, No Mhs : 90340067/TA/UUI/1996  
Dengan judul Tugas akhir : Pusat Perbelanjaan di Pematang Siantar  
Tugas akhir ini menekankan pada ungkapan arsitektur local sebagai penentu penampilan bangunan.
2. Dwi Harsono, No Mhs : 93340097/TA/UUI/2001.  
Judul Tugas Akhir : Pusat Perdagangan dan Pameran di Jogjakarta.  
Penekanan pada pusat perbelanjaan sebagai sarana pameran wisata.



---

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM, FASILITAS PUSAT PERBELANJAAN DAN  
REKREASI KELUARGA, KONDISI EKSISTING KAWASAN SENTRAL  
BISNIS SUDIRMAN, PENAMPILAN ARSITEKTUR BANGUNAN  
KOMERSIAL**

**II.1. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan.**

**II.1.1 Definisi dan Jenis Pusat Perbelanjaan.**

**II.1.1.1. Definisi pusat perbelanjaan.**

Pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko.<sup>9</sup>

Pengertian yang lain menyebutkan pusat perbelanjaan adalah suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang dan jasa yang bercirikan komersial, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan memetik keuntungan.<sup>10</sup>

Secara umum Pusat Perbelanjaan mempunyai pengertian 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 berkumpul dan berrekreasi ( rileks ).<sup>11</sup>

Dari pengertian diatas maka pusat perbelanjaan dapat disimpulkan sebagai sekelompok bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan, dengan kegiatan berbelanja, berkumpul dan berekreasi yang bercirikan komersial dilengkapi fasilitas parkir. Sebagai tempat dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat dengan tujuan memperoleh keuntungan.

---

<sup>9</sup> Urban Land Institute, 1977, P : 43

<sup>10</sup> Gruen, Victor, 1973, P : 23

<sup>11</sup> Bendingtong, Naddine, 1982, P : 28

---

**II.1.1.2. Jenis Pusat Perbelanjaan**

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan dalam berbagai jenis menurut dari berbagai aspek diantaranya yaitu :

**A.) Segi Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan.**

Dari segi skala pelayanan Pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi 3 tingkatan, yaitu :<sup>12</sup>

**1. Neighborhood Centre ( Pusat Perbelanjaan Lokal ).**

Jangkauan pelayanan antara 5.000 – 40.000 penduduk ( skala lingkungan ).

Luas area berkisar antara 100.000 - 300.000 sq.ft. ( 2.787 - 9.290 m<sup>2</sup> ).

Unit terbesar berupa supermarket.

**2. Community Centre ( Pusat Perbelanjaan Distrik ).**

Jangkauan pelayanan antara 40.000 – 150.000 penduduk ( skala lingkungan ),

Luas areanya berkisar antara 100.000 – 300.000 sq.ft. ( 9.290-27.870 m<sup>2</sup> ).

Unit terbesar berupa junior departement store, supermarket dan toko toko.

**3. Main Centre ( pusat perbelanjaan Regional )**

Jangkauan pelayanan antara 150.000–400.000 penduduk ( skala lingkungan ).

Luas areanya berkisar antara 300.000-1.000.000 sq.ft. ( 27.870-92.990 m<sup>2</sup> ).

Unit terbesar berupa junior departement store, departement store dan toko- toko.

Sementara itu type shopping centres dalam mata kuliah bangunan komersial ada 5 tingkatan yaitu :<sup>13</sup>

- 1) Neighborhood Centre.
- 2) Intermediate Centre.
- 3) Community Size Centre.
- 4) Regional Centre.
- 5) renewal Projects.

---

<sup>12</sup> Joseph De chiara & john hancock, Time Sever Standart for building type, second edition P : 713 th 1983

<sup>13</sup> Ahmad Saifudin Mutaqi, mata kuliah Comersial Building, Jurusan Arsitektur, FTSP, UII.

**B.) Segi Bentuk Fisik Pusat Perbelanjaan.**

Dari segi bentuk fisik Pusat perbelanjaan dapat digolongkan dalam 7 bentuk yaitu:<sup>14</sup>

- 1 **Shopping Street** : deretan pertokoan di sepanjang sisi jalan.
- 2 **Shopping Center** : komplek pertokoan yang terdiri dari stan-stan (toko) yang disewakan atau dijual.
- 3 **Shopping Precint** : komplek pertokoan dengan stan (toko) menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari kendaraan.
- 4 **Department store** : merupakan toko yang sangat besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual macam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang-barang memiliki tata letak yang khusus, memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantai berkisar 10.000-20.000 m<sup>2</sup>.
- 5 **Supermarket** : mempunyai toko-toko yang menjual barang barang kebutuhan sehari-hari dengan system pelayanan self service dan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkisar 1.000-2.500 m<sup>2</sup>.
- 6 **Departement Store dan Supermarket** : merupakan bentuk-bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai, (pengabungan 2 jenis pusat perbelanjaan).
- 7 **Super store** : merupakan toko 1 lantai yang menjual macam-macam barang kebutuhan sandang dengan system self service, luasnya berkisar 5.000-7.000 m<sup>2</sup> dengan luas area penjualan minimum 2.500 m<sup>2</sup>.

**C.) Segi Kuantitas Barang yang dijual.**

Dari kuantitas barang yang di jual pusat perbelanjaan dapat dibagi menjadi 2 yaitu grosir dan eceran.

1. **Toko grosir** : toko yang menjual barang dalam jumlah besar atau secara partai, dimana barang-barang tidak biasanya disimpan di tempat lain, dan yang terdapat di toko-toko hanya sebagai contoh saja.
2. **Toko eceran (retail)** : toko yang menjual barang dengan jumlah yang relatif lebih sedikit atau persatuan barang. Lingkup system retail ini lebih luas dan

---

<sup>14</sup> Nadine, 1982, P : 14.

fleksibel dari pada grosir. Selain itu toko eceran akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi yang tinggi.

#### **D.) Segi Jenis barang yang diperdagangkan pada pusat perbelanjaan.**

Jenis barang yang diperdagangkan pada pusat perbelanjaan terdiri dari

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.

#### **II.1.2. System Perdagangan pada pusat perbelanjaan.**

Sistem Perdagangan pada pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi beberapa bagian yaitu :

##### **A.) Dari Jenis materi yang diperdagangkan.**

Jenis barang yang diperdagangkan terdiri dari :

- Barang primer/kebutuhan pokok
- Barang sekunder.
- Barang khusus (mewah)

##### **B.) Dari Cara Penyajian barang.**

Cara penyajian barang dagangan pada pusat perbelanjaan dapat dengan berbagai cara diantaranya:

- Table Fixture : pada meja menerus.
- Counter Fixture : Almari rendah
- Cases fixture : Almari transparan.
- Box Fixture : kotak yang terbuka.
- Back Fixture : rak-rak almari terbuka.
- Hanging Lose : Almari pengantung.
- Etalase ; Jendela peraga (alat promosi).

##### **C.) Dari system pelayanan pada pusat perbelanjaan.**

System pelayanan pada pusat perbelanjaan di bedakan menurut pelayanannya yaitu:<sup>15</sup>

- personal service : konsumen membeli dan membayar dilayani oleh pramuniaga dibelakang counter.

<sup>15</sup> Joseph De chiara & john hancock, Time Sever Standart for building type, second edition th 1983

- Self service : konsumen mencari, memilih dan membawa barang ke kasir untuk membayar sendiri,
- Self selection : konsumen memilih barang sendiri, membawa ke pramuniaga, diberi dan membayar dikasir.

#### **D.) Dari sifat materi perdagangan**

Merupakan sifat fisik dari barang yang diperdagangkan pada pusat perbelanjaan yaitu

- bersih, baik barang dan tempatnya
- tidak berbau.
- Kering (paling tidak wadahnya).
- Tahan lama (paling tidak wadahnya).

#### **II.1.3. Pola Perdagangan pada Pusat Perbelanjaan.**

Pola perdagangan yang digunakan pada pusat perbelanjaan ada dua macam yaitu pola perdagangan modern dan tradisional dimana penggabungan pola perbelanjaan tersebut dapat menjadi daya tarik tersendiri pada sebuah pusat perbelanjaan.<sup>16</sup> Perbedaan pola perdagangan keduanya dapat dilihat dari penjelasan sebagai berikut :

##### **II.1.3.1. Pola Perdagangan Modern.**

Pola perdagangan modern digunakan seiring dengan perkembangan zaman dimana proses perdagangan mengalami perubahan dari system manual menjadi komputerisasi, hal ini dapat dilihat pada pola transaksi perdagangan yang dilakukan. Dimana pola transaksi bergeser pada kehidupan masyarakat perkotaan yang enggan untuk melakukan jual beli dengan tawar menawar bahkan sebagian orang merasa proses tawar menawar sangat menyebalkan. Sehingga proses jual beli dilakukan dengan cara tidak langsung dimana pihak penjual memberikan harga pas pada setiap barang yang dijual. Pembeli membeli dengan harga yang tertera pada label yang diberikan dan membayarnya pada tempat yang disediakan, biasa disebut dengan kasir. Kelebihan pada pola transaksi seperti ini adalah mempersingkat waktu proses jual beli.

Interaksi antara penjual dan pembeli tidak erat dimana hal ini disebabkan oleh proses jual beli yang singkat. Pusat perbelanjaan modern cenderung pada perdagangan dengan prinsip pemenuhan kebutuhan dan keinginan para pembeli untuk membeli barang dagangannya. Sasaran utama dari pasar modern adalah kalangan menengah keatas. Komoditas yang disediakan di kelompokkan dalam kategori sebagai berikut:

---

<sup>16</sup> Berbenah dan Inovasi Dalam Strategi Promosi, Majalah retail edisi Agustus 2004.

- Demand store menjual barang kebutuhan pokok (primer)
- Convenience store menjual barang kebutuhan, dimana barang tersebut dibutuhkan secara berkala karena adanya keinginan untuk membeli (sekunder).
- Impulse store menjual barang mewah sebagai penambah kenikmatan hidup.

Dari pengelompokan fasilitas perdagangan pada pola perdagangan modern dengan ruang yang disewakan terdiri dari retail (kios/toko), mini anchor dan anchor tenant seperti pada table berikut :

Fasilitas perdagangan		Area perdagangan		
Kelompok	Jenis perdagangan	Retail	Mini anchor	Anchor tenant
Demand Store	Produk kebutuhan rumah tangga			-----
Convenience store	Fashion	-----	-----	-----
	Produk peralatan tulis dan kantor	-----	-----	
	Furniture dan interior bangunan		-----	
	Elektronik	-----	-----	
	Peralatan olah raga	-----	-----	-----
	Kerajinan dari kulit	-----		-----
	Produk kerajinan daerah		-----	
	Mainan anak	-----	-----	-----
Impulse Store	Fashion	-----	-----	-----
	Elektronik	-----	-----	
	Furniture dan interior bangunan		-----	
	Kerajinan dari kulit	-----	-----	-----
	Aksesoris kendaraan bermotor	-----	-----	
	Peralatan olah raga	-----	-----	-----

	Benda seni dan barang antic	-----	-----	-----
	Produk kerajinan daerah	-----		-----
	Mainan anak	-----	-----	
	Logam mulia dan aksesoris	-----		

Tabel.2.1.Perdagangan Pola Modern

System yang digunakan biasanya adalah system gabungan antara Self service dan self selection yaitu konsumen mencari, memilih dan membawa barang kekasir untuk membayar sendiri atau konsumen memilih barang sendiri membawa ke pramuniaga diberi nota dan membayar ke kasir. Kekurangan dari system ini pemilik harus menyediakan alat untuk memberi label harga dan karyawan untuk mengawasi dan mengontrol semua kegiatan yang terjadi pada saat perdagangan berlangsung. Sementara cara penyajian barang dagangannya menggunakan etalase-etalase sebagai tempat dagangan sekaligus sebagai alat promosi barang dagangannya.

Bentuk fisik pusat perbelanjaan pola perdagangan modern biasanya berupa: retail, mini anchor dan anchor tenant. Dan diwadahi dalam satu kesatuan pusat perbelanjaan seperti : Mall, Plaza, Super Store, Swalayan, department store, super market dll.

### II.1.3.2.Pola Perdagangan Tradisional.

Proses perdagangan sudah ada sejak manusia mengenal jual beli. Pada awalnya proses jual beli(perdagangan) berupa tukar menukar barang. Sampai pada masa dimana manusia mengenal mata uang, jual beli dilakukan secara negosiasi antara penjual dan pembeli dilakukan pertukaran barang dengan mata uang. Sampai pada masa sekarang proses jual beli terus dilakukan selama manusia masih ada di muka bumi cara transaksinya pun semakin beragam dan media untuk transaksi juga beraneka ragam, proses jual beli tradisional dilakukan dengan cara berinteraksi secara langsung antara penjual dan pembeli sehingga terjadi transaksi diantara keduanya untuk bernegosiasi dalam proses jual beli (perdagangan) tersebut.

Media untuk tempat jual beli biasa disebut pasar, trend masa kini pasar menjadi sangat bervariasi fungsinya, bukan hanya sekedar tempat untuk jual beli namun juga tempat untuk berinteraksi masyarakat, tempat wisata belanja, tempat untuk mencari dukungan politik. Plaza Senopati sebagai pasar tradisional adalah sebagaimana pasar

	Busana bayi		√	
Makanan	Makanan kering		√	√
	Makanan basah			√
	Makanan siap saji		√	√

Tabel.2.2. Perdagangan pola tradisional

## II.2. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan Sebagai Sarana Rekreasi

Rekreasi berasal dari Bahasa Inggris “re-creat” yang berarti bersenang senang, menciptakan kembali, maksudnya adalah menciptakan suasana baru dan cocok untuk melakukan tugas seperti sedia kala, setelah bekerja keras, baik secara mental maupun fisik. Dalam kamus oxford adalah the action or fact of being recreated by some pleasant occupation, past time or amusement artinya aksi atau fakta yang digambarkan oleh beberapa tindakan menyenangkan, waktu lalu atau hiburan.<sup>19</sup>

Pusat perbelanjaan pada mulanya suatu areal bisnis kota yang ditujukan untuk pejalan kaki dengan dilayani oleh system angkutan umum, dengan maksud untuk mengurangi kendala transportasi, pada pusat perbelanjaan terdapat fasilitas - fasilitas untuk pameran sekaligus guna menarik pengunjung sekaligus sebagai salah satu tujuan untuk menjadi sarana rekreasi di sela sela orang berbelanja dan untuk media promosi kegiatan yang diadakan oleh pengelola pusat perbelanjaan. Pada perkembangannya di kota-kota besar khususnya di Jakarta dimana pusat perbelanjaan bukan sekedar untuk berbelanja saja melainkan juga sebagai sarana rekreasi keluarga sebagai kebutuhan masyarakat yang sangat padat akan aktifitas sehingga rekreasi menjadi salah satu kebutuhan untuk menghilangkan kejenuhan dari aktivitas yang rutinitas.

Dalam pengelolaan pusat perbelanjaan, sarana rekreasi dikelola dengan management tersendiri dengan tujuan sebagai daya tarik pusat perbelanjaan sekaligus sebagai penyeimbang dalam pusat perbelanjaan sehingga masyarakat perkotaan yang senang melakukan pekerjaan secara efektif, dapat memanfaatkan sarana rekreasi pada pusat perbelanjaan untuk melepas lelah sehabis bekerja juga untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.<sup>20</sup>

Kegiatan rekreasi dapat dibedakan menurut dari berbagai segi diantaranya:

<sup>19</sup> Kamus Oxford, Hornby.

<sup>20</sup> Berbenah dan Inovasi Dalam Strategi Promosi, Majalah retail edisi Agustus 2004.



**a) Sifat kegiatan**

1. Entertainment (kesukaan): restaurant, small restaurant (kafetaria), snack bar.
2. Amusement (kesenangan) : theater, night club, art gallery, ball room, concert, dsb.
3. Recreation (bermain/hiburan) : bowling, billiard, zoo park (kebun binatang), pin bal (permainan dan ketangkasan), dab.
4. relaxation (santai) : city court (taman kota), swimming pool (kolam renang), jeanside youth club, cottage beach, dsb.

**b) jenis kegiatan:**

1. aktif : kegiatan yang membutuhkan gerak fisik.
2. pasif : kegiatan yang tidak membutuhkan gerak fisik.

**c) Pola kegiatan :**

1. massal : pertunjukan film, konser, drama.
2. kelompok kecil : billiard.
3. perorangan : bowling, pin bal.

Sebagai pusat perbelanjaan yang mewadahi kegiatan berbelanja dan berekreasi. Pusat perbelanjaan menggabungkan antara pasar tradisional dan pasar modern, pertunjukan/pameran, merupakan perwujudan dari atraksi wisata belanja selain itu juga mewadahi kegiatan rekreasi lainnya yang berupa kesukaan, hiburan dan rileks. Fasilitas tersebut berupa;

<b>Sarana Rekreasi</b>			
Kesukaan	Kesenangan	Hiburan	Rileks
Restoran	Theater (bioskop)	Arena bermain	Salon kecantikan
Bakery	Pameran	Billiard	Health & beauty
food coord			Fitness

Tabel.2.3.Sarana rekreasi

Rekreasi selain berfungsi untuk menarik pengunjung ke bangunan pusat perbelanjaan juga merupakan daya tarik tersendiri bagi sebuah pusat perbelanjaan selain sebagai tempat untuk berbelanja, sehingga dengan adanya sarana rekreasi pada pusat perbelanjaan diharapkan pengunjung dapat menikmati fasilitas yang terdapat di pusat perbelanjaan, serta menjadikan pusat perbelanjaan menjadi ajang wisata keluarga yang dinamis.

Plaza Senopati sebagai tempat berbelanja dan berekreasi tentunya memiliki kegiatan pendukung guna melengkapi dari kegiatan berbelanja dan berekreasi. Fasilitas pendukung pada plaza senopati yang dapat membantu menambah daya tarik pasar sekaligus untuk menunjang kelancaran dalam proses kegiatan utama sebuah pusat perbelanjaan. Fasilitas tersebut berupa :

Penunjang	Internet, Tour and Travel, ATM center, tempat parkir, musholla, toilet, ruang ibu dan anak, tempat istirahat
Service	Fire safety, security, car call, informasi, taxi service, gudang

*Tabel.2.4.Fasilitas penunjang dan service*

Dari penjelasan fungsi bangunan tersebut diatas, Plaza Senopati sebagai pusat perbelanjaan dan rekreasi diharapkan mampu melayani kebutuhan belanja dan rekreasi penduduk diwilayah kawasan niaga terpadu Jakarta Selatan dan pengunjung dalam skala kota Jakarta selatan, dengan suasana belanja yang nyaman dan menyenangkan sebagai jawaban atas tuntutan masyarakat kota yang dinamis. Plaza Senopati juga dapat menjadi atraksi wisata dalam keramaian yang optimal secara semarak, sekaligus sebagai sarana tempat berwisata/berekreasi pada para pengunjung pusat perbelanjaan khususnya bagi kalangan keluarga atau rumah tangga, dengan memadukan antara pasar tradisional dan pasar modern sebagai salah satu daya tarik pusat perbelanjaan.

### **II.3. Profil Pengguna Bangunan.**

Pengguna bangunan adalah orang-orang yang menggunakan fasilitas pusat perbelanjaan dan ruang-ruang yang ada dalam bangunan pusat perbelanjaan. Pengguna bangunan ditujukan untuk sasaran utamanya adalah pengunjung dari kalangan rumah tangga , secara garis besar pengguna bangunan dikelompokkan menjadi beberapa bagian diantaranya adalah:

#### **II.3.1. Pengunjung/ konsumen :**

Pengunjung bangunan dengan sasaran utama dari kalangan rumah tangga (keluarga) dan karyawan kantor di lingkungan Kawasan Sentral Bisnis Sudirman, Selain dari lingkungan kawasan sentral bisnis sudirman plaza senopati juga menjangkau untuk masyarakat yang tinggal disekitar lokasi kawasan tersebut yang ikut mendukung kawasan sentral bisnis sebagai kawasan niaga terpadu yang berupa

kawasan pemukiman dan perkantoran. Pengunjung memiliki berbagai tujuan diantaranya untuk berbelanja, jalan-jalan, rekreasi atau melakukan kegiatan bisnis. Kedua sasaran itu memiliki kegiatan dan karakter yang berbeda, kegiatan dan karakter itu antara lain :

**1. Karakter pengunjung dari kalangan rumah tangga**

- Berbelanja untuk memenuhi kebutuhan harian dan bulanan.
- Mencari hiburan di pusat perbelanjaan sekaligus berbelanja.
- Melakukan kegiatan rekreasi di pusat perbelanjaan.
- Berbelanja untuk meningkatkan kesenangan hidup/barang mewah.
- Sebagian ibu rumah tangga senang berbelanja dengan cara tawar menawar.

**2. Karakter pengunjung dari kalangan karyawan kantor.**

- Mengisi waktu luang kerja saat istirahat dan pulang kerja sambil menunggu untuk pulang pada saat jam padat.
- Melakukan pertemuan bisnis di pusat perbelanjaan.
- Melepas lelah sehabis bekerja.
- Mencari hiburan dan informasi pada waktu luang kerja.

Dari karakter pengunjung bangunan tersebut diharapkan sebuah pusat perbelanjaan mampu mewadahi kegiatan-kegiatan berbelanja dan berrekreasi sekaligus memberikan suasana yang nyaman dan menyenangkan.

Sementara itu golongan yang menjadi sasaran utamanya adalah golongan menengah keatas, tetapi juga memungkinkan untuk golongan menengah kebawah. Sasaran dari golongan menengah kebawah adalah penduduk yang bertempat tinggal di kawasan permukiman yang mendukung kawasan niaga terpadu sudirman, sedangkan untuk golongan menengah ke atas adalah untuk masyarakat yang berada di kawasan sentral bisnis sudirman, baik yang tinggal di apartement maupun yang tinggal di hotel yang ada di sekitar kawasan. Pembagian sasaran pengunjung bangunan sesuai dengan pembagian antara pasar tradisional dan pasar modern.

Sebagai sasaran utama pengguna bangunan pengunjung sangat berperan penting dalam pembentukan sebuah pusat perbelanjaan. Karakter dari kedua golongan sasaran utama yang sangat berperan dalam perencanaan susunan ruang dalam pusat perbelanjaan. Untuk golongan menengah keatas disediakan tempat dalam pasar modern sementara untuk kalangan menengah kebawah pada pasar tradisional. Susunan ruang pusat perbelanjaan diatur dan dikelola untuk menarik pengunjung

---

semaksimal mungkin. perpaduan antara pasar tradisional dan pasar modern merupakan daya tarik yang diberikan pusat perbelanjaan untuk menghilangkan dampak dari kesenjangan sosial.

### **II.3.2. Pengelola Bangunan :**

Pengelola Bangunan yaitu seluruh staf dan karyawan yang mengelola gedung pusat perbelanjaan untuk mengatur berbagai jenis kegiatan yang terjadi dalam pusat perbelanjaan, kegiatan yang diatur oleh pengelola bangunan guna menarik pengunjung dan penyewa bangunan serta manage bangunan gedung pusat perbelanjaan itu sendiri. Pengelola bangunan terdiri dari manager/pimpinan, administrasi, tim marketing, cleaning service, perawatan gedung, security, dan karyawan yang berhubungan langsung dengan pengguna bangunan.

Karakteristik pengelola bangunan adalah sebagai karyawan tetap dari sebuah bangunan pusat perbelanjaan yang melakukan kegiatannya secara teratur dan tetap setiap harinya, sehingga ruang pengelola direncanakan secara khusus yang berbeda dengan pengguna bangunan lainnya yang bersifat temporer. Pengelola bangunan merupakan inti dari keberlangsungan sebuah pusat perbelanjaan, dikarenakan pengelola bangunan yang mengoperasikan, melakukan perawatan dan menetapkan aturan-aturan dalam sebuah gedung pusat perbelanjaan.

### **II.3.3. Penyewa atau Retailer :**

Penyewa bangunan atau retailer adalah orang yang menyewa ruang-ruang dalam sebuah pusat perbelanjaan baik yang berupa toko kecil (retail) maupun dalam partai besar (mini anchor dan anchor tenant). Penyewa merupakan pengguna bangunan yang langsung berinteraksi dengan pengunjung bangunan dan pengelola bangunan, dimana karakteristik dari kegiatan penyewa bangunan bersifat tetap dan temporer. Penyewa bangunan mengikuti peraturan yang diberikan oleh pihak pengelola bangunan dalam menempati ruang-ruang yang telah diatur oleh pihak pengelola. Wewenang dari pihak penyewa adalah mengatur ruang yang disewanya dengan tetap mengikuti aturan yang diberikan oleh pihak pengelola.

### **II.3.4. Penyuplai :**

Penyuplai adalah orang yang berinteraksi dengan penyewa dan pengelola bangunan secara temporer untuk menyuplai barang-barang yang diperlukan oleh penyewa toko maupun oleh pengelola bangunan. Karakter dari penyuplai adalah temporer dimana kegiatannya bersifat sementara waktu dan tidak melakukan aktifitas dalam waktu yang lama sehingga perencanaan ruang untuk tempat penyuplai barang

---

direncanakan dengan pertimbangan yang memiliki akses langsung pada pengelola dan penyewa bangunan.

#### **II.4. Jenis Kegiatan Pada Pusat Perbelanjaan.**

Kegiatan yang berlangsung dalam bangunan sangat mempengaruhi bentuk dan suasana ruang secara keseluruhan. Kegiatan ini dikelompokkan dalam beberapa kegiatan yaitu :

1. Kegiatan Utama, yaitu kegiatan yang terjadi dalam sebuah pusat perbelanjaan yang dilakukan oleh pengguna, penyewa dan pengelola bangunan.
2. Kegiatan Pelengkap, yaitu kegiatan yang mendukung semua kegiatan yang dilakukan dalam sebuah pusat perbelanjaan.
3. Kegiatan Service, yaitu kegiatan operasional dalam sebuah pusat perbelanjaan.

Kegiatan utama dalam sebuah pusat perbelanjaan yang ditujukan untuk pengunjung dan penyewa bangunan sebagai sasaran utama dari berdirinya sebuah pusat perbelanjaan. Sementara kegiatan pelengkap dan service sebagai penunjang kegiatan utama agar sesuai dengan tuntutan kebutuhan pengunjung bangunan. Kegiatan utama bangunan pusat perbelanjaan yang diwadahi adalah kegiatan perdagangan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan rekreasi yang sekaligus menjadi tempat atraksi wisata budaya keluarga. Kegiatan dalam bangunan pusat perbelanjaan berdasar pada pengguna bangunan adalah sebagai berikut :

##### **II.4.1. Kegiatan Pengunjung :**

Kegiatan pengunjung bangunan merupakan sasaran utama dari sebuah pusat perbelanjaan sehingga pertimbangan perencanaan ruang memperhitungkan kebutuhan dan kegiatan pengunjung. Kegiatan pengunjung berinteraksi langsung dengan penyewa bangunan, sifat kegiatannya temporer dan jenis kegiatannya sangat bervariasi. Alur kegiatan pengunjung dapat digambarkan dalam diagram berikut :



Gb.2.1. Diagram alur kegiatan pengunjung

#### II.4.2. Kegiatan Pengelola Bangunan.

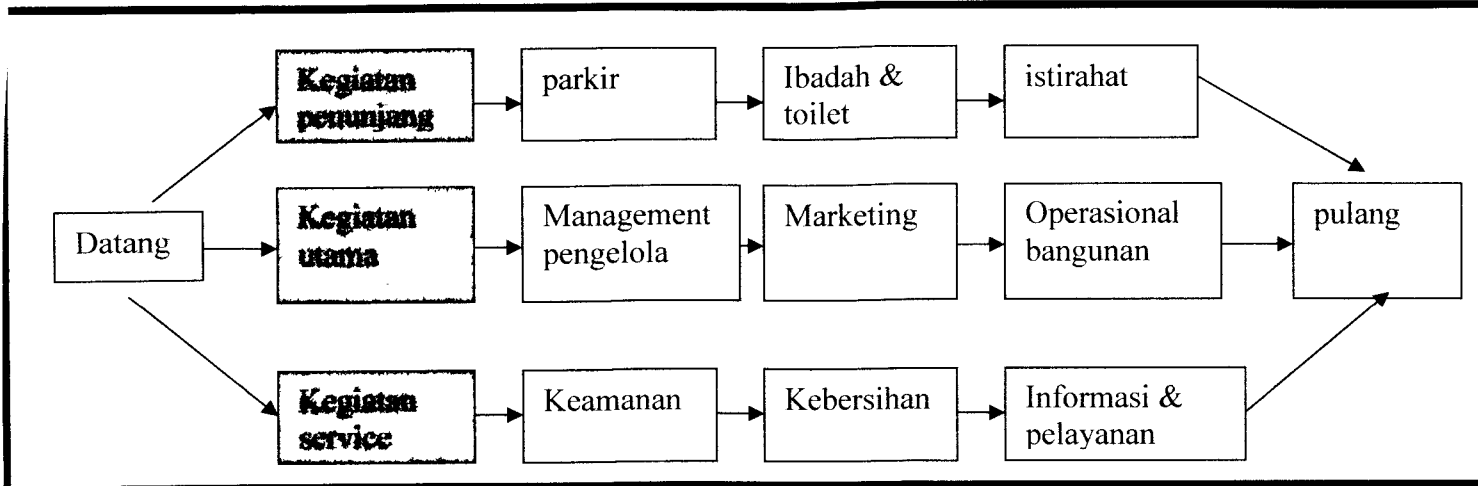
Kegiatan pengelola bangunan merupakan kegiatan tetap yang dilakukan secara konstan dan terus menerus. Kegiatan dari pengelola bangunan berkaitan dengan administrasi, operasional bangunan, manage dan mengatur keseluruhan yang berkaitan dengan bangunan pusat perbelanjaan. Pengelola berinteraksi langsung dengan penyewa bangunan, sedangkan interaksi dengan pengunjung bangunan tersamar (tidak langsung). Pengelola bangunan mengadakan acara-acara yang dikelola pada event-event tertentu dan bekerja sama dengan penyewa bangunan acara tersebut dapat berupa:

- Pertunjukan Kesenian Budaya
- Pertunjukan Musik.
- Mengadakan Pameran-pameran.
- Pentas Pangung hiburan.
- Mengadakan acara Live show artis atau peluncuran album perdana.

Acara acara tersebut dilakukan pada saat event-event penting seperti berikut :

- Ulang tahun Jakarta.
- Hari kemerdekaan RI.
- Saat liburan sekolah.
- Hari raya Umat Islam (puasa & Lebaran)
- Hari Natal dan Tahun Baru.

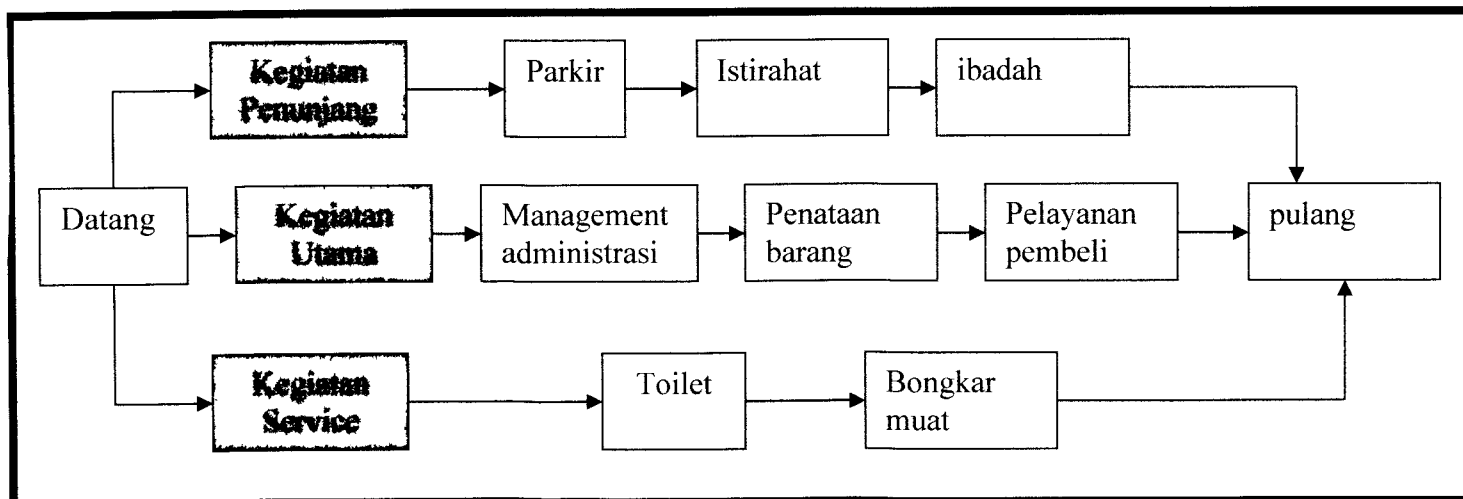
Kegiatan tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk menarik pengunjung sebanyak mungkin. Acara pada waktu-waktu tertentu bisa sangat bervariasi, kegiatan pengelola bangunan dapat dilihat pada diagram di bawah ini :



Gb.2.2. Diagram kegiatan pengelola bangunan

### II.4.3. Kegiatan Penyewa.

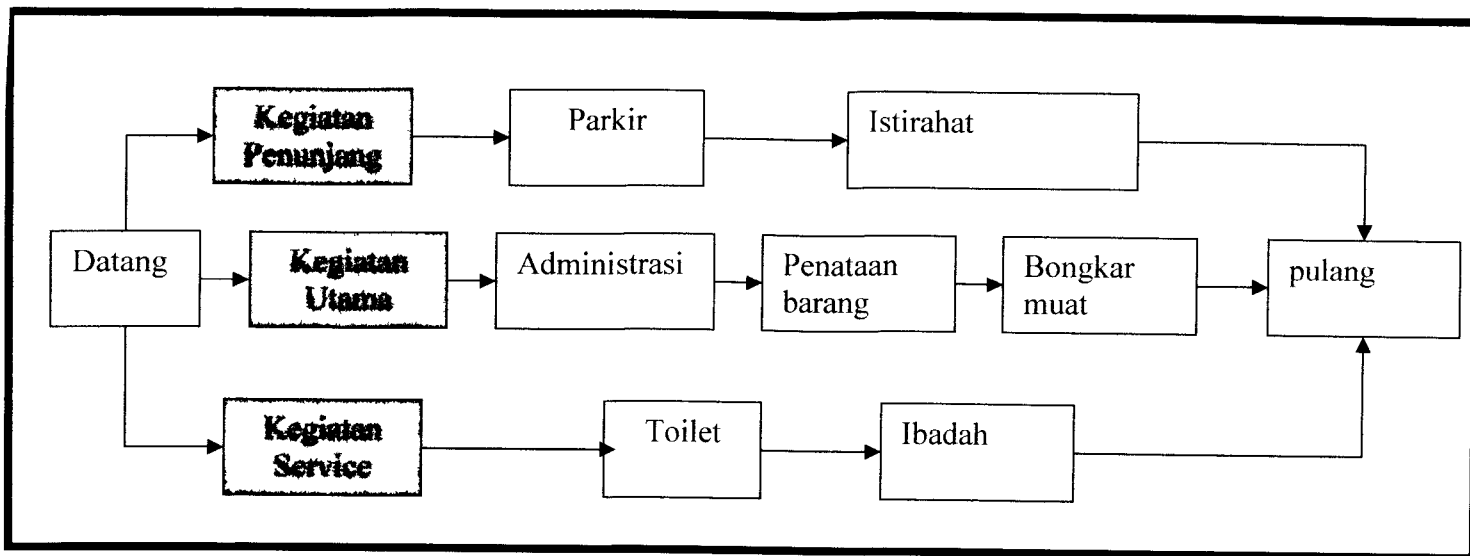
Penyewa bangunan (retailer) orang yang menyewa ruang dalam bangunan pusat perbelanjaan. Sifat dari kegiatan penyewa adalah tetap dan temporer, kegiatan penyewa disebut tetap karena selama masih memiliki ruang sewa dalam bangunan pusat perbelanjaan maka kegiatan penyewa tetap setiap harinya, temporer penyewa dapat berubah-ubah sesuai dengan masa sewa ruang. Kegiatan penyewa dapat dilihat dari diagram berikut :



Gb.2.3. Diagram kegiatan penyewa

#### II.4.4. Kegiatan Penyuplai.

Penyuplai barang memiliki kegiatan yang temporer, yaitu kegiatan nya terjadi apabila ada pengiriman barang dari permintaan penyewa atau pengelola bangunan. Kegiatan dari penyuplai bangunan seperti diagram berikut :



Gb.2.4. Diagram kegiatan penyuplai

#### II.5. Kebutuhan Ruang.

Kebutuhan ruang pada bangunan untuk memenuhi semua kegiatan yang ada di dalam bangunan, syarat yang perlu dipenuhi adalah sesuai dengan standart luasan ruang untuk setiap kegiatan, ruangan yang nyaman. Kebutuhan ruang pada pusat perbelanjaan dibagi menurut fungsi ruang adalah sebagai berikut:

##### II.5.1. Kebutuhan Ruang untuk Pusat Perbelanjaan:

Kebutuhan ruang untuk pusat perbelanjaan di bagi menurut kegiatan yang diwadahnya yaitu untuk berbelanja dengan pola perdagangan yang akan digunakan pada pusat perbelanjaan yaitu pola perdagangan modern dan pola perdagangan tradisional. ruang ruang yang dibutuhkan adalah

##### 1. Pola perdagangan modern :

Ruang yang digunakan untuk perbelanjaan dengan pola modern dibagi menurut luasan ruangnya. Ruang ruang tersebut adalah :

- ❖ Ruang sewa dengan luasan ruang berukuran kecil biasanya disebut dengan Retail.
- ❖ Ruang sewa dengan luasan ruang berukuran sedang biasanya disebut dengan mini anchor.



- 
- ❖ Ruang sewa dengan luasan ruang besar biasanya disebut dengan anchor tenant.
2. Pola perdagangan tradisional.
- Ruang pusat perbelanjaan yang digunakan pada pola perdagangan tradisional adalah ruang sewa dengan luasan ruang kecil dan tidak menggunakan pembatas yang permanent sehingga ruang yang disewakan petakan ruang dengan ukuran kecil, ruang ruang tersebut adalah
- ❖ Lapak .
  - ❖ Mini shop.

### **II.5.2. Kebutuhan Ruang untuk Sarana Rekreasi:**

Kebutuhan ruang pada bangunan pusat perbelanjaan sebagai sarana rekreasi adalah tergantung pada jenis dan kegiatan rekreasi. Ruang tersebut berupa ruang sewa berukuran besar. Jenis dan kegiatan rekreasi yang dipilih adalah sebagai berikut :

- ❖ Entertainment (kesukaan): ruang-ruang untuk entertainment atau kesukaan dipilih berupa : restorant, bakery & pastry dan food court, dengan pertimbangan sebagai berikut sasaran utama dari pusat perbelanjaan adalah pengunjung dari kalangan keluarga dan karyawan kantor sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan makanan dan minuman bagi pengunjung baik dari kalangan keluarga maupun karyawan kantor yang setelah lelah berbelanja maupun untuk acara makan siang pada saat jam istirahat. Juga dapat dijadikan sebagai tempat untuk acara keluarga disaat ada anggota keluarga yang ber ulang tahun.
- ❖ Amusement (kesenangan) : ruang untuk sarana rekreasi yang berupa kesenangan untuk keluarga dipilih berupa bioskop (theater), pemilihan tersebut dengan pertimbangan bahwa pengunjung dari kalangan keluarga maupun dari kalangan kantor banyak yang menyenangi acara nonton film bersama, baik bersama keluarga ataupun pacarnya, sehingga dapat menambah keakraban.
- ❖ Recreation (bermain/hiburan) : ruang untuk bermain yang dipilih adalah permainan billiard dan arena bermain, dimana pemilihan ini dengan mempertimbangkan sasaran utama dari pengunjung bangunan dari kalangan keluarga dan karyawan kantor sehingga perlu adanya tempat untuk bermain anak. Sementara dari kalangan karyawan yang menunggu

---

saat-saat untuk pulang ke rumah pada waktu jam padat dapat berolah raga billiard setelah jemu dengan pekerjaan dikantor.

- ❖ Relaxation (santai) : untuk sarana rekresai yang berupa relaxation (santai) dipilih berupa salon kecantikan, health & beauty dan fitness center. Pemilihan sarana dengan pertimbangan dapat menarik pengunjung dari kalangan keluarga dimana seluruh anggota keluarga dapat menghilangkan lelah dan dapat mempercantik diri dalam satu tempat, sekaligus dapat menjaga kesehatan tubuh dengan berolah raga di fitness center.

Ruang-ruang pada sarana rekreasi diasumsikan dikelola dengan satu pengelola sehingga ruang tersebut berupa ruang sewa berukuran besar masuk pada kategori anchor tenant.

### **II.5.3. Kebutuhan Ruang service dan penunjang :**

Kebutuhan ruang pada pusat perbelanjaan untuk service dan penunjang adalah demi kelancaran kegiatan yang ada pada sebuah pusat perbelanjaan. Ruang-ruang tersebut dapat dibagi dua yaitu :

1. ruang service dan penunjang yang disewakan :

ruang-ruang tersebut termasuk pada ruang yang dikelola oleh pengelola bangunan tetapi memiliki nilai sewa sekaligus sebagai service dan penunjang kegiatan bangunan pusat perbelanjaan, ruang-ruang tersebut adalah :

- ❖ ruang internet
- ❖ tour & travel.
- ❖ ATM center.
- ❖ Plaza.

2. Ruang service dan penunjang umum :

Ruang-ruang service dan penunjang umum adalah ruang yang digunakan oleh pengelola untuk menunjang kegiatan sebuah pusat perbelanjaan dan sifatnya umum (tidak disewakan), sehingga pengunjung dapat menggunakan fasilitas tersebut. ruang-ruang tersebut adalah Entrance Hall, selasar, tempat parkir, musholla, toilet, ruang ibu dan anak, tempat istirahat, escalator, fire safety, security, car call, informasi, taxi service, gudang

### **II.5.4. Kebutuhan Ruang Pengelola Bangunan :**

Kebutuhan ruang untuk pengelola bangunan sebagai pelaksana dari seluruh kegiatan di dalam sebuah pusat perbelanjaan sehingga ruang pengelola merupakan ruang tetap dalam bangunan pusat perbelanjaan. Semua proses kegiatan dalam

bangunan pusat perbelanjaan yang berkaitan dengan gedung (bangunan pusat perbelanjaan tersebut) baik kegiatan administrasi sewa menyewa, peraturan-peraturan dalam bangunan maupun perawatan dan operasional bangunan. Ruang ruang tersebut dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu :

1. Ruang administrasi : yaitu ruang-ruang yang digunakan untuk kegiatan pengelola bangunan dibidang administrasi baik administrasi umum dan pemasaran maupun administrasi kantor. Ruang ruang tersebut adalah :
  - ❖ Ruang pimpinan.
  - ❖ Ruang staf.
  - ❖ Ruang karyawan.
  - ❖ Ruang rapat.
  - ❖ Ruang tamu.
  - ❖ Ruang loker.
2. Ruang operasional : yaitu ruang-ruang yang digunakan untuk kelancaran kegiatan operasional dari sebuah bangunan pusat perbelanjaan, ruang-ruang tersebut adalah sebagai berikut : Ruang mesin, Ruang trafo, Ruang genset, Ruang AC, Ruang alat, Cleaning service, Gudang, dan Ruang keamanan.

Setelah penjabaran diatas maka kebutuhan ruang dapat di kelompokkan seperti pada table berikut :

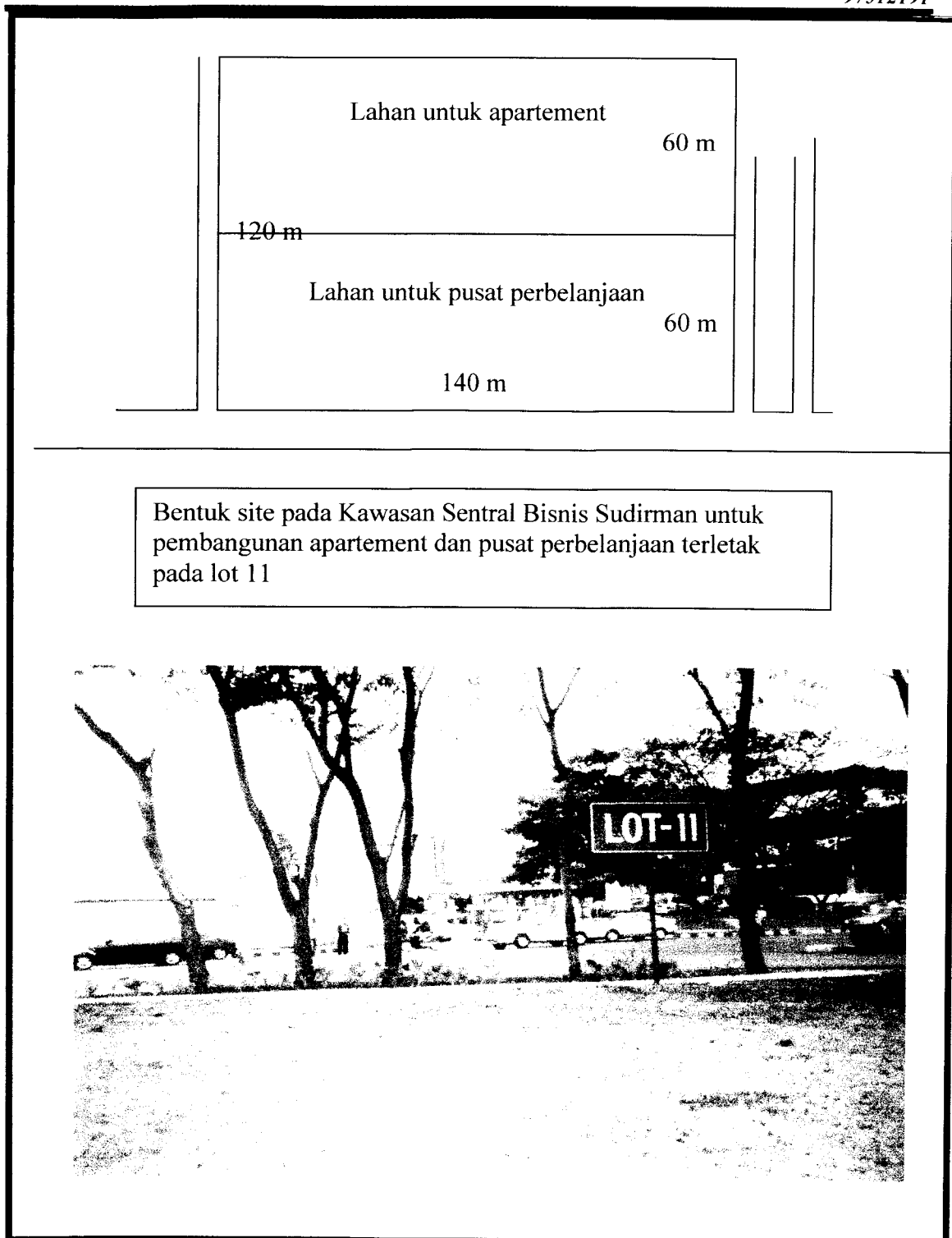
Kebutuhan ruang			
Ruang utama/ umum	Ruang sewa	Service dan penunjang	Pengelola
Entrance hall Plaza Selasar	Perdagangan modern	Internet	Ruang pimpinan
	Retail	Tour and Travel	Ruang staf
	Mini anchor	ATM center	Ruang karyawan
	Anchor tenant	Tempat parkir	Ruang rapat
	Perdagangan tradisional	Musholla	Ruang tamu
	Lapak	Toilet	Loker
	Mini shop/kios	Ruang ibu dan anak	Ruang operasional
	Sarana rekreasi	Tempat istirahat	Ruang mesin
	Restoran	Eskalator	Ruang trafo
	Bakery & Pastry	Fire safety	Ruang genset
Food court	Security	Ruang AC	
Fitness center	Car call	Ruang alat	

	Salon Health & beauty Billiard Arena bermain Bioskop	Informasi Taxi service Gudang	Cleaning service Gudang Ruang keamanan
--	--	-------------------------------------	--

Tabel.2.5.Kebutuhan ruang.

## II.6. Kondisi Eksisting Kawasan Sentral Bisnis Sudirman.

Lokasi yang terpilih adalah dikawasan niaga terpadu sudirman, salah satu pusat bisnis di jakarta yang sangat potensial, terletak di daerah JL Jend Sudirman, jakartaSelatan, Jakarta. Lokasi terpilih karena kawasan tersebut merupakan bagian dari perencanaan dan perancangan tata ruang kota sebagai salah satu pusat bisnis di Jakarta. Perencanaan bangunan pusat perbelanjaan termasuk dalam salah satu perencanaan kawasan tersebut .lahan yang ada terletak pada lot 11 dimana lahan tersebut untuk dua bangunan yaitu pusat perbelanjaan dan apartemen, luas lahan keseluruhan  $\pm 16\ 800\text{m}^2$ , untuk bangunan pusat perbelanjaan adalah  $\pm 8400\ \text{m}^2$ , dan untuk apartement  $\pm 8\ 400\text{m}^2$ . Bentuk site bangunan hampir persegi panjang dengan ukuran site panjang 140 m dan lebar 120 m, dengan BC  $\pm 70\ %$ .



Gb.2.5.Lokasi dan bentuk site bangunan.

Batasan bangunan dilihat dari site yang ada adalah :

Sebekah Timur : gedung Auto mall dan Millinia Kafe.



Gb.2.6. Millenia kafe



Gb.2.7. Gedung Auto Mall

Sebelah Barat : gedung Bengkel kafe



Gb.2.8. Bangunan bengkel kafe



Gb.2.9. Tampak depan Bengkel kafe

Sebelah Utara : BEJ building, Citi Bank Tower dan Bank Mandiri tower.

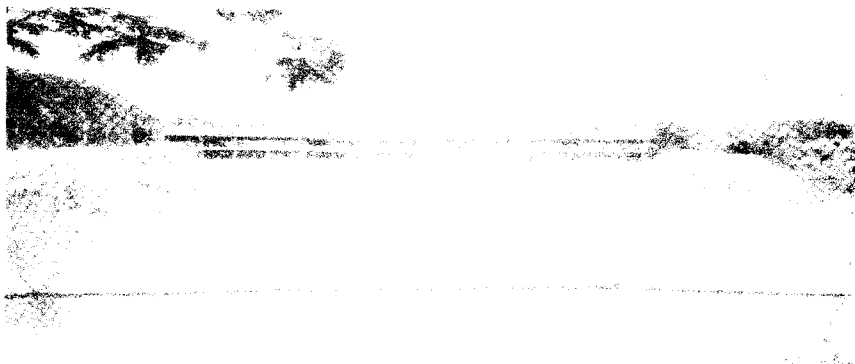


Gb.2.10. BEJ Building

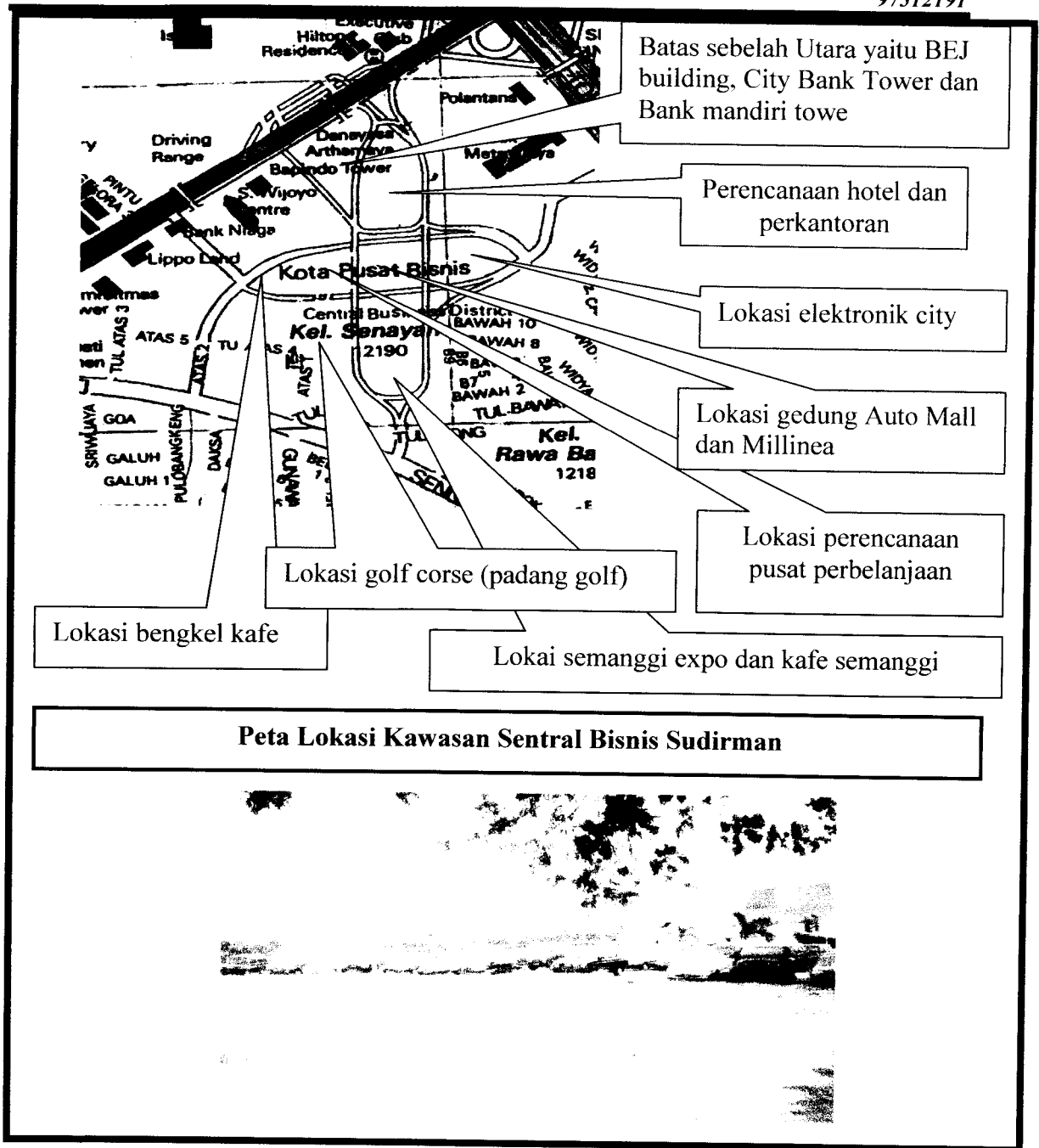


Gb.2.11. City Bank Tower dan Bank Mandiri Tower

Sebelah Selatan : Padang golf.



Gb.2.12. Padang Golf.



Gb.2.13. Peta kawasan dan Semanggi Expo

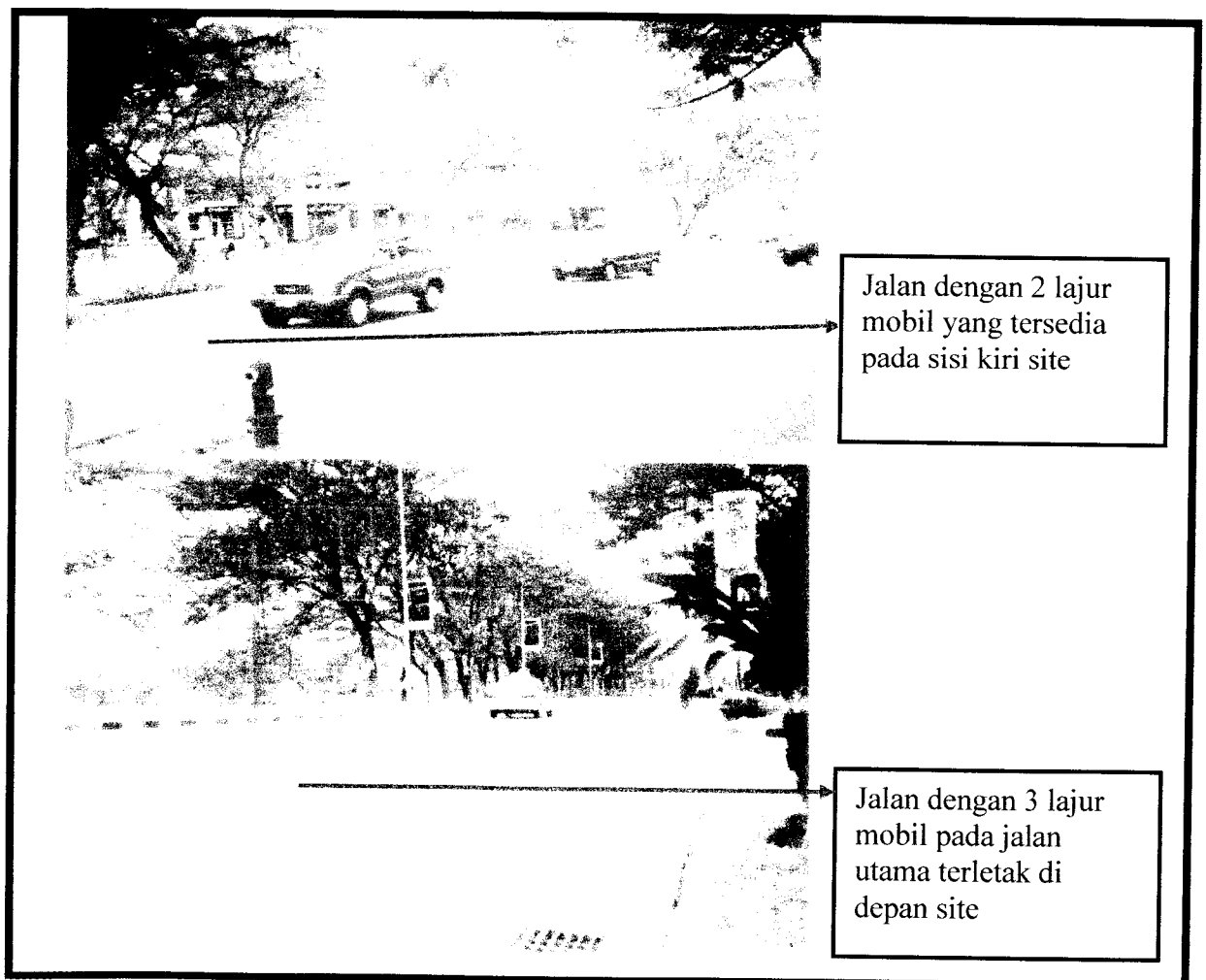
Lokasi tersebut memenuhi criteria dalam penentuan sebuah lokasi untuk pusat perbelanjaan. Lokasi yang strategis diharapkan mampu menarik perhatian para pebisnis guna meraih pasar dari berbagai lapisan masyarakat dan profesi. Penentuan lokasi berdasar pada factor factor berikut :

1. Faktor Pencapaian : kawasan niaga terpadu sudirman mudah dicapai dari berbagai penjuru kota Jakarta melalui jalan darat baik menggunakan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.

2. Kawasan strategis : berada di jalur emas pusat bisnis kota Jakarta. Yang terletak diantara kawasan hunian padat, perkantoran modern, hotel-hotel berbintang, apartement apartemen mewah.
3. Luas Site : sebagai kawasan yang memiliki perencanaan pengembangan kawasan, telah menyediakan luas site untuk bangunan pusat perbelanjaan yaitu :  $\pm 16\ 800\ m^2$ .
4. Faktor Teknis : kawasan niaga terpadu telah menyediakan fasilitas sarana dan prasarana penunjang bangunan seperti, sarana utilitas, sarana parkir, jalan yang luas, jaringan telfon, jaringan listrik, pembuangan air kotor, dll.

Kondisi site yang tersedia di kawasan tersebut telah direncanakan untuk pembangunan pusat perbelanjaan keadaan site dapat dilihat dari :

- Kondisi jalan yang baik dan lebar yang cukup luas untuk kawasan pusat bisnis dengan kapasitas 3 lajur mobil pada jalan utama dan 2 lajur mobil pada jalan sekunder.



Gb.2.14. kondisi jalan di sekitar site.

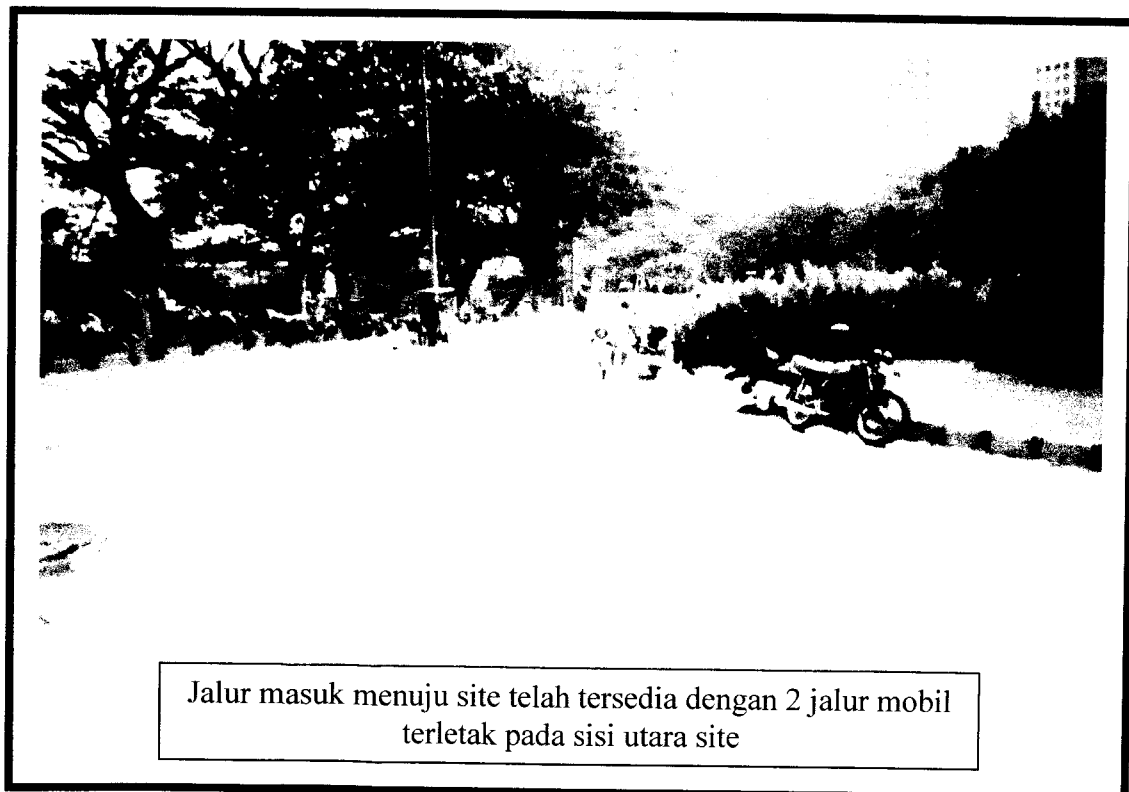


- Jalur pejalan kaki telah tersedia dan vegetasi untuk pelindung pejalan kaki juga telah tersedia.



Gb.2.15. kondisi jalur pedestrian pada site.

- Jalan masuk ke lokasi telah tersedia.



Gb.2.16. jalan masuk kendaraan menuju site

**II.7. Tinjauan Umum Penampilan Arsitektur Bangunan Komersial.****II.7.1. Pengertian Bangunan Komersial**

Pengertian bangunan komersial adalah bangunan yang karena fungsinya menimbulkan transaksi bisnis untuk memperoleh hak penggunaan ruang.<sup>21</sup> Bentuk-bentuk bangunan komersial antara lain:

Shopping center	Retail Shops	Department store	supermarket	Restaurant
Rental office	Bank	Hotel	Motel	Parking building

*Tabel.2.6..Jenis bangunan komersial*

Bangunan komersial secara fungsional sering digabungkan/dikombinasikan sebagai bangunan multi fungsi. Sementara itu prinsip desain yang harus dipahami dalam bangunan komersial adalah mampu memberikan layanan terbaik terhadap pengguna sehingga mendapatkan kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan penghargaan yang maksimal. Susunan ruangnya memperhatikan efektifitas penggunaan ruang dan efisiensi layanan terbaik terhadap pengguna sehingga keluasaan ruang akan mencapai ukuran optimal dalam penggunaannya.<sup>22</sup> Penampilan berorientasi pada trend arsitektur yang sedang berkembang dan akrab dengan keinginan pengguna.

**II.7.2. Tinjauan Penampilan Bangunan Komersial.**

Berbicara mengenai penampilan bangunan berarti kita membicarakan masalah keindahan dalam arsitektur, dimana arti keindahan ialah nilai-nilai yang menyenangkan mata, pikiran, dan telinga, karena arsitektur adalah seni visual. Sedangkan menurut Lois Sullivan : keindahan ialah bentuk yang fungsional ( forms follow function ). Menurut Hegel : keindahan ialah ekspresi luhur. Sementara itu keindahan sendiri terdiri dari dua unsur utama yaitu keindahan bentuk dan keindahan ekspresi. Organisasi bentuk keseluruhan dapat mencerminkan dari fungsi bangunan.<sup>23</sup>

Guna mendapatkan keindahan ekspresi bangunan komersial dapat dilihat dari dan diwujudkan dalam :

<sup>21</sup> Mata kuliah Comercial Building, Ahmah Saifudin Mutaqi, jurusan Arsitektur FTSP UII.

<sup>22</sup> Ibid

<sup>23</sup> H.K. Ishar. Pedoman umum Merancang Bangunan, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1995.

**II.7.2.1. Bentuk Bangunan.**

Bentuk bangunan dapat terdiri dari dua dimensional dan tiga dimensional, dan dapat dibedakan dalam kategori bentuk alam dan bentuk buatan. Berdasarkan penampilannya bentuk dapat dibagi menjadi :

1. Bentuk teratur ; seperti bentuk geometris, balok, kubus, kerucut, piramida, dan sebagainya.
2. Bentuk lengkung ; merupakan bentuk alam.
3. Bentuk yang tidak teratur.

Bentuk memiliki unsure sendiri, unsure dari bentuk tersebut adalah skala, irama, dan urutan, sehingga bentuk memiliki kesan karakter, seperti berikut ini

<b>Kesan karakter dari bentuk</b>		
Bentuk	Kesan	Keterangan
Horizontal	Santai, istirahat, ketenangan, kepuasan	Biasanya digunakan pada rumah tinggal, tempat peristirahatan, RS, Villa
Vertical	Keagungan, dramatis, inspirasi	Gothik.
Lengkung	Keagungan, senang, keindahan dan kewanitaan.	Bentuk yang diambil dari analogi alam seperti ombak laut, garis pegunungan yang naik turun, gurun pasir.
Lingkar, oval, elips	Kuat, terkurung, tenang, bersatu, dinamika, labil, tuntas.	
Spiral	Pertentangan, gembira, humor, dinamis, laju pergerakan tak berfiksi.	Digunakan sebagai unsure ornament dan merupakan bentuk lengkung yang dinamis.
Tajam/segitiga,	Keras, kasar, giat, kuat, dan jantan.	Digunakan pada tugu peringatan.
Persegi/kubus	Kehalusan, keteraturan,	Bentuk yang structural.

	statis.	
--	---------	--

Sumber : Ishar.H.K, Pedoman Merancang Bangunan, Gramedia 1992

Tabel.2.7.Kesan karakter dari bentuk

Sementara itu bentuk dapat dibuat melalui pengabungan komposisi dasar bentuk ( segitiga, segiempat, lingkaran ) baik dengan penambahan maupun pengurangan bentuk dasar tersebut sehingga menjadi sebuah bentuk tersendiri misalnya pengabungan antara segiempat dan segi tiga menjadi sebuah prisma.

### II.7.2.2. Karakter Bangunan.

Karakter merupakan ekspresi dari fungsi. Menurut Louis Sullivan : “Tampak luar adalah cermin dari fungsi yang ada didalamnya. Dalam karakter kita bercerita mengenai suasana, kesan, ekspresi fungsi, dan ekspresi struktur.”<sup>24</sup> Faktor yang mempengaruhi karakter bangunan adalah :

1. Berdasarkan ingatan.
2. Berdasarkan reaksi emosi ( kesan )
3. Berdasarkan penyajian fungsional.

Karakter bangunan komersial pada pusat perbelanjaan harus dapat mencerminkan komersialnya seperti adanya iklan dan media promosi seperti etalase etalase, sehingga kegiatan didalam dapat terlihat.<sup>25</sup>

### II.7.2.3. Warna Pada Penampilan Bangunan Komersial.

Warna merupakan unsur yang paling mencolok dan mampu mempengaruhi visual bangunan. Warna dalam arsitektur digunakan untuk menekankan atau memperjelas karakter suatu objek, memberikan aksen pada suatu bahan.

Warna dapat memberikan ekspresi kepada pikiran manusia dan menentukan karakter. Kesan dari karakter warna tersebut adalah :<sup>26</sup>

- a. Warna hangat atau cerah.  
Yaitu warna yang memberi kesan kegembiraan, kehangatan, dan kesan dekat. Warna ini merupakan cermin dari senja yang terdiri dari percampuran warna pokok kuning, merah, dengan putih dan abu-abu.
- b. Warna dingin atau lembut.

<sup>24</sup> H.K. Ishar. Pedoman umum Merancang Bangunan, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1995.

<sup>25</sup> Mata kuliah Comercial Building, Ahmah Saifudin Mutaqi, jurusan Arsitektur FTSP UII.

<sup>26</sup> H.K. Ishar. Pedoman umum Merancang Bangunan, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1995

Yaitu warna yang berkesan tenang, sejuk, menyegarkan dan kesan jauh. Warna ini pencerminan dari pagi, diperoleh dari percampuran warna pokok hijau dengan abu-abu atau biru.

Selain itu terdapat juga lingkaran warna umum dengan sifatnya yaitu :

1. Kuning-bebas dan ceria.
2. Kuning hijau-terang dan menyegarkan.
3. Hijau-tenang, ramah, cendikia.
4. Hijau biru-angkuh dan mantap.
5. Biru-keras dan dingin.
6. Biru ungu-sombong dan suka mengkhayal tanpa peduli.
7. Ungu-tinggi dan ekstrem.
8. Ungu merah-tegang dan peka.
9. Mera-panas dan melelahkan urat saraf
10. Jingga-gembira dan bergairah.
11. Jingga kuning-lincah bergairah.

#### II.7.2.4 Bahan bangunan

Bahan mempunyai ekspresi, yaitu ekspresi warna, tekstur dan bentuk. Bahan dipergunakan untuk menciptakan suatu keindahan. Menurut jenisnya bahan dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Bahan Lama/Natural seperti batu bata, batu alam dan kayu.
- b. Bahan Baru/Fabrikasi seperti jenis-jenis metal, bahan sintetis organic/plastik.

BAHAN	SIFAT	KESAN
Kayu	Mudah dibentuk	Hangat, lunak, alamiah, menyegarkan
Batu Bata	Dinamis	Praktis
Semen	Sebagai Perekat	Dekoratif dan massif
Batu Alam	Dapat disusun	Berat, kasar, kokoh, abadi dan alamiah
Marmer	Kaku, sukar dibentuk	Mewah, kuat, agung dan abadi
Baja	Mampu menahan gaya listrik	Keras dan kokoh

Aluminium	Efisien	Ringan dan dingin
Plastik	Tembus cahaya, sifat isolasi	Ringkih dan dinamis
Kaca	Mudah dibentuk, berwarna	Ringan, dinamis dan informil

Sumber : Sutedjo, Suwono. *Arsitektur Manusia dan Pengamatannya, Djembatan*

Tabel.2.8. Kesan karakter dari bahan bangunan

## Kesimpulan

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa penampilan ( fasade ) pada bangunan komersial atau yang sesuai dengan penampilan arsitektur bangunan komersial dapat diekspresikan dalam bentuk, karakter, warna dan bahan yang digunakan pada penampilan bangunan komersial sehingga dapat mengekspresikan fungsi bangunan komersial tersebut.

### II.7.3. Tinjauan Tata Atur Ruang Dalam Bangunan

Pola hubungan kegiatan antar ruang dapat terbentuk oleh adanya unsur-unsur penentu, antara lain :

- a. Fungsi dan kegiatan lain
- b. Tingkat ketergantungan
- c. Kebutuhan sirkulasi

Cara penyusunan ruang-ruang dapat menjelaskan tingkat kepentingan dan fungsi ruang-ruang tersebut secara relative atau peran simbolisnya didalam suatu organisasi bangunan, dapat dibedakan menjadi :

#### II.7.3.1. Pola Tata Ruang Dalam Pada Bangunan Komersial.

Pola tata ruang pada bangunan komersial mengacu pada efektifitas penggunaan ruang, efisiensi layanan terbaik dan kenyamanan terhadap pengguna bangunan sehingga keluasan ruang akan mencapai ukuran optimal dalam penggunaannya.

Berikut terdapat karakteristik dari pola ruang yaitu:

KARAKTERISTIK	POLA RUANG
* Suatu urutan linier dari ruang-ruang yang berulang.	* POLA LINIER
* Sebuah ruang pusat yang menjadi acuan	* POLA RADIAL

<p>organisasi ruang yang linier berkembang menurut bentuk jari-jari.</p> <p>* Pusat ruang menjadi dominant sejumlah ruang sekunder dikelompokkan.</p> <p>* Ruang-ruang diorganisir dalam kawasan grid structural atau tiga dimensi lain.</p> <p>* Ruang-ruang dikelompokkan oleh letaknya atau secara bersama-sama menempati letak visual bersama atau berhubungan.</p>	<p>* POLA TERPUSAT</p> <p>* POLA GRID</p> <p>* POLA CLUSTER</p>
---	---

Sumber Francis D.K.Ching ,*Architecture : Form, Space and Order, New Reinhold*

Tabel.2.9.Karakteristik dari pola ruang

### II.7.3.2.Pola Sirkulasi Dalam Bangunan Komersial.

Pola sirkulasi dalam bangunan komersial berupa selasar yang menghubungkan antara retail dan berakhir pada anchor tenant, dengan mengacu pada efektifitas dan kejelasan sirkulasi. Sirkulasi dalam bangunan pusat perbelanjaan dapat dihubungkan dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Melewati ruang-ruang
  - Integrasi ruang dipertahankan
  - Konfigurasi jalan luwes
  - Ruang-ruang perantara dapat dipergunakan untuk menghubungkan jalan dengan ruang-ruangnya.
- b. Menembus ruang-ruang
  - Jalan dapat menembus sebuah ruang menurut sumbunya, miring atau sepanjang sisinya.
  - Dalam memotong sebuah ruang, jalan menimbulkan pola istirahat dan gerak didalamnya.
- c. Berakhir dalam Ruang
  - Lokasi ruang menentukan jalan

- 
- Hubungan ruang-ruang ini digunakan untuk mencapai dan memasuki secara fungsional atau melambungkan ruang-ruang yang penting.

Sirkulasi dalam bangunan pusat perbelanjaan ada dua macam yaitu sirkulasi horizontal yaitu dan sirkulasi vertical. Sirkulasi horizontal terdiri dari koridor koridor dan selasar sementara sirkulasi vertical terbentuk karena adanya perbedaan ketinggian lantai sehingga diperlukan penghubung antar lantai, pada bangunan komersial penghubung tersebut berupa tangga, escalator dan lift dengan pertimbangan kenyamanan biasanya menggunakan lift dan escalator.

### **II.7.3.3.Pola Pengelompokan Ruang Dalam Bangunan Komersial.**

Pola pengelompokan ruang dalam bangunan berdasarkan pada tujuan bangunan dan fungsi utama dalam bangunan, pengelompokan ruang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengelompokan berdasarkan fungsi ruang : ruang-ruang yang dimaksud adalah ruang yang memiliki kesamaan fungsi dalam bangunan pusat perbelanjaan , ruang-ruang tersebut dibagi menurut fungsinya yaitu :
  - Ruang yang disewakan : yaitu ruang-ruang yang terdapat dalam bangunan pusat perbelanjaan guna disewakan.
  - Ruang utama/umum : yaitu ruang-ruang yang digunakan untuk umum seperti entrance hall, tempat istirahat selasar dll.
  - Ruang service : yaitu ruang yang digunakan untuk service dalam bangunan seperti eskalator, fire safety, saft dll.
  - Ruang penunjang : yaitu ruang ruang yang menunjang kelancaran proses kegiatan dalam bangunan, seperti area parkir, toilet,dll.
  - Ruang pengelola bangunan : ruang yang digunakan oleh pengelola bangunan untuk kegiatan operasional bangunan pusat perbelanjaan.
2. Pengelompokan ruang berdasar pada jenis kegiatan : yaitu pengelompokan ruang berdasar pada kegiatan yang diwadahi oleh bangunan pusat perbelanjaan. Pengelompokan ruang tersebut di bagi menurut :
  - Ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola modern.
  - Ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola tradisional.
  - Ruang pada pusat perbelanjaan sebagai sarana rekreasi.



## BAB III

# ANALISA

Seperti yang telah dijelaskan di atas mengenai pengertian pusat perbelanjaan, dapat kita simpulkan yang sesuai dengan tujuan pada bangunan komersial berupa pusat perbelanjaan yang menggabungkan antara pusat perbelanjaan ( modern & tradisional ) dengan sarana rekreasi. Plaza Senopati merupakan pusat perbelanjaan yang digolongkan dalam pusat perbelanjaan community centre (pusat perbelanjaan distrik ), dalam bentuknya Plaza senopati merupakan shopping center, dan kuantitas barangnya merupakan toko eceran (retail), jenis barang yang didagangkan terdiri dari gabungan antara convenience store, demand store dan impulse store, materi barang yang diperdagangkan adalah barang primer, sekunder, dan mewah.

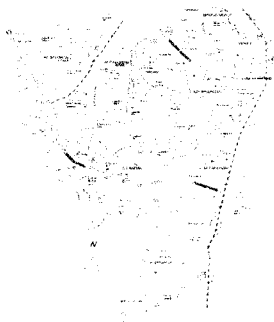
Cara penyajian barang pada pola perdagangan modern adalah system gabungan antara Self service dan self selection yaitu konsumen mencari, memilih dan membawa barang ke kasir untuk membayar sendiri atau konsumen memilih barang sendiri membawa ke pramuniaga diberi nota dan membayar ke kasir. dengan ruang yang disewakan terdiri dari retail (kios/toko), mini anchor dan anchor tenant dan dalam berupa pasar tradisional dengan ruang yang disewakan berupa lapak, kios/mini shop dan berupa table fixture.

### III.1. Analisa Kondisi Lokasi dan Site.

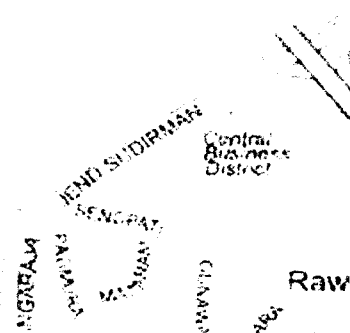
#### III.1.1. Lokasi

Kriteria yang mendasari penentuan lokasi pada Kawasan Sentral Bisnis Sudirman adalah sebagai berikut :

1. Terletak di jalur emas pusat bisnis di Jakarta selatan yang diperuntukan bagi pusat pengembangan bisnis di wilayah Jakarta Selatan.



Gb.3.1 Peta Jakarta Selatan

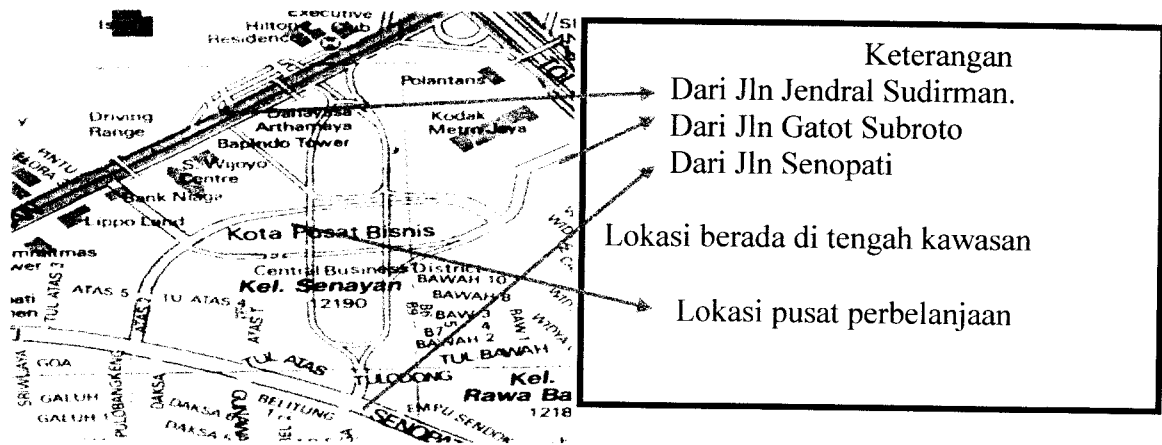


Gb.3.2. Peta kawasan

Peta wilayah Jakarta selatan dan peta kawasan Central Business District

## 2. Aksesibilitas.

kawasan niaga terpadu sudirman mudah dicapai dari berbagai penjuru kota Jakarta melalaui jalan darat baik menggunakan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Lokasi memiliki akses masuk dari tiga jalan utama yaitu jalan Jendral Sudirman, jalan Jendral Gatot Subroto dan jalan Senopati, dalam kawasan juga terdapat angkutan umum khusus kawasan sentral bisnis sudirman.



Gb.3.3. Akses masuk ke lokasi

## 3. Faktor teknis.

Kawasan niaga terpadu telah menyediakan fasilitas sarana dan prasarana penunjang bagi pengembangan bangunan di daerah kawasan, fasilitas tersebut berupa : sarana utilitas, sarana parkir, jalan yang luas, jaringan telfon dan listrik.

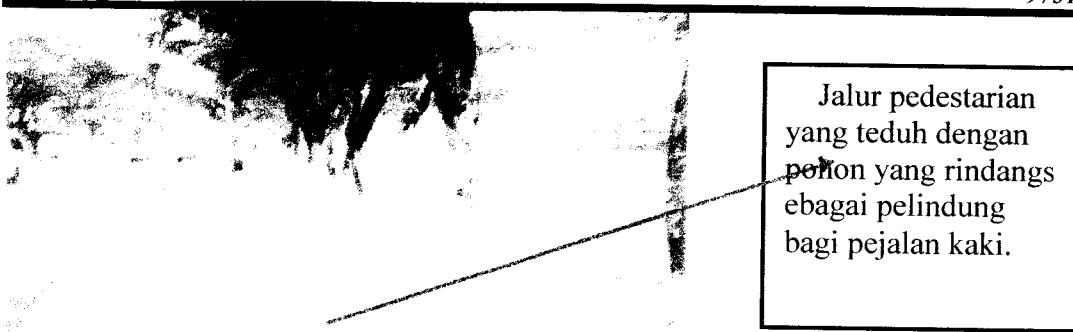
### III.1.2. Kondisi Site.

Kondisi site pada kawasan telah di atur dan direncanakan bagi pengembangan bisnis kota Jakarta selatan juga sebagai daerah hutan kota. sehingga site memiliki potensi sebagai berikut.

#### III.1.2.1. Aksesibilitas

Meliputi faktor-faktor yang memudahkan akses masuk ke site bangunan seperti kemudahan pencapaian dan kondisi jalan.

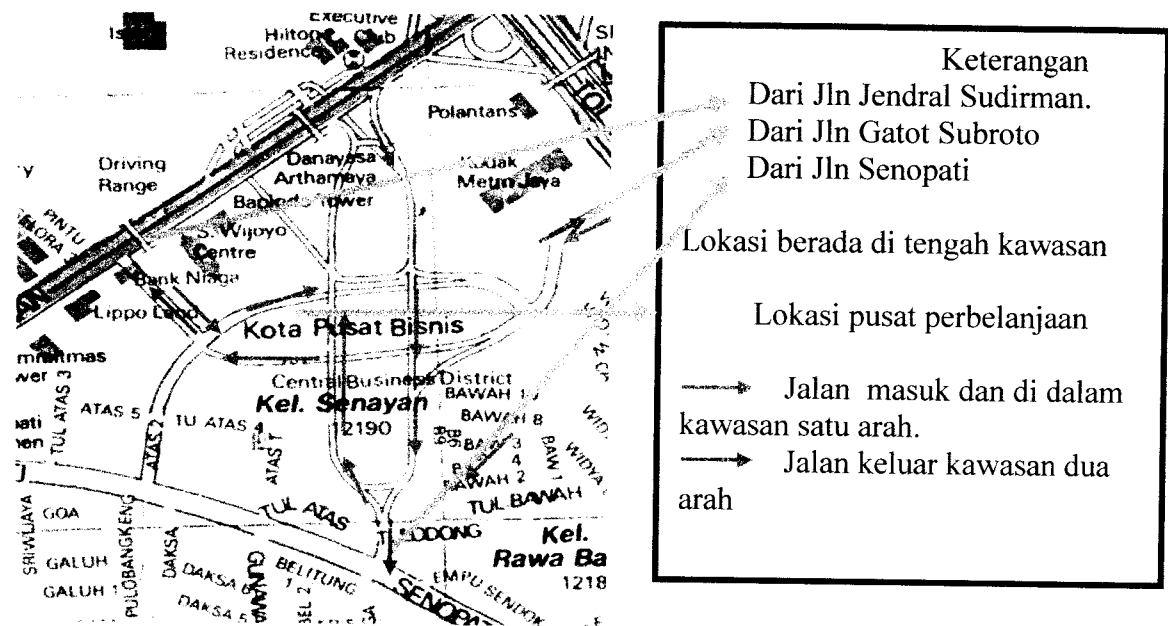
1. Pedestarian : kawasan menyediakan jalur pejalan kaki yang dirancang kenyamanan dan jalur yang jelas bagi para pejalan kaki dengan pohon disepanjang jalur pedestrian.



Jalur pedestarian yang teduh dengan pohon yang rindangs ebagai pelindung bagi pejalan kaki.

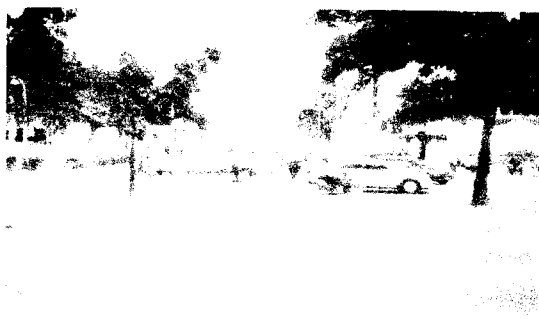
Gb.3.4. Jalur pedestarian

2. Kemudahan Pencapaian : kawasan menyediakan jalur mobil dari tiga arah jalan utama dengan lebar jalan yang memadai.



Keterangan  
 Dari Jln Jendral Sudirman.  
 Dari Jln Gatot Subroto  
 Dari Jln Senopati  
 Lokasi berada di tengah kawasan  
 Lokasi pusat perbelanjaan  
 → Jalan masuk dan di dalam kawasan satu arah.  
 ⇄ Jalan keluar kawasan dua arah

Gb.3.5. Jalur mobil dari tiga arah jalan utama



Jalur masuk ke lokasi kawasan dan site dari Jln Jend, Sudirman

Gb.3.6. Jalur masuk kelokasi

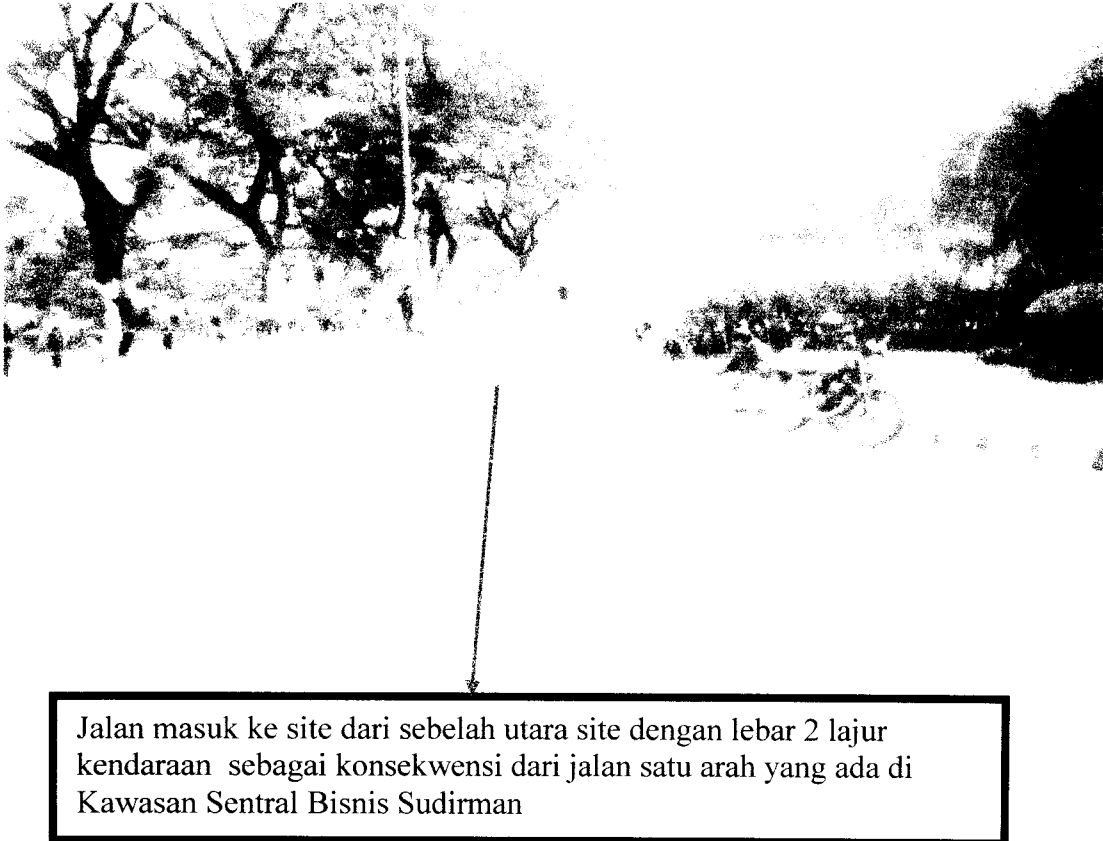


Jalan yang ada di depan site yang lebar dengan 3 lajur mobil dan jalur satu arah.

Gb.3.7. Jalan didepan lokasi

### 3. Akses masuk ke site.

Akses masuk ke site bangunan telah disediakan guna untuk pengembangan pada site untuk apartement dan pusat perbelanjaan.



*Gb.3.8. Jalan masuk dari sebelah utara lokasi*

#### III.1.2.2. Kondisi Fisik Alami.

Kondisi fisik alami yang ada di sekitar site di Kawasan Sentral Bisnis Sudirman meliputi :

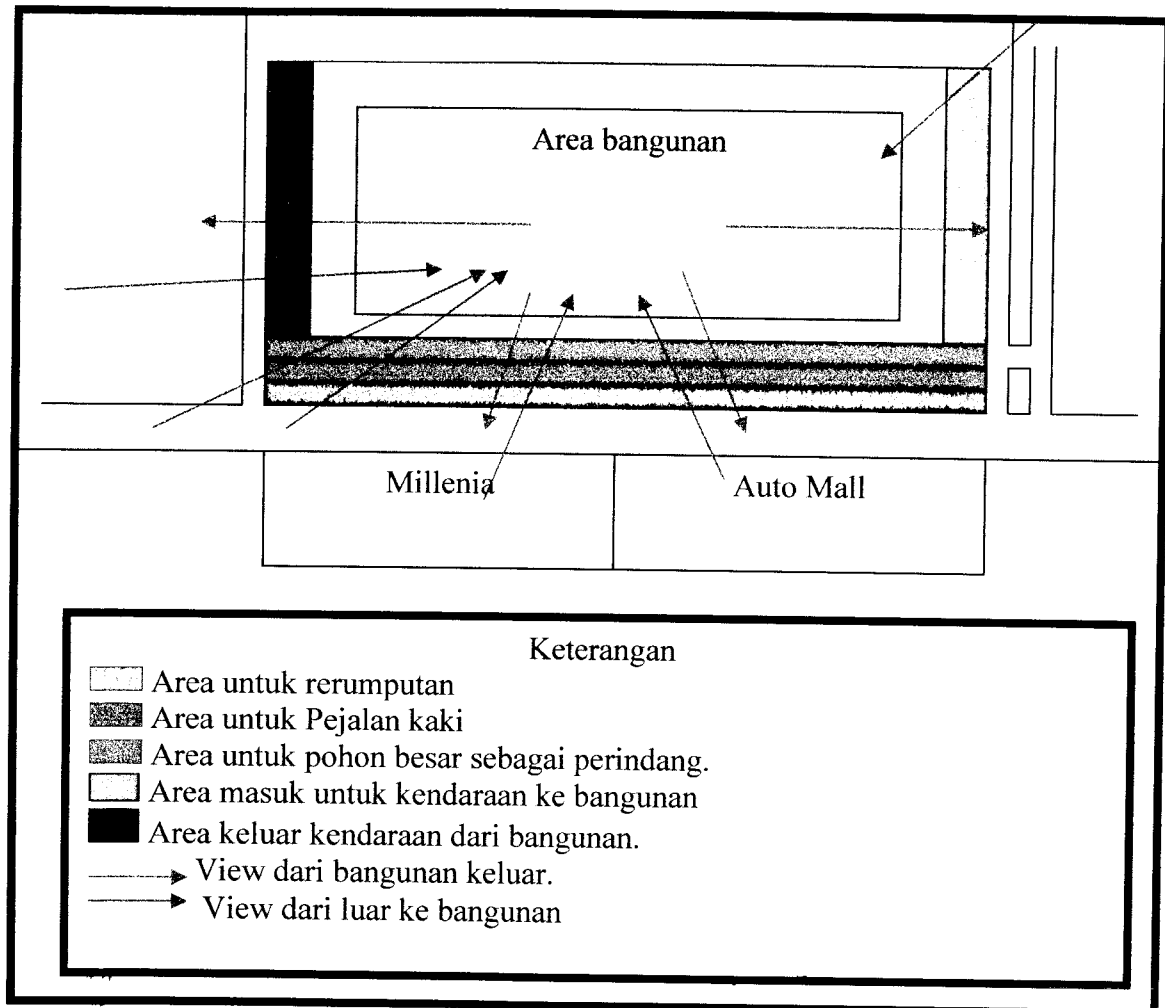
##### 1.) View

View pada bangunan komersial berorientasi kedalam sehingga view ke bangunan lebih diutamakan dari view keluar atau sekitar bangunan. View ke bangunan dari arah jalan dan bangunan sekitar site sementara view keluar site ke bangunan disekitar site. Seperti pada gambar berikut .

**Kesimpulan :**

Dari keterangan diatas maka dapat di gambarkan bahwa perencanaan ruang luar bangunan sebagai berikut:

Akses masuk ke bangunan dari sebelah utara site dan jalur pedestrian berada di depan site pada jalur jalan utama untuk entence bangunan, kondisi yang ada dipertahankan seperti vegetasi dan tanaman hias serta rerempukan. Sementara view bangunan diutamakan pada sisi jalan utama yang ramai dan satu arah serta berhadapan langsung dengan gedung Auto Mall dan Millenia.



Gb.3.11.perencanaan site bangunan

### III.2. Analisa Program Ruang.

Dalam menganalisa program dilihat dari bab sebelumnya mengenai fungsi yang diwadahi pada pusat perbelanjaan dan kegiatan pelaku dalam bangunan komersial, sehingga tujuan dan sasaran yang hendak dituju dapat tercapai.

Ruang-ruang yang ada pada pusat perbelanjaan yang termasuk pada bangunan komersial harus memperhatikan efektifitas penggunaan ruang dan efisiensi layanan

terbaik terhadap pengguna sehingga keluasan ruang mencapai ukuran yang optimal dalam penggunaannya seperti yang telah di jelaskan pada bab sebelumnya.

### **III.2.1. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan Pola Modern.**

Ruang-ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola modern dapat dibedakan menurut jenis dan luasan ruang yang disewakan yaitu :

- 1.) Ruang Retail : yaitu ruang sewa yang berukuran kecil ( kios-kios), dengan komoditas yang diwadahi dalam kategori convenience store dan impulse store.
- 2.) Ruang Mini Anchor : yaitu ruang yang lebih besar dari retail sebagai secondary anchor ( magnet sekunder ), dengan komoditas yang diwadahi dalam kategori convenience store dan impulse store.
- 3.) Ruang Anchor Tenant : yaitu ruang terbesar yang disewakan sebagai primer anchor ( magnet utama ), dengan komoditas yang diwadahi dalam kategori demand store, convenience store dan impulse store.

Ruang ruang tersebut diatur dan dikelola oleh penyewa untuk mengatur barang dagangan yang akan dijual, dengan fasilitas yang diberikan oleh pihak pengelola bangunan dan mengikuti peraturan yang ditetapkan oleh pengelola bangunan. Ruang-ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola modern memiliki batasan dan luasan yang telah diatur dengan jelas dengan menggunakan pembatas berupa dinding permanent, memiliki etalase sebagai alat untuk promosi, dan papan nama ( reklame pada tiap ruang yang disewa ). Sasaran utama dari pusat perdagangan dengan pola modern adalah pengunjung dari kalangan menengah ke atas.

### **III.2.2. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan Pola Tradisional.**

Ruang-ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola tradisional dapat dibedakan menurut jenis perdagangannya yaitu :

- 1.) Perdagangan busana, yaitu berupa lapak, kios-kios kecil dengan luasan terbatas pada kios yang berupa cases fixture, table fixture dan hanging lose.
- 2.) Perdagangan makanan, yaitu berupa mini shop, dan table fixture.

Ruang-ruang tersebut dibatasi oleh tempat perdagangan yang tidak permanent sehingga ruang tersebut menjadi sangat fleksibel dalam penguanaannya dan mengesankan sebagaimana pasar tradisional, luasan area sewa pada pola perdagangan terbatas pada ukuran kios atau table fixture yang diatur oleh pengelola bangunan.

---

**III.2.3. Analisa Ruang Pusat Perbelanjaan sebagai Sarana Rekreasi.**

Ruang dalam pusat perbelanjaan sebagai sarana rekreasi sesuai dengan kegiatannya yang bertujuan untuk memberikan suasana baru setelah bekerja keras, ruang-ruang tersebut sebagai daya tarik dalam pusat perbelanjaan sekaligus sebagai ruang sewa pada pusat perbelanjaan yang beroperasi lebih lama dari pusat perbelanjaan (pola modern & tradisional) itu sendiri. Sarana rekreasi yang diwadahi pada pusat perbelanjaan ini dilihat dari sifat, jenis dan pola kegiatan rekreasi, sarana tersebut dibagi menjadi dua kelompok utama diambil dari jenis kegiatan yaitu :

- 1.) Ruang rekreasi dengan kegiatan aktif : yaitu sarana rekreasi yang membutuhkan gerak fisik, dimana tujuan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik bertujuan untuk pengunjung yang aktif dan menyenangkan kegiatan olah raga dan ketangkasan. Rekreasi ini berupa arena bermain, pameran, billiard dan fitness center.
- 2.) Ruang rekreasi dengan kegiatan pasif : yaitu sarana rekreasi yang tidak membutuhkan gerak fisik secara langsung, tujuan dari rekreasi yang tidak membutuhkan gerak fisik adalah untuk pengunjung yang telah lelah bekerja dan ingin santai di pusat perbelanjaan, sarana rekreasi ini berupa restoran, bakery & pastry, food court, bioskop, salon kecantikan dan health & beauty.

Fasilitas rekreasi tersebut dikelola oleh penyewa ruang dalam pusat perbelanjaan yang continue kecuali pada sarana rekreasi yang berupa pameran dimana letak pameran adalah di tempat terbuka yaitu plaza yang ada di pusat perbelanjaan yang pada event event tertentu dapat berubah dan dengan tema yang berbeda pada setiap event, ruang tersebut dikelola oleh pengelola bangunan dalam pengaturan jenis kegiatan yang diadakan sehingga sifatnya fleksibel.

**III.2.4. Analisa Ruang Service dan Penunjang.**

Ruang service dan penunjang dalam pusat perbelanjaan guna mendukung dan berjalannya fungsi sebuah pusat perbelanjaan dengan baik, ruang pada fasilitas ini di bedakan menurut fungsinya yaitu

- 1.) Ruang service : ruang-ruang yang dapat memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna sehingga ruang tersebut berperan penting dalam sebuah bangunan. Ruang-ruang tersebut adalah tempat parkir, fire safety, escalator, toilet, gudang dan ruang untuk sarana utilitas.

- 2.) Ruang service penunjang : yaitu ruang yang dikelola oleh pengelola bangunan untuk kenyamanan dan keamanan pengunjung, ruang-ruang tersebut berupa : ruang entrance hall, selasar, ruang informasi, ruang ibu dan anak, musholla, tempat istirahat, security, car call, dan taxi service.
- 3.) Ruang penunjang : yaitu ruang yang disewakan untuk menunjang kegiatan dalam pusat perbelanjaan dan sebagai kelengkapan dalam pusat perbelanjaan, ruang ruang tersebut berupa : plaza, ATM center, tour & travel, dan internet.

### **III.2.5. Analisa Ruang Pengelola Bangunan.**

Ruang pengelola bangunan adalah ruang ruang yang digunakan untuk kegiatan pengelola bangunan dalam bangunan pusat perbelanjaan, baik kegiatan operasional untuk bangunan maupun kegiatan administrasi yang berkaitan dengan bangunan pusat perbelanjaan seperti kegiatan pemasaran, promosi, transaksi sewa mwnyewa dll.

Ruang ruang tersebut dibedakan menurut fungsinya yaitu :

- 1.) Ruang operasional bangunan pusat perbelanjaan : yaitu ruang yang berfungsi untuk kelangsungan dan berjalannya kegiatan dalam pusat perbelanjaan, ruang ruang tersebut antara lain: ruang cleaning service, ruang mesin, ruang AHU, ruang genset, ruang trafo, ruang service, ruang alat dan gudang.
- 2.) Ruang administrasi bangunan pusat perbelanjaan : yaitu ruang yang digunakan oleh pengelola yang berkaitan dengan administrasi, dan kegiatan pengelolaan bangunan pusat perbelanjaan, ruang-ruang tersebut antara lain : ruang pimpinan, ruang staf, ruang rapat, ruang tamu, ruang kantor, ruang karyawan, ruang loker, ruang keamanan,

### **III.3. Analisa Tata Ruang Dalam.**

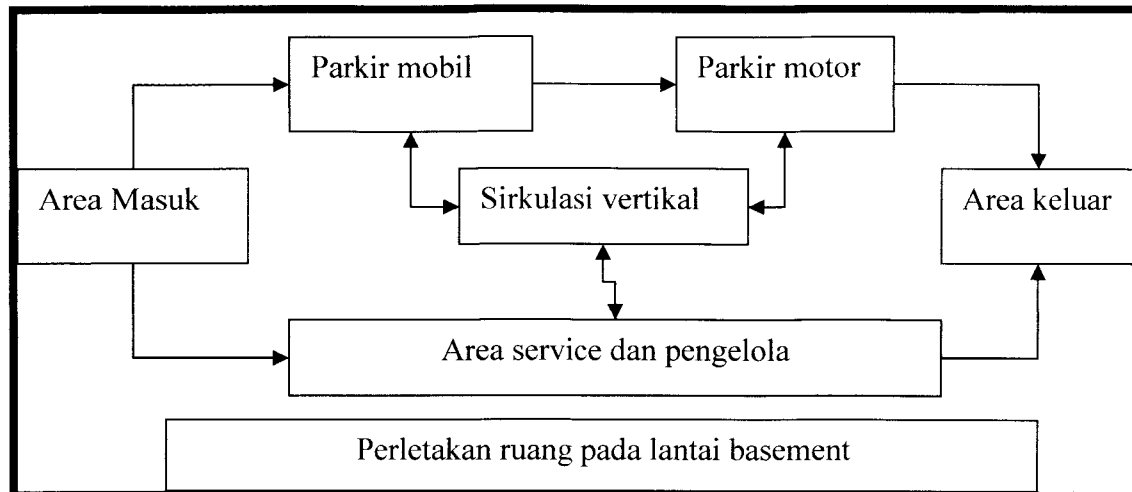
#### **III.3.1. Analisa Perletakan Ruang.**

Hubungan ruang dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan menurut fungsi dan kegiatannya, serta dibedakan menurut perletakannya. Hubungan ruang pada pusat perbelanjaan guna memperoleh mendapatkan suasana pusat perbelanjaan yang rekreatif, dinamis dan nyaman. Ruang ruang dalam pusat perbelanjaan di hubungkan oleh sirkulasi dalam bangunan. Perletakan ruang dibagi menurut :



**III.3.1.1. Perletakan secara horizontal :**

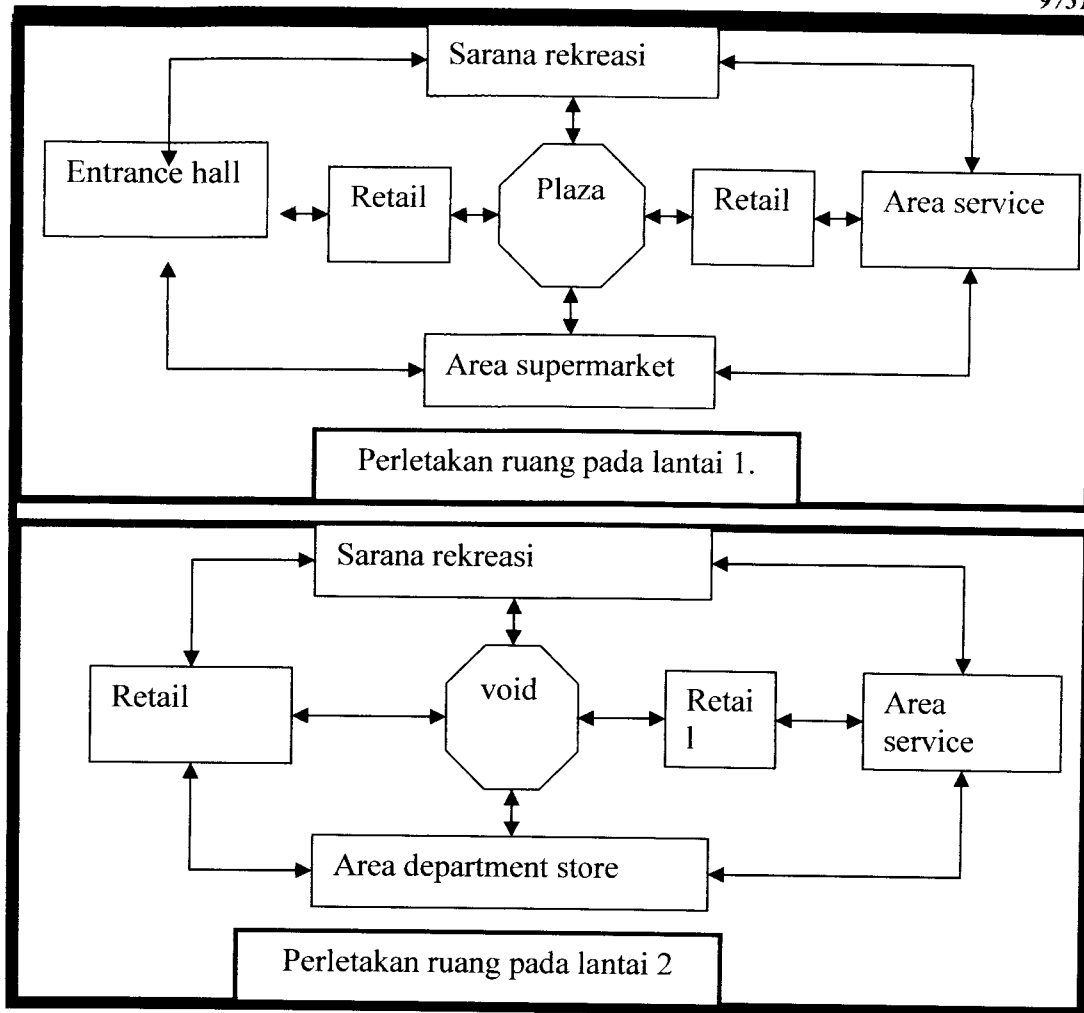
Ruang-ruang yang sejenis dikelompokkan menjadi satu sehingga terbentuk suatu pola ruang yang dinamis dan saling berhubungan secara fungsional, ruang ruang tersebut dihubungkan dengan jalur sirkulasi. Perletakan ruang pada bangunan secara horizontal dibagi per lantai seperti pada diagram berikut :



Gb.3.12. Perletakan ruang pada lantai basement

1.) Perletakan ruang pada lantai basement.

Dengan pertimbangan pusat perbelanjaan memiliki ruang sebagai sarana service dan penunjang perletakannya berada pada basement dikarenakan harga yang murah dan fungsi ruang yang bukan untuk disewakan, Ruang ruang yang terletak pada basement adalah area untuk parkir, ruang pengelola dan service serta penghubung ruang dengan lantai diatas berupa tangga. Perletakan tersebut berdasarkan fungsinya dimana lantai basement sebagai salah satu terpemenuhinya syarat berdirinya sebuah pusat perbelanjaan harus memiliki area parkir sendiri.



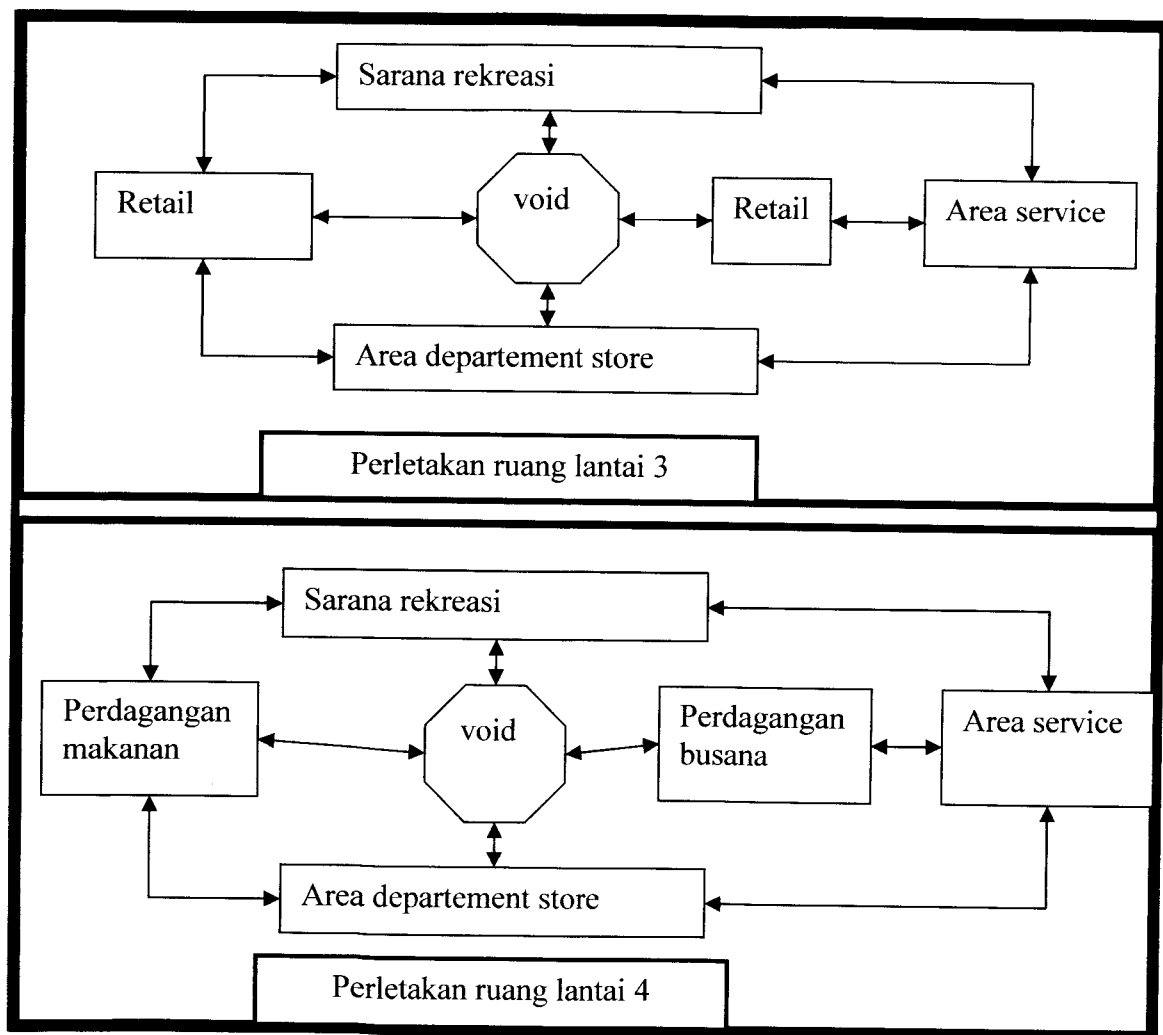
Gb.3.13. Perletakan ruang pada lantai 1 dan 2

2.) Perletakan ruang pada lantai 1.

Ruang ruang yang terdapat pada lantai satu merupakan ruang sewa pusat perbelanjaan dengan jenis retail dan anchor tenant berupa supermarket, dan ruang umum seperti entrance hall dan plaza serta ruang sarana rekreasi berupa restoran, bakery & pastry dan food court. Pemilihan supermarket terletak pada lantai satu sebagai wujud untuk pusat perbelanjaan keluarga dimana pada supermarket menyediakan produk kebutuhan rumah tangga. Sementara area rekreasi diambil ruang berupa restoran, bakery dan food court guna menarik pengunjung dari kalangan kantor terutama pada saat jam makan siang dan istirahat. Area retail pada lantai satu dengan luasan ruang berkisar pada 32 m<sup>2</sup> sampai 100 m<sup>2</sup> berupa penjualan barang convenience store berupa produk peralatan tulis dan kantor, fashion, dan produk kerajinan, sementara untuk impulse store terdapat logam mulia dan aksesoris, benda seni dan barang antic, dan fashion.

3.) Perletakan ruang pada lantai 2

Ruang pada lantai dua merupakan ruang sewa jenis retail, mini anchor dan anchor tenant berupa department store. Sarana rekreasi pada lantai dua berupa fitness center, healt & beauty dan salon kecantikan. Pemilihin ruang ruang tersebut berdasarkan sasaran pengunjung dari rumah tangga dan karyawan kantor yang ingin melepas lelah atau berekreasi tanpa banyak mengerakkan tubuh sehingga dapat menarik pengunjung dari lantai satu keatas. Perdagangan yang terdapat pada area retail lantai dua adalah peralatan olah raga, aksesoris, fashion, kerajinan kulit, elektronik, dan produk kerajinan daerah. Area untuk mini anchor berupa fashion, benda seni dan barang antic, peralatan olah raga.



Gb.3.14. Perletakan ruang pada lantai 3 dan 4

---

**4.) Perletakan ruang pada lantai 3**

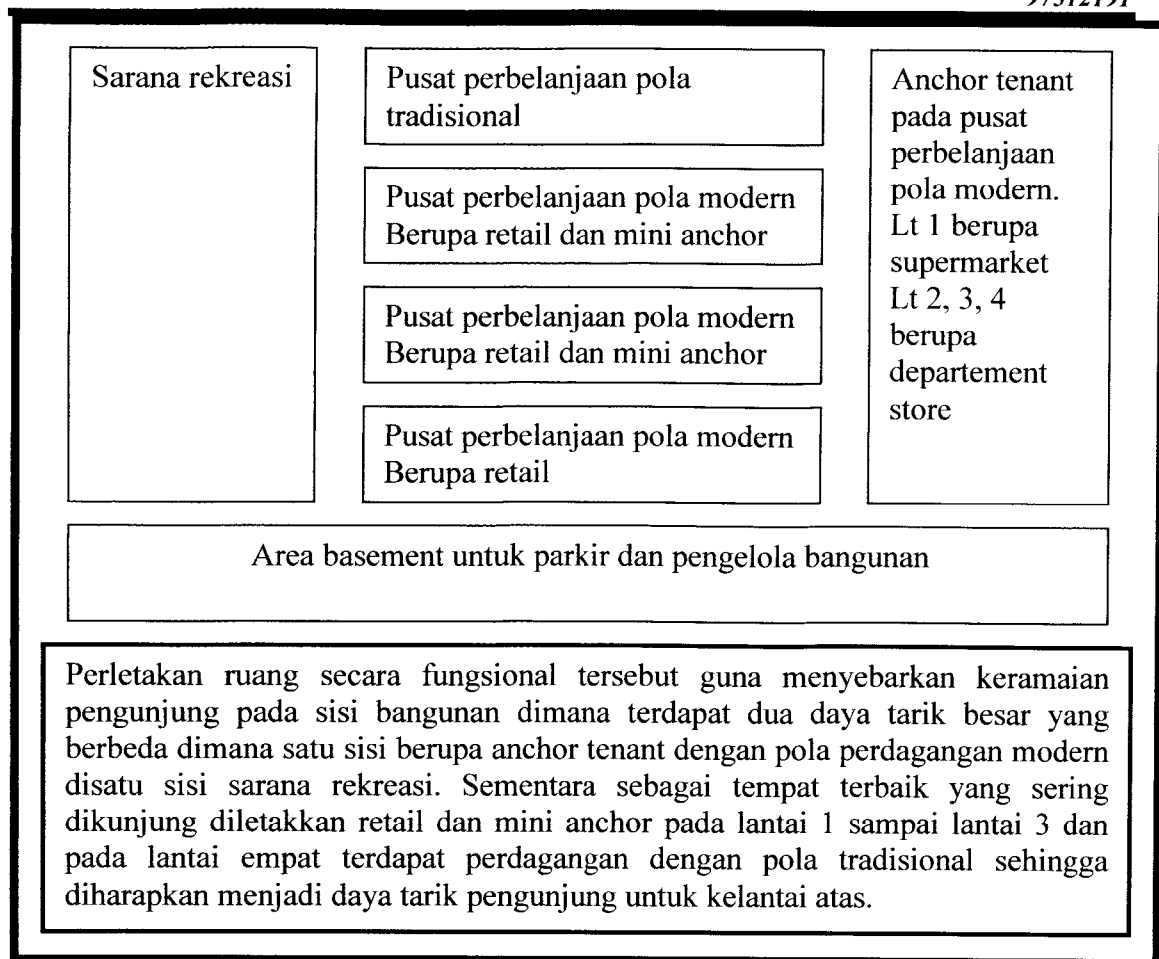
Ruang pada lantai tiga merupakan ruang sewa jenis retail, mini anchor dan anchor tenant berupa department store. Sarana rekreasi pada lantai tiga berupa arena bermain dan billiard. Pemilihan ruang-ruang tersebut berdasarkan sasaran pengunjung dari rumah tangga dan karyawan kantor dimana anak-anak dapat bermain main pada arena bermain yang disediakan sementara billiard ditujukan untuk para karyawan kantor yang mengisi waktu luang dan menghilangkan kejenuhan dikantor dengan banyak bergerak saat bermain billiard. Sehingga dapat menarik pengunjung dari lantai dua keatas. Perdagangan yang ada pada area retail dan mini anchor pada lantai tiga adalah fashion anak, fashion, mainan anak, furniture dan interior bangunan, aksesoris kendaraan bermotor, produk kerajinan kulit, dan elektronik.

**5.) Perletakan ruang pada lantai 4**

Ruang pada lantai empat merupakan ruang sewa pusat perbelanjaan tradisional berupa perdagangan makanan dan busana, pola perdagangan modern dengan jenis anchor tenant berupa department store. Sarana rekreasi pada lantai empat berupa bioskop. Pemilihan ruang ruang tersebut berdasarkan sasaran pengunjung dari kalangan rumah tangga dan karyawan kantor yang ingin menikmati entertainment dan berbelanja dengan cara tradisional sehingga penyebaran pengunjung dapat tercapai dengan maksimal sehingga keramaian dalam bangunan pusat perbelanjaan dapat tersebar dengan merata pada setiap lantai.

**III.3.1.2. Perletakan secara vertical.**

Ruang-ruang yang sejenis dikelompokkan menjadi satu sehingga terbentuk suatu pola ruang yang dinamis dan saling berhubungan secara fungsional, dan dapat menarik pengunjung untuk penyebaran keramaian sehingga keramaian dalam pusat perbelanjaan dapat tersebar, ruang ruang tersebut dihubungkan dengan jalur sirkulasi. Perletakan ruang pada bangunan secara vertical dibagi berdasarkan fungsi ruang sewa pada pusat perbelanjaan



Gb.3.15. Perletakan fungsi ruang secara vertical

### III.3.2. Analisa Sirkulasi Dalam Bangunan.

Sirkulasi dalam bangunan terbagi menurut dua kategori yaitu sirkulasi vertical dan sirkulasi horizontal. Sirkulasi vertical menggunakan tangga, escalator dan elevator, sementara sirkulasi horizontal terbentuk oleh ruang-ruang retail berupa selasar dan koridor. Sirkulasi horizontal dalam bangunan berfungsi sebagai penghubung antar ruangan dalam bangunan, sirkulasi vertical menghubungkan antar lantai dalam bangunan. Pola sirkulasi dalam bangunan komersial berupa selasar yang menghubungkan antara retail dan berakhir pada anchor tenant, dengan mengacu pada efektifitas dan kejelasan sirkulasi. Sirkulasi horizontal dalam bangunan pusat perbelanjaan dapat dihubungkan dengan cara :

- d. Melewati ruang-ruang
  - Integrasi ruang dipertahankan
  - Konfigurasi jalan luwes
  - Ruang-ruang perantara dapat dipergunakan untuk menghubungkan jalan dengan ruang-ruangnya.

## e. Berakhir dalam Ruang

- Lokasi ruang menentukan jalan
- Hubungan ruang-ruang ini digunakan untuk mencapai dan memasuki secara fungsional atau melambangkan ruang-ruang yang penting.

Sementara itu sirkulasi vertical yang menghubungkan antar lantai dihungkan dengan cara : Menembus ruang-ruang, yaitu :

- Jalan dapat menembus sebuah ruang menurut sumbunya, miring atau sepanjang sisinya.
- Dalam memotong sebuah ruang, jalan menimbulkan pola istirahat dan gerak didalamnya.

Sirkulasi horizontal merupakan penentu pembentukan penataan ruang dalam bangunan pusat perbelanjaan yang dapat menunjang kegiatan pusat perbelanjaan. Oleh karena itu diperlukan system sirkulasi yang dinamis dan nyamanyang sesuai dengan karakter pusat perbelanjaan sebagai sarana belanja dan rekreasi keluarga. Sirkulasi dalam pusat perbelanjaan menggunakan pola :

## 1.) Pola sirkulasi linier, dengan kelebihan pola sebagai berikut :

- Fleksibel dalam penggunaannya.
- Menunjukkan arah dan saling berhubungan.
- Dibentuk oleh ruang ruang yang ada pada sisi bangunan

## 2.) Pola sirkulasi radial, dengan kelebihan pola tersebut adalah :

- Dinamis sesuai dengan karakter pusat perbelanjaan
- Bersifat menyebar tetapi memiliki orientasi pada satu titik.
- Berkesan bebas dan luas.

**III.3.3. Kebutuhan luasan Ruang.**

Dalam penentuan luasan ruang yang dibutuhkan, berdasarkan pada fungsi dan luas bangunan pusat perbelanjaan dimana luas site sebesar  $\pm 8\ 400$ , BC  $\pm 70\ %$  serta menggunakan acuan dari buku Architect's Data, Ernst Neufert. Human dimension and interior space, dan asumsi, Luas area terbangun = 5915.jumlah luas ruang yang disewakan adalah 16 286 m<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut:

Ruang pusat perbelanjaan				
Ruang	Kapasitas	Standart	Luas	Luas total

Tempat parker	150 Mobil	Standart 13,8m <sup>2</sup> /mobil	2070m <sup>2</sup>	
	100 Motor	1,5 m <sup>2</sup> /motor	150m <sup>2</sup>	
Entrance hall	100 orang	2% dari luas lantai	120m <sup>2</sup>	
Plaza /Atrium	300 orang	Asumsi 1,8m <sup>2</sup> /orang	540m <sup>2</sup>	
Pasar modern				
Retail	60 unit	Asumsi luas 32-64 m <sup>2</sup>	3130	9588m <sup>2</sup>
Mini anchor	8 unit	Asumsi luas 64-150 m <sup>2</sup>	940m <sup>2</sup>	
Anchor tenant	4 unit	Asumsi luas 1000-1500 m <sup>2</sup>	5488m <sup>2</sup>	
Pasar tradisional				
Lapak	45 unit	Asumsi luas 12-16m <sup>2</sup> /unit	620m <sup>2</sup>	1240m <sup>2</sup>
Mini shop/kios	45 unit	Asumsi luas 12-16m <sup>2</sup> /unit	620m <sup>2</sup>	
Sarana rekreasi				
Restoran			320m <sup>2</sup>	5488m <sup>2</sup>
Bakery & pastry			300m <sup>2</sup>	
Food court			600m <sup>2</sup>	
Fitness center			350m <sup>2</sup>	
Healt & beauty			200m <sup>2</sup>	
Salon kecantikan			320m <sup>2</sup>	
Billiard			500m <sup>2</sup>	
Arena bermain			830m <sup>2</sup>	
Bioskop			864m <sup>2</sup>	
Jumlah tototal luas lantai yang disewakan				16286m <sup>2</sup>

Tabel.3.1. Kebutuhan ruang

### III.4. Analisa Masa bangunan

Analisa bangunan guna mendapatkan penguanaan lahan yang optimal pada bangunan komersial pusat perbelanjaan sehingga dalam pengolahan ruang dalam menjadi optimal penguanaan nya. Bentuk mengikuti fungsi merupakan hal yang tepat untuk diterapkan pada bangunan komersial

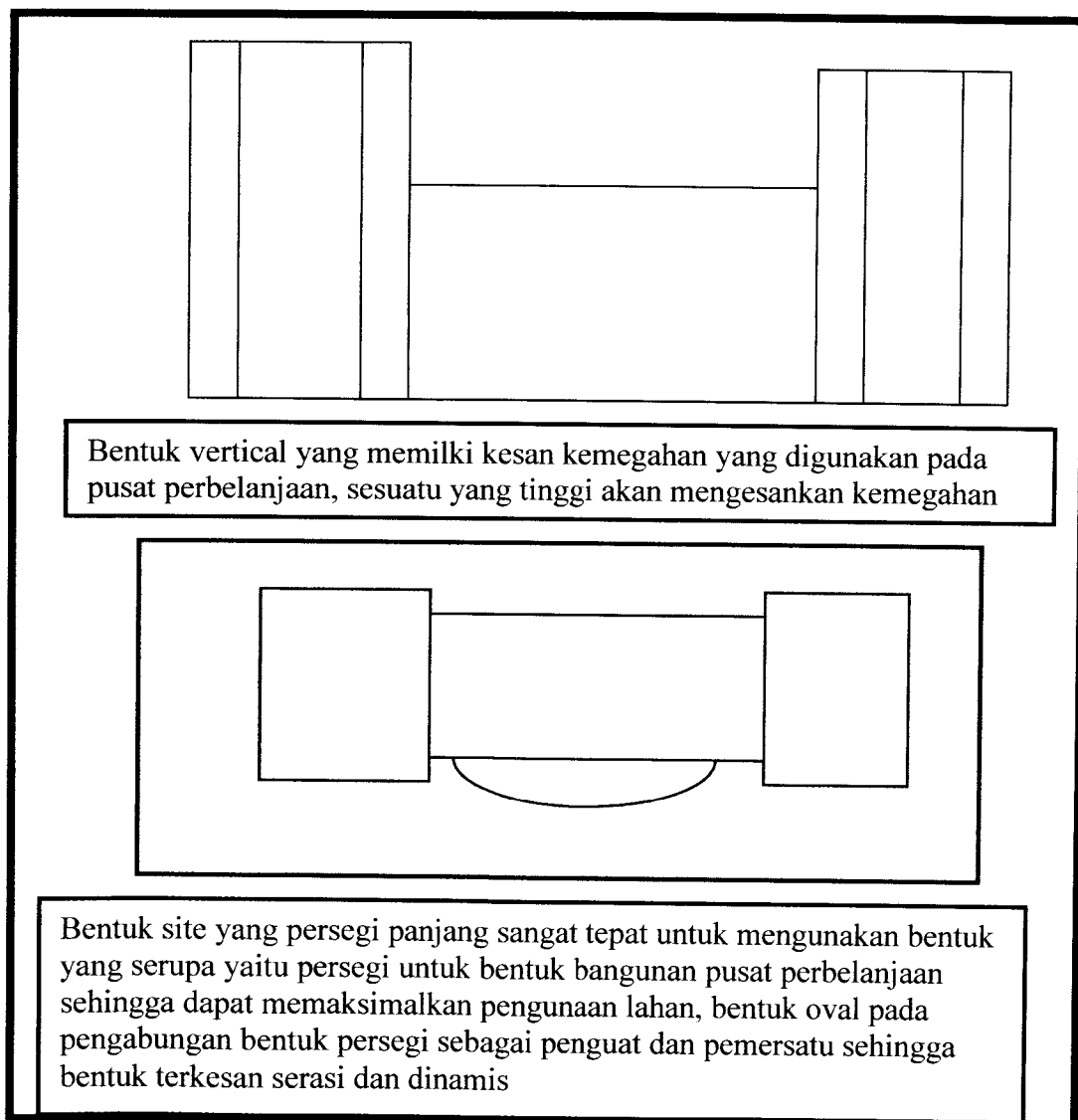
#### III.4.1. Bentuk Masa Bangunan.

Bentuk masa bangunan mengikuti kondisi site yang ada, pengolahan bentuk masa bangunan dapat dijadikan sabagai dasar ekspresi dari bangunan komersial, pemilihan bentuk berdasar pada kesan karakter bentuk itu sendiri,

Bentuk yang dipilih adalah

1. vertical : dimana karakter dari bentuk vertical adalah keagungan, dramatis, inspirasi . bentuk vertical digunakan pada tingkat ketinggian lantai sebagai mana keagungan yang dipresepsikan sebagai kemewahan dapat terwujud

- dalam bangunan komersial sehingga dapat meningkatkan daya tarik bangunan komersial itu sendiri.
2. persegi/kubus : karakter pada bentuk ini adalah kehalusan, keteraturan, statis, bentuk yang structural. Bentuk persegi diterapkan pada pola bangunan yang sesuai dengan kondisi site bangunan juga dianalogikan sebagai tempat yang strukturan sehingga dapat memberikan kenyamanan pada pungenan bangunan sebagaimana bentuk persegi juga menguatkan persepsi bangunan yang kokoh.
  3. oval : karakter bentuk adalah kuat, terkurung, tenang, bersatu, dinamik, labil, tuntas. Bentuk ini digunakan sebagai penguat dari bentuk persegi dan vertical juga sebagai pembagi sekaligus pemersatu yang statis dalam bentuk bangunan pusat perbelanjaan

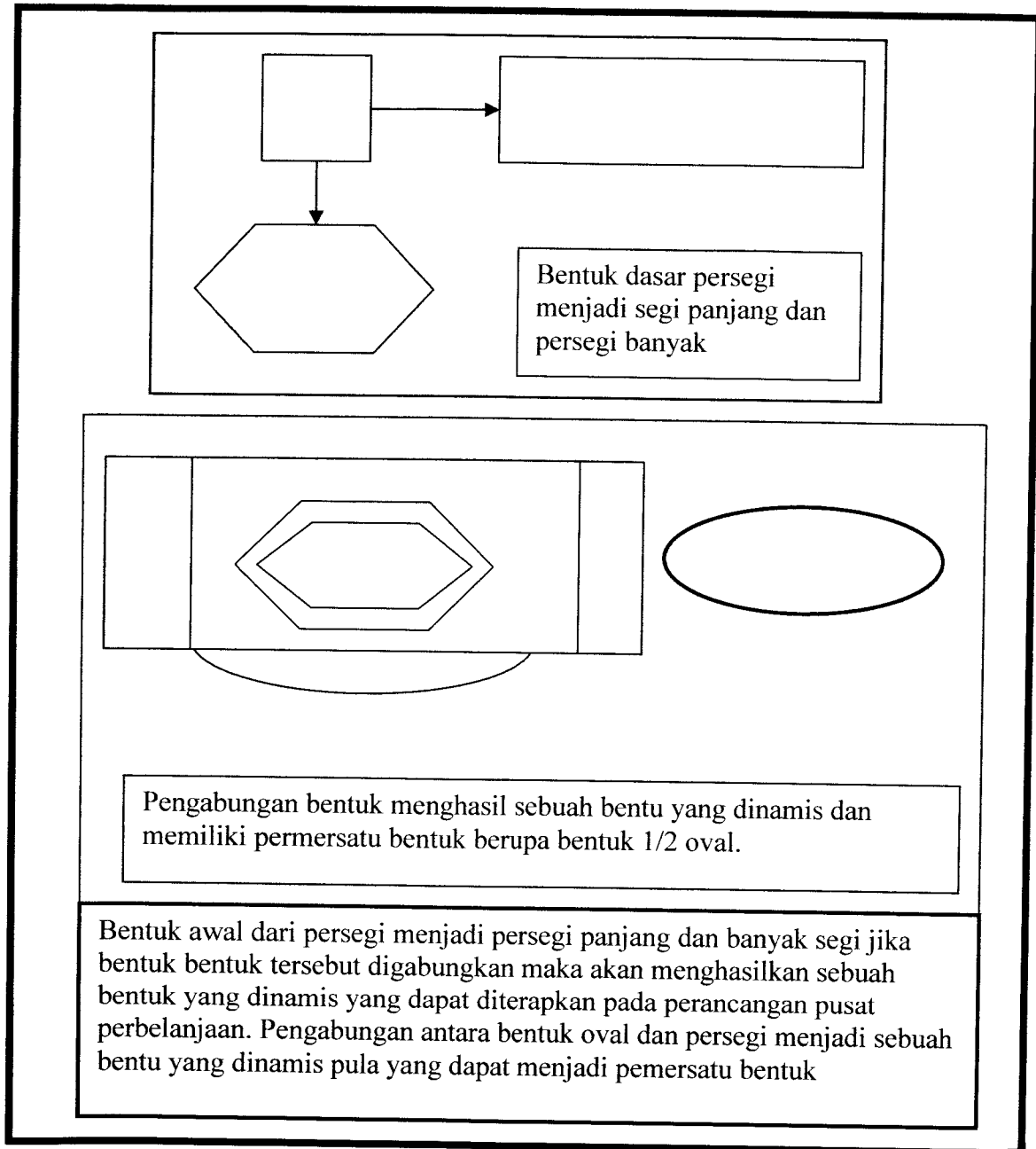


Gb.3.16. Bentuk bangunan dan site



### III.4.2. Analisa Gubahan Masa Bangunan.

Analisa gubahan masa bangunan merupakan pencarian alternative bentuk bangunan komersial yang sesuai dengan konsep bangunan, dengan cara menggabungkan beberapa bentuk bangunan sehingga didapat sebuah pola yang mencerminkan bangunan komersial



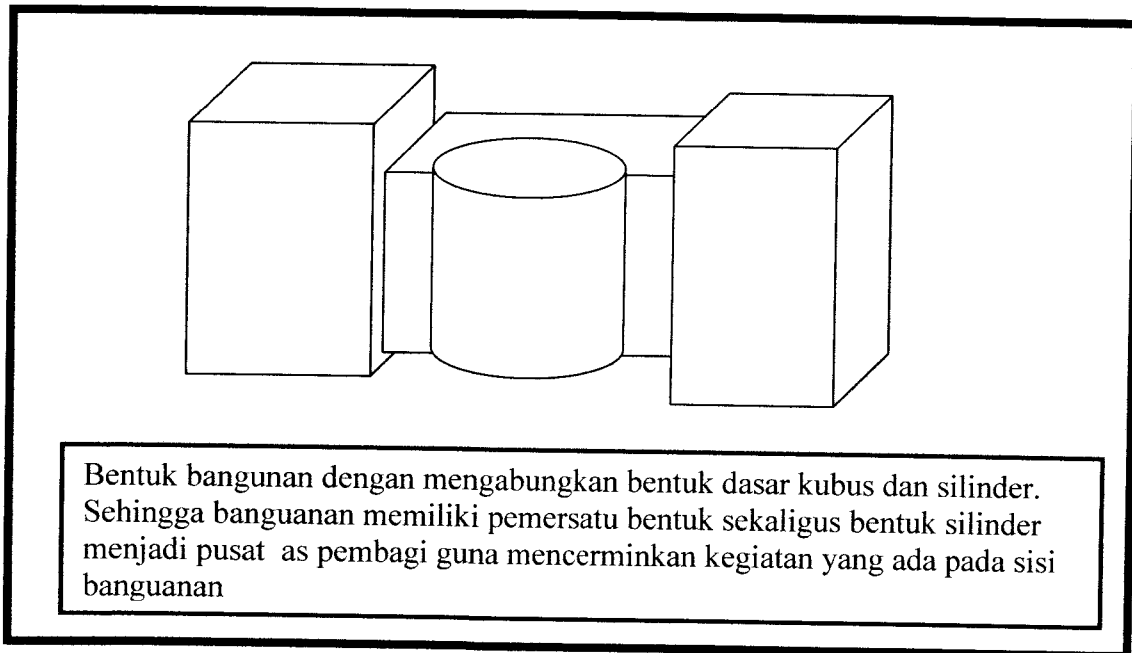
Gb.3.17.Gubahan masa bangunan

### III.4.3. Analisa Penampilan Bangunan.

Penampilan bangunan harus dapat mencerminkan fungsi pada bangunan komersial, penampilan bangunan dapat menunjukkan karakter bangun komersial dengan memadukan antara bentuk, jenis bahan yang digunakan, warna, dan ornament yang digunakan, pada bangunan tersebut. Dari keterangan tersebut maka dapat dijadikan pengolongan penentu bentuk bangunan pusat perbelanjaan yang berkarakter bangunan komersial

#### 1.) Bentuk bangunan:

Penciptaan penampilan bentuk bangunan yang mengandung nilai arsitektur bangunan komersial sebagai cara untuk memberikan kesan bangunan komersial yang mencerminkan fungsi dan kegiatan yang ada didalamnya. Bentuk yang mencerminkan bangunan komersial dapat dicapai dengan melalui permainan bentuk bentuk dasar bangunan



Gb.3.18. Bentuk gubahan masa bangunan

#### 2.) Bahan bangunan.

Bahan bangunan yang digunakan menentukan karakter sebuah bangunan baik dengan tekstur bahan bangunan itu maupun dari jenis bahan bangunan yang digunakan. Bahan yang digunakan untuk penunjang penampilan bangun komersial adalah elemen elemen yang terbuat dari bahan batu batu dan beton sebagai bahan yang menampilkan kesan kuat dan kokoh dengan finising di plester dan di cat.

Sementara untuk menngesankan kemewahan pada bangunan komersial digunakan bahan dengan jenis kaca dan aluminium sebagai angkanya.

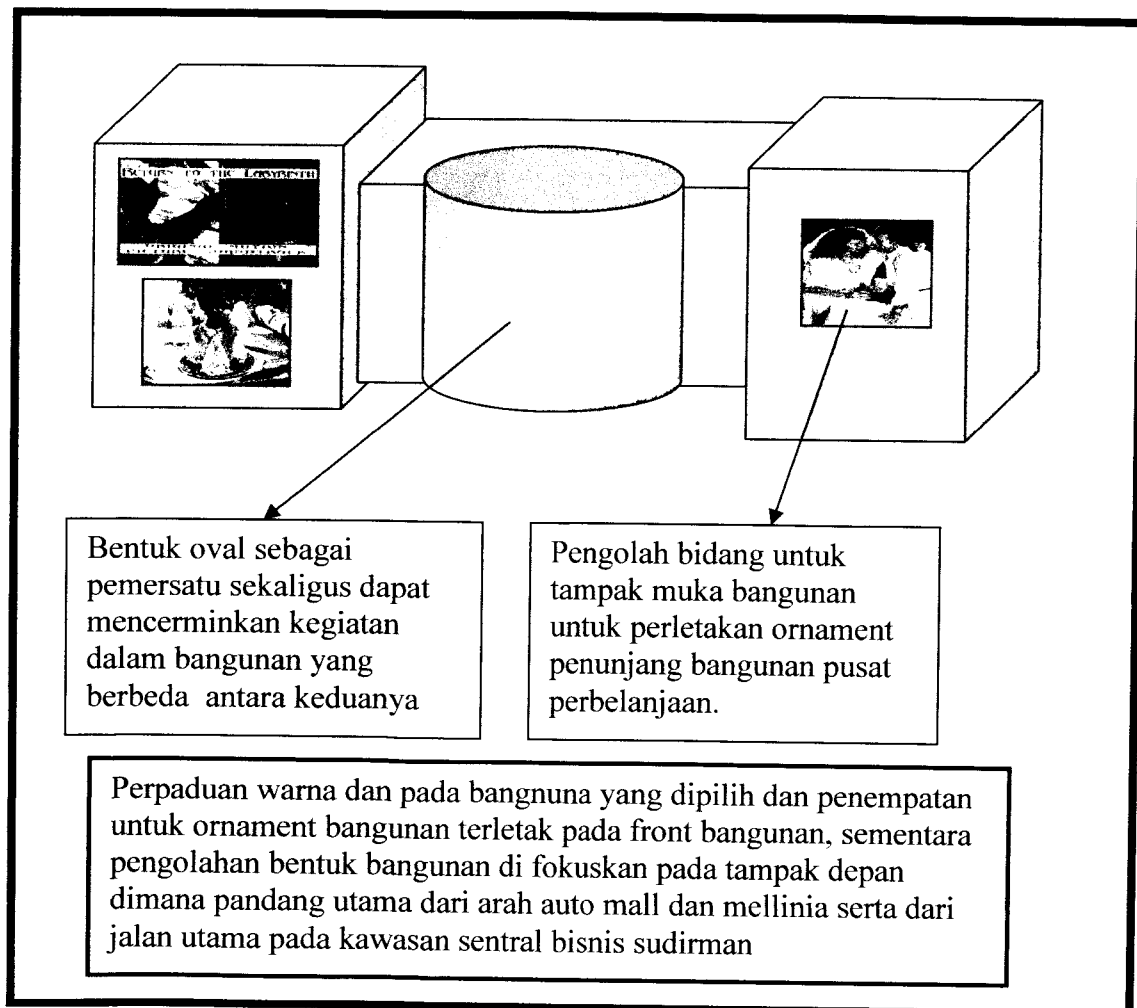
### 3.)Warna bangunan .

Warna pada bangunan komersial yang digunakan harus mengesankan kemewahan dan akrab sehingga bangunan dapat mencerminkan karakter bangunan komersial itu sendiri.waqrna yang digunakan adalah Warna hangat atau cerah.

Yaitu warna yang memberi kesan kegembiraan, kehangatan, dan kesan dekat. Warna ini merupakan cermin dari senja yang terdiri dari percampuran warna pokok kuning, merah, dengan putih dan abu-abu.

### 4.) Ornament

Ornament juga merupakan penentu karakter bangunan komersial, ornament yang digunakan adalah yang fungsional yaitu dalam bentuk papan iklan atau reklame, sehingga dapat diketahui kegiatan, perdagangan apa yang ada di dalam nya.



Gb.3.19.Citra Penampilan bangunan

**III.5. Analisa Struktur**

Struktur bangunan adalah komponen yang merupakan kesatuan yang teratur, saling berhubungan dan saling mendukung dalam menahan beban yang diterima dari bangunan dan diteruskan kedalam tanah.

Konsep Struktur dan konstruksi dibagi kepada :

- Sub Struktur (system pondasi).
- Upper struktur (struktur bagian atas dari bangunan).
- Dinding-dinding bangunan.
- Penutup lantai dari bangunan.
- Bahan plafond dan struktur ragam plafond.
- Struktur kap bangunan dan penutup atap.

Pertimbangan system struktur akan tergantung pada bentuk dan fungsi bangunan, pemilihan bahan konstruksi dan kondisi site/tapak mempengaruhi pemilihan jenis struktur dan bahan yang digunakan.

**III.5.1 Sistem struktur bawah (sub struktur)**

Untuk menentukan jenis pondasi yang tepat maka perlu diperhatikan beberapa pertimbangan seperti : fungsi bangunan, kondisi dan karakter tanah tapak. Jenis-jenis pondasi :

**A. Sistem pondasi tiang pancang**

Keuntungan	Kerugian
1. Dapat digunakan pada kedalaman tanah yang cukup dalam. 2. Dapat digunakan pada tanah dengan muka air yang cukup tinggi. 3. Waktu pelaksanaan cukup singkat. 4. Pelaksanaan konstruksi relatif singkat.	1. Pada pelaksanaannya cukup menimbulkan getaran dan kebisingan yang cukup tinggi. 2. Memerlukan tempat penampungan tiang-tiang pondasi yang cukup luas.

Tabel.3.2. Keuntungan dan kerugian pondasi tiang pancang

**B. Pondasi menerus/batu kali**

Keuntungan	Kerugian
1. Dipasang dibawah seluruh dinding bangunan. 2. Sudah umum digunakan.	1. Terbatas pada kedalaman tanah.

Tabel.3.3. Keuntungan dan kerugian pondasi menerus/batu kali

## C. Pondasi setempat

Keuntungan	Kerugian
1. Dipasang dibawah kolom utama pendukung bangunan. 2. Tanah yang digali hanya dibawah kolom portal pendukung bangunan.	1. Tetap memerlukan pondasi batu kali untuk mendukungnya. 2. Balok sloof yang masih basah.

Tabel.3.4. Keuntungan dan kerugian pondasi setempat

Dari pertimbangan jenis-jenis pondasi diatas, maka jenis pondasi yang digunakan untuk menahan beban bangunan adalah sebagai berikut :

1. Pondasi menerus atau turap untuk menahan tanah yang ada pada sisi dinding pada dinding ekterior dan kolom praktis pada bangunan.
2. Pondasi setempat sebagai struktur utama dengan bangunan 4 lantai dan satu lantai semi basement.

**III.5.2 Sistem struktur atas (super struktur)**

## A. Sistem struktur atap

Pertimbangan penggunaan jenis struktur atap :

- Mampu melindungi bangunan terhadap cuaca dan iklim setempat
- Pelaksanaan mudah
- Ekonomis
- Kuat dan tahan lama.

## B. Struktur badan bangunan

Menggunakan system struktur rangka, dengan pertimbangan efisiensi, ekonomis dan cepat pengerjaannya. Sistem ini menggunakan konstruksi beton bertulang yang dituangkan dalam :

- Sloof dan kolom-kolom bangunan.
- Balok-balok bangunan dan plat lantai.
- Kolom-kolom praktis.
- Core untuk Dumb Writer atau peletakan escalator.

**III.5.3. Penggunaan Bahan untuk Ekterior dan Interior.**

Penggunaan bahan untuk dinding bangunan komersial mempertimbangkan dari segi fungsi, untuk ekterior menggunakan dinding batu bata yang diplester dan di cat sebagai wujud dari fungsi bangunan komersial yang tidak mengutamakan view keluar

tetapi lebih pada view ke bangunan, sehingga dinding-dinding pembatas menggunakan pasnagan batu bata. Sementara untuk dinding pada interior bangunan menggunakan dua jenis yaitu sebagai pembatas sekaligus sebagai barier penggunaan bahan yang dipilih adalah untuk dinding pembatas antar toko digunakan bahan batu bata dipleser dan dicat sementara pada barier digunakan kaca sebagai pembatas sekaligus tembus pandang sebagai daya tarik sehingga pengunjung dapat melihat ke dalam toko.

Sementara itu penutup lantai yang digunakan dari baha bahan yang dapat membuat interior bangunan terkesan lux bahan yang digunakan adalah Ceramic dan granit; tergantung dari kebutuhan ruang yang harus ditampilkan agar berkesan luxury optimal.

Pada ceiling penentuan bahan mempertimbangkan keindahan dan keawetan sehingga digunakan bahan gypsum dengan rangka pengantung dari jenis baja karbonat yaitu baja ringan terbuat dari campuran baja dengan aluminium.

### III.6. Analisa Utilitas

Pengunaan utilitas bangunan pusat perbelanjaan sebagai pendukung utama berjalannya sebuah bangunan sehingga bangunan tersebut dapat digunakandengan baik, dan memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penggunanya

Dukungan system utilitas diantaranya mencakup :

- a. Sistem Instalasi Air Bersih, dari mulai pada penyediaan air bersih, pemipaan distribusi dan control-kontrol.
- b. Sistem Instalasi air kotor Bangunan, pemipaan air kotor dan Treatment Air Kotor.
- c. Sistem Catu Daya Listrik/ dan system Distribusi listrik termasuk system control dari bahaya listrik.
- d. Sistem Transportasi Bangunan (Escalator dan tangga).
- e. Sistem Air Conditioning Bangunan.
- f. Sistem Proteksi kebakaran Bangunan (Hot Detector, Smoke Detector, Sprinkler dan Fire Hydrant).
- g. Sistem Komunikasi Bangunan (Telepon, Fax dan nomor bebas).
- h. Sistem Radio dan Akustik, termasuk Paging System.
- i. Sistem Proteksi Halilintar (Penangkal Petir).
- j. Sistem Talang-talang Bangunan.

Berikut beberapa bagian yang dapat diuraikan antara lain :

### III.6.1. Pencahayaan.

Pencahayaan pada bangunan ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu :

#### 1. Pencahayaan alami

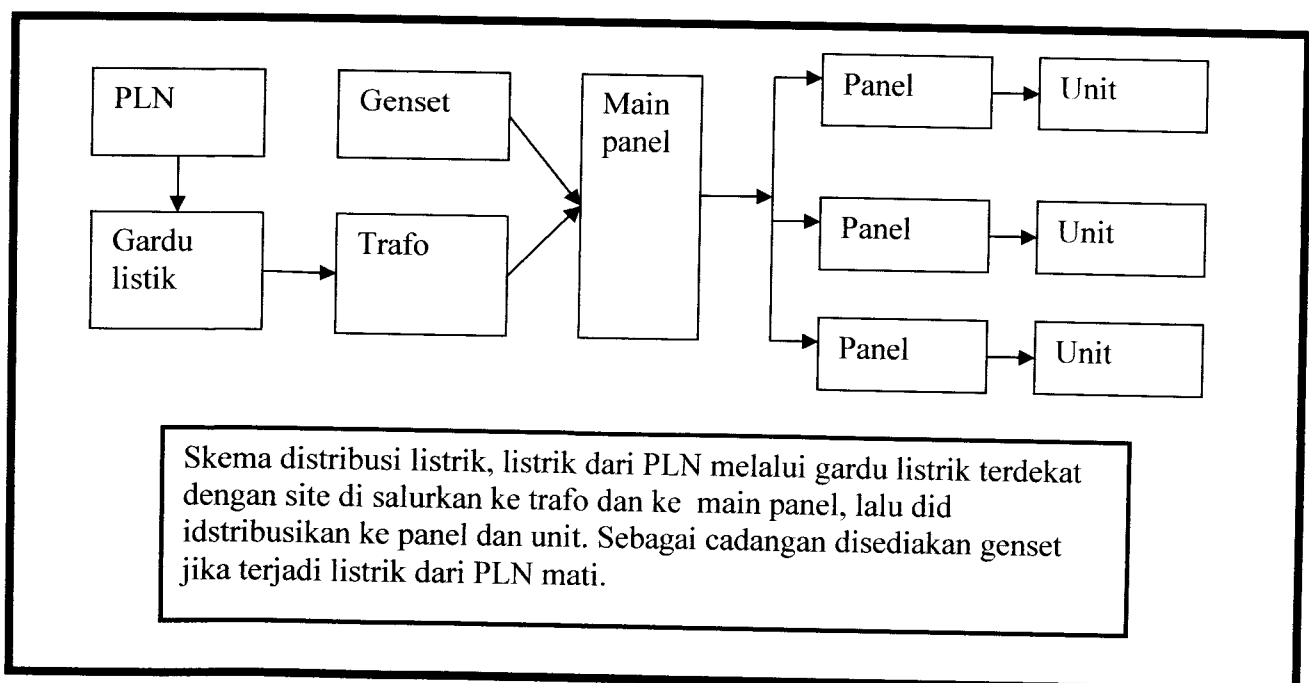
Pencahayaan alami berasal dari sinar matahari yang dimanfaatkan sebagai penerangan dalam bangunan pada siang hari terutama pada ruang plaza. Pemanfaatan cahaya alami dapat dilakukan melalui :

- Adanya bukaan pada dinding berupa jendela dan ventilasi menggunakan sky light pada atap bangunan terutama pada ruang plaza.
- Penataan vegetasi dan orientasi bangunan.

#### 2. Pencahayaan buatan

Pencahayaan buatan dilakukan dengan cara menggunakan lampu-lampu yang berasal dari sumber listrik yaitu PLN sebagai sumber utama dan penyediaan generator sebagai energi cadangan apabila sumber utama mati. Pencahayaan buatan ini dimanfaatkan pada malam hari ataupun siang hari, yaitu pada :

- Ruang-ruang yang kurang mendapat pencahayaan alami.
- Ruang retail (Ruang sewa) yang memerlukan pencahayaan tertentu untuk menciptakan suasana yang diinginkan.



Gb.3.20.Skema distribusi listrik

### III.6.2. Penghawaan

Berdasarkan pertimbangan pada jenis, fungsi ruang dan tingkat kenyamanannya, maka pemakaian system penghawaan terbagi menjadi :

#### 1. Penghawaan alami

Sistem ini diperoleh dengan memasukkan udara kedalam bangunan dengan cara aliran silang, melalui lubang-lubang jendela/ventilasi sehingga tercipta sirkulasi udara. Sistem ini digunakan untuk ruang-ruang yang berhubungan dengan ruang luar.

Keuntungan : biaya murah

Kerugian : Kelembaban tinggi dan temperature tidak stabil serta sulit diatur.

#### 2. Penghawaan buatan

Sistem ini dengan memakai AC yang digunakan untuk ruang-ruang yang menuntut kondisi udara stabil dan factor kenyamanan yang tinggi.

Keuntungan : suhu dan kelembaban udara dalam ruang dapat diatur.

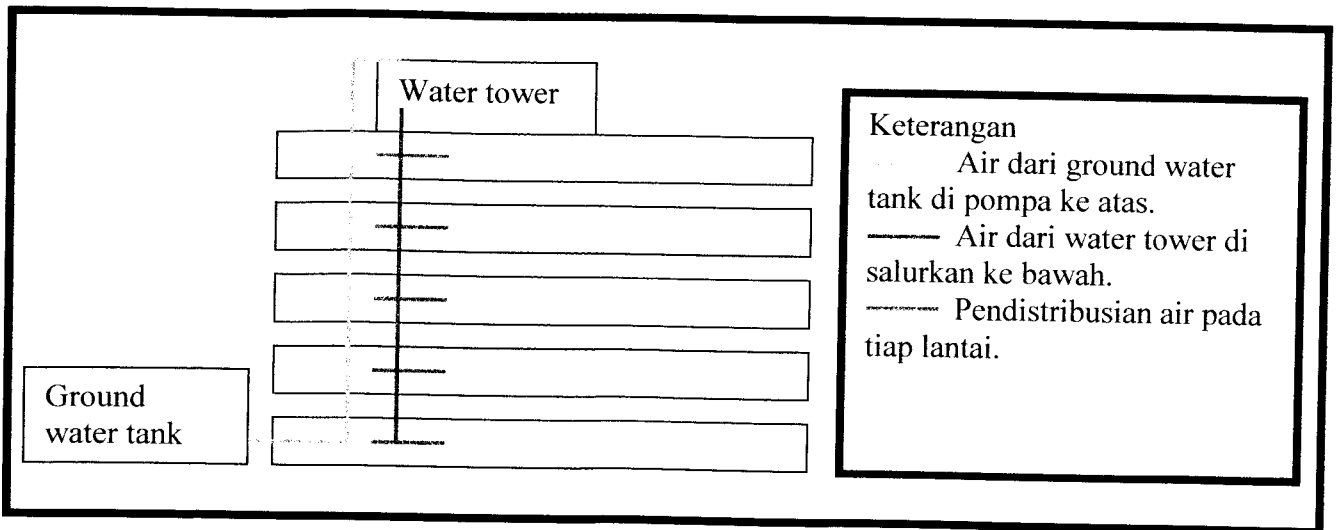
Kerugian : biaya relative mahal

Bangunan pusat perbelanjaan ini menggunakan penghawaan buatan dengan pertimbangan kenyamanan bagi pengguna bangunan.

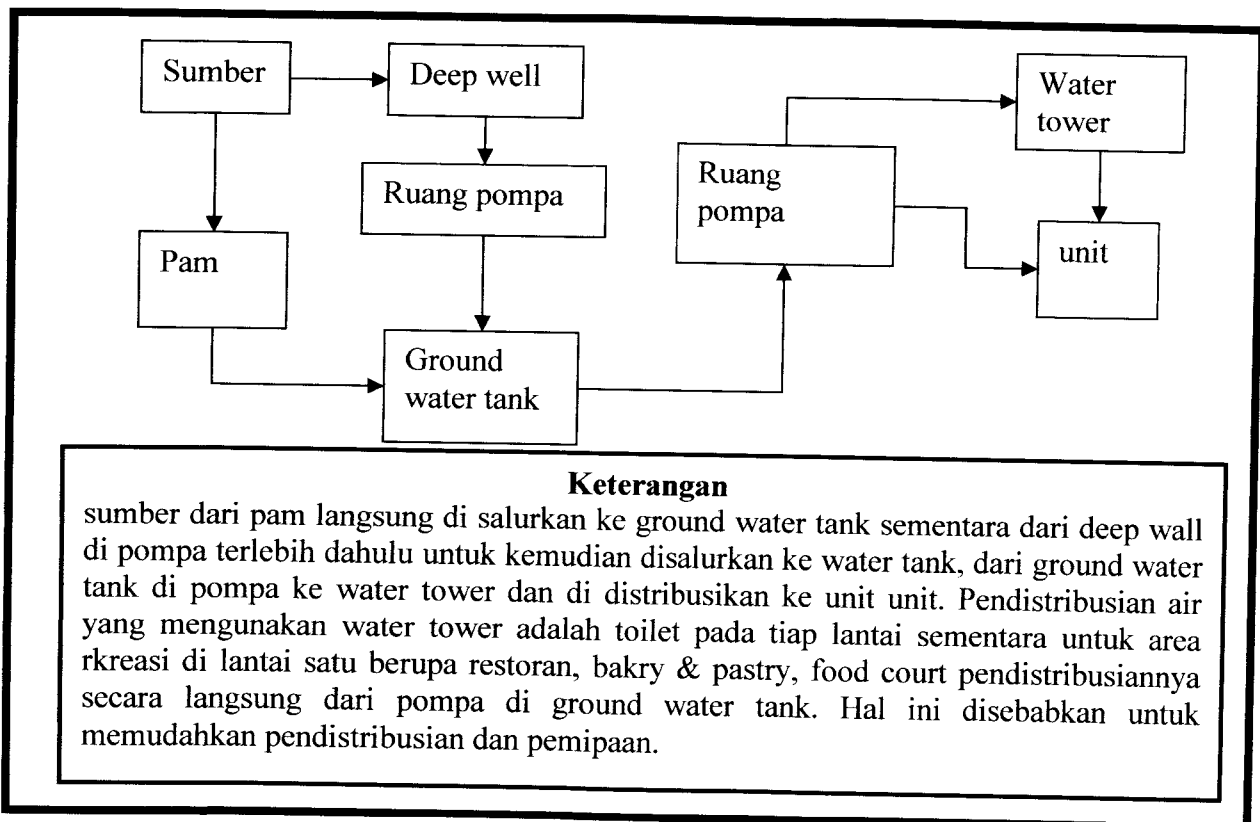
### III.6.3. Jaringan air bersih

Air berasal dari PAM dan deep well (sumber air tanah), berfungsi sebagai cadangan kebakaran, toilet, pendingin AC. Distribusi air bersih ada dua macam yaitu system up feed dan down feed dimana kedua system tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan, pada bangunan pusat perbelanjaan ini memilih system campuran dimana kedua system ini dapat diterapkan pada bangunan pusat perbelanjaan system jaringan air bersih pada toilet dan untuk air bersih cadangan bahaya kebakaran menggunakan system down feed dimana air dari sumber bawah dipompa ke water tank di lantai atas kemudian baru di distribusikan, seperti pada skema berikut :





Gb.3.21. Skema jaringan air bersih



Gb.3.22. Skema distribusi jaringan air bersih

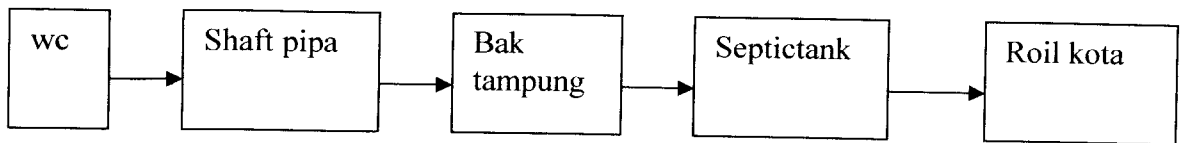
**III.6.4. Jaringan air kotor.**

Jaringan air kotor dapat dibedakan menjadi kotoran padat dan air kotor,

**A. Kotoran Padat**

Kotoran padat berasal dari wc sehingga sistem pembuangan kotoran padat yang berasal dari bangunan dilakukan dengan menyalurkan melalui jaringan pipa

pembuangan tertutup ke bak penampung dan ke septiktank kemudian disalurkan keriol kota.



Gb.3.23.Skema jaringan air kotor

#### B. Kotoran cair

Sistem pembuangan air kotor yang berasal dari pemakaian dalam bangunan (kamar mandi, toilet, wastafel), dilakukan dengan mengalirkan melalui pipa tertutup ketempat pembuangan terakhir (STP), dan kemudian disalurkan ke riol kota. Sedangkan air hujan disalurkan ke peresapan dan untuk limbah minyak dari dapur dinetralkan terlebih dahulu dengan absorb ceramic Filton-1 sebelum dialirkan ke pembuangan terakhir.

### III.6.5. Sistem keamanan bangunan.

System keamaan bangunan terdiri dari keamana bangunan terhadap gangguan dari luar berupa pencurian dan perampokan dll, juga dari bahaya kebakaran sehingga memberikan rasa aman bagi pengguna bangunan

#### A. Keamanan terhadap pemakai

- Grand master key, untuk seluruh pintu yang ada
- Master key, untuk kelompok pintu-pintu tertentu
- Sub master key, untuk cadangan dari master key
- Emergency key, untuk keadaan darurat
- Penggunaan camera untuk menghindari pencurian dan jasa keamanan (petugas security) yang berjaga selama 24 jam.

#### B. Sistem bahaya kebakaran

Dengan menggunakan dua cara :

##### 1. Pengamanan aktif

- Smoke detector, mendeteksi adanya asap, radius pelayanan 500 m<sup>2</sup>/unit.
- Sprinkler, memadamkan api dengan cara menyembrotkan air secara otomatis pada ruangan yang terbakar, radius pelayanan 25 m<sup>2</sup>/unit.
- Fire hydrant, memadamkan api dengan cara menyembrotkan air secara manual melalui selang yang tersedia , radius pelayanan 30 m<sup>2</sup>/unit.

- Hydrant luar, memadamkan api dengan cara menyemprotkan air secara manual dari luar bangunan, radius pelayanan setiap 30 m<sup>2</sup>/unit dari area pelayanan 800 m<sup>2</sup>.

2. Pengamanan Pasif

- Menyediakan sirkulasi untuk evakuasi kebakaran, seperti tangga darurat dengan jarak minimal 30 m dan lebar bodes minimal 1,20 m.

---

**BAB IV****KONSEP PERANCANGAN****Data Proyek**

Bentuk bangunan : Pusat Belanja

Luas Site : 8 400m<sup>2</sup>

BC : ± 70%

Luas area terbangun pada lantai 1 : 5915 m<sup>2</sup>

Bangunan terdiri dari 4 lantai dan satu lantai basement.

Fungsi-fungsi tiap lantai Bangunan Pusat Belanja terdiri dari :

- a. Fungsi Ruang untuk Mixed Use Pertokoan Pola perdagangan modern ( retail dan super market), sarana rekreasi (restoran, bakery & pastry, food court) plaza dan entrance hall pada lantai 1
- b. Fungsi Ruang untuk Mixed Use Pertokoan Pola perdagangan modern (retail dan departement store), sarana rekreasi (fitness center, salon kecantikan, health & beauty) pada lantai 2
- c. Fungsi Ruang untuk Mixed Use Pertokoan pola perdagangan modern (retail dan departement store), sarana rekreasi (billiard, arena bermain) pada lantai 3.
- d. Fungsi Ruang untuk Mixed Use pertokoan pola perdagangan tradisional (lapak dan kios) pola perdagangan modern (departement store) sarana rekreasi (bioskop)
- e. Fungsi Ruang untuk parkir dan ruang pengelola pada lantai basement.

**IV.1. Konsep Perencanaan**

Konsep dasar perancangan fasilitas pusat perbelanjaan ini adalah merancang bangunan komersial berupa pusat perbelanjaan yang sesuai dengan karakter bangunan komersial yang dapat memenuhi tuntutan akan pusat perbelanjaan yang dinamis nyaman dan sebagai atraksi wisata belanja serta dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk berrekreasi.

Pada proses perancangan bangunan pusat perbelanjaan ini menggunakan acuan pada arsitektur bangunan komersial sehingga dapat mencerminkan bangunan pusat perbelanjaan yang merupakan salah satu bangunan komersial itu sendiri. Adapun cara yang digunakan untuk mencapai tujuan diatas adalah dengan mengacu pada karakter bangunan komersial pengolahan penampilan bangunan, pola ruang pada bangunan pusat perbelanjaan, bahan material yang digunakan, penggunaan warna pada bangunan yang sesuai dengan karakter bangunan komersial.

**IV.2. Konsep Site .**

Seperti pada bab sebelumnya telah dijelaskan mengenai kondisi site bangunan maka perancangan site mengacu pada efisiensi penggunaan lahan sebagaimana sesuai dengan ciri bangunan komersial yang memanfaatkan segala sesuatunya dengan efisien agar mendapatkan keuntunganyang maksimal.

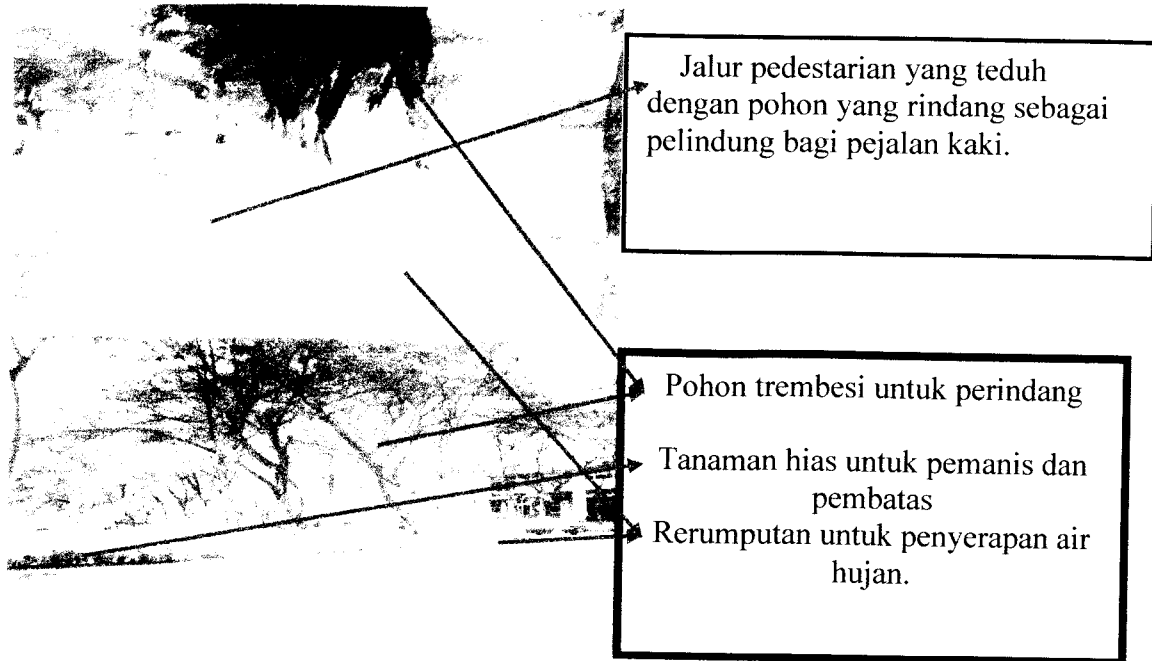
**IV.2.1. Pencapaian ke Dalam Site.**

Pencapaian kedalam site mempertimbangkan pada kondisi site yang berada pada sebuah kawasan yang telah diatur dan ditata sehingga konsep perencanaan site mengacu pada kondisi tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Pencapaian kedalam site bagi kendaraan pribadi dan angkutan umum dari jalan utama dapat di tempuh melalui 3 jalan besar yaitu Jl. Jend Sudirman, Jl. Jend Gatot Subroto dan Jl Senopati, sementara bagi pengguna jasa biskota dari jalan tersebut disediakan angkutan khusus kawasan.



Gb.4.1. Pencapaian kedalam site

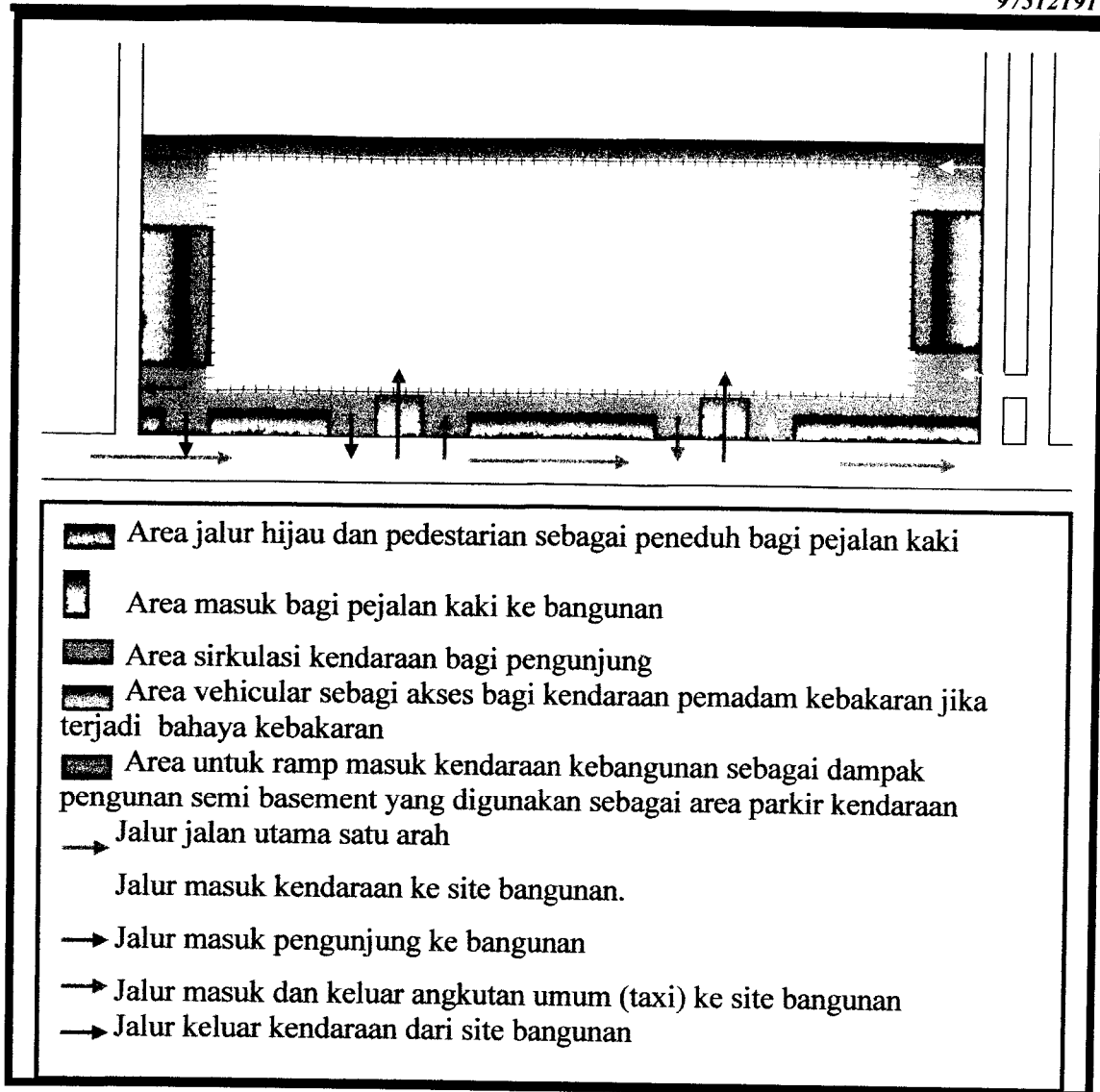
Sementara itu kawasan juga telah menyediakan jalur pejalan kaki yang dirancang dengan memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki dan jalur yang jelas bagi para pejalan kaki dengan pohon disepanjang jalur pedestrian tersebut.



Gb.4.2. Jalur pedestrian Gb.4.3. Vegetasi

View pada bangunan komersial berorientasi kedalam sehingga view ke bangunan lebih diutamakan dari view keluar atau sekitar bangunan. View ke bangunan dari arah jalan dan bangunan sekitar site sementara view keluar site ke bangunan disekitar site. Akses masuk ke bangunan dari sebelah utara site dan jalur pedestrian berada di depan site pada jalur jalan utama untuk entence bangunan, kondisi yang ada dipertahankan seperti vegetasi dan tanaman hias serta reremputan. Sementara view bangunan diutamakan pada sisi jalan utama yang ramai dan satu arah serta berhadapan langsung dengan gedung Auto Mall dan Millenia.

Konsep perencanaan untuk akses masuk ke bangunan mempertahankan kondisi yang ada sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi pengguna bangunan baik dari pemakai kendaraan maupun dari para pejalan kaki, perletakan area masuk bagi pejalan kaki mempertimbangkan bangunan disekitar lokasi dimana bangunan millennia dan Auto mall banyak dikunjungi, sehingga area masuk ke bangunan diletakkan berhadapan dengan kedua bangunan tersebut. Konsep tersebut dituangkan dalam bentuk rencana site seperti gambar berikut



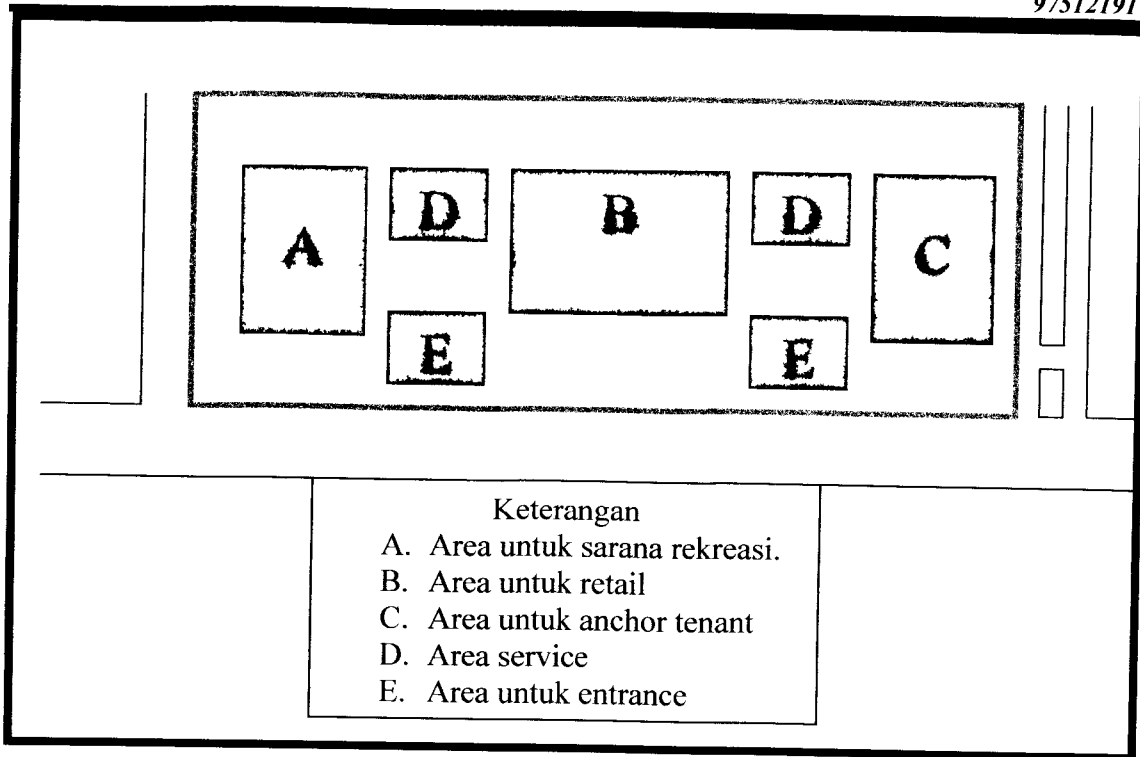
Gb.4.4. konsep site bangunan

#### IV.2.2. Konsep Penzoningan.

Penentuan penzoningan pada bangunan pusat perbelanjaan ke dalam site berdasarkan pada :

- ❖ Potensi lokasi dan site, dalam hal ini sangat di pengaruhi oleh lingkungan sekitar bangunan.
- ❖ Fungsi ruang bangunan pusat perbelanjaan,
- ❖ Akses masuk ke bangunan
- ❖ Pengelompokan fungsi bangunan.

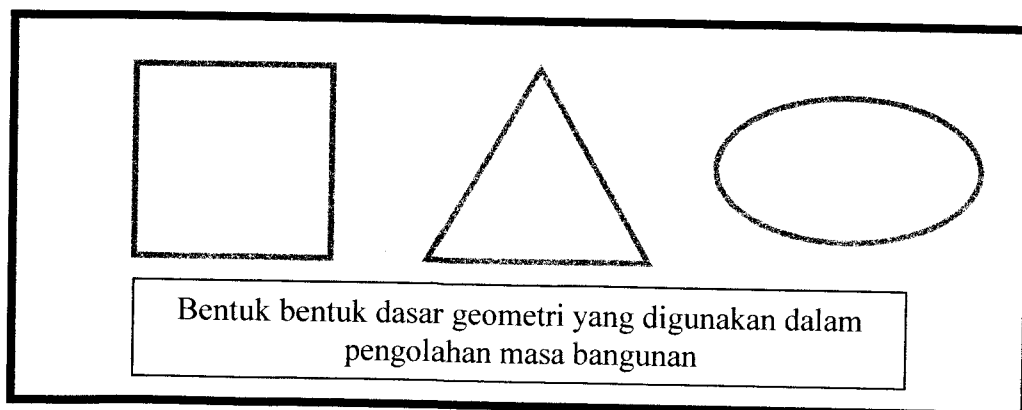
Dari keterangan diatas dan pada bab sebelumnya dapat diperoleh penzoningan pada site bangunan dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Gb.4.5. penzoningan site

**IV.3. Konsep Gubahan Masa.**

Bentuk masa bangunan pada bangunan pusat perbelanjaan diambil dari bentuk dasar yaitu persegi dimana bentuk tersebut sesuai dengan kondisi site sekaligus dengan pertimbangan pemanfaatan lahan yang harus semaksimal mungkin sehingga dapat mencerminkan bangunan komersial. Bentuk-bentuk dasar sebagai pembentuk masa bangunan digabungkan sehingga memiliki pola yang seimbang (balance) bentuk tersebut adalah seperti pada gambar berikut :

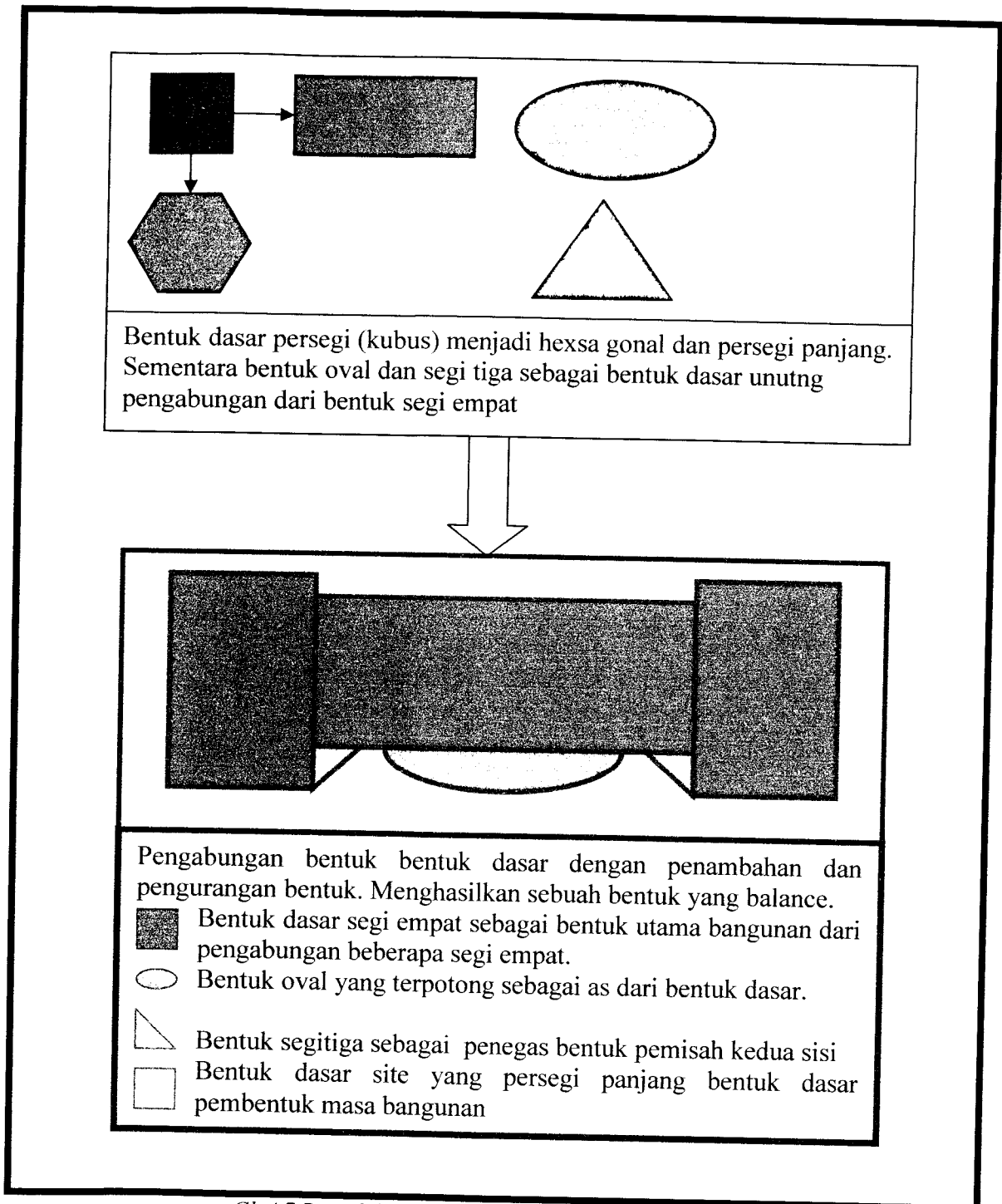


Gb.4.6. bentukan dasar pengolahan masa bangunan.

Pengolahan bentuk-bentuk dasar tersebut menjadi acuan pada bangunan pusat perbelanjaan, dengan penggabungan bentuk tersebut dapat menghasilkan sebuah bentuk



bangunan yang sesuai dengan konsep bangunan komersial, yaitu penggunaan lahan yang efisien. Konsep dasar gubahan masa bangunan adalah yang sesuai dengan fungsi yang diwadahi maka diambil konsep bentuk yang simetris. Penggabungan bentuk tersebut sebagai berikut :



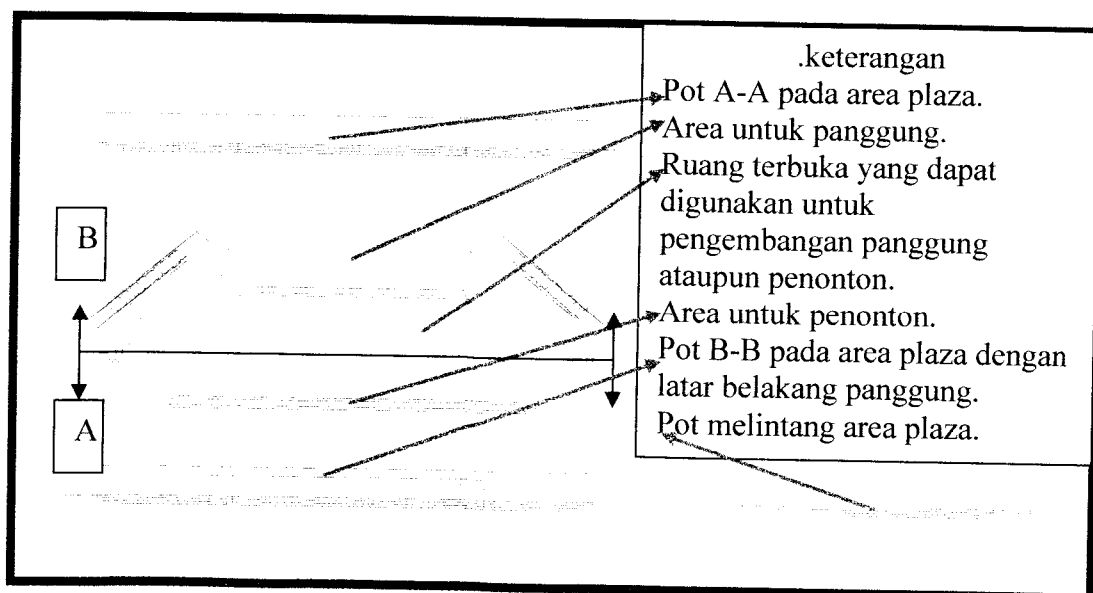
Gb.4.7. Pengolahan bentuk dasar untuk masa bangunan

#### IV.4. Konsep Tata Ruang Dalam.

Konsep tata ruang dalam bangunan komersial Pusat perbelanjaan sesuai dengan kegiatan yang diwadahi oleh bangunan, pengaturan ruang dalam pusat perbelanjaan memiliki tujuan untuk memberikan kenyamanan pada pengunjung bangunan. Sementara tujuan pusat perbelanjaan sebagai sarana rekreasi dan pusat belanja sebagai atraksi wisata dapat tercapai.

##### IV.4.1. Konsep Ruang Plaza Pusat Perbelanjaan.

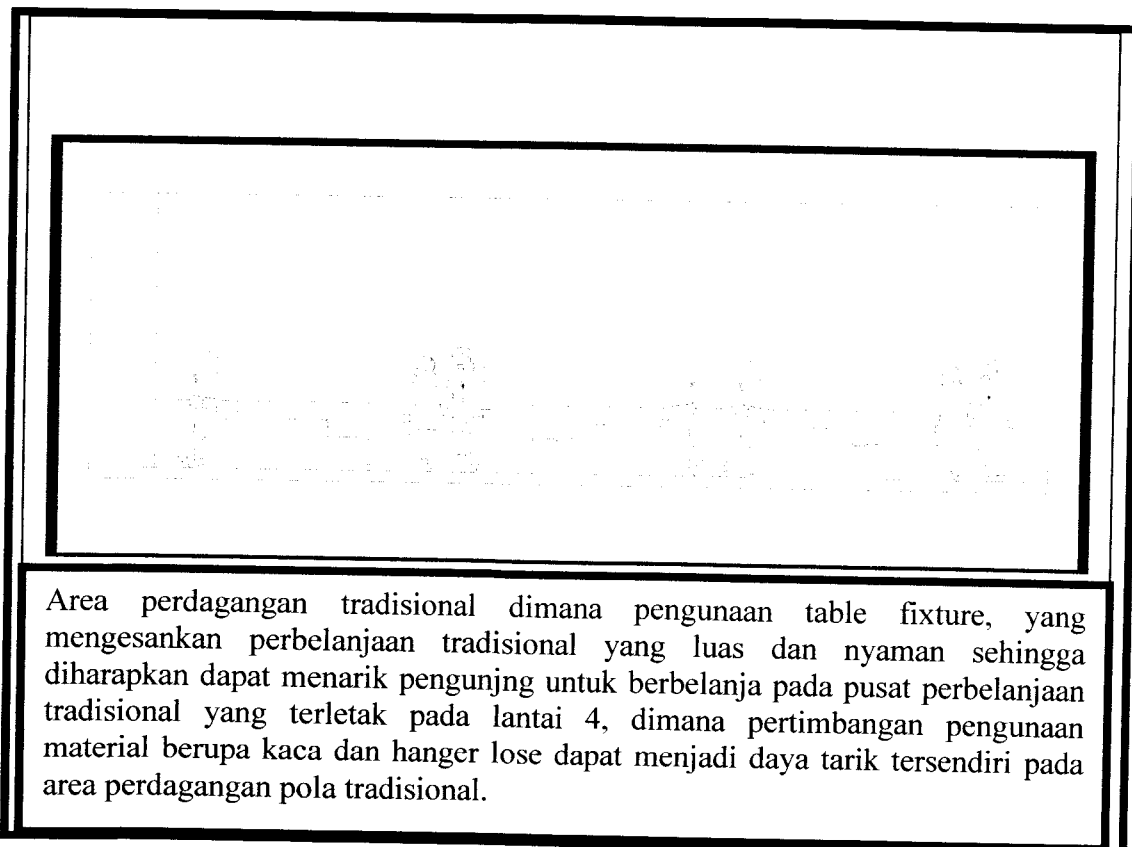
konsep perancangan tata ruang terbuka (plaza) pada pusat perbelanjaan yang mampu mewadahi kegiatan pertunjukan (show) yang berbeda-beda dari waktu ke waktu dengan pola yang dinamis dan fleksibel sehingga memungkinkan terjadinya perubahan pada setiap event event yang akan diadakan di ruangan tersebut sebagai jawaban atas tuntutan perkembangan jaman. Plaza merupakan daya tarik tersendiri pada sebuah pusat perbelanjaan sehingga sering diadakan kegiatan yang menarik di plaza pusat perbelanjaan, kegiatan tersebut dapat berupa pameran, pertunjukan, live musik, fashion show, dll. Sehingga plaza harus dapat mewadahi kegiatan tersebut. Konsep plaza yang dinamis dan fleksibel dapat dicapai dengan cara pengolahan ketinggian dan bentuk lantai plaza sehingga batasan area kegiatan yang dilaksanakan pada area plaza berjalan dengan baik tanpa mengganggu kegiatan pada area sekitar plaza. Permainan ketinggian dan bentuk lantai plaza menjadikan area plaza menjadi fleksibel sehingga pada saat ada kegiatan kegiatan pada area plaza sangat mungkin untuk merubah bentuk plaza sesuai dengan event yang akan diadakan.



Gb.4.8. pengolahan area plaza.

#### IV.4.2. Konsep Ruang Pusat Perbelanjaan.

konsep perancangan ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola perdagangan tradisional yang khas dan pola perdagangan modern, sebagai sarana untuk wisata belanja. Perencanaan ruang pada pusat perbelanjaan dengan pola tradisional mengacu pada pola yang dinamis dan nyaman sehingga suasana pada ruang pusat perbelanjaan dengan pola tradisional dapat tercipta. Ruang pada pusat belanja dengan pola tradisional menggunakan konsep fleksibilitas dimana ruang tersebut tidak menggunakan dinding pembatas yang permanent sehingga ruang tersebut terkesan luas, pembatas antar kios hanya berupa tempat untuk berdagang dengan ketinggian maksimum 1,5 m dengan menggunakan material berupa kaca untuk etalase dan pengantung baju untuk perdagangan busana. Sementara pada perdagangan makan menggunakan meja menerus dan menjadi satu dengan area makan.



Gb.4.3.ruang pada pusat belanja pola tradisional

Konsep ruang pada pusat belanja dengan pola modern dengan menggunakan dinding pembatas dan kaca etalase dimana pengaturan pada area belanja di serahkan pada penyewa ruang tersebut. Konsep penataan ruang pada pusat belanja dengan pola modern adalah dengan menyebarkan area retail pada daerah yang sering dilalui oleh

pengunjung sementara area anchor tenant sebagai daya tarik pengunjung diletakkan pada sisi yang lebih dalam, penerapan konsep ini dapat dilihat pada denah. Sementara itu konsep kenyamanan ruang dapat diperoleh dengan :

- a. Kondisi pencahayaan pusat Perbelanjaan mencapai 400 Lux (400 lumen) / m<sup>2</sup>.
- b. Beban AC mencapai 25 ton Refrigerant /m<sup>2</sup> bangunan.
- c. Catu Daya tambahan diberikan melalui generator set sebesar 60 % dari kebutuhan Daya Listrik, Catu Daya Utama PLN.
- d. Supply Air Bersih ditujukan untuk
  - Pemenuhan kebutuhan WC dan Toilet.
  - Kepentingan Hydrant (Kebakaran).
  - Pemenuhan kebutuhan WC dan Toilet.
  - Kepentingan Sprinkler.
  - Kepentingan Cooling Tower.
  - Kepentingan Penyiraman Tanaman.Penyediaan air dapat disupply oleh PDAM dan Deep Well.
- e. Suasana teduh terbentuk oleh pohon-pohonan yang ditanam di seputar bangunan.
- f. Sirkulasi dipertimbangkan terhadap evakuasi bila terjadi bahaya kebakaran, dilengkapi pula oleh tangga-tangga darurat.

#### IV.5. Konsep penampilan bangunan

Konsep penampilan bangunan berdasar pada fungsi bangunan yang ada didalamnya sehingga penampilan bangunan menggunakan konsep simetris ( balance) dimana pengolahan bangunan sangat tergantung pada jenis bahan material, bentuk bangunan, dan warna bangunan, penerapan konsep tersebut dapat dilihat pada gambar Tampak bangunan yang telah terlampir dimana perletakan ornament berupa papan reklame, bukaan dan penutup atap disesuaikan dengan konsep form follows function.

Elemen pada fasade bangunan komersial terdiri dari beberapa bagian yaitu :

1. Dinding.

Penggunaan material batu bata di plester dan ornament berupa tempat untuk memasang iklan terbuat dari bahan besi dan aluminium sehingga penampilan bangunan komersial dapat terwujud.

2. Bukaan.

---

Bentuk bukaan sederhana berupa bentuk dasar persegi dari bahan kaca yang juga dapat digunakan untuk area promosi dari dalam ruang.

3. Ornament.

Ornament pada bangunan komersial berupa papan reklame sebagai area promosi sekaligus menampilkan citra bangunan komersial dimana kegiatan didalam bangunan sebagai tempat untuk berbelanja.

#### **IV.6. Konsep Struktur .**

##### **IV.6.1. Konsep Struktur Atas (super struktur)**

1.) System struktur atap

Bangunan pusat perbelanjaan ini menggunakan struktur gabungan antara dak beton dan rangka atap baja dimana penggunaan ini disesuaikan dengan citra bangunan komersial modern pada atap plaza menggunakan bahan penutup atap solar tuff dimana untuk memasukkan cahaya pada ruang plaza sehingga pada siang hari dapat mengurangi penggunaan energi listrik sekaligus memberikan kesan kemewahan pada bangunan pusat perbelanjaan. Ketinggian atap berdasarkan pada ruang yang berada di bawahnya, penutup atap dari metal dek digunakan pada ruang bioskop, department store dan pada sebagian ruang plaza dan pada sebagian ruang pada perdagangan tradisional.

2.) Struktur badan bangunan.

Struktur badan bangunan menggunakan struktur rangka dengan pertimbangan efisiensi, ekonomis dan cepat dalam pengerjaan sekaligus sebagai pembentuk ruang pada pusat perbelanjaan.

##### **IV.6.2. Konsep Struktur Bawah (sub struktur)**

System pondasi yang digunakan pada bangunan pusat perbelanjaan ini adalah:

- ❖ System pondasi setempat pada kolom kolom utama yang menembus di basement,
- ❖ Pondasi menerus pada dinding yang berada diluar basement dengan pertimbangan beban yang tidak terlalu berat.

Pertimbangan penggunaan pondasi tersebut berdasar pada ketinggian lantai bangunan yang terdiri dari 4 lantai.