

BAB III
MATAHARI BETENG PLAZA
SEBAGAI FASILITAS PERBELANJAAN DI SURAKARTA

3.1 Tinjauan Faktual Kodya Surakarta.

Surakarta sebagai kota industri, perdagangan dan kebudayaan ditetapkan sebagai pusat pengembangan Jawa Tengah bagian Timur dan Selatan. Sejak ditetapkannya Bandara Adi Sumarmo sebagai bandara Internasional, Kota Surakarta diharapkan sebagai pintu gerbang pariwisata internasional Jawa Tengah, melengkapi fungsi-fungsi lain sebagai kota budaya, olahraga dan pariwisata serta industri, perdagangan dan pendidikan. (Sumber : Rencana Umum Tata Ruang Kota Surakarta Th 1998)

3.1.1 Keadaan Fisik Kodya Surakarta.

a. Letak Geografis dan Batas Wilayah.

Surakarta terletak : $110^{\circ}45'15''$ – $110^{\circ}45'35''$ BT dan $07^{\circ}36'00''$ – $07^{\circ}56'00''$ LS. Dengan batas wilayah :

1. Sebelah Utara : Kabupaten Dati II Karanganyar dan Boyolali.
2. Sebelah Timur : Kabupaten Dati II Sukoharjo dan Karanganyar.
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Dati II Sukoharjo.
4. Sebelah Barat : Kabupaten Dati II Sukoharjo dan Karanganyar.

b. Topografi dan Hidrologi.

Secara garis besar Kodya Surakarta adalah daerah dataran rendah yang mempunyai tinggi 92 m diatas permukaan air laut yang dilintasi oleh 3 (tiga) buah sungai, yaitu :

1. Sungai Pepe.
2. Sungai Jenes.
3. Sungai Bengawan Solo.

c. Kondisi Klimatologis

- Suhu Udara Maksimum : 32,5°C
- Suhu Udara Minimum : 21,9°C
- Rata-rata Tekanan Udara : 1'010,9 MBS
- Kelembaban Udara : 71%
- Kecepatan Angin : 04 Knot
- Arah Angin : 240 Derajat

d. Penggunaan lahan dan Perkembangannya.

Wilayah Kodya Surakarta adalah seluas 44,04 Km², sebagian merupakan daerah terbangun, dan berkembang kearah barat.

Tabel 3. Daerah Terbangun Kodya Surakarta.

No	Uraian	Luas (Ha)	%
1	Daerah yang sudah dibangun	3896	088,47
2	Daerah yang belum dibangun	0508	011,53
	Jumlah	4404	100,00

(Sumber : Kodya Surakarta Dalam Angka 1998).

3.1.2 Keadaan Non Fisik Kodya Surakarta.

a. Fungsi dan Peran Kota Surakarta

- Kota Perdagangan
- Kota Budaya dan Pariwisata
- Kota Pendidikan
- Kota Industri

Surakarta juga merupakan pusat orientasi bagi kota sekitarnya (Klaten, Wonogiri, Sragen, Sukoharjo, Karanganyar dan Boyolali.)

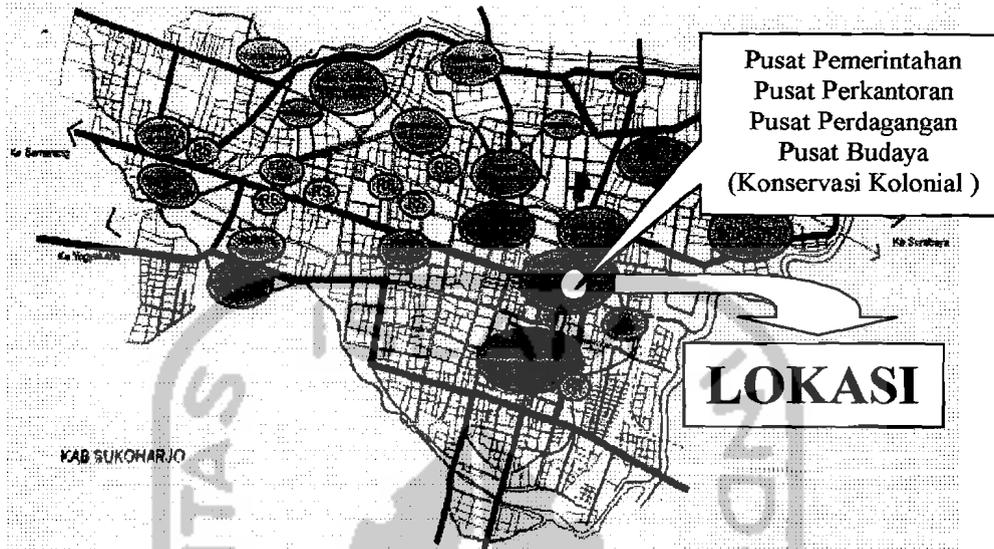
b. Kependudukan dan Kegiatan Ekonomi

Luas wilayah kota Surakarta adalah 44,04 Km² dengan jumlah penduduk pada tahun 1998 adalah 542.832 jiwa sehingga mempunyai kepadatan penduduk 12.326. Kegiatan ekonomi di Surakarta tersebar pada sektor Perdagangan, Industri, Jasa, Transportasi, Komunikasi, dan Perhotelan.

(Sumber : Surakarta Dalam Angka Tahun 1998 Badan Pusat Statistik Bappeda Kotamadya Surakarta)

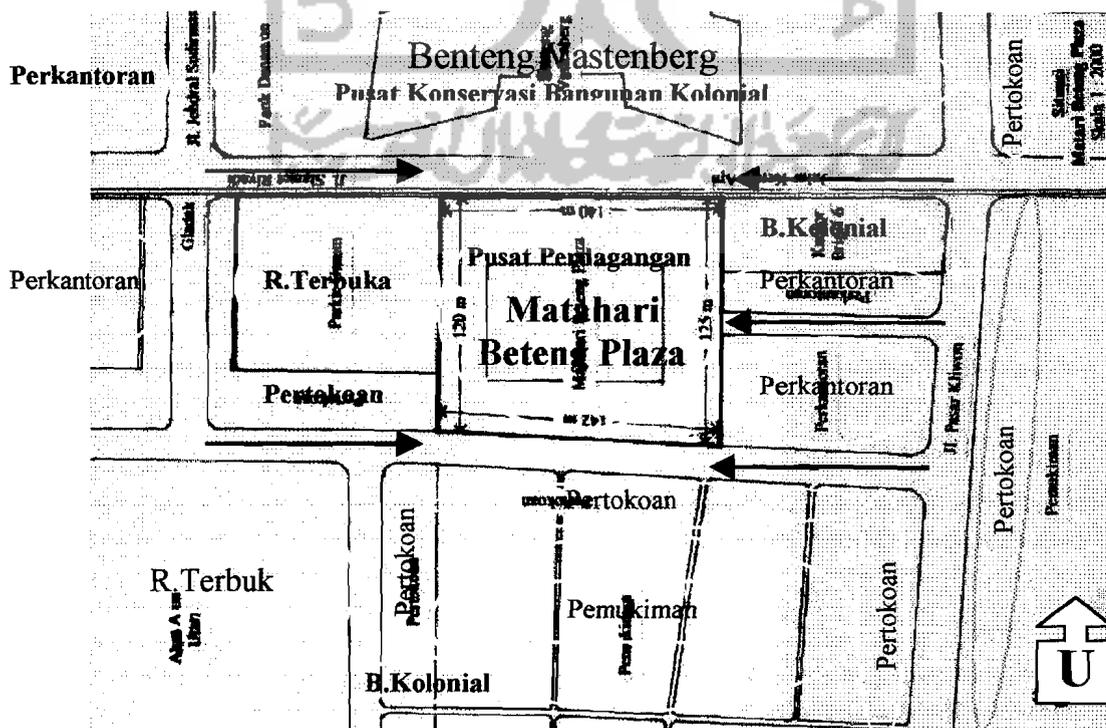
3.2 Tinjauan Faktual Matahari Beteng Plaza Di Surakarta.

3.2.1 Letak Matahari Beteng Plaza Di Surakarta.



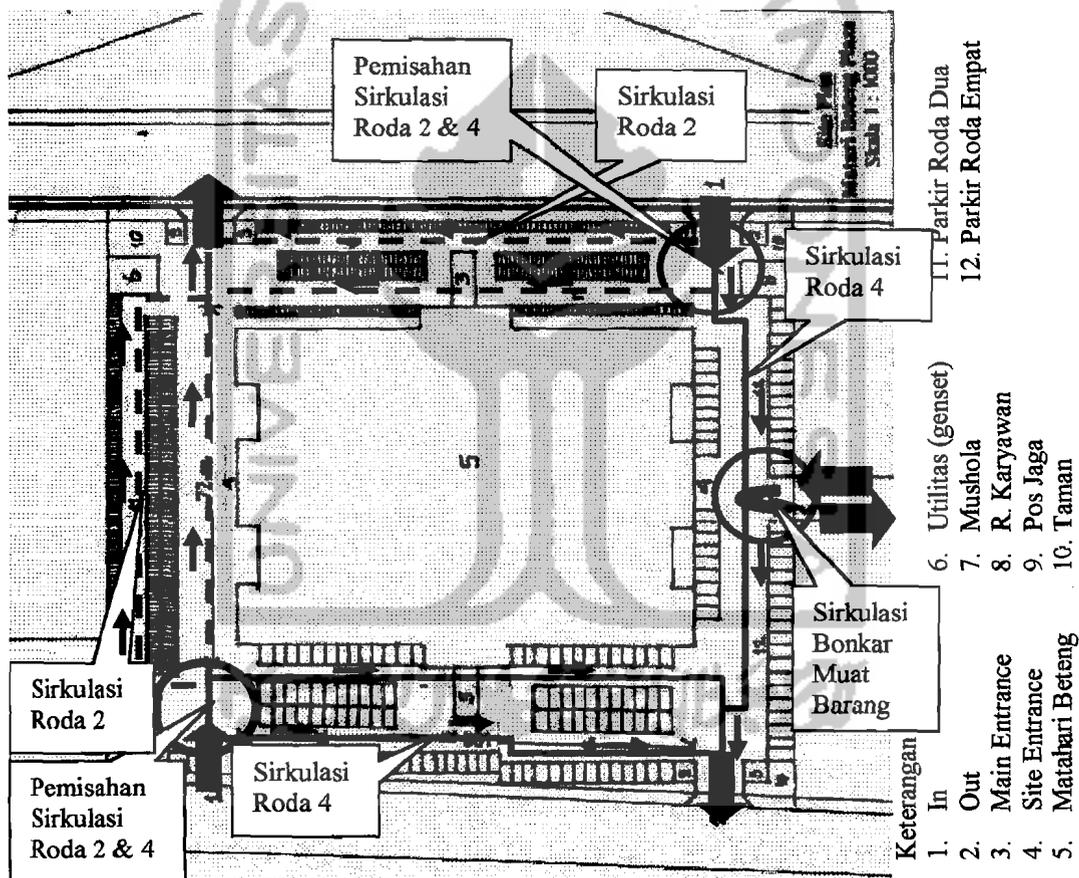
Matahari Beteng Plaza berlokasi di Jl.Slamet Riyadi, Gladak, Surakarta. Yang diperuntukkan sebagai pusat perdagangan dan terletak dekat dengan pusat perkantoran serta fasilitas bisnis lainnya. Lokasi tersebut mempunyai kemudahan untuk kendaraan pribadi maupun umum yang didukung pula dengan kelengkapan utilitas kota. Sehingga lokasi tersebut sangat strategis untuk fasilitas perbelanjaan.

Situasi Matahari Beteng Plaza



Matahari Beteng Plaza mempunyai 3 akses menuju site yang terletak disebelah utara, selatan dan timur dari site sehingga pencapaian menuju site mudah dijangkau dari jalan utama. Untuk bagian Utara dan Selatan diperuntukkan bagi sirkulasi pengunjung sedangkan bagian Timur digunakan untuk akses bongkar muat barang agar tidak mengganggu pandangan dan sirkulasi pengunjung. Pada site plan terlihat penggunaan tata ruang luar Matahari Beteng Plaza. Ruang luar digunakan untuk pergerakan kendaraan dan pejalan kaki serta parkir.

Site Plan Matahari Benteng Plaza



Telah ada usaha untuk memisahkan antara pergerakan kendaraan roda 4 dengan roda 2 dengan jalan menggunakan area parkir yang berbeda. Sedangkan untuk pejalan kaki tidak diberikan fasilitas tersendiri (berbaur dengan sirkulasi kendaraan). Hal ini mengakibatkan kurang nyamannya pejalan kaki dan terhambatnya sirkulasi kendaraan didalam site.

3.2.2 Kondisi Matahari Beteng Plaza.

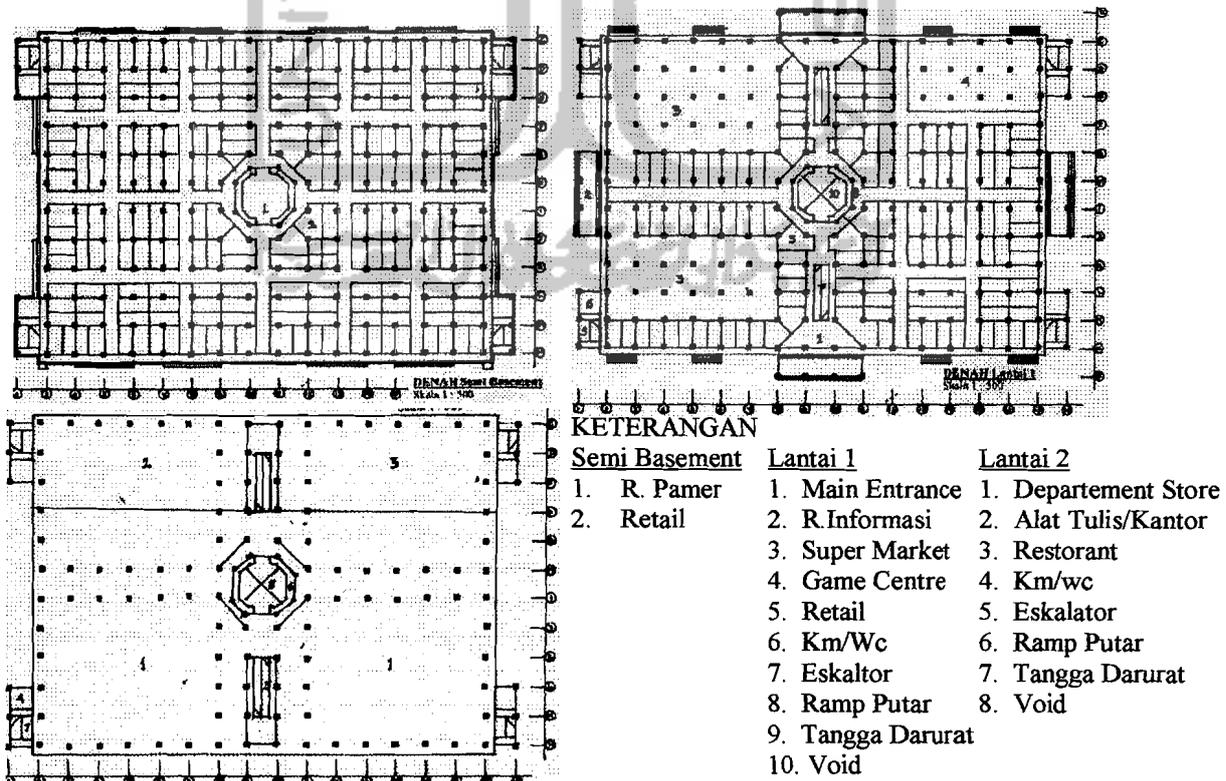
Sebelum terbakar Matahari Beteng Plaza adalah fasilitas perbelanjaan yang menggabungkan antara Departement Store dan Super Market serta retail (pertokoan) sehingga dapat disebut sebagai mall.

Luas Lahan yang digunakan adalah 16.800 m² dengan luas total lantai bangunan 19.440 m² dengan jumlah lantai 3 buah, yaitu :

1. Semi Basement luasnya 6.480 m² dipergunakan untuk Ruang Pamer, Retails.
2. Lantai 1 luasnya 6.480 m² dipergunakan untuk Main Entrance, Ruang Informasi, Super Market, Game Centre, Retail.
3. Lantai 2 luasnya 6.480 m² dipergunakan untuk Departement Store, Alat Tulis/Kantor, Restoran.

Struktur bangunan beton bertulang, dengan atap rangka baja dan pondasi semi basement. Dimensi kolom 0,40 x 0,40 m², jarak antar kolom 6,00 x 6,00 m². Transportasi vertikal menggunakan tangga, ramp, eskalator. Utilitas bangunan berada di sisi dan luar bangunan.

Denah Matahari Beteng Plaza

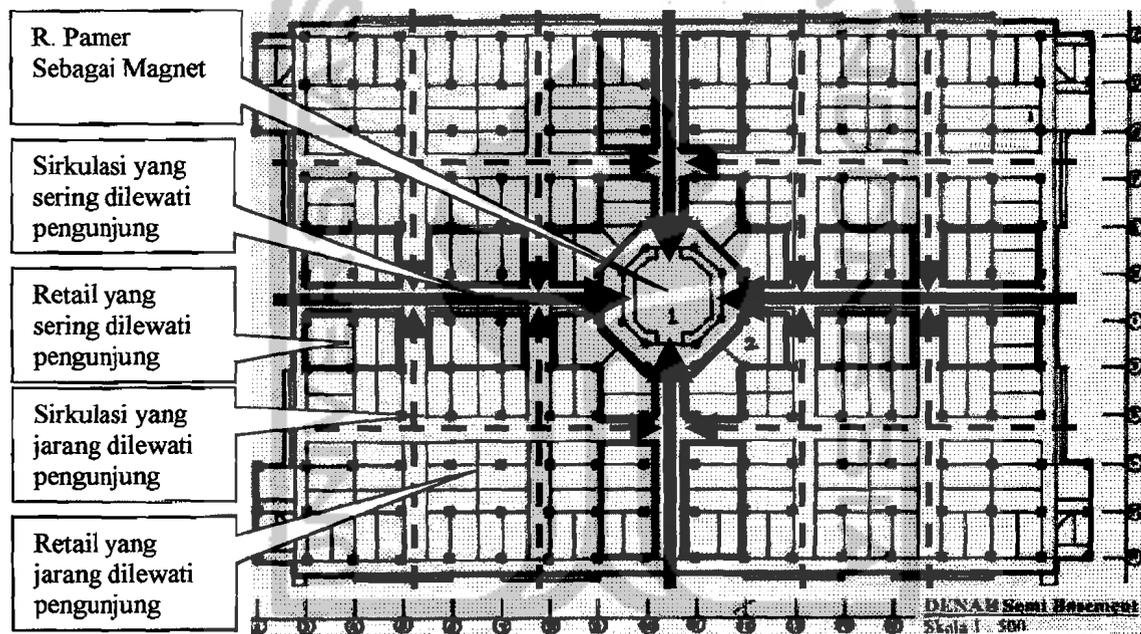


Tata ruang Matahari Beteng Plaza :

1. Secara Horizontal dari ketiga lantai Matahari Beteng Plaza pola ruang yang dipakai yaitu sistem memusat yang menempatkan penyewa utama pada lantai semi basement ditengah dan menyebar disisi bangunan pada lantai 1 dan 2.

Pada lantai semi basement yang menjadi anchor tenant yaitu ruang pameran yang diletakkan ditengah. Akibat dari peletakan ruang pameran terhadap retail terjadi sirkulasi memusat.

Denah Lantai Semi Basement Matahari Beteng Plaza

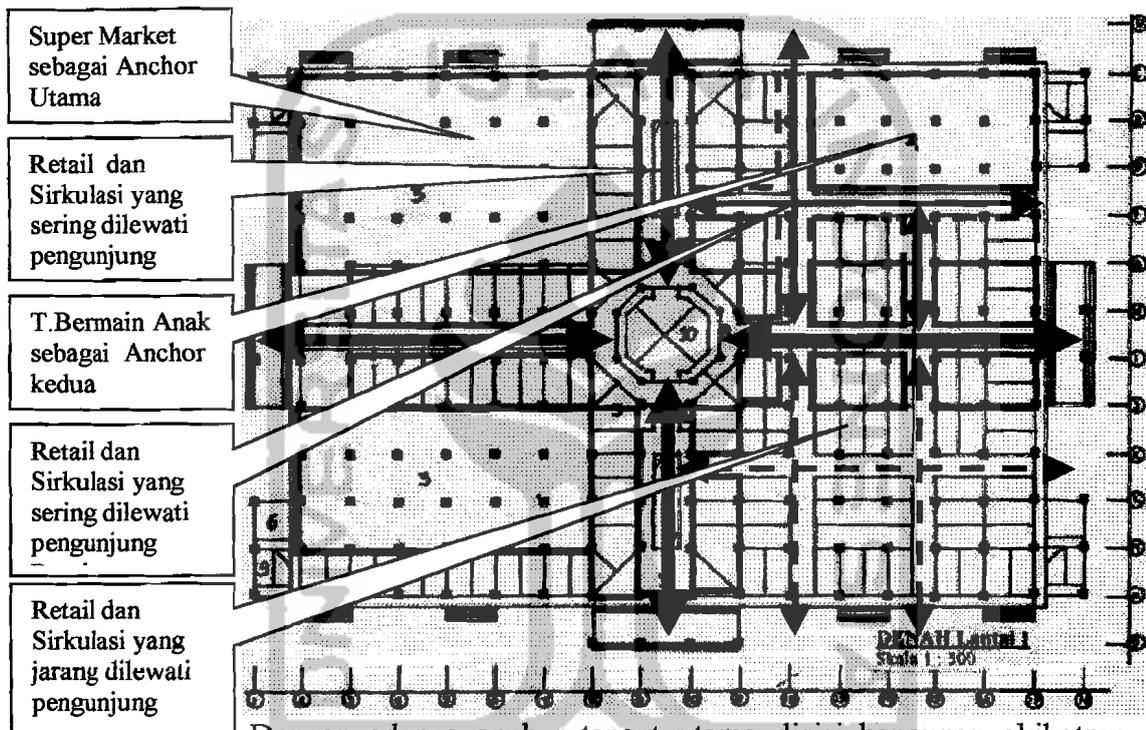


Sedangkan dengan adanya jalur sirkulasi yang lebih dari satu, pengunjung cenderung memilih jalur sirkulasi utama sehingga jalur ini sering dilewati dan menghasilkan harga nilai jual retail yang tinggi sedangkan jalur yang lain jarang dilalui pengunjung karena tidak ada anchor tenannya sehingga harga jualnya rendah.

Karena retail tidak dilalui pengunjung secara merata hal ini sangat merugikan bagi investor (perbandingan retail yang sering dilewati pengunjung lebih sedikit dibandingkan dengan yang jarang dilewati) sehingga perlu pengotimalisasikan tata ruang agar retail dapat dilalui pengunjung secara merata.

Pada lantai 1 terdapat tiga buah anchor tenant yaitu super market yang di bagi dua berdasarkan pembagian jenis barang dan tempat bermain anak yang terletak pada sisi bangunan sehingga tercipta sirkulasi menyebar dan memusat yang dikarenakan pencapaian ke lantai dapat diakses dari luar bangunan dan dari lanatai semi basement.

Denah Lantai 1 Matahari Beteng Plaza

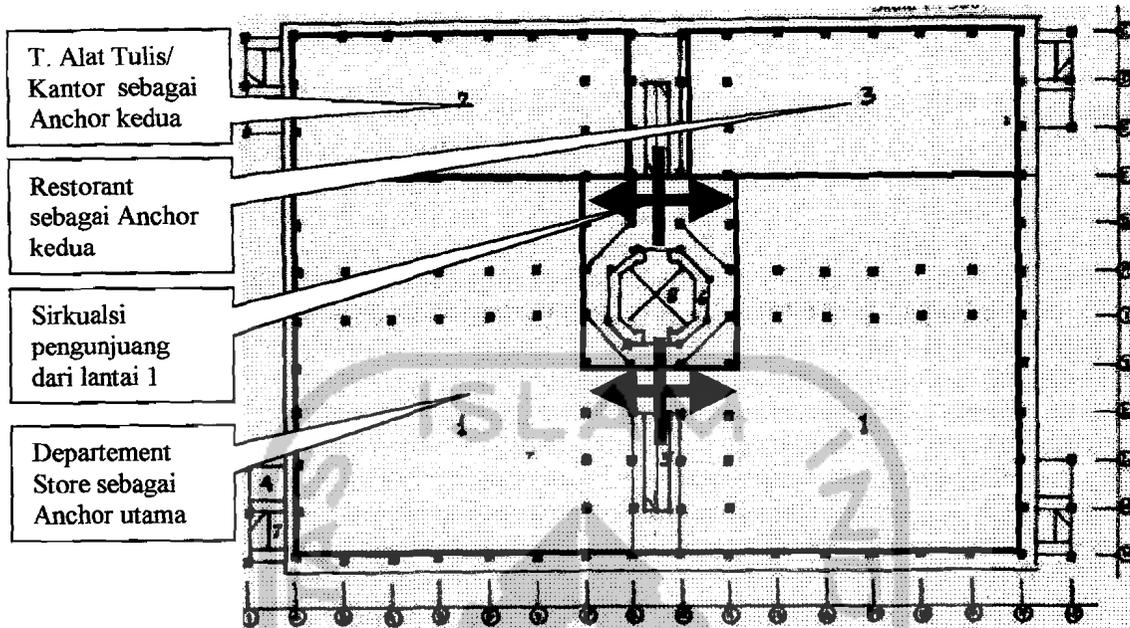


Dengan adanya anchor tenant utama disisi bangunan akibatnya retail sering dilewati pengunjung sedangkan untuk anchor kecil hanya sebagian pengunjung yang meliwati retail yang disebabkan jenis anchor yang digunakan, tetapi pada sisi yang tidak ada anchor tenannya retail jarang terlewati pengunjung sehingga pada lantai 1 ini juga diperlukan pengoptimasikan tata ruang agar semua retail terlewati pengunjung.

Pada lantai 2 yang digunakan untuk departement store sebagai anchor tenant utama yang dapat menarik pengunjung datang ke pusat perbelanjaan ini. Sirkulasi menyebar akibat transportasi vertikal dari lantai 1 meuju lantai ini berada ditengah bangunan.



Denah Lantai 2 Matahari Beteng Plaza



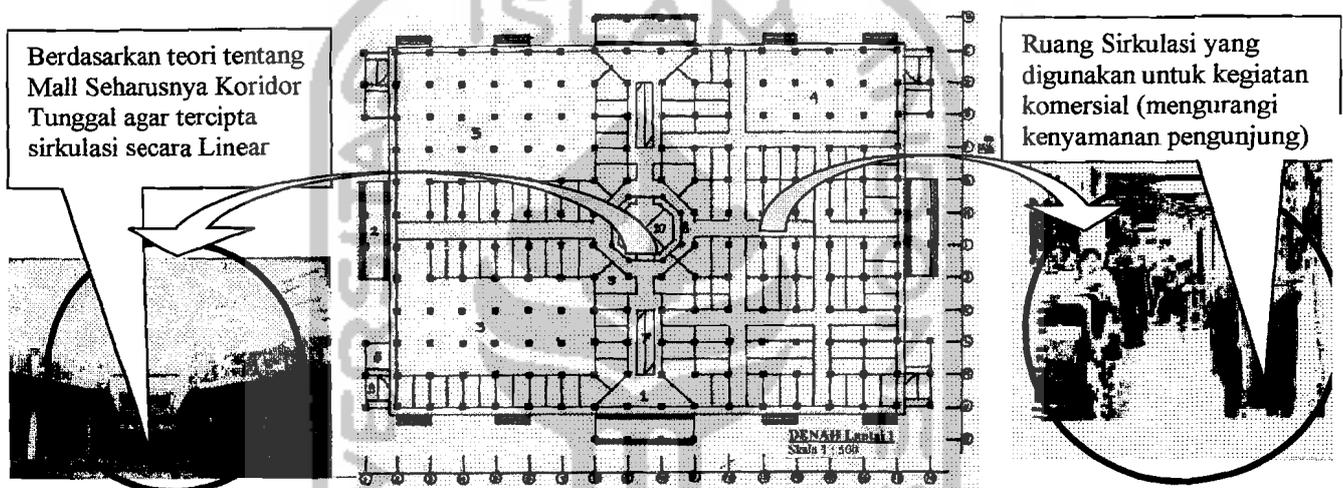
Jika dilihat dari penggunaan ruang lantai tersebut tidak difungsikan ruangnya sebagai retail (pertokoan) hal ini sangat disayangkan karena pengunjung sebadian besar mengakses lantai ini sedangkan retail ditempatkan pada L.SB yang tidak ada anchor tenannya.

2. Secara vertikal penatan ruang yaitu menempatkan penyewa utama pada lantai 1 dan 2 yang mengakibatkan pengunjung tertarik untuk langsung menuju lantai atas, hal ini didukung oleh adanya peletakan tangga yang mengakibatkan efisiensi dalam hal waktu bagi pengunjung dalam mencari barang yang akan dibeli.



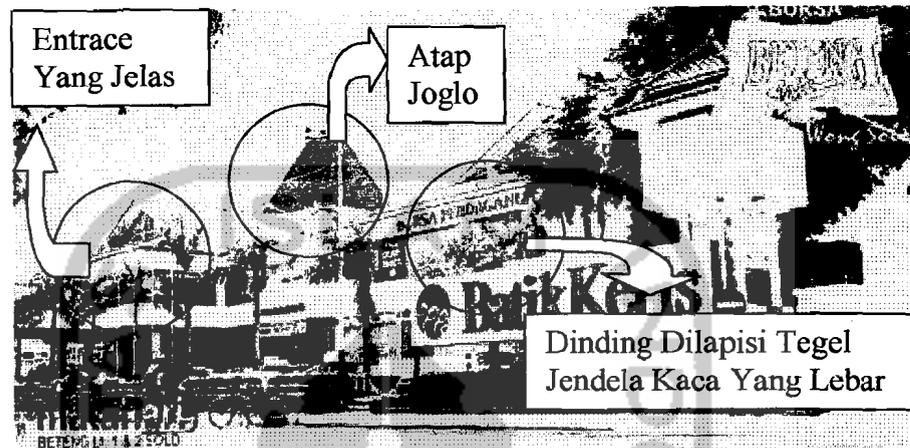
Segi negatif yang ditimbulkan yaitu pengunjung tidak melewati retail di semi basement sehingga retail jarang dilewati pengunjung. Sehingga diperlukan penataan ruang secara vertikal yang optimal agar pengujung dapat mudah mencari barang dan tidak merugikan investor (semua retail terlewat pengunjung).

Matahari Beteng Plaza sebagai fasilitas perbelanjaan yang menggabungkan antara Departement Store dan Supermarket belum dapat tampil sebagai Mall. Mall seperti pada teori seharusnya menggunakan koridor tunggal yang menghubungkan antar Anchor Tenant sehingga terjadi sirkulasi linear, sedangkan yang ada pada Matahari Bteng Plaza berupa atrium seperti koridor pada mall yang kecil dan sebagai pusat yang mengakibatkan sirkulasi memusat/ menyebar.



Matahari Beteng Plza juga merupakan fasilitas perbelanjaan dan rekreasi. Suasana rekreatif muncul pada atrium diatas karena finishing lantai, dinding, plafon dan kolomnya sangat detail sehingga menarik bagi pengunjung tetapi diarea yang lain tidak ditemukan suasana yang rekreatif. Sebaliknya pada area sirkulasi yang seharusnya tampil rekreatif tidak difinishing secara menarik bahkan pada area ini digunakan untuk kegiatan komersial yang mengganggu pengunjung dan dapat menurunkan kesan rekreatif dari bangunan. Seperti yang terlihat pada gambar yaitu area sirkulasi yang seharusnya mempunyai lebar 3 m menjadi 1,5m karena dipakai untuk etalase barang dagangan. Dari pengamatan diatas perlu mengubah atrium menjadi koridor untuk memunculkan karakter Mall dan perlu penataan area sirkulasi agar sirkulasi pengunjung tidak terhambat dan menambah kesan rekreatif dalam berbelanja bagi pengunjung.

Penampilan Matahari Beteng Plaza menggabungkan 3 unsur gaya arsitektur yaitu antara tradisional, kolonial dan modern. Sedangkan yang menjadi prosentase terbesar yaitu berpenampilan modern hal ini dapat dilihat pada gambar berikut :



Atap menggunakan bentuk Joglo seperti pada rumah Jawa, entrance yang jelas seperti pada bangunan Kolonial, sedangkan penggunaan penutup dinding berupa tegel 10 x 20 cm berwarna putih dengan bukaan jendela yang memanjang ke arah horizontal mengakibatkan kesan modern sangat kuat. Dimana hal ini sangat kontras dengan lingkungannya yang merupakan lingkungan konservasi bangunan yang bergaya kolonial di Surakarta.

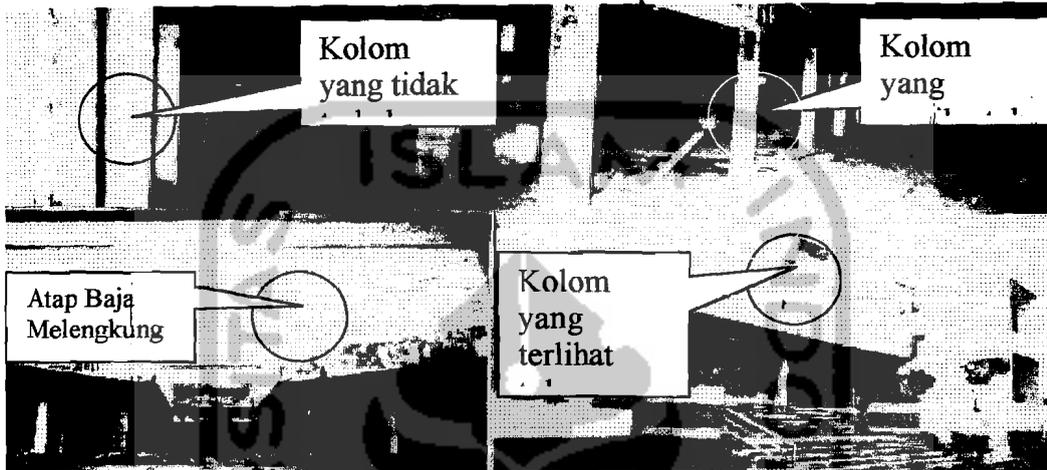
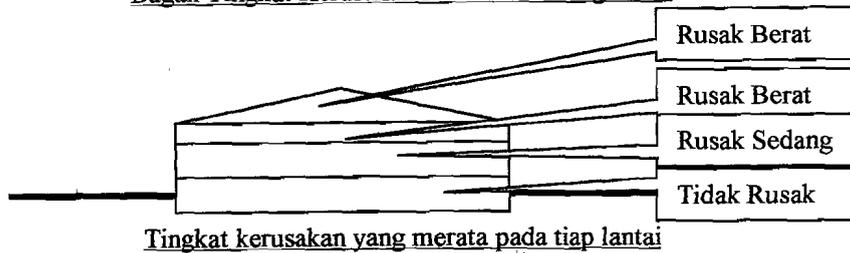
(sumber : Hasil survey)

Kondisi Matahari Beteng di Surakarta setelah terbakar.

Dari segi fisik bangunan :

1. Pada lantai semi basement tidak mengalami kerusakan serius karena tidak terbakar.
2. Pada lantai 1, kolom dan balok struktur masih utuh walaupun telah terbakar.
3. Pada lantai 2, kolom dan balok struktur hancur sampai terlihat tulangnya akibat terbakar.
4. Atap yang berupa rangka baja melengkung karena tidak tahan terhadap suhu yang tinggi.

Bagan Tingkat Kerusakan Matahari Beteng Plaza



Dari segi fungsi bangunan lantai Semi basement masih dapat difungsikan untuk fasilitas perbelanjaan sedangkan lantai 1 dan 2 butuh perbaikan. Secara ekonomi bangunan ini mati karena sudah tidak banyak lagi pengunjung yang datang, yang dikarenakan tidak adanya daya tarik (penyewa utama) dari bangunan ini. (Sumber : Hasil Pengamatan)

Perbaikan yang dapat dilakukan pada Matahari Beteng Plaza yaitu:

1. Pada lantai Semi Basement, karena tidak tersentuh api dan tidak mengalami kerusakan maka tidak perlu perbaikan.
2. Pada lantai 1, akibat terbakar kekuatan kolom dan balok menurun. Sehingga untuk meningkatkan kekuatannya dengan membungkus dengan beton dan tidak menutup kemungkinan untuk menambah tulangnya.
3. Pada lantai 2, kolom serta balok yang telah rusak berat harus dipotong/dibuang untuk diganti dengan kolom dan balok yang baru.
4. Pada Atap, atap baja yang telah melengkung tidak layak digunakan lagi, perlu pengadaan yang baru.

(Sumber : Tim Asuransi Lippo Life bekerja sama dengan Tim UNS)

Kesimpulan dari hasil pengamatan Matahari Beteng Plaza :

1. Matahari Beteng Plaza menggabungkan antara Departement Store dan Super market sehingga dapat disebut sebagai Mall sedangkan kesan sebuah Mall dengan koridor tunggal belum muncul pada bangunan ini. Maka perlu mengubah atrium pada Matahari Beteng Plaza menjadi koridor agar kesan Mall muncul dan dapat menambah kesan rekreatif.
2. Penempatan Anchor Tenant pada Matahari Beteng Plaza yang tidak merata baik secara vertikal maupun horizontal. Hal ini mengakibatkan tidak semua retail dilewati pengunjung. Sehingga diperlukan penataan ruang, khususnya penempatan anchor tenant terhadap retail, agar retail terlewat pengunjung secara merata.
3. Jalur sirkulasi pada Matahari Beteng Plaza banyak ruang yang dipakai untuk kegiatan komersial Hal ini mengakibatkan tidak nyaman bagi pengunjung yang akan belanja dan yang membawa barang. Pada area ini juga tidak difinishing secara menarik layaknya Pusat Perbelanjaan. Sehingga diperlukan penataan pada area sirkulasi agar pengunjung tidak terganggu dan nyaman serta dapat menghadirkan suasana yang rekreatif.
4. Penampilan bangunan Matahari Beteng Plaza belum dapat beradaptasi dengan lingkungannya karena menampilkan gaya modern yang kuat sedangkan hal ini sangat kontras dengan lingkungannya yang merupakan lingkungan konservasi bangunan yang bergaya kolonial sehingga diperlukan adaptasi atau kontekstual dengan lingkungan.
5. Perbaikan yang akan dilakukan pada Matahari Beteng Plaza telah ada pernyataan dari tim Asuransi Lippo Live yang bekerja sama dengati tim UNS yaitu inti perbaikannya dengan mempertahankan struktur pondasi, membungkus kolom pada lantai 1 dan membuat kembali pada lantai 2.

3.3 Tinjauan Kontekstual Bangunan Kolonial Di Surakarta.

3.3.1 Sejarah Bangunan Kolonial Di Surakarta.

Portugis datang tahun 1509 ke Indonesia bertujuan untuk berdagang, sasaran utamanya pulau Maluku yang menghasilkan rempah-rempah, kemudian mereka mulai menetap dan membangun bangunan dengan ide Barat yang memakai bahan bangunan setempat (kayu). Tetapi setelah terjadi ketegangan antara pribumi, Portugis dan Belanda, mulai dibangun bangunan yang lebih kuat yang bahannya (batu bata) didatangkan dari negeri asal.

Belanda banyak membangun benteng untuk pertahanan. Salah satunya berada di Surakarta untuk mengamati kekuatan pribumi (kraton), kemudian muncul bangunan kolonial lainnya kawasan tersebut.

3.3.2 Perkembangan Dan Ciri Bangunan Kolonial Di Surakarta.

Perkembangan bangunan kolonial di Surakarta secara makro tidak berbeda jauh dengan perkembangan bangunan Hindia Belanda pada umumnya, yaitu dengan gaya Indische Empire dari masa sebelum tahun 1900 sampai datangnya arsitek profesional ke Hindia Belanda sesudah tahun 1900 yang membawa ide-ide arsitektur modern.

Secara mikro perkembangan arsitektur di Surakarta memang agak berbeda dengan perkembangan arsitektur kolonial Belanda di kota-kota lainnya. Peninggalan arsitektur dengan gaya Indische Empire di Surakarta sangat banyak. Hal ini disebabkan karena kota Surakarta sebelum tahun 1900 sudah merupakan kota yang letaknya dekat dengan sungai Bengawan Solo yang menjadi transportasi barang perdagangan. Sehingga Belanda ingin menguasai kota yang strategis ini dengan mendirikan benteng dan bangunan lainnya.

(Sumber : Kompedium Sejarah Arsitektur, Perkembangan Kota Dan Arsitektur Belanda, Konservasi Bangunan Kuno Dan Bersejarah di Surakarta)

Bangunan-bangunan Kolonial Di Surakarta :

a. Kantor Kodim



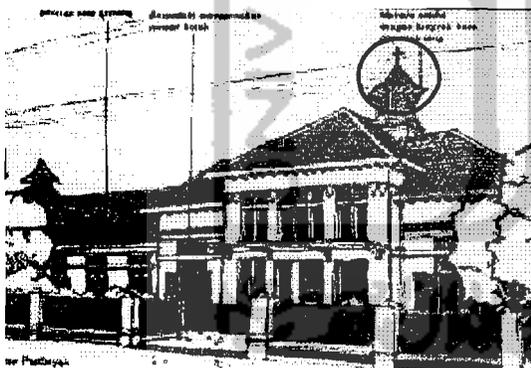
Dinding bagian bawah dilapisi batu kali, kolom/pilar yang kokoh menonjol pada bagian entrance serta pada samping pintu, dimensi pintu/jendela dengan ukuran besar dan tinggi, boven-licht berupa glas-in-lood bermotif bunga, penutup atap genteng.

b. Kantor Brigif 6



Bangunan kemiliteran yang digunakan sejak jaman kolonial Belanda. Bentuk masif, dengan nat-nat horizontal di bagian atas, skala jendela dan pintu yang besar tampak monumental.

c. Gedung Purbayan



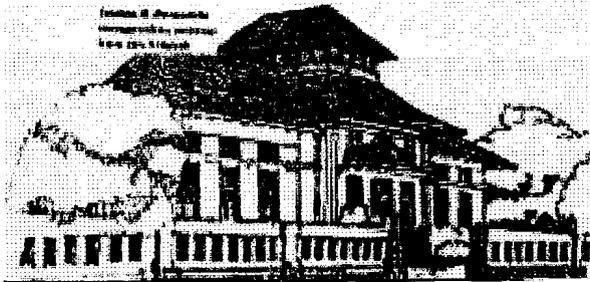
Struktur dinding batu-bata dan penutup atap genteng. Terdapat menara pada bangunan utama dan kedua sayapnya, yang berfungsi sebagai tempat lonceng gereja. Bentuk atap limasan Rooster bujur sangkar kecil sebagai elemen estetis.

d. Kantor Bondo Lamakso



Ciri-ciri bangunan kolonial juga terdapat pada bangunan ini. Hal tersebut terlihat jelas pada entrance utama bangunan ini, yaitu dengan digunakannya kolom-kolom tinggi dan pintu/jendela dengan ukuran besar. Pada bagian atas dari atap kanopi terdapat ornamen dan lambang Kraton Kasunanan.

e. Gedung Sekolah Parmadi Putri



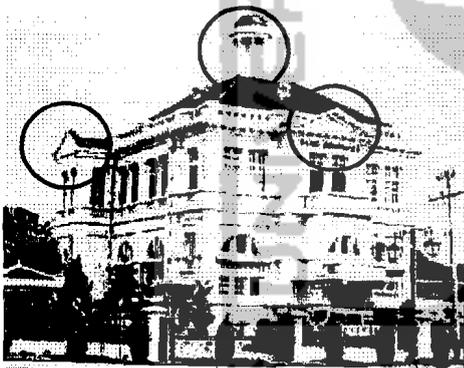
Bentuk atap limasan, bentuk dan ukuran jendela tidak terlalu besar, penerangan atas menggunakan rooster, pagar halaman berkesan kokoh/kuat.

f. Stasiun Jebres



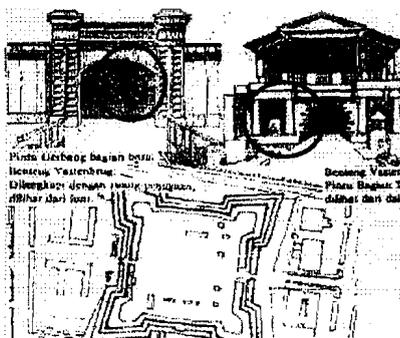
Bentuk bangunan persegi panjang, dan pembagian ruang simetris. Dinding batubata dengan kosen pintu/jendela kayu. Konstruksi menggunakan baja dan atap seng.

g. Bank Indonesia



Bentuk simetri, menggunakan kolom pada entrance dan pintu serta jendela besar dan tinggi seperti bangunan kolonial lainnya.

h. Benteng Vastenberg



Sumber :

Kompedium Sejarah Arsitektur,
Perkembangan Kota Dan Arsitektur Belanda, Konservasi
Bangunan Kuno Dan Bersejarah di Surakarta