

TUGAS AKHIR
PUSAT PERBELANJAAN
DI PURWOKERTO

KONSEP
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Oleh :

ANTIN JULIATI

91 340 096

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1997

LEMBAR PENGESAHAN
PUSAT PERBELANJAAN
DI PURWOKERTO

KONSEP
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Oleh :

ANTIN JULIATI

91 340 096 / TA

Yogyakarta, Desember 1997

Menyetujui

Pembimbing I



Ir. Agoes Soediamhadi

Pembimbing II



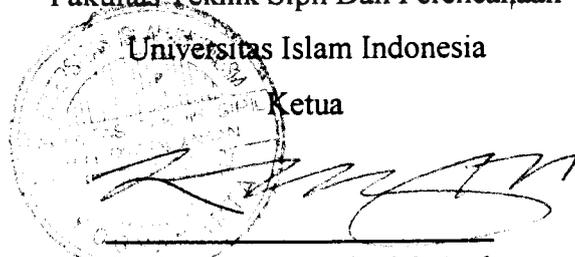
Ir. Arman Yulianta, MUP

Jurusan Teknik Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia

Ketua



Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis memanjatkan puji syukur ke hadirat Allah yang telah melimpahkan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan buku landasan konseptual perencanaan dan perancangan Tugas Akhir.

Buku ini disusun sebagai suatu syarat yang diajukan untuk meraih gelar sarjana Teknik Arsitektur, Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia, dengan mengambil judul Pusat Perbelanjaan Di Purwokerto.

Dalam penyusunan buku ini penulis telah mendapatkan bantuan baik secara moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- *Ir. Agoes Soediamhadi* , selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan nasehat hingga selesainya penyusunan tugas akhir ini.
- *Ir. Arman Yulianta, MUP*, selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, nasehat dan semangat hingga selesainya penyusunan tugas akhir ini.
- *Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch*, selaku ketua jurusan Teknik arsitektur yang telah memberikan kesempatan untuk mengikuti dan menyelesaikan Tugas Akhir.
- *Ir. Revianto Budi Santoso, M. Arch*, selaku koordinator pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan kesempatan untuk mengikuti tugas akhir.
- *Sejumlah pihak dan instansi* yang mengizinkan penulis untuk mendapatkan data.
- *Bapak dan ibu* yang tercinta yang telah memberikan doa dan restunya serta kasih sayang .

- *Arif, Upik, Adi, Doa , Ir. Muhammadi* serta teman-teman Kalimantan yang telah memberi dukungan dan semangat nya baik secara moral maupun material selama proses penyusunan tugas akhir.
- *Samsu Syuaib, S Sos* yang tercinta yang telah setia menemani dan memberikan dukungan baik moral dan material selama proses penulisan ini .
- *Mas Arif* yang telah membantu mencarikan data.
- *Rekan-rekan* yang telah banyak membantu selama proses penulisan hingga selesainya buku ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan buku ini. Akhirnya penulis berharap semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta,

Desember 1997

Penulis

(Antin Juliati)

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Abstrak.....	v
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Pertumbuhan Penduduk.....	1
1.1.2. Perkembangan Ekonomi.....	3
1.1.3. Perkembangan Perdagangan.....	4
1.1.4. Perkembangan Kota Purwokerto.....	6
1.1.5. Permasalahan.....	12
1.2.1. Permasalahan Umum.....	12
1.2.2. Permasalahan Khusus.....	12
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	13
1.4. Batasan dan Pengertian.....	13

1.5. Lingkup Pembahasan.....	14
1.6. Metode Pembahasan.....	14
1.7. Sistematika Pembahasan.....	15

BAB II : TINJAUAN TEORITIS PUSAT PERBELANJAAN DAN KONDISI

KOTA PURWOKERTO

2.1. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan.....	16
2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan.....	16
2.1.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.....	18
2.1.3. Sistem Pelayanan dalam Pusat Perbelanjaan.....	21
2.1.4. Materi yang Diperdagangkan.....	22
2.1.5. Area Lantai.....	23
2.1.6. Aktivitas dalam Pusat Perbelanjaan.....	24
2.1.7. Kriteria Umum Pusat Perbelanjaan.....	27
2.2. Tinjauan Umum Fasilitas Rekreasi.....	28
2.2.1. Pengertian Rekreasi.....	28
2.2.2. Klasifikasi Kegiatan rekreasi.....	28
2.3. Citra Arsitektural Bangunan Komersial.....	29
2.4. Kondisi Umum.....	31
2.5. Kondisi Khusus.....	32
2.5.1. Fasilitas Perbelanjaan di Purwokerto.....	32
2.5.2. Fasilitas Rekreasi / Hiburan di Purwokerto.....	36

BAB III : STUDI KASUS DAN ANALISA

3.1. Studi Kasus.....	38
3.1.1. Tamara Plaza.....	38
3.1.2. Rita Department Store dan Supermarket.....	39
3.1.3. Galeria Mall.....	46
3.1.4. Malioboro Mall.....	50
3.2. Pusat Perbelanjaan yang Direncanakan.....	54
3.2.1. Pemilihan Site.....	56
3.2.1.1. Kriteria Pemilihan Site.....	56
3.2.1.2. Alternatif Site.....	57
3.2.1.3. Penilaian Alternatif Site.....	60
3.2.1.4. Keadaan Site.....	61
3.2.2. Penentuan Bentuk Ruang.....	61
3.2.3. Penentuan Pola Sirkulasi.....	65
3.2.4. Materi yang Diwadahi.....	69
3.2.5. Skala Pelayanan.....	71
3.2.6. Sistem Pelayanan.....	73
3.2.7. Penentuan Tata Letak Barang / Perabot.....	74
3.2.8. Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang.....	76
3.2.8.1. Kebutuhan Ruang.....	76
3.2.8.2. Besaran Ruang.....	77
3.3. Penentuan Organisasi Ruang.....	81

3.4. Penentuan Massa Bangunan.....	84
3.5. Penampilan Bangunan.....	86
3.5.1. Penampilan Visual Bangunan.....	86
3.5.1.1. Arsitektur Tradisional Jawa.....	87
3.5.1.2. Arsitektur Tradisional Banyumas.....	89
3.5.1.3. Arsitektur Modern.....	91
3.5.2. Karakter Bangunan.....	92
3.6 Pemilihan Struktur dan Konstruksi.....	96
3.7 Pemilihan Sistem Utilitas.....	98

BAB IV : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan.....	101
4.1.1. Lokasi Site.....	101
4.1.2. Konsep Bentuk Ruang	102
4.1.3. Konsep Pola Sirkulasi.....	103
4.1.4. Materi yang Diwadahi.....	104
4.1.5. Skala Pelayanan.....	105
4.1.6. Sistem Pelayanan.....	106
4.1.7. Tata Letak Barang / perabot.....	106
4.2. Organisasi Ruang.....	107
4.3. Massa Bangunan.....	109
4.4. Penampilan Bangunan.....	110

4.5. Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang.....	111
4.6. Pemilihan Struktur dan Konstruksi.....	113
4.7. Pemilihan sistem utilitas.....	114

Daftar Pustaka



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Batas wilayah Kabupaten Banyumas.....	31
Gambar 2.2. Pertokoan di sepanjang Jl. Jend. Sudirman.....	34
Gambar 2.3. Matahari Department store dan Supermarket.....	35
Gambar 2.4. Rumah makan Taman Pring Kembar.....	37
Gambar 3.1. Tamara plaza di Purwokerto.....	38
Gambar 3.2. Rita department store dan supermarket.....	39
Gambar 3.3. Denah lantai dasar sebelah kiri.....	40
Gambar 3.4. Denah lantai dasar sebelah kanan.....	42
Gambar 3.5. Denah lantai I.....	43
Gambar 3.6. Denah lantai II.....	44
Gambar 3.7. Galeria Mall di Yogyakarta.....	46
Gambar 3. 8. Malioboro Mall di Yogyakarta.....	50
Gambar 3.9. Peta pembagian wilayah BWK Kabupaten Banyumas.....	59
Gambar 3.1.0. Lokasi site.....	61
Gambar 3. 11. Bentuk dasar ruang lingkaran.....	62
Gambar 3.12. Bentuk dasar ruang segitiga.....	63
Gambar 3.13. Bentuk dasar ruang segiempat.....	63
Gambar 3.14. Satu jalur sirkulasi dengan satu arah.....	66

Gambar 3.15. Satu jalur sirkulasi dengan dua arah.....	67
Gambar 3.16 Dua jalur sirkulasi dengan satu arah.....	67
Gambar 3.17. Pola sirkulai di dalam unit toko.....	67
Gambar 3.18. Penggunaan ruang selasar untuk sirkulasi.....	68
2Gambar 3.19. Lebar jalur pelayanan restoran.....	68
Gambar 3.20. Tata letak meja kasir.....	75
Gambar 3.21. Tata letak meja restoran.....	75
Gambar 3.22. Tata letak barang.....	75
Gambar 3.23. Besaran ruang pertokoan.....	78
Gambar 3. 24. Besaran ruang untuk kamar pas.....	78
Gambar 3.25. Massa bangunan tunggal.....	84
Gambar 3.26. Massa bangunan banyak.....	85
Gambar 3.26. Tajug semar sinongsong lambang gantung.....	88
Gambar 3.27. Relief pada tajug semar sinongsong lambang gantung.....	88
Gambar 3.28. Pendopo Kabupaten” Si Panji “.....	89
Gambar 3.29. Masjid Saka Tunggal.....	90
Gambar 3.30. Relief Masjid Saka Tunggal.....	91
Gambar 3.31. Penampilan arsitektur modern.....	92
Gambar 3.32. Bentuk atap.....	94
Gambar 3. 33. Penampilan karakter bangunan.....	95

Gambar 3.34. Penampilan bangunan.....96



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Proyeksi jumlah penduduk Kotatip Purwokerto tahun 1993-2007...	2
Tabel 1.2. Produk domestik regional bruto Kabupaten Banyumas.....	3
Tabel 1.3. Jumlah pengusaha perdagangan di Kabupaten Banyumas.....	4
Tabel 1.4. Data tenaga kerja.....	6
Tabel 1.5. Rencana fasilitas perdagangan Kotatip Purwokerto.....	8
Tabel 1.6. Rencana luas lahan fasilitas perdagangan Purwokerto.....	9
Tabel 2.1. Fasilitas pasar di kota Purwokerto.....	33
Tabel 2.2. Fasilitas rekreasi / hiburan di kota Purwokerto.....	36
Tabel 3.1. Skor penilaian alternatif site.....	60
Tabel 3.2. Alternatif pembentukan ruang.....	64

DAFTAR LAMPIRAN

1. Rencana tapak dan peta situasi Galeria Mall
2. Denah lantai bawah tanah Galeria Mall
3. Denah lantai semi bawah tanah Galeria Mall
4. Denah lantai dasar Galeria Mall
5. Denah lantai I Galeria Mall
6. Denah lantai II Galeria Mall
7. Rencana tapak Malioboro Mall
8. Denah lantai basement Malioboro Mall
9. Denah lantai lower ground Malioboro Mall
10. Denah lantai upper ground Malioboro Mall
11. Denah lantai I Malioboro Mall
12. Denah lantai II Malioboro Mall

ABSTRAK

Perkembangan perekonomian, status sosial dan tingkat pendidikan yang meningkatkan taraf hidup masyarakat, menimbulkan adanya suatu keinginan untuk mendapatkan kebutuhannya dengan mudah, aman, dan nyaman.

Dengan meningkatnya perekonomian dalam suatu kota maka kota membutuhkan sarana dan prasarana yang lebih banyak untuk memwadhahi kegiatan yang terjadi sebagai perwujudan adanya interaksi sosial dalam kehidupan masyarakat.

Salah satu bentuk sarana fasilitas umum dalam masyarakat adalah pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan yang direncanakan merupakan penggabungan dua fungsi yaitu sebagai tempat berbelanja dan juga untuk mendapatkan hiburan / rekreasi. Penggabungan ini dimaksudkan agar masyarakat mendapatkan kebutuhannya dalam satu tempat dengan leluasa dan nyaman.

Pusat perbelanjaan yang direncanakan mengambil pertimbangan pada pola tata ruang dan sirkulasi serta bentuk penampilan bangunan yang tidak terlepas dari arsitektur Jawa.

Kaidah kaidah arsitektur tradisional dipertimbangkan dalam perancangan tanpa meninggalkan kaidah arsitektur modern. Dengan begitu ada keterpaduan antara bentuk arsitektur modern dengan arsitektur Jawa.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Pertumbuhan Penduduk

Pertumbuhan penduduk dalam suatu kota menunjukkan adanya kecenderungan perkembangan kota. Semakin bertambah banyaknya jumlah penduduk, maka akan semakin banyak pula permasalahan yang ditimbulkan seperti adanya kebutuhan kota terhadap sarana dan prasarana fasilitas umum yang memadai. Tingkat kebutuhan tersebut diawali dari pusat kota yang menjadi titik tolak dari perkembangan kota.

Pertumbuhan penduduk merupakan suatu penetapan jumlah dan kepadatan penduduk sampai dengan tahun perencanaan. Kota Purwokerto sebagai ibu kota wilayah Daerah Tingkat II Kabupaten Banyumas, mengalami tingkat pertumbuhan sebesar 2% per tahunnya. Dari prosentase tersebut maka dapat diketahui proyeksi jumlah penduduk pada tahun 1993 yaitu sebanyak 205.368 jiwa yang diperkirakan akan mencapai 270.978 jiwa pada tahun 2007.¹

Dari proyeksi jumlah penduduk tersebut dapat diketahui seberapa banyak tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana dan prasarana yang ada.

¹ RUTRK Purwokerto

Tabel 1.1. Proyeksi jumlah penduduk Kotatip Purwokerto pada tahun 1993-2007

Tahun	Jumlah penduduk (jiwa)
1993	205.368
1994	209.475
1995	213.665
1996	217.938
1997	222.297
1998	226.743
1999	231.278
2000	235.903
2001	240.621
2002	245.434
2003	250.342
2004	255.348
2005	260.455
2006	265.664
2007	270.978

Sumber data: RUTRK Purwokerto

Pada tabel terlihat adanya peningkatan jumlah penduduk. Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan semakin banyak kegiatan yang terjadi sebagai perwujudan adanya interaksi sosial dalam kehidupan.

Untuk itu perlu adanya wadah kegiatan yang memadai dan sesuai dengan jumlah kebutuhan bagi masyarakat dengan pertimbangan pada sektor-sektor yang berpotensi untuk dikembangkan. Wadah kegiatan tersebut dapat berupa fasilitas perumahan, fasilitas sosial, dan fasilitas pelayanan umum. Wadah kegiatan dimaksudkan untuk mengimbangi antara jumlah penduduk yang ada dengan tuntutan kebutuhan dan sebagai perwujudan dari perkembangan kota.

1.1.2. Perkembangan Ekonomi

Perkembangan perekonomian dalam suatu kota menunjukkan adanya peningkatan taraf hidup, pendidikan, status sosial, yang akan berpengaruh terhadap pola hidup yang ada. Kaitannya dengan peningkatan pola hidup dalam masyarakat adalah adanya keinginan untuk mendapatkan kebutuhannya dengan mudah, aman, nyaman. Misalnya dalam hal berbelanja.

Perkembangan perekonomian kota Purwokerto dapat dilihat pada kegiatan perdagangan yang terjadi di sepanjang jalan, yaitu sebagai simpul distribusi perdagangan dan jasa untuk wilayah Kabupaten Banyumas.

Peningkatan perekonomian wilayah Banyumas dikembangkan pada sektor pertanian, perdagangan dan jasa agar terjadi keseimbangan pada tiap sektor. Dengan begitu akan terjadi peningkatan produk domestik regional bruto.²

Tabel 1.2. Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Banyumas

Tahun	Harga berlaku (Rp)	Harga konstanta (Rp)
1993	865.061.762	865.061.762
1994	975.752.867	899.376.656

Sumber data: Kantor Statistik Kabupaten Banyumas

Sedangkan dalam perkembangannya, terdapat 5 sektor usaha yang berperan dalam bidang ekonomi selama 10 tahun mendatang yaitu sektor pertanian (32,43 %), industri (11,44 %), perdagangan (9,31 %), Bank /

² RUTRD Kab. DATI II Banyumas

lembaga keuangan (10,19 %) serta pemerintahan/ Hankam (16,15 %). Hal tersebut menunjukkan bidang perdagangan cukup berperan dan potensial dalam perkembangan perekonomian.

1.1.3. Perkembangan Perdagangan

Sektor perdagangan diperkirakan akan mengalami pertumbuhan rata-rata 9,31% hingga tahun 2003 / 2004. Hal tersebut menunjukkan adanya tuntutan kebutuhan masyarakat yang berupa fasilitas perdagangan dengan skala kota dan efisiensi pelayanan yang mudah dijangkau oleh konsumen.³ Pemenuhan fasilitas tersebut dipengaruhi juga oleh pengusaha perdagangan yang ada.

Tabel 1.3. Jumlah pengusaha perdagangan di Kabupaten Banyumas

Golongan usaha	1992	1993	1994	1995
Perusahaan dagang besar	27	36	39	43
Perusahaan dagang menengah	323	350	375	417
Perusahaan dagang kecil	5.605	5.998	6.336	6.634
Jumlah	5.955	6.384	6.750	7.094

Sumber data: Dinas Perdagangan Kabupaten Banyumas

Adanya peningkatan jumlah perusahaan dagang baik yang besar, menengah, dan kecil, menunjukkan adanya tuntutan kebutuhan akan fasilitas perdagangan yang semakin banyak. Fasilitas tersebut dapat

³ RUTRK Purwokerto

berbentuk restoran, pertokoan, plaza, mall, pusat perbelanjaan, pasar dan lain-lain yang berfungsi sebagai tempat perbelanjaan, rekreasi, ataupun hiburan. Kota Purwokerto menyediakan lahan seluas 400.100 m² untuk fasilitas perdagangan, baik yang berskala lingkungan ataupun yang berskala kota hingga tahun 2007. Dengan begitu akan memberikan peluang untuk mengembangkan pusat perbelanjaan.

Perkembangan sektor perdagangan disamping sektor lain mempunyai potensi besar dalam bidang ekonomi, akan menguntungkan dalam menyerap tenaga kerja yang cukup banyak. Disamping itu juga akan membantu sektor lain yang sudah tidak mampu menyerap tenaga kerja lagi, seperti sektor pertanian yang sangat dipengaruhi oleh luas lahan yang digunakan dan faktor cuaca. Dengan demikian penyerapan tenaga kerja di bidang perdagangan akan memberikan keseimbangan sektor lain, sehingga memberikan kestabilan perekonomian. Fasilitas perdagangan dapat dikembangkan ke arah horisontal dan vertikal, sesuai dengan ketentuan peraturan bangunan yang ada. Di bawah ini dapat dilihat penyerapan tenaga kerja dari sektor-sektor yang utama.

Tabel 1.4. Daftar tenaga kerja

Tahun	Petani sendiri	Buruh tani	Perdagangan	Pengusaha	Buruh industri	PNS/ABRI
1990	182.513	162.014	57.022	45.973	31.994	31.625
1991	188.665	166.571	57.833	45.754	32.286	32.589
1992	187.642	168.872	59.532	45.951	37.884	33.453
1993	190.608	173.113	59.183	37.884	42.868	34.952
1994	197.927	172.610	59.337	29.991	49.081	34.598
1995	205.420	184.483	62.853	27.800	57.007	35.069

Sumber data: Kantor Statistik Kabupaten Banyumas

Pada tabel terlihat sektor perdagangan menyerap tenaga kerja cukup banyak dan mengalami peningkatan. Sektor perdagangan dibandingkan dengan sektor yang lain dalam penyerapan jumlah tenaga kerja termasuk dalam kategori tengah yaitu penyerapannya tidak dalam peringkat teratas dan juga bukan dalam peringkat yang terbawah. Dengan demikian masih memberikan peluang bagi sektor perdagangan untuk menambah penyerapan jumlah tenaga kerja dengan mengembangkan fasilitas perdagangan.

1.1.4. Perkembangan Kota Purwokerto

Kota administratif Purwokerto termasuk dalam delapan kawasan strategis untuk wilayah Jawa Tengah dan kawasan prioritas untuk daerah Kabupaten Banyumas. Delapan kawasan strategis di Jawa Tengah adalah Subosuka (Surakarta, Boyolali, Sukoharjo, Karanganyar), Kedungsepur (Kendal, Ungaran, Semarang, Purwodadi), Wanarakurti (Juwana, Jepara, Kudus, Pati), Bregas (Brebes, Tegal, Slawi), Adilatu (Adipala, Cilacap, Buntu), Masatandur (Magelang, Salaman, Muntilan, Borobudur), Klaten,

Purwokerto. Dengan begitu kota Purwokerto diidentifikasi mempunyai kemampuan dalam menumbuhkembangkan wilayah sekitarnya.

Dalam perkembangannya dibutuhkan berbagai sarana dan prasarana yang mendukung di berbagai sektor perdagangan, pertanian, jasa, dan sebagainya. Sektor perdagangan merupakan salah satu diantara potensi yang cukup besar dalam perkembangan kota.

Purwokerto mempunyai tujuan utama dan tujuan penunjang bagi perkembangan kota dan perkembangan wilayah sekitarnya dalam arahnya terhadap fungsi kota untuk yang akan datang. Fungsi utama sebagai pusat pemerintahan, sosial pusat pelayanan fasilitas, pusat pengendalian pembangunan, dan pusat kegiatan ekonomi dan transportasi. Sedangkan fungsi khususnya yaitu sebagai kota transit jalur lalu lintas yang kuat dari JawaTengah dengan Jawa Barat dan simpul distribusi perdagangan, kota transit pariwisata, kota pemukiman, serta kota pusat kegiatan pelayanan pemasaran hasil pertanian dan alat produksi juga sebagai kota pendidikan.

A. Fasilitas Perdagangan

Purwokerto sebagai kota administratif dalam perkembangannya membutuhkan banyak fasilitas pelayanan sosial baik yang berskala lingkungan maupun yang berskala kota yang berupa fasilitas

perdagangan, fasilitas pertemuan, fasilitas kesehatan, serta fasilitas olahraga dan daerah terbuka.

Perkembangan dan penyebaran fasilitas perdagangan banyak terdapat di sepanjang jalan utama yaitu Jl. Gerilya, Jl. Jend. Sudirman, Jl. S Parman dan Jl. Pancurawis, Jl. Prof. Dr. Bunyamin, Jl. Pahlawan, Jl. Yos Sudarso, Jl. Suprpto yang berupa warung dan pertokoan dengan skala pelayanan lokal dan kota. Perkembangan bangunan perdagangan ini terlihat pesat pada pinggir jalan.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas perdagangan pada masa yang akan datang maka perlu adanya persesuaian antara perkembangan kota terhadap kemajuan dunia perekonomian yang didominasi oleh sektor perdagangan. Oleh karena itu pusat perbelanjaan dibutuhkan keberadaannya.

Tabel 1.5. Rencana fasilitas perdagangan Kotatip Purwokerto

Fasilitas perdagangan	Jumlah penduduk	Warung	Pertokoan	Pusat perbelanjaan lingkungan	Pusat perbelanjaan & niaga
Penduduk pendukung / jiwa		250	2500	30.000	120.000
Th. 1997	222.297	889	89	7	2
Th. 1998	226.743	907	91	8	2
Th. 1999	231.278	925	93	8	2
Th. 2000	235.402	944	94	8	2
Th. 2001	240.621	962	96	8	2
Th. 2002	245.434	982	98	8	2
Th. 2003	250.342	1001	100	8	2
Th. 2004	255.348	1021	102	9	2
Th. 2005	260.455	1041	104	9	2
Th. 2006	265.664	1062	106	9	2
Th. 2007	270.978	1083	108	9	2

Sumber data : Hasil perhitungan tim penyusun

Tabel 1.6. Rencana luas lahan fasilitas perdagangan Kotatip Purwokerto

Kebutuhan ruang	Warung	Pertokoan	Pusat perbelanjaan lingkungan	Pusat perbelanjaan dan niaga
Luas (m2)	100	1200	13. 500	36. 000
Th. 1997	88. 900	106. 800	94. 500	72. 000
Th. 1998	90. 700	109. 200	108.000	72. 000
Th. 1999	92. 500	111. 600	108. 000	72. 000
Th. 2000	94. 400	112. 800	108. 000	72. 000
Th. 2001	96. 200	115. 200	108. 000	72. 000
Th. 2002	98. 200	117. 600	108. 000	72. 000
Th. 2003	100. 100	120. 000	108. 000	72. 000
Th. 2004	102. 100	122. 400	121. 500	72. 000
Th. 2005	104. 100	124. 800	121. 500	72. 000
Th. 2006	106. 200	127. 200	121. 500	72. 000
Th. 2007	108. 300	129. 600	121. 500	72. 000

Sumber data : Hasil perhitungan tim penyusun

Pada tabel terlihat adanya perbandingan antara jumlah penduduk yang ada dengan luas lahan bagi fasilitas perdagangan. Dari proyeksi jumlah penduduk untuk tahun 2007 yaitu sebesar 270.978 jiwa, maka akan dibutuhkan fasilitas pusat perbelanjaan dan niaga sebanyak dua buah dengan luas lahan 72.000 m². Sehingga untuk sebuah pusat perbelanjaan disediakan lahan seluas 36.000 m². Untuk kota Purwokerto baru terdapat satu buah pusat perbelanjaan dan niaga yaitu Tamara Plaza. Dengan begitu masih ada peluang untuk membangun pusat perbelanjaan.

B. Fasilitas Rekreasi

Sarana perbelanjaan seperti pertokoan selain fungsinya sebagai fasilitas perdagangan juga berfungsi sebagai fasilitas rekreasi. Fasilitas rekreasi merupakan sarana yang berguna dalam kegiatan untuk mendapatkan adanya suasana yang menyenangkan baik fisik maupun mental.

Bangunan rekreasi dapat berdiri sendiri atau dipadukan dengan bangunan perdagangan karena fungsinya yang selalu terkait erat. Masyarakat melakukan kegiatan pada suatu wadah perdagangan untuk berbelanja juga untuk mencari hiburan ataupun rekreasi.

Fasilitas rekreasi di kota Purwokerto sudah semakin berkembang sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat dan prospeknya yang akan datang. Bentuk fasilitas tersebut adalah berupa diskotik, karaoke, video game, bioskop, kolam pemancingan, bilyard, kolam renang, rumah makan dan GOR. Untuk kegiatan tersebut biasanya terlepas / tidak menyatu dengan pusat belanja. Namun dengan semakin kompleksnya kebutuhan masyarakat, maka kegiatan tersebut dapat dipadukan dengan kegiatan belanja. Misalnya kegiatan belanja yang dipadukan dengan restoran atau kegiatan belanja yang dipadukan dengan bioskop. Jika tidak terdapat keterpaduan terhadap fungsi yang ingin diwadahi maka dapat dibuat desain pusat perbelanjaan yang menarik sehingga dapat berfungsi sebagai sarana hiburan dan rekreasi.

Fasilitas rekreasi dapat terbentuk dalam wujud pusat perbelanjaan. Dengan melihat kondisi perkembangan kota yang ada, pusat perbelanjaan mempunyai prospek yang cukup baik di masa yang akan datang, karena masyarakat semakin membutuhkan sarana tersebut dengan melihat perkembangan ekonomi dan pertumbuhan penduduk.

C. Perkembangan Bangunan Komersial

Perkembangan bangunan komersial di kota-kota merupakan perwujudan dari pertumbuhan perekonomian yang semakin meningkat menuju perkembangan kota. Bangunan komersial ini ditujukan pada masyarakat untuk mendapatkan keuntungan. Tumbuhnya bangunan komersial tidak hanya di pusat kota, tetapi sudah mulai mengarah ke pinggiran kota. Salah satu bentuk bangunan komersial ini diantaranya adalah bangunan pusat perbelanjaan. Kemudian munculah pusat perbelanjaan yang dilengkapi sarana hiburan dengan berbagai fasilitas kemudahan dan kenyamanan yang menjadi salah satu cara mempromosikannya.

Pada kota Purwokerto sendiri, bangunan komersial ini terlihat pada berkembangnya bangunan pertokoan di sepanjang jalan yang pada akhirnya membentuk area kompleks pertokoan. Bangunan tersebut berbentuk plaza, departement store, supermarket, dan gabungan dari supermarket dengan departement store yang terdapat di jalan Jend. Sudirman, Jl. K. B. Suprpto dan Jl. KH. M. Safei.

Perkembangan bangunan komersial merupakan salah satu arah pembangunan kota untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Hasil fisik yang ada menampilkan adanya kecenderungan bentuk bangunan yang mulai meninggalkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan setempat (Jawa) menuju arsitektur modern.

Dalam perwujudan sebagai bangunan komersial diperlukan adanya ungkapan penampilan bentuk fisik bangunan yang sesuai dengan fungsi kegiatan yang diwadahi yaitu sebagai pusat perbelanjaan dengan menampilkan adanya keterpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur Jawa. Dengan begitu dapat menimbulkan suatu citra bangunan komersial yang mempunyai jati diri atau identitas diri.

Bentuk-bentuk bangunan dengan desain dan penerapan teknologi yang modern dan meninggalkan kaidah-kaidah arsitektur tradisional dianggap tidak mempunyai jati diri atau identitas.⁴

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

Adanya kebutuhan terhadap wadah kegiatan perbelanjaan dan rekreasi / hiburan yang dapat memberikan kemudahan, kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- Bagaimana konsep pusat perbelanjaan sebagai alternatif wadah kegiatan yang baru sehingga dapat memenuhi tuntutan kegiatan belanja dan rekreasi melalui ungkapan penataan ruang dan pola sirkulasi.

⁴ Ir. Eko Budiarjo, 1985

- Ungkapan penampilan bentuk bangunan sebagai fasilitas komersial yang menunjukkan adanya keterpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur setempat (Jawa).

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan yang ingin dicapai adalah mengungkapkan penampilan bentuk fisik bangunan dengan memadukan gaya arsitektur modern dengan arsitektur jawa sebagai perwujudan bangunan komersial sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang ada dalam rangka memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat.

Sedangkan sasarannya adalah untuk mendapatkan konsep perencanaan yang akan menjadi patokan dasar dalam mengungkapkan fisik fasilitas perbelanjaan sehingga permasalahan yang diambil dapat diselesaikan.

1.4. Batasan dan Pengertian

Pusat perbelanjaan adalah suatu tempat yang digunakan untuk melakukan kegiatan perbelanjaan, rekreasi yang terdiri dari sekelompok unit-unit pertokoan dan fasilitas hiburan yang terwujud guna memenuhi kebutuhan masyarakat.

Bangunan pusat perbelanjaan ini menitikberatkan pada adanya pola keterpaduan antara fungsi kegiatan yang diwadahi dengan penataan pola

ruang dan sirkulasi serta menampilkan bentuk bangunan dengan bentuk-bentuk arsitektur setempat (Jawa) dengan arsitektur modern.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan diarahkan pada kebutuhan pusat perbelanjaan sebagai wadah kegiatan belanja, rekreasi / hiburan yang terbatas pada lingkup arsitektural yang menyangkut pola tata ruang, sirkulasi dan penampilan fisik bentuk bangunan.

1.6. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan metode analisa sintesa yaitu menganalisa hasil dari data-data yang diperoleh dengan mengidentifikasi permasalahan agar dapat menyimpulkan ke dalam bentuk pembahasan secara kualitatif yang digunakan sebagai acuan dalam penyusunan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Adapun untuk pencarian datanya dilakukan dengan cara:

- Observasi yaitu metode yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dengan cara melakukan pengamatan langsung.
- Studi literatur yaitu dengan mempelajari literatur dari berbagai sumber buku yang berkaitan dengan permasalahan.
- Survey instansional untuk mendapatkan data sekunder

1.7. Sistematika Pembahasan

1. Membahas latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, batasan dan pengertian, lingkup pembahasan, metodologi pembahasan dan sistematika pembahasan.
2. Melakukan tinjauan secara teoritis tentang pusat perbelanjaan dan fasilitas rekreasi / hiburan, membahas kondisi kota Purwokerto baik secara umum maupun secara khusus.
3. Melakukan studi banding dan menganalisa terhadap hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diambil.
4. Melakukan pendekatan-pendekatan berupa kesimpulan umum dari analisa dan dasar pertimbangan maupun perhitungan, menentukan konsep perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS PUSAT PERBELANJAAN DAN KONDISI KOTA PURWOKERTO

2.1. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan

2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat adalah suatu titik /tempat yang terletak di tengah-tengah, inti dari sebuah bentuk yang lebih besar, pokok pangkal atau yang menjadi tumpuan bagi tempat berhimpun, tempat berkumpul atau menjadi pusat dari segala hal.

Belanja adalah uang yang dipakai untuk membeli sesuatu, berbelanja, membeli di toko ataupun di pasar. Sedangkan perbelanjaan adalah tempat berlangsungnya kegiatan berbelanja, uang yang dipakai untuk berbelanja.⁵

Untuk lebih jelasnya, maka di bawah ini akan diuraikan mengenai beberapa pengertian pusat perbelanjaan sebagai suatu fasilitas perdagangan dari berbagai sumber. Beberapa pengertian tersebut adalah sebagai berikut :

- Pusat perbelanjaan adalah suatu fasilitas perdagangan yang berupa kelompok fasilitas komersial pada suatu lahan yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai

⁵ Purwadarminto, WJS, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, 1976.

salah satu kesatuan unit operasi untuk dapat melayani dan menampung kegiatan perbelanjaan

dari suatu bentuk pelayanan tertentu. Kelompok fasilitas ini menyediakan area parkir dalam lingkungan sebagai fasilitas penunjang (Mc. Keever, J. R. et al. 1977: 1).

- Pusat perbelanjaan adalah kelompok kegiatan komersial yang direncanakan dan dikembangkan sebagai unit perdagangan yang terkoordinir, biasanya dengan parkir di halaman / bukaan di sisi jalan arteri yang dipergunakan secara bersama-sama untuk seluruh kegiatan di kompleks. Pusat perbelanjaan seringkali dimiliki dan dikelola sebagai satu kesatuan meskipun di dalamnya terdapat beberapa persil toko yang dioperasikan dalam suatu kerjasama (Djunaedi, A. 1988: 31).
- Pusat perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu perkembangan pasar modern dengan sasaran pembeli kaum menengah atas sehingga penekanan lebih ke arah kenyamanan berbelanja, dan adanya beragam produk yang ditawarkan sebagai jaminan purna jual dan harga yang bersaing dengan kualitas (Ciputra, 1988: 33).
- Secara umum pusat perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat, selain sebagai tempat untuk

berkumpul atau berekreasi. Ketiga unsur ini ada dalam suatu pusat perbelanjaan yang dalam perkembangannya akan saling mempengaruhi (Nadine, Bendington, 1982: 28).

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

2.1.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Skala Pelayanan

a. Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood Center*)

Pusat perbelanjaan lokal ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 5000 s/d 40.000 penduduk. Luas arealnya berkisar antara 30.000 s/d 100.000 sq ft (2787 s/d 9290 m²) dengan unit terbesar berupa *supermarket*.

b. Pusat perbelanjaan distrik (*Community Center*)

Pusat perbelanjaan distrik ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 penduduk dengan skala wilayah. Luas

arealnya berkisar 100.000 s/d 300.000 sq ft (9290 s/d 27870 m²) yang terdiri dari *junior department store*, *supermarket* dan toko-toko.

c. Pusat perbelanjaan regional (*Regional / Main Center*)

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 150.000 s/d 400.000 penduduk. Luas arealnya berkisar antara 300.000 s/d 1000.000 sq ft (27870 s/d 92990 m²) yang terdiri dari *junior department store*, *department store*, dan jenis-jenis toko.⁶

d. Pusat perbelanjaan pinggiran kota (*Suburban Center*)

Pusat perbelanjaan ini biasanya memiliki paling tidak dua *department store*, *supermarket*, beberapa *variety shop* dan *special shop*.⁷

B. Berdasarkan Bentuk Fisik⁸

a. *Shopping street*

Toko yang berderet di sepanjang sisi jalan dan membentuk pola pita.

b. *Shopping center*

Kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual.

c. *Department store*

⁶ Gruen, Victor, *Shopping Town USA, The Planning of Shopping Center*, Reinhold Publishing Cooperation NY, 1960.

⁷ G.Louis, Redstone, *New Dimention in Shopping Center and Store*, 1973

⁸ Nadine, Bendington, *Design for Shopping Center*, Butterworth Design Series, 1982.

Suatu toko besar , biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang memiliki tata letak yang khusus untuk memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 s/d 20.000 m²

d. *Supermarket*

Yaitu toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan *self service*. Dari area penjualan dan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan dengan luas area berkisar antara 5000 s/d 7000 m².

e. *Department Store dan Supermaket.*

Merupakan bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan kedua jenis pusat perbelanjaan di atas.

f. *Super Store*

Merupakan toko satu lantai yang menjual bermacam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem *self service*. Luasnya berkisar antara 5000 s/d 7000 m² dengan area penjualan minimum 2500 m².

C. Berdasarkan kuantitas barang yang dijual.

a. Toko Grosir.

Yaitu toko yang menjual barang dengan jumlah besar atau secara partai, dimana barang dalam jumlah besar tersebut biasanya

disimpan ditempat lain. Sedangkan yang ada ditoko hanya merupakan contoh saja.

b. Toko eceran (*retail*).

Yaitu toko yang menjual barang dalam jumlah yang relatif lebih sedikit atau persatuan barang. Lingkup sistem eceran ini lebih luas dan fleksibel daripada grosir. Selain itu toko retail akan lebih banyak yang menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

D. Berdasarkan variasi barang yang di jual ⁹

a. *Specially shop*

Merupakan toko yang menjual jenis barang tertentu, misalnya: toko obat, toko sepatu, toko kaca mata, toko emas, dan sebagainya.

b. *Variety shop*

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang seperti toko kelontong.

2.1.3. Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan.

a. *Personal service*

Pembeli dilayani oleh pramuniaga dari balik counter. Biasanya untuk barang-barang yang mahal dan eksklusif, seperti: jam tangan, perhiasan, kaca mata, parfum, kosmetika, dan sebagainya.

b. *Self selection*

⁹Gruen Victor, Shopping Town USA, The Plenning of Shopping Centers,1960

Pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, kemudian memilihnya dan memberitahukan kepada pramuniaga agar mendapatkan nota tanda pembelian untuk melakukan pembayaran pada counter.

c. Self service

Pembeli menggunakan alat angkut barang perbelanjaan seperti trolley atau keranjang yang tersedia dan memilih barang yang dibutuhkan, kemudian membawanya menuju counter untuk melakukan pembayaran.

2.1.4. Materi yang di perdagangkan

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

a. *Demand Goods*

Yaitu barang-barang kebutuhan pokok yang dibutuhkan setiap harinya.

b. *Convenience Goods*

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

c. *Impuls Goods*

Yaitu barang kebutuhan khusus, mewah dan biasanya untuk kepuasan, bahkan juga untuk menaikkan gengsi pamakainya,

seperti: jam tangan, parfum, kaca mata, sepatu, perhiasan, asesoris dan sebagainya.

Selain itu materi perdagangan juga dapat dibedakan berdasarkan sifat materi perdagangan yang terkandung di dalam barang itu sendiri.

Sifat-sifat barang yang ditawarkan yaitu:

- Bersih baik materi barang maupun wadahnya.
- Tidak berbau, untuk yang berbau dilakukan pengemasan khusus.
- Padat, paling tidak untuk wadah luarnya .
- Kering, sedangkan untuk yang basah dilakukan pengemasan khusus.
- Tidak mudah busuk dan tahan lama.

2.1.5. Area lantai

Dalam perencanaan fungsi pusat perbelanjaan maka area lantai yang ada dapat dibedakan dalam pengertian sebagai berikut:¹⁰

a. *Selling Floor Area* (Area lantai penjualan)

Yaitu total area ruang yang digunakan dimana pengunjung bisa mencapainya, antara lain area penjualan, entrance, ruang depan dan toilet umum.

¹⁰ Fries, Northen, Shopping Centers, A Developer's Guide to Planning, 1977

b. *Net Sales Area* (Area Penjualan Bersih)

Yaitu area penjualan yang bisa dimiliki, tidak termasuk entrance, ruang depan dan toilet umum, area penyimpanan, dan area tempat bertugas.

c. *Gross Retail Area* (Area Pengecer)

Yaitu total area lantai yang diukur dengan parameter di dinding luar, misalnya area penyimpanan, area penjualan, area khusus petugas taman.

d. *Gross Leasable Area* (Area Sewa)

yaitu total area lantai yang ditempati oleh para pengecer, tidak termasuk mall, loading dock, dan area parkir.

2.1.6. Aktifitas Dalam Pusat Perbelanjaan

A. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan atas :

1. Konsumen /Pengunjung /Pembeli

Konsumen adalah obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan barang dan jasa. Kondisi sosial ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Semakin tinggi tingkat sosial ekonominya, semakin tinggi pula tuntutan kualitas pelayanan kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan memperoleh banyak pilihan barang,

pelayanan maksimal dalam transaksi maupun parkir, serta menikmati suasana yang menyenangkan dari penampilan ruang dan bangunan.

2. *Penyewa / pedagang*

adalah pemakai ruang dengan penyewa atau membelinya dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya kepada konsumen. Aktifitas yang dilakukan adalah menunggu dan melayani konsumen, bongkar muat barang, menyimpan dan mengatur barang, dan sebagainya.

3. *Investor*

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

4. *Supplier*

Adalah pengisi barang yang diperlukan oleh pedagang.

B. *Jenis kegiatan*

Jenis kegiatan yang memadai dalam kegiatan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut :

1. *Kegiatan jual beli yang meliputi :*

- Kegiatan pergerakan
- Kegiatan penyajian barang
- Kegiatan pelayanan

- Kegiatan promosi
- 2. Kegiatan pengadaan barang yang meliputi :
 - Dropping (bongkar muat), distribusi barang
 - Kegiatan penyimpanan
- 3. Kegiatan pengelolaan yang meliputi :
 - Kegiatan manajemen
 - Kegiatan operasional
- 4. Kegiatan service yang meliputi :
 - Kegiatan pemeliharaan kebersihan
 - Kegiatan pemeliharaan dan perawatan
 - Kegiatan parkir

C. Sifat Kegiatan

Untuk kegiatan jual beli dapat dibedakan dalam sifat dinamis dan terbatas. Sifat dinamis yaitu suasana yang ramai karena adanya aliran pengunjung dalam memilih barang yang akan dibeli, sedangkan sifat terbatas berarti terdapat adanya pembatasan. Walaupun semua orang bisa terlibat dalam kegiatan tersebut, tetapi hanya kalangan ekonomi tertentu yang mau melakukan dan mampu melakukannya.

Sifat kegiatan promosi yaitu diorientasikan pada peningkatan daya tarik dan daya saing barang. Orientasi daya tarik lebih mengarah pada aspek visual atau penampakan barang yang langsung ditangkap oleh

pengunjung. Sedangkan orientasi daya saing barang lebih mengarahkan pada aspek harga dan mutu serta pelayanannya.

Sifat kegiatan rekreasi dapat dibedakan menjadi dua yaitu sifat non formal dan sifat dinamis. Sifat non formal terjadi pada pengunjung yang datang untuk melakukan kegiatan utama. Sifat kegiatan rekreasi yang dinamis yaitu adanya pergerakan pengunjung yang terus mengalir dari tempat yang satu ke tempat yang lain.

2.7.1. Kriteria Umum Pusat Perbelanjaan ¹¹

1. Bangunan atau kelompok bangunan yang direncanakan untuk menyediakan ruang-ruang bagi kegiatan perdagangan, sehingga dapat memberikan keuntungan bagi pengguna ruang tersebut.
2. Lokasi yang tersedia dapat diolah untuk pembentukan ruang bagi kegiatan perdagangan dalam usaha menampung fungsi pelayanannya. Lahan juga mudah dicapai dari daerah yang masuk dalam ruang lingkup pelayanannya dan dapat menyediakan ruang pergerakan manusia dengan kemudahan pencapaian ke ruang-ruang penjualan.
3. Pengolahan area parkir yang memudahkan akses kendaraan dalam site dan kemudahan pencapaian dari tempat parkir ke ruang-ruang penjualan.
4. Penyediaan area service untuk dropping barang.

¹¹ Mc. Keever. J.R. et al. 1977 : 2

5. Penggolongan jenis kegiatan perdagangan menurut barang yang dijual maupun bentuk kegiatan pelayanannya.
6. Lingkungan suasana yang menyenangkan untuk belanja dengan memperhatikan kenyamanan, keamanan, dan penampilan design bangunan.

2.2. Tinjauan Umum Fasilitas Rekreasi

2.2.1. Pengertian Rekreasi

Rekreasi berasal dari kata *re-create* yang artinya mencipta kembali, maksudnya adalah menciptakan suasana baru dan cocok untuk melaksanakan tugas seperti sediakala setelah bekerja keras, baik secara fisik maupun mental.

Definisi rekreasi oleh *Oxford Dictionary* adalah *the action or fact of being recreated by some pleasant occupation, past time or amusement*. Rekreasi dapat juga diartikan sebagai suatu aktifitas untuk mendapatkan kesenangan baik fisik maupun mental.

2.2.2. Klasifikasi Kegiatan Rekreasi

- Berdasarkan sifat fisik
 1. *Entertainment* / kesukaan : restoran, cafetaria, snack bar
 2. *Amusement* / kesenangan : bioskop, night club, art gallery, ball room, concert, theatre, dan sebagainya.

3. *Recreation* / bermain dan hiburan : bowling, bilyard, taman margasatwa, permainan dan ketangkasan, dan sebagainya.
 4. *Relaxation* / santai : taman kota, kolam renang, seaside yacht club, cottage beach, dan sebagainya.
- Berdasarkan jenis kegiatan
 1. Aktif : kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik seperti renang, golf, senam, bowling, dan sebagainya.
 2. Pasif : kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerakan fisik seperti nonton bioskop, concert, drama, dan sebagainya.
 - Berdasarkan pola kegiatan
 1. Massal : pertunjukan film, concert, drama.
 2. Kelompok kecil : bilyard
 3. Perorangan : bowling, pinball
 - Berdasarkan waktu kegiatan rekreasi
 1. Pagi hari : jalan-jalan di taman
 2. Pagi / siang / malam : bioskop, bilyard, renang, bowling
 3. Malam hari : night club, disco

2.3. Citra Arsitektural Bangunan Komersial

Bangunan komersial tidak dapat dilepaskan kaitannya dengan masalah kedatangan konsumen yang akan menjadi tolak ukur dari berhasil tidaknya suatu bangunan komersial dalam memenuhi tujuannya. Hal

tersebut sesuai dengan sifat dari kegiatan komersial yang berorientasi pada perolehan keuntungan materi. Oleh karena itu suatu fasilitas komersial harus mampu menggugah keinginan konsumen untuk datang dengan cara menyesuaikan citra fasilitas komersial itu dengan image konsumen. Untuk itu diupayakan citra suatu fasilitas komersial yang meliputi :¹²

1. Kejelasan (*clarity*) yaitu suatu citra yang memberikan kejelasan bagi seseorang untuk mengenal suatu fasilitas dengan cepat dan dapat merasakan aktifitasnya dari luar.
2. Kemencolokan (*boldnese*) yaitu suatu citra yang dapat membuat orang mengenal suatu fasilitas dan mengingatnya dalam kenangan.
3. Keakraban (*intimacy*) yaitu suatu citra yang membuat suasana krasan / betah bagi pengunjung / pemakai ruang.
4. Fleksibilitas (*flexibility*) yaitu suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra, dan alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatnya.
5. Kompleksitas (*complexity*) yaitu suatu citra yang tidak monoton.
6. Efisiensi (*efficiency*) yaitu suatu citra penggunaan yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.
7. Kebaruan (*investivenese*) yaitu suatu citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif, dan spesifik.

¹² Hoyt, 1978, hal 1-16

2.4. Kondisi Umum

Purwokerto termasuk dalam kawasan daerah tingkat II Banyumas - Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Banyumas terletak diantara 109° dan 109°30' Bujur Timur dan sekitar 7°30' Lintang selatan. Sedangkan untuk batas wilayahnya yaitu sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Tegal dan Kabupaten Pemalang, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Cilacap, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Brebes, sedangkan sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Purbalingga dan Kabupaten Banjarnegara.



Gambar 2.1. Batas wilayah Kabupaten Banyumas

Luas wilayah Kabupaten Banyumas 132.759 ha yang terdiri dari tanah sawah seluas 35.514 ha dan tanah kering seluas 97.245 ha. Sedangkan untuk kota Purwokerto yang menjadi ibukota Kabupaten Banyumas luasnya adalah 3.873.482 ha dan terletak pada ketinggian 75 meter di atas permukaan laut. Kota Purwokerto terbagi dalam delapan wilayah BWK dengan fungsi kawasan masing-masing yang berbeda.

Pada tiap BWK mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang berbeda , sehingga untuk kawasan pembangunan bangunan bertingkat dibedakan menjadi : kawasan yang potensial terdapat pada daerah pusat kota yaitu pada BWK I, kawasan cukup potensial terdapat pada daerah transisi yaitu pada BWK II, III, IV, sedangkan kawasan yang kurang potensial untuk bangunan bertingkat adalah daerah pinggiran yaitu pada BWK V, VI, VII, VIII.

2.5. Kondisi Khusus

2.5.1. Fasilitas Perbelanjaan Di Purwokerto

Pusat perbelanjaan merupakan kebudayaan yang datang dari budaya barat yang timbul karena adanya kebutuhan dalam kehidupan masyarakat yang terus berkembang. Tuntutan tersebut muncul dari adanya peningkatan perekonomian yang berpengaruh pada pola hidup, sehingga terdapat keinginan untuk mendapatkan kebutuhannya dengan mudah dan nyaman.

Kondisi semacam itu semakin berkembang di berbagai kota. Untuk kota Purwokerto fasilitas perbelanjaan yang ada mengalami peningkatan baik dari jumlah maupun mutunya. Wadah kegiatan tersebut dibedakan menurut tingkat kualitas pelayanannya maupun bentuk wadah kegiatannya.

- Pasar

Pasar adalah salah satu bentuk pusat perbelanjaan yang murah dibanding dengan tempat perbelanjaan yang lain. Jumlah pasar di kota Purwokerto ada 8 buah, sedangkan untuk yang di luar kotatip ada 21 buah.

Tabel 2.2. Fasilitas pasar di kota Purwokerto

Nama Pasar	Luas Pasar	keterangan
1. Pasar Wage	8.553,5	16 los = 330 petak
2. Pasar Sari Mulyo	2.160	-
3. Pasar Manis	2.200	5 los = 45 petak
4. Pasar Pon	4.200	-
5. Pasar Kober	275	Pasar desa
6. Pasar Karanglewas	3.000 2.580	- 66 pedagang tetap
7. Pasar Pahing	1.000	Pasar hewan
8. Pasar Sri Rahayu		

Sumber data : Dinas Perdagangan

Pasar-pasar tersebut di atas termasuk dalam kategori penjualan eceran, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (*demand goods*). Sedangkan untuk pasar Sri Rahayu hanya khusus menjual hewan, sehingga dimasukkan dalam kategori pasar yang memenuhi kebutuhan *convenience goods*.

- Pertokoan

Fasilitas pertokoan cenderung berkembang di pinggir jalan yang mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi dan tumbuh secara organis

serta tak terencana mengikuti pola jalan yang ada, dengan skala pelayanan lingkungan ataupun kota. Pertokoan tersebut terdapat di Jl. Jend. Sudirman, Jl. S. Parman, Jl. Gerilya, Jl. Pancurawis, Jl. Prof. Dr. Bunyamin, Jl. Pahlawan, Jl. Yos Sudarso. Pertokoan tersebut berderet di sepanjang sisi jalan dengan berbagai macam ukuran besar dan kecil. Adapun barang-barang yang dijual bermacam-macam. Terdapat toko yang menjual satu jenis barang (*specially shop*) seperti toko sepatu Dinasti, toko kaset, toko emas Berkah, toko emas Janoko, toko obat Cina, dan sebagainya. Selain itu juga terdapat toko yang menjual berbagai macam barang atau *variety shop*.



Gambar 2.2. Pertokoan di sepanjang Jl. Jend. Sudirman

- *Supermarket*

Supermarket yang ada di Purwokerto adalah Aroma yang ada di Jl. Jend. Sudirman.

- *Department Store*

Pasar modern tempat menjual barang-barang eceran berskala besar seperti : fashion, pakaian, sepatu, kosmetik, dsb. Barang-barang

tersebut ditata dengan baik dan menggunakan sistem pelayanan *self service*. *Department store* ini terdapat di Jl. Jend. Sudirman yaitu Intan.

- *Department Store dan Supermarket*

Merupakan gabungan dari *department store* dan *supermarket* sehingga barang-barang yang tersedia lebih banyak.

- Sri Ratu di Jl. Jend. Sudirman
- Matahari di Jl. Jend. Sudirman
- Rita di Jl. Jend. Sudirman
- Super Ekonomi di Jl. KH. M. Saefi



Gambar 2.3. Matahari *Department store dan Supermarket*

Matahari yang terletak di JL.Jend. Sudirman merupakan pusat perbelanjaan yang terdiri dari *department store* dan *supermarket*. Bangunan ini terdiri dari dua lantai yang menjual berbagai macam barang. Lantai I terdapat *supermarket* dan toko yang menjual kaset dan elektronik. Lantai dua menjual fashion, mainan dan alat-alat tulis.

2.5.2. Fasilitas Rekreasi / Hiburan Di Purwokerto

Berbagai bentuk sarana hiburan terbentuk karena adanya tuntutan kebutuhan dari konsumen. Faktor tingkat pendidikan, status sosial, kebudayaan yang berkembang menjadikan masyarakat membutuhkan sarana tersebut.

Wadah kegiatan tersebut mewadahi beberapa fungsi rekreasi dalam satu tempat seperti adanya restoran yang dilengkapi arena permainan ataupun bioskop. Yang terlihat semakin berkembang untuk saat sekarang ini adalah seperti adanya fasilitas restoran yang dilengkapi adanya taman, arena permainan, bilyar, diskotik, kolam renang yang terbentuk dalam satu wadah kegiatan.

Tabel 2.3. Fasilitas rekreasi / hiburan di Purwokerto

Fasilitas	Jumlah
1. Diskotik	3
2. Karaoke	12
3. Video game	9
4. Bioskop	10
5. Kolam pemancingan	5 6
6. Bilyard	5
7. Kolam renang	156
8. Rumah makan	1
9. GOR	

Sumber data : Dinas Pariwisata

Dari kondisi yang ada diketahui jika suatu fasilitas rekreasi yang mewadahi satu macam bentuk hiburan, dibandingkan dengan yang mewadahi berbagai macam bentuk hiburan dalam satu wadah kegiatan, maka posisi yang ke dua tersebut lebih banyak dikunjungi oleh konsumen.

Hal tersebut menunjukkan konsumen menginginkan dapat memenuhi kebutuhannya dengan mudah dan nyaman dalam satu tempat. Selain itu juga konsumen juga dapat lebih bebas memilih bentuk hiburan yang diinginkan.



Gambar 2.4. Rumah makan Taman Pring Kembar

Rumah makan Taman Pring Kembar terletak di Jl. Dr. Angka Purwokerto merupakan salah satu bentuk sarana hiburan yang mewadahi berbagai macam fasilitas dan banyak dikunjungi oleh konsumen. Bentuk fasilitas yang ada di dalamnya yaitu rumah makan, taman, pemancingan, bilyar, diskotik, kolam renang, fitness centre dan arena permainan anak-anak dengan luas areal 2,5 ha. Yang paling menonjol dari fasilitas yang ada adalah kolam renang, karena bertaraf internasional. Kolam renang ini berukuran 20 x 50 meter dan kedalaman 4,8 meter untuk dewasa, selain itu juga terdapat kolam renang untuk anak-anak.

BAB III

STUDI KASUS DAN ANALISA

3.1. Studi Kasus

Studi kasus dilakukan sebagai bahan untuk melakukan perbandingan dan acuan, untuk mendapatkan konsep pusat perbelanjaan yang jelas dan terarah.

3.1.1. Tamara Plaza



Gambar 3.1. Tamara Plaza di Purwokerto

Tamara plaza Sri Ratu terletak di Jl. Jend. Sudirman Purwokerto dan menjadi salah satu pusat perdagangan di kota tersebut. Bangunan ini mewadahi kegiatan perbelanjaan dan bank dan terdiri dari tiga lantai . Pembagian kegiatan dalam tiap lantainya adalah sebagai berikut :

1. Lantai dasar terdiri dari unit-unit toko yang menjual *soufenir*, furniture, *book store*, *supermarket* dan bank.
2. Lantai satu dan dua terdiri dari unit-unit toko dan *department store*.

Sistem transportasi vertikal pada bangunan menggunakan eskalator mulai dari lantai dasar sampai lantai tiga dan menggunakan tangga mulai dari lantai satu sampai lantai tiga. Eskalator terlihat dengan jelas mulai dari *space* penerima dan terletak pada posisi tengah. Untuk tangga darurat terletak pada bagian belakang bangunan. Sedangkan area parkir untuk bangunan ini terletak di halaman belakang dan depan untuk kendaraan roda empat, sedangkan untuk roda dua hanya terletak di halaman belakang.

Kondisi:

- Lokasinya terletak pada kawasan perdagangan yang dilalui oleh transportasi kendaraan umum sehingga mudah pencapaiannya.
- Kegiatan yang diwadahi merupakan gabungan dua fungsi yaitu sebagai pusat perbelanjaan dan bank.

3.1.2. Rita Department Store dan Supermarket



Gambar 3.2. Rita *Department store* dan *Supermarket*

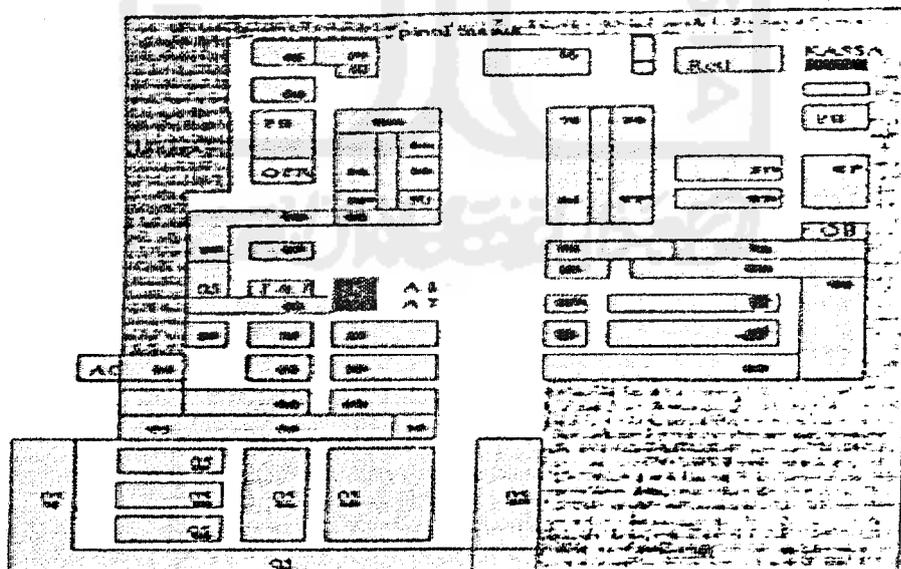
Rita *department store* dan *supermarket* terletak di Jl. Jend. Sudirman berdekatan dengan Super Ekonomi yang terletak di Jl. KH. M. Saefi. Bangunan

Rita *department store* dan *supermarket* terletak di Jl. Jend. Sudirman berdekatan dengan Super Ekonomi yang terletak di Jl. KH. M. Saefi. Bangunan berada pada pinggir jalan sehingga dapat terlihat dengan jelas dan mudah dalam pencapaiannya. Pencapaian ke lokasi mudah, baik dengan menggunakan kendaraan umum maupun dengan kendaraan pribadi.

Bangunan Rita terdiri dari dua lantai dan terlihat dengan jelas di depan jalan. Tampak bangunan transparan karena didominasi oleh kaca-kaca pada tiap lantainya. Dengan begitu barang yang dijual di dalamnya dapat diperlihatkan dengan beberapa produk yang diperlihatkan dan tampak pada kaca.

Kondisi:

- Lantai dasar sebelah kiri



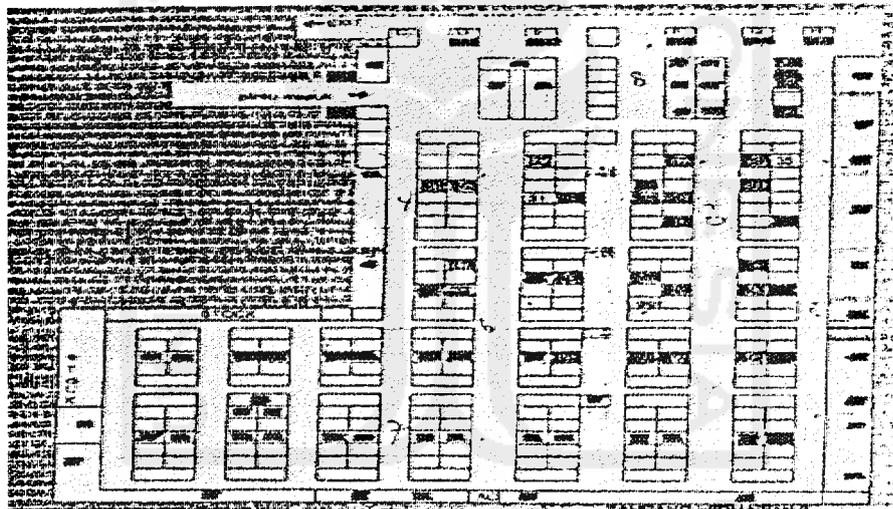
Gambar 3.3. Denah lantai dasar sebelah kiri

Lantai dasar sebelah kiri berfungsi sebagai *department store*. Pada lantai ini terdiri dari 19 counter penjualan. Adapun barang yang dijual disini termasuk dalam kategori *impuls goods* yang terdiri dari jam tangan dan jam dinding, kacamata, asesoris, cosmetic serta souvenir. Selain itu juga dijual barang yang termasuk dalam kategori *convenience goods* yang terdiri dari mainan, perlengkapan bayi, obat dan jamu, majalah dan kaset. Perbandingan jumlah barang *convenience goods* dengan *impuls goods* adalah 75 % banding 25 %. Perletakan barang disesuaikan dengan jenisnya sehingga memudahkan pengunjung dalam mencari barang yang dibutuhkannya. Perletakan tangga menempel pada dinding sebelah kiri dekat dengan counter penjualan kaset. Bentuk dasar ruang segi empat sehingga memudahkan dalam pengaturan ruangnya dan penggunaan ruangnya menjadi efisien.

- Lantai dasar sebelah kanan

Lantai dasar sebelah kanan berfungsi sebagai *supermarket* yang terdiri dari 26 unit penjualan dan 6 kassa pembayaran. Dari unit-unit yang ada dibedakan menjadi 34 macam barang yang dijual yang termasuk dalam dua kategori. Yang pertama yaitu *demand goods* yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari seperti : roti holland, manisan, buah segar, perlengkapan mandi dan mencuci, makanan dan minuman, bumbu-bumbu dapur, bahan pembuat kue. Yang termasuk dalam kategori *convenience goods* adalah kado dan kertasnya, elektrik, perlengkapan alat

dapur, payung, kamper dan sebagainya. Perletakan barang secara linier dan disesuaikan dengan jenis barangnya sehingga penggunaan ruangnya menjadi efisien dan pengunjung mudah dalam mencari barang kebutuhannya. Prosentase dari barang yang dijual adalah 75 % untuk barang-barang kebutuhan sehari-hari dan 25 % untuk barang *convenience goods* dari luas lantai yang ada. Bentuk dasar ruang menggunakan bentuk segi empat sehingga penggunaan ruangnya menjadi efisien. Sedangkan pola sirkulasi yang terjadi pada ruang ini bersifat linier sehingga penggunaan ruang untuk sirkulasi juga efisien.

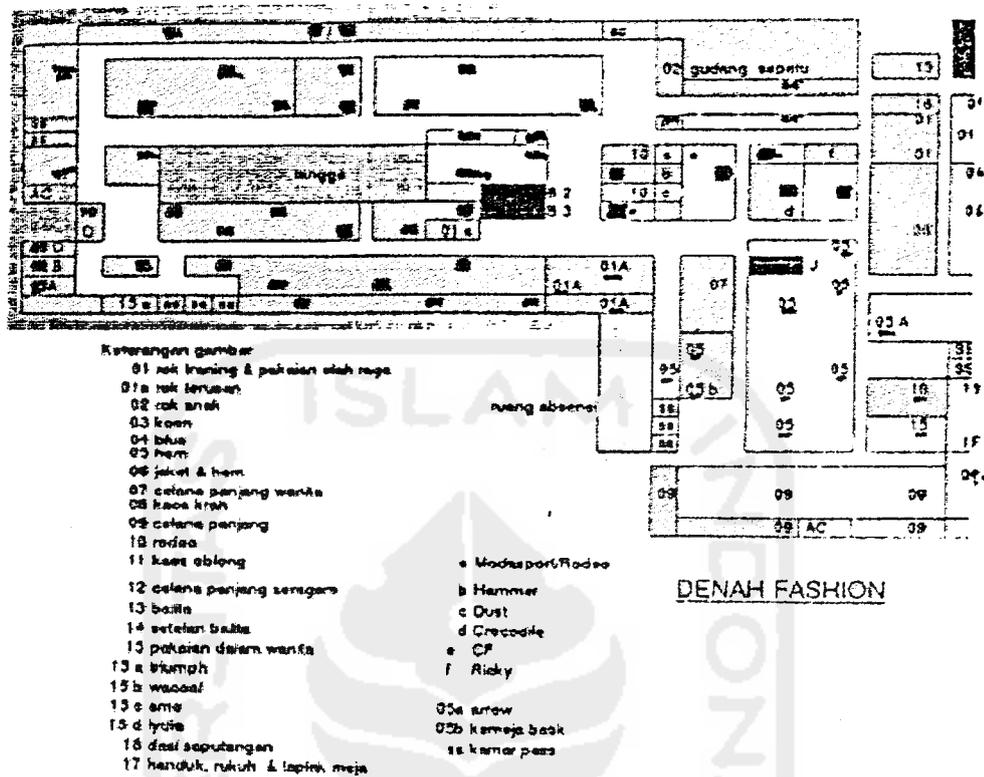


Keterangan Gambar :

01 Roti holland	26 Sabun cuci	39 Minuman	24 Milamin
05 Kado dan kertas	27 Almari	40 Susu	25 Termos
06 Campur	28 Alat dapur	41 Tissue	37 Sarden
07 Elektrik	29 Sandal	44 Cleans	38 Snack
09 Manisan	30 Permen	45 Handbody	F G H Kassa
10 Buah segar	31 Deodoran	47 Talk	
17 Payung	32 Mie dan bumbu	48 Shampo	
18 Alat listrik	34 Gula dan the	49 Kamper	
19 Sikat gigi	35 Bahan kue	50 Parfum	
20 Pasta gigi	36 Kecap dan saos	A D E Kassa	

Gambar 3.4. Denah lantai dasar sebelah kanan

- Lantai I

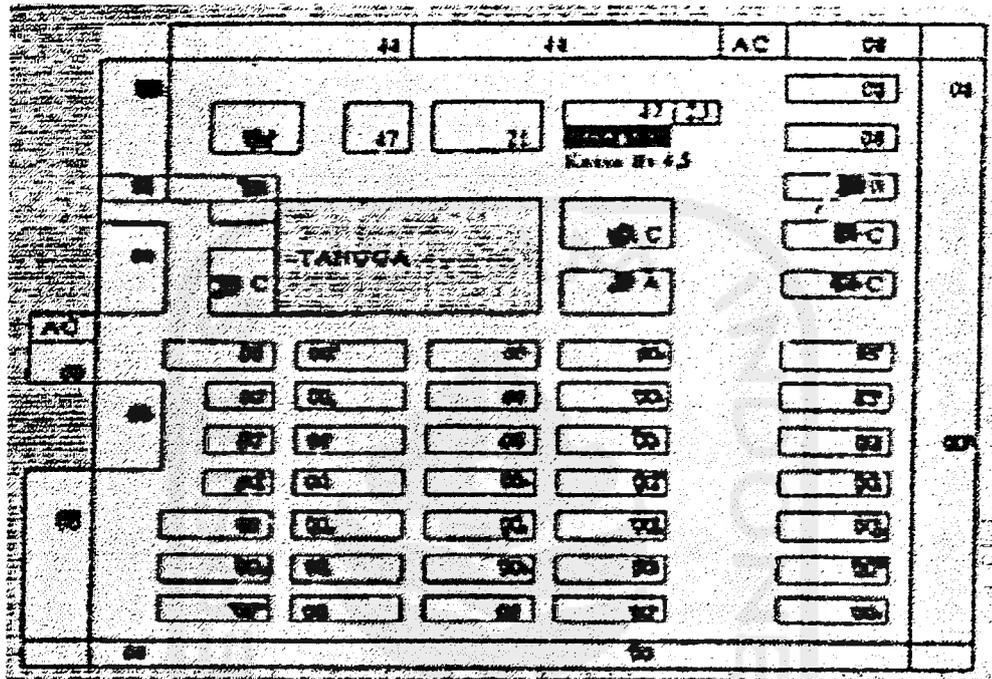


Gambar 3.5. Denah lantai I

Lantai I berfungsi sebagai *department store* (Fashion yang dijual dibedakan untuk balita, anak-anak, pakaian wanita dan pakaian pria serta stand penjualan sepatu dengan 10 buah kamar pas dan 17 macam barang yang dijual). Alat transportasi vertikal menggunakan tangga yang terletak di tengah. Tata letak barang yang dijual disesuaikan dengan jenis barangnya sehingga pengunjung mudah dalam mencari barang kebutuhannya. Pola sirkulasi yang terjadi mengarahkan pengunjung ke seluruh area lantai sehingga konsentrasi pengunjung tidak hanya pada

satu titik dan ruang yang digunakan untuk sirkulasi disesuaikan dengan kebutuhan.

- Lantai II



Keterangan Gambar

00 Buku cetak

08 Tas sekolah

21 Hiasan dinding

23 Kristik

44 Tas dan keramik

46 Album

51 Zebra

53 Mesin ketik

54A Ballpoint

54B Buku tulis

54C Alat-alat tulis

95 Kartu ucapan

Gambar 3.6. Denah lantai II

Lantai II berfungsi sebagai *book store*. Adapun barang yang dijual dibedakan menjadi 10 macam yaitu : buku cetak, tas sekolah, hiasan dinding, kristik, tas dan keramik, album, zebra, mesin ketik, peralatan tulis dan kartu ucapan. Pola sirkulasi pada ruang *book store* bersifat linier sehingga konsumen mempunyai arah yang jelas dalam mencari barang

kebutuhannya. Bentuk dasar ruang segiempat sehingga memudahkan dalam penggunaan ruangnya dengan tata letak barang yang bersifat linier sesuai dengan jenisnya akan memudahkan pengunjung dalam mencari barang kebutuhannya dan memberikan kesan efisien dalam penggunaan ruang dan sirkulasi.

Kesimpulan :

- Adanya kemudahan dalam pencapaian ke lokasi akan berpengaruh terhadap jumlah pengunjung yang datang. Hal ini berkaitan dengan penentuan lokasi yang mendukung terhadap adanya pusat perbelanjaan.
- Penggunaan bentuk dasar ruang dengan bentuk segi empat akan memudahkan dalam penggunaan ruang sehingga ruang yang digunakan menjadi efisien.
- Pola sirkulasi yang terjadi bersifat linier sehingga penggunaan ruang untuk sirkulasi menjadi efisien dan arah gerak pengunjung menjadi jelas karena diarahkan pada seluruh area lantai yang ada.
- Penataan barang secara berderet dan disesuaikan dengan jenis barangnya akan berpengaruh terhadap penggunaan ruang dan memudahkan pengunjung dalam mencari barang yang dibutuhkannya.
- Materi barang yang diwadahi adalah 75 % untuk *demand goods* dan 25 % untuk *convenience goods*.



- Lantai dasar digunakan untuk *supermarket* dan unit toko, lantai I dan II digunakan untuk *department store* dan unit toko, lantai tiga digunakan untuk *department store* dan fasilitas rekreasi.
- Perletakan eskalator di tengah ruang akan berpengaruh terhadap penggunaan ruang sirkulasi. Adanya eskalator dalam bangunan merupakan salah satu fasilitas kenyamanan dalam berbelanja bagi pengunjung.

3.1.3. Galeria Mall



Gambar 3.1.3. Galeria Mall di Yogyakarta

Merupakan salah satu bentuk pusat perbelanjaan di kota Yogyakarta. Bangunan ini terletak di sudut antara Jl. Jend. Sudirman, Jl. Rahayu dan Jl. Dr. Wahidin Sudirohusoddo. Adapun luasan site yang digunakan untuk bangunan tersebut adalah $100.80 \times 49.60 = 4606.56 \text{ m}^2$ dengan ketinggian atap bangunan 16.00 m. Bangunan ini terdiri dari 3 lantai dan 2 basement. (Gambar denah bangunan dapat dilihat pada lampiran 1-6).

Kondisi :

- Macam ruang dan besaran ruang yang ada pada tiap lantai dari bangunan galeria mall adalah sebagai berikut :
 1. Lantai bawah tanah dengan ketinggian lantai -7.40 m digunakan untuk area parkir mobil dengan kapasitas untuk 173 mobil dengan luasan 3269 m², mushola dengan luasan 10 m² dan ruang mekanikal elektrikal dengan luasan 662 m².
 2. Lantai semi bawah tanah dengan ketinggian -4.20 m digunakan untuk *supermarket* 1056 m², gudang 2 buah (a 32 m²), ruang mekanikal dan elektrikal 630 m², parkir mobil untuk kapasitas 40 mobil dengan luas ruang 1010 m², *fast food* 3 buah dengan luas (a 84m², 66 m² dan 192 m², *food court* 600 m²) serta counter kosmetik sebanyak enam buah (a 16 m²) untuk 3 counter dan 3 counter lainnya dengan luas ruang (a 12 m²).
 3. Lantai dasar dengan ketinggian ruang ± 0.00 digunakan untuk *department store* (asesoris, tas dan kosmetik) 1532 m², ruang pameran 288 m², toko kembang gula 2 buah dengan luas a 32 m², toko optikal 8 buah dengan luas (a 24 m², 48 m², 16 m²), cafe 96 m², fashion 2 buah (a 32 m²), fashion dan sport 5 buah (a 16 m², 24 m², 30 m²), toko sepatu 4 buah (a 32 m²), toko sepatu OR dan casual 2 buah (a 32 m²), galeri arloji dan reparasi 32 m², area

parkir untuk mobil dengan kapasitas 120 mobil yang terletak di luar bangunan 640 m².

4. Lantai I dengan ketinggian ruang + 4.00 digunakan untuk *department store* (busana wanita) 1344 m², toko sepatu dan tas 2 buah (a 32 m²), toko perlengkapan interior 32 m², toko batik 2 buah (a 32 m²), toko kaset 32 m², toko foto dan kamera 64 m², restoran (*KFC*) 128 m², rumah mode 2 buah (a 32 m²), fashion 2 buah (a 32 m²), toko casual 9 buah (a 16 m², 32 m², 64 m²), toko jewelry 32 m², asesoris 32 m², busana wanita 64 m², optik 2 buah (a 32 m², 64 m²).
5. Lantai II dengan ketinggian lantai + 8.00 digunakan untuk ruang *department store* (busana pria) 1344 m², toko peralatan tulis 375 m², rumah seni dan kerajinan 2 buah (a 32 m²), Bridal dan salon 32 m², toko elektronik dan audio 3 buah (a 32 m²), toko komputer 32 m², toko music (64m², 32 m²), toko batik 48 m², toko makanan (160 m², 48 m²), *CD rooms* 16 m², toko asesoris 16 m², planet surf 112 m².
6. Lantai III dengan ketinggian lantai + 12.00 digunakan untuk ruang *departement store* (perlengkapan rumah tangga dan anak) 1344 m², arena rekreasi dan musik 128 m², taman makan dan minum 368 m², arena rekreasi keluarga 64 m².

- Bangunan galeria mall terbagi dalam dua bagian yaitu sebagian ruang digunakan untuk unit pertokoan dan sebagian ruang yang lainnya digunakan untuk *supermarket* atau *department store*.
- Secara garis besarnya pembagian ruang dari tiap lantainya adalah : lantai basement digunakan untuk fasilitas penunjang, lantai dasar, lantai I dan lantai II digunakan untuk fasilitas perbelanjaan, sedangkan untuk lantai III digunakan untuk fasilitas rekreasi / hiburan.
- Pintu masuk ke dalam bangunan ada 2 , baik itu untuk pintu masuk ataupun pintu untuk ke luar bangunan.
- Area parkir mobil dan motor dibedakan, sehingga memudahkan sirkulasi kendaraan.
- Sirkulasi di dalam bangunan secara vertikal menggunakan eskalator, lift dan tangga, sehingga arah gerak pengunjung lebih leluasa karena adanya berbagai alternatif alat transportasi. Perletakan lift dan eskalator pada bagian tengah ruang, sehingga akan memudahkan pengunjung. Sedangkan untuk tangga darurat diletakkan pada bagian pinggir sehingga memberikan faktor keamanan jika terjadi bahaya kebakaran.
- Sistem struktur yang digunakan menggunakan bentang 8 m, sehingga didapat ruang-ruang yang luas yang bebas kolom. Dengan begitu memudahkan dalam tata letak ruang dan arah gerak pengunjung sesuai dengan fungsinya sebagai tempat perbelanjaan.

- Perletakan pintu masuk pengunjung dibedakan dengan pintu service, sehingga tidak mengganggu sirkulasi pengunjung dan tidak mengganggu pemandangan yang ada. Pintu service langsung berhubungan dengan ruang bongkar muat barang agar efisien.
- Bentuk dasar ruang menggunakan bentuk dasar segi empat dengan perletakan ruang sepanjang sisi bangunan secara berderet / linier dengan begitu ruang dapat digunakan secara efisien.
- Ruang service (toilet, telpon, lift barang) diletakkan pada satu sisi ruang yaitu di bagian pinggir diantara unit pertokoan.
- Pola sirkulasi yang terjadi didalam tiap lantai bangunan terletak di tengah dikelilingi oleh unit toko yang ada, sehingga ruang yang digunakan untuk sirkulasi menjadi efisien karena mengarahkan pengunjung pada setiap bangunan dan ruang yang digunakan sesuai dengan kebutuhan.

3.1.4. Malioboro Mall



Gambar 3.8. Malioboro Mall di Yogyakarta

Malioboro Mall adalah pusat perbelanjaan di Yogyakarta yang terletak di JL. Malioboro yang merupakan kawasan perdagangan. Bangunan ini terdiri dari 3 lantai + lantai basement + lantai *lower ground* + lantai *upper ground*. (Denah bangunan dapat dilihat pada lampiran 7-11).

Kondisi :

- Penggunaan ruang dan besaran ruang dari tiap lantai pada bangunan malioboro mall adalah sebagai berikut :
 1. Lantai basement dengan ketinggian - 7.50 digunakan untuk area parkir mobil 3050 m² dan ruang mekanikal elektrikal 750 m².
 2. Lantai *lower ground* dengan ketinggian - 4.00 digunakan untuk ruang *loading dock supermarket* 15 m², *supermarket* 1616 m², *toy centre* 176 m², *book store* 368 m², hall 64 m², retail pertokoan 24 m² (3 buah), 36 m², 32 m² (2 buah), 44 m² (4 buah).
 3. Lantai *upper ground* dengan ketinggian ± 0.00 digunakan untuk restoran 392 m², lobby 60 m², kios terbuka (64 m², 48 m²), *department store* 408 m², retail pertokoan 28 m² (2 buah), 20 m² (3 buah), 30 m², 44 m² (16 buah), 52 m² (2 buah), 66 m².
 4. Lantai I dengan ketinggian + 4. 00 digunakan untuk *department store* 1698 m², retail pertokoan 48 m² (4 buah), 44 m² (6 buah), 56 m² (4 buah), 140 m², 132 m² (2 buah), 168 m², 84 m².

5. Lantai II dengan ketinggian + 8.00 digunakan untuk *department store* 1754 m², retail pertokoan 56 m² (7 buah), 48 m² (4 buah), 44 m² (9 buah), 84 m², 176 m², 196 m².
 6. Lantai III dengan ketinggian + 12.00 digunakan untuk *department store* 1754 m² dan *food centre* 1316 m².
- Bentuk dasar ruang menggunakan bentuk dasar segi empat sehingga penggunaan ruangnya menjadi mudah dan efisien.
 - Sistem struktur yang digunakan adalah 5, 6, 7, 8 yang paling banyak , dan 9 m sehingga didapat ruang yang luas yang bebas kolom yang memudahkan dalam pengaturan ruangnya.
 - Alat transportasi vertikal untuk pengunjung menggunakan eskalator dan tangga. Perletakan eskalator pada bagian tengah bangunan sehingga mudah dilihat dan mengarahkan gerak pengunjung ke seluruh area lantai dan akan berpengaruh terhadap penggunaan ruang sirkulasi.
 - Lantai I, II dan lantai *upper ground* mewadahi dua fungsi yang besar yaitu sebagai unit pertokoan dan *department store / supermarket*.
 - Perletakan ruang service pada bagian pinggir pada satu sisi bangunan sehingga tidak mengganggu penggunaan ruang yang lainnya.
 - Perletakan tangga darurat pada sisi pinggir bangunan dan dua diantaranya terletak pada sudut bangunan sedangkan satu yang lainnya terdapat di ruang service.

- Pola tata letak ruangnya berderet / linier di seluruh sisi bangunan sehingga dalam penggunaan ruangnya menjadi efisien .
- Pola sirkulasinya juga bersifat linier yang diarahkan oleh perletakan unit pertokoan dan eskalator, sehingga letaknya menjadi fleksibel dan penggunaan ruang sirkulasinya menjadi efisien.
- Area parkir mobil dan motor dibedakan sehingga memudahkan sirkulasi kendaraan.

Kesimpulan :

- Bentuk dasar ruang menggunakan bentuk segi empat akan memudahkan dalam pola tata letak ruang yang efisien.
- Perletakan alat transportasi vertikal akan berpengaruh pada pola sirkulasi pengunjung dalam tiap lantainya.
- Bentuk alat transportasi yang bermacam-macam akan memberikan alternatif dan memberikan kemudahan serta kenyamanan pada pengunjung.
- Penyediaan area parkir motor dan mobil yang dibedakan akan memudahkan dalam sirkulasi kendaraan.
- Ketinggian bangunan pada tiap lantainya (4 m) akan memberikan kesan leluasa dan kenyamanan bagi pengunjung.

- Penggunaan bentang bangunan yang panjang akan berpengaruh pada pola tata letak ruang dan sirkulasinya, sehingga tidak mengganggu arah gerak pengunjung.
- Besaran ruang yang digunakan berbeda-beda disesuaikan fungsi ruang yang diwadahi.
- Secara garis besarnya penggunaan ruangnya dibedakan dalam fasilitas penunjang, fasilitas perbelanjaan dan fasilitas rekreasi.
- Pada umumnya dalam lantai fasilitas perbelanjaan ruang yang ada dibedakan dalam dua fungsi yang besar yaitu sebagai unit pertokoan dan *department store / supermarket*.
- Bangunan merupakan fasilitas komersial yang mewadahi dua fungsi yaitu sebagai tempat perbelanjaan dan rekreasi.

3.2. Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan

Pusat perbelanjaan yang direncanakan didasarkan adanya berbagai pertimbangan, seperti faktor kebutuhan, tingkat kehidupan yang ada, kondisi kota Purwokerto, tinjauan secara teoritis dan juga studi banding yang dilakukan.

Adanya pertimbangan yang digunakan dalam suatu perencanaan tersebut akan dapat menentukan terhadap jenis perbelanjaan yang akan dibuat, fungsi yang ingin diwadahi, skala pelayanannya dan bentuk estetika arsitekturalnya.

Pusat perbelanjaan yang direncanakan adalah yang mewadahi dua fungsi. Fungsi utama yang diwadahi yaitu sebagai tempat perbelanjaan, dimana konsumen menuntut adanya berbagai kemudahan dalam hal pelayanan, pencapaian, pemenuhan terhadap kebutuhan, serta adanya kenyamanan dalam melakukan kegiatan. Sedangkan fungsi lain yang ingin diwadahi adalah fasilitas rekreasi / hiburan. Fasilitas rekreasi yang dimaksud disini dalam artian sebagai sarana penunjang, seperti adanya restoran, arena permainan dan bioskop.

Pusat perbelanjaan merupakan bangunan komersial, sehingga ditujukan untuk fasilitas umum yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Oleh karena itu diperlukan adanya pengaturan pola tata ruang dan pola sirkulasi.

Sebagai bangunan komersial, penampilan secara arsitektural akan menjadi faktor yang mempengaruhi. Kondisi arsitektural setempat (Jawa) yang ikut mewarnai bangunan mempunyai pengaruh terhadap hasil akhir desain bangunan. Adanya keterpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur (Jawa) akan menjadikan bangunan mempunyai citra atau identitas diri

Sedangkan studi kasus yang dilakukan dapat dijadikan bahan perbandingan dan pertimbangan dalam perencanaan pusat perbelanjaan, sehingga akan didapatkan suatu konsep yang jelas.

3.2.1. Pemilihan Site

3.2.1.1. Kriteria Pemilihan Site

Dalam menentukan lokasi site pusat perbelanjaan ada berbagai faktor yang dapat dijadikan pertimbangan. Adapun faktor-faktor yang menjadi pertimbangan yaitu :

1. Pencapaian

Kemudahan pencapaian ke lokasi pusat perbelanjaan merupakan faktor yang penting , yang dapat menarik konsumen yang banyak ke pusat perbelanjaan. Faktor pencapaian yang mudah didukung oleh adanya kelancaran arus lalu lintas, kemudahan dalam transportasi umum dan transportasi pribadi, adanya pedestrian bagi pejalan kaki. Dengan begitu pencapaian ke lokasi dapat lebih mudah, aman, dan lancar.

2. Sirkulasi

Sirkulasi akan mendukung bagi kemudahan pencapaian ke lokasi, baik itu sirkulasi kendaraan ataupun sirkulasi pejalan kaki. Hal tersebut erat kaitannya dengan kondisi jalan yang ada, keramaian arus lalu lintas yang terjadi, sehingga konsumen bisa lebih efisien waktu dalam pencapaian ke lokasi, karena adanya keamanan dan kelancaran sirkulasi.

3. Sarana utilitas

Terdapat adanya sarana utilitas yang mendukung terjadinya kegiatan dalam pusat perbelanjaan. Sarana perbelanjaan yang dimaksud meliputi jaringan listrik, jaringan telpon, dll.

4. Peraturan bangunan setempat

Adanya kesesuaian antara pendirian pusat perbelanjaan dengan peraturan bangunan setempat seperti BCR, FAR, rencana penggunaan lahan.

5. Lingkungan

Lingkungan pusat perbelanjaan yang strategis dan mempunyai potensi dalam dunia perdagangan. Faktor yang mendukung yaitu bangunan ataupun kegiatan yang terjadi pada sekitar lokasi yang dapat menunjang pusat perbelanjaan, jarak dengan keramaian kota, kondisi jalan yang ada, dan juga faktor penduduknya.

3.2.1.2. Alternatif Site

Lokasi dengan nilai komersial yang tinggi adalah lokasi yang dapat dilihat oleh banyak orang dan dilewati oleh arus lalu lintas yang paling besar volumenya. Nilai komersial pada suatu lokasi perdagangan ditentukan oleh faktor-faktor transportasi, seperti : penonjolan visual, kejelasan penampakan, pencapaian dari jalan besar.¹³

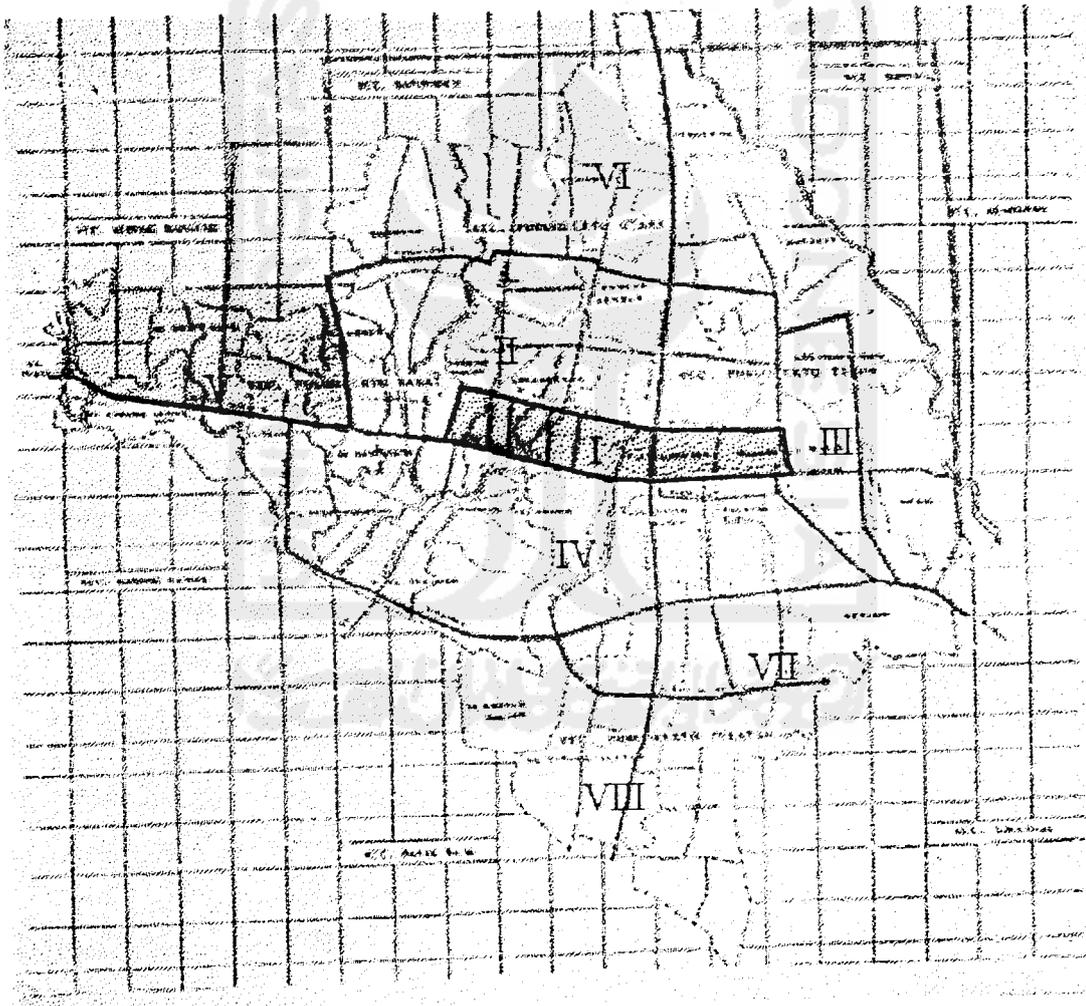
¹³ Dr. Ir. A. Djunaedi, Pengantar Perencanaan Transportasi, JTA UGM, Yogyakarta, 1980.

Berdasarkan pertimbangan yang digunakan di atas, dan dengan melihat pada kondisi yang ada saat ini, maka dapat ditentukan alternatif pemilihan site bagi pusat perbelanjaannya.

- Alternatif I adalah di Jl. Jend. Sudirman :
 - Jl. Jend. Sudirman merupakan daerah BWK I yang direncanakan sebagai tempat pusat perbelanjaan dengan batasan ketinggian bangunan sampai > 4 lantai.
 - Merupakan jalan kolektor primer yang menjadi sumbu utama kota dan jalan lintas regional.
 - Arus lalu lintas yang terjadi satu arah dengan kepadatan 1500 - 8000 kendaraan / harinya.
 - Merupakan daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi.
 - Merupakan daerah pusat perdagangan yang dekat dengan bangunan umum dan bangunan pemerintahan.
 - Adanya kemudahan dalam mendapatkan transportasi kota.
- Alternatif II adalah di Jl. Yos Sudarso
 - Merupakan jalan kolektor primer yang menjadi sumbu utama kota dan jalan lintas regional.
 - Merupakan daerah BWK V yang direncanakan sebagai tempat pusat perbelanjaan dengan batasan ketinggian bangunan sampai 4 lantai.

- Arus lalu lintas yang terjadi dua arah dengan kecepatan sedang 1500 - 8000 dan kepadatan kendaraan / harinya.
- Merupakan daerah dengan kepadatan penduduk sedang.
- Terletak di sepanjang kawasan perdagangan.

Kedua lokasi tersebut termasuk dalam wilayah BWK I dan BWK V yang direncanakan sebagai kawasan pengembangan perdagangan yang berpotensi dan sesuai dengan penggunaan lahan bagi bangun bertingkat



Gambar 3.9. Peta pembagian wilayah BWK Kabupaten Banyumas

3.2.1.3. Penilaian Alternatif Site

Dari kedua alternatif site, ditentukan skor penilaiannya agar dapat menentukan site yang tepat penggunaannya dan sesuai dengan fungsi pusat perbelanjaan. Penentuan nilai berdasarkan atas bobot dari masing-masing alternatif site terhadap pertimbangan yang digunakan. Dengan begitu akan diketahui lokasi site yang mempunyai keuntungan dan nilai komersial bagi berdirinya suatu pusat perbelanjaan.

Tabel 3.1. Skor penilaian alternatif site

Kriteria	Bobot	Lokasi			
		Alternatif I		Alternatif II	
		Nilai	N B	Nilai	N B
• Pencapaian	10	3	30	2	20
• Keramaian	10	3	30	2	20
• Transportasi					
Kendaraan umum	5	3	15	2	10
Kendaraan pribadi	10	3	30	3	30
• Ketersediaan lahan	10	2	20	3	30
• Lingkungan	5	3	15	3	15
• Peraturan bangunan					
Jumlah		160		155	

Sumber : Hasil pemikiran

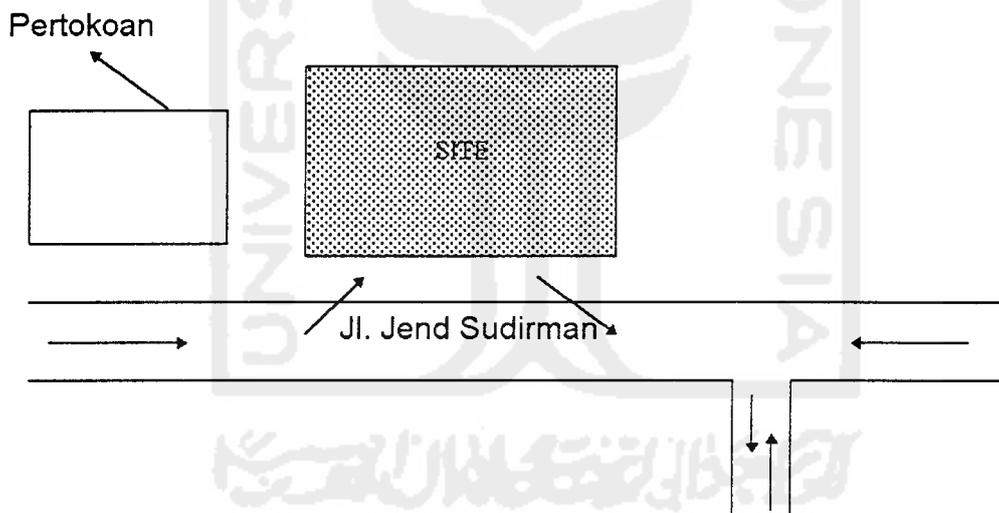
Berdasarkan skor penilaian terhadap alternatif site, maka site yang terpilih adalah di Jl. Jend. Sudirman. Lokasi site pada kondisi yang strategis yaitu pada kawasan perdagangan dengan pencapaian yang mudah. Luasan site yang terpilih 11.000 m² dengan BC 60 % dan persyaratan ketinggian bangunan > 4 lantai.

3.2.1.4. Keadaan Site

Site terletak pada lokasi yang strategis, sehingga akan dapat menguntungkan bagi pusat perbelanjaan. Luas site yang ada ± 11.000 meter². Adapun batas sitenya adalah :

- Sebelah utara : Jalan Jend Sudirman
- Sebelah selatan : Jalan Kol Sugiyono
- Sebelah barat : Jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur : pertokoan

Keadaan tanah relatif rata dengan ketinggian pada 75 m di atas permukaan laut.



Gambar 3.10. Lokasi site

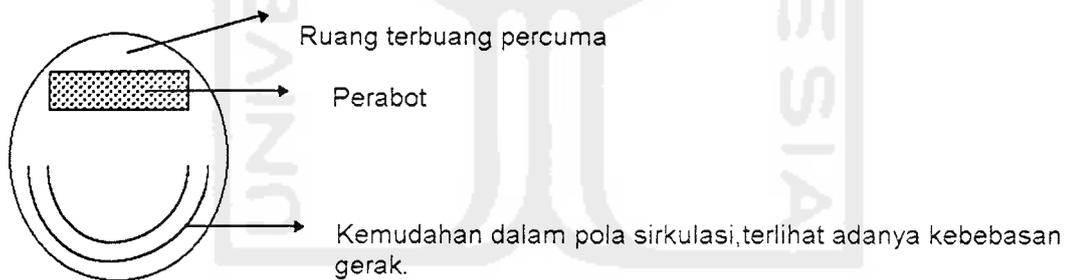
3.2.2. Penentuan Bentuk Ruang

Dalam penataan komposisi bentuk ruang yang perlu diperhatikan adalah kesederhanaan dan keteraturan bentuk, agar lebih mudah diterima

dan dimengerti. Kesederhanaan dan keteraturan bentuk, akan memberikan kemudahan dan keefisienan dalam perletakan perabotan, yang berkaitan erat dengan pola sirkulasi kegiatan yang terjadi. Bentuk dasar ruang dibedakan menjadi 3 macam, yaitu :

a. Lingkaran

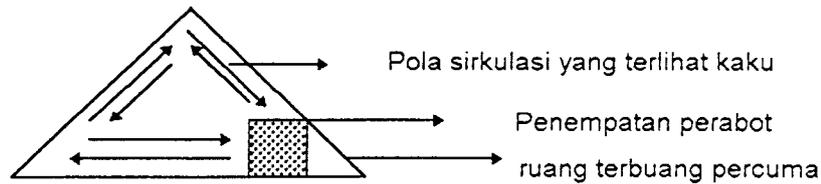
Lingkaran merupakan sebuah bentuk yang mempunyai pusat, berarah ke dalam dan pada umumnya bersifat stabil. Apabila kita mengambil bentuk dasar lingkaran untuk sebuah ruang, maka dalam penataan perabotnya, akan menyebabkan banyak ruang yang terbuang percuma. Tetapi jika melihat pada pola sirkulasi kegiatan yang terjadi pada bentuk lingkaran, maka bentuk ini lebih efisien dalam sirkulasi, karena tidak adanya sudut-sudut ruangan.



Gambar 3.11. Bentuk dasar ruang lingkaran

b. Segitiga

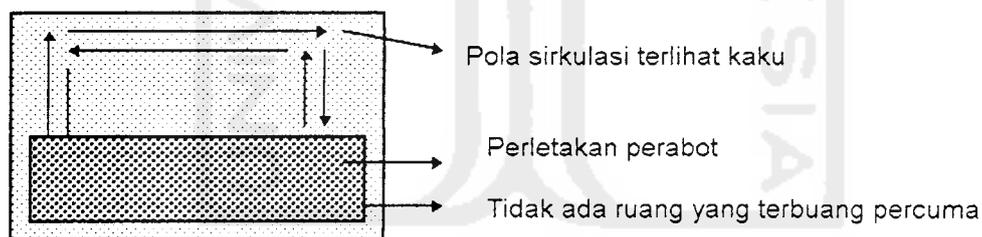
Segitiga menunjukkan adanya kestabilan bentuk. Pengambilan bentuk segitiga sebagai dasar ruang, maka akan mengakibatkan banyak ruang yang terbuang percuma dalam penataan ruangannya, dan terlihat adanya kekakuan dalam pola sirkulasi kegiatannya.



Gambar 3.12. Bentuk dasar ruang segitiga

b. Bujur sangkar

Bujur sangkar merupakan bentuk yang netral dan terarah dan statis, menunjukkan sesuatu yang murni dan rasional. Pengambilan bentuk bujur sangkar sebagai bentuk dasar ruang akan menjadikan keefisienan ruang dalam penataan perabotnya, karena perabot dapat menempati sisi ruangan dengan baik. Dalam penentuan sistem struktur juga lebih mudah dan efisien. Sedangkan untuk pola sirkulasi kegiatannya lebih bisa diterima.



Gambar 3.13. Bentuk dasar ruang segi empat

Penentuan bentuk dasar didasarkan atas pertimbangan :

- Dalam penataan ruang-ruang diperlukan adanya ruang yang statis dan dinamis karena aliran kegiatannya tidak banyak, lebih terarah dan efisien.
- Penataan perabot dalam ruang lebih dinamis sehingga tidak membuang ruang secara percuma.

- Diperlukan adanya pola sirkulasi yang efisien, mudah, dan adanya pola struktur yang jelas.
- Adanya kemudahan dalam penataan ruang dan perletakan perabot.

Tabel 3.2. Alternatif bentuk ruang

Kriteria	Bobot	Bentuk Dasar Ruang					
		Lingkaran		Segitiga		Bujur sangkar	
		Nilai	NB	Nilai	NB	Nilai	NB
• Keefisienan ruang	10	1	10	2	20	3	30
• Pola sirkulasi	10	3	30	2	20	1	10
• Kesederhanaan bentuk	10	1	10	2	20	3	30
• Kejelasan struktur	10	1	10	2	20	3	30
jumlah		60		80		100	

Sumber : Hasil pemikiran

Dengan begitu pengambilan bentuk bujur sangkar sebagai bentuk dasar ruang lebih tepat, karena akan lebih memudahkan dalam pengaturan hubungan ruang-ruang pusat perbelanjaan. Sedangkan untuk pengaturan dalam satu ruang akan lebih mudah dalam pengaturan tata perabotnya dan pengaturan ruang untuk sirkulasinya, sehingga penggunaan ruangnya menjadi efisien dan fleksibel.

3.2.3. Penentuan Pola Sirkulasi

Sirkulasi merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan dalam pengorganisasian ruang fasilitas perbelanjaan. Pengolahan masalah sirkulasi berkaitan dengan penyediaan ruang pergerakan bagi pengunjung yang bertujuan menjamin kemudahan, kenyamanan dan keleluasaan dalam kegiatan pencapaian ke aktifitas yang ada dalam pusat perbelanjaan.¹⁴

Oleh karena itu, diambil pertimbangan-pertimbangan yang menjadi titik tolak dalam pengaturan pola pergerakan dalam pusat perbelanjaan, yaitu :

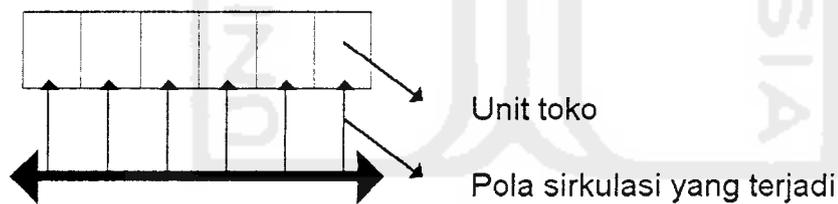
- Dalam penataan pola sirkulasi digunakan prinsip efisiensi dalam pencapaian dan penggunaan ruangnya.
- Pola sirkulasi yang terjadi bisa bergerak terarah, sehingga pengunjung mendapatkan kemudahan, kenyamanan, dan keleluasaan dalam melakukan kegiatan di dalam pusat perbelanjaan.
- Pola sirkulasi yang digunakan dalam bangunan diusahakan agar pengunjung tidak kehilangan arah, dan memberikan alternatif bagi pengunjung ke mana akan bergerak.
- Pemisahan jalur sirkulasi menurut penggunaannya seminimal mungkin agar menghindarkan terjadinya simpul aliran antar penggunanya.

¹⁴ Suptandar, 1982, hal 21.

- Membuat pola gerak perpindahan yang jelas, terarah dan teratur serta penyediaan ruang yang cukup.
- Menghindari timbulnya konsentrasi yang padat pada titik-titik tertentu dengan cara pemerataan gerak pengunjung ke seluruh lantai bangunan.
- Pintu masuk diolah sebagai titik perhatian yang mengarahkan pengunjung ke dalam bangunan.

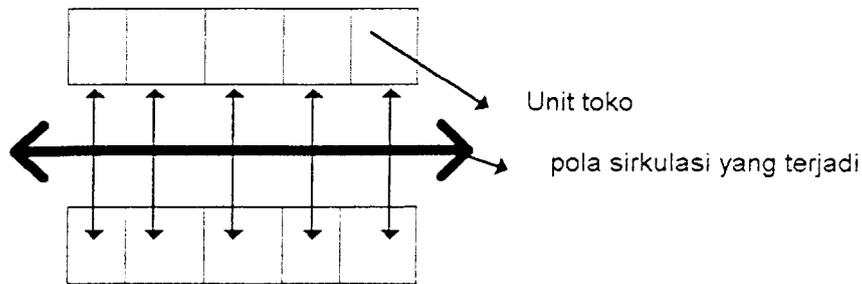
Dengan adanya pertimbangan di atas dan juga dengan adanya penganalisaan pada studi kasus maka pola sirkulasi yang sesuai untuk suatu pusat perbelanjaan adalah yang bersifat linier. Adapun bentuk-bentuk sirkulasi yang dimungkinkan terjadi dari suatu bentuk linier adalah sebagai berikut.

- Satu jalur sirkulasi yang menghubungkan pada satu arah unit toko



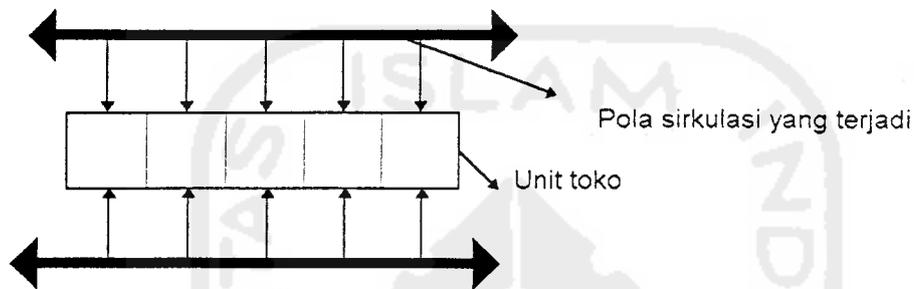
Gambar 3.14. Satu jalur sirkulasi dengan satu arah

- Satu jalur sirkulasi yang menghubungkan pada dua arah unit toko sekaligus



Gambar 3.15. Satu jalur sirkulasi dengan dua arah

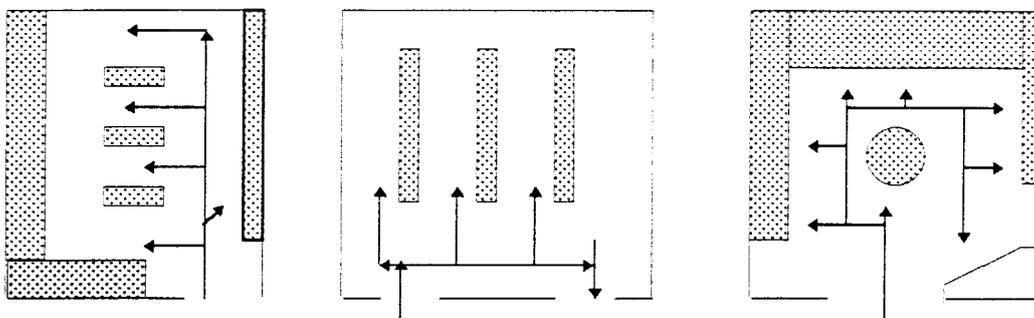
- Dua jalur sirkulasi yang menghubungkan pada satu arah unit toko



Gambar 3.16. Dua jalur sirkulasi dengan satu arah

Dari ketiga bentuk sirkulasi linier di atas maka yang mempunyai kecenderungan lebih efisien dalam penggunaan ruang dan waktu adalah bentuk yang ke dua. Sedangkan untuk bentuk yang pertama dan yang ke tiga akan membuang ruang secara percuma. Sehingga penggunaan ruang untuk sirkulasi menjadi efisien.

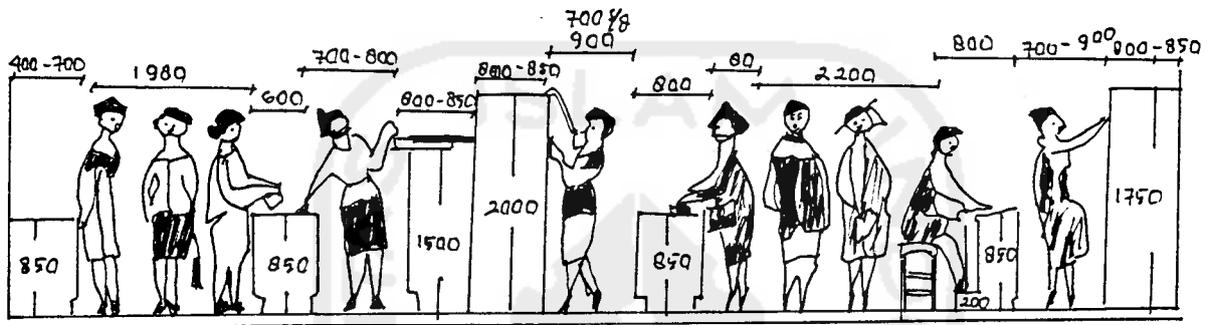
Sedangkan untuk pola sirkulasi di dalam tiap unit ruangnya dapat terlihat sebagai berikut :



Gambar 3.17. Pola sirkulasi di dalam unit toko

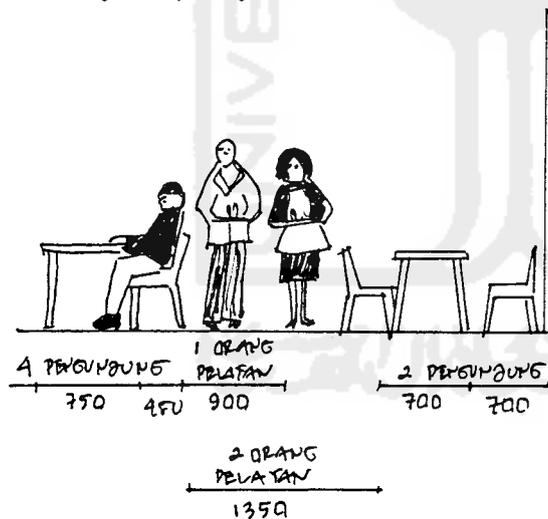
Dalam penggunaan ruang untuk sirkulasi agar efisien dapat digunakan standar penggunaan ruang / besaran ruang yang digunakan untuk sirkulasi sebagai tolak ukur yaitu :

A. Ukuran penggunaan ruang untuk selasar bagi pengunjung dan pramuniaga.



Gambar 3. 18. Penggunaan ruang selasar untuk sirkulasi

B. Lebar jalur pelayanan dalam restoran



Gambar 3.19. Lebar jalur pelayanan restoran

Sumber : Data Arsitek jilid I

3.2.4. Materi Yang Diwadahi

A. Fasilitas Perbelanjaan

Materi barang yang dijual dalam suatu pusat perbelanjaan didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Macam barang yang akan dijual disesuaikan dengan tingkat kebutuhan dalam masyarakat.
2. Jumlah barang yang dijual dan kualitas dari barang harus diperhatikan.
3. Harga barang disesuaikan dengan kondisi ekonomi yang ada, karena jika barang terlalu mahal dan tidak terjangkau oleh masyarakat maka barang tidak laku.
4. Skala pelayanan pada masyarakat akan mempengaruhi jumlah, jenis, dan kualitas barang yang akan dijual.

Berdasarkan perbandingan pada studi kasus tentang barang yang dijual maka materi barang yang akan dijual dibedakan menurut tingkat kebutuhannya yaitu *demand goods*, *convenience goods*, dan *impuls goods*. Barang-barang tersebut dijual sesuai dengan ruang yang mewadahi yaitu :

- *Supermarket*

Menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (*demand goods*) dan juga barang-barang yang tidak dibutuhkan untuk sehari-harinya (*convenience goods*).

- *Department store*

Barang yang akan dijual disini adalah cosmetic, asesoris, souvenir, kacamata, parfum, jam tangan dan jam dinding (*impul goods*). Untuk *convenience goods*nya adalah kaset, barang-barang elektronik, majalah, obat dan jamu, perlengkapan bayi, mainan serta fashion.

- *Book store*

Barang-barang yang akan dijual di sini adalah perlengkapan alat tulis, buku cetak, mesin ketik, kartu ucapan, perlengkapan sekolah, buku cerita dan novel-novel, majalah, album, keramik, dan buku-buku kuliah.

- Unit-unit toko

Toko pakaian, toko mainan, toko sepatu, optikal, toko makanan dan minuman, toko furniture, toko kosmetik, toko asesoris, toko souvenir, toko jam, dan sebagainya.

B. Fasilitas rekreasi / hiburan

Pertimbangan yang dipakai terhadap materi rekreasi yang diwadahi adalah:

1. Berbagai macam kondisi ekonomi pengunjung yang akan datang ke pusat perbelanjaan.
2. Pengunjung yang datang terdiri dari anak-anak, remaja dan orang tua, sehingga fasilitas rekreasi yang disediakan ditujukan untuk semua umur.

3. Dengan adanya fasilitas rekreasi / hiburan tersebut diharapkan pengunjung mempunyai banyak alternatif kegiatan yang akan dilakukan di pusat perbelanjaan.
4. Untuk restoran juga disediakan restoran yang menyediakan makanan khas Banyumas.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka fasilitas rekreasi / hiburan yang akan diwadahi adalah bioskop, arena permainan dan restoran. Dengan adanya fasilitas tersebut diharapkan akan lebih menunjang pada pusat perbelanjaan.

3.2.5. Skala Pelayanan

A. Fasilitas Perbelanjaan

Dalam perencanaan suatu pusat perbelanjaan perlu diketahui golongan konsumen yang diperkirakan akan berbelanja dan pedagang yang akan berjualan. Oleh karena itu digunakan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Tingkat kehidupan ekonomi , status sosial dan tingkat pendidikan yang ada dalam masyarakat.
2. Tingkat kebutuhan yang dibedakan dalam *demand goods*, *convenience goods*, dan *impuls goods*.
3. Prosentase jumlah barang yang dijual menurut tingkat kebutuhannya.
4. Prosentase jumlah pedagang dan kelas pedagang yang akan berjualan.

Dari analisa pada studi kasus maka diketahui prosentase barang yang dijual dalam setiap bentuk perbelanjaan adalah sebagai berikut :

1. Pada *supermarket* barang yang dijual adalah untuk kebutuhan sehari-hari dan *convenience goods*, dengan perbandingan 75% untuk *demand goods* dan 25% untuk yang *convenience goods*. Dengan begitu tingkat pengkonsumsian untuk semua kalangan ekonomi.
2. Pada *department store* maka jenis barang yang dijual adalah untuk tingkat *convenience goods* dan *impuls goods*. Dengan begitu maka golongan ekonomi yang berbelanja cenderung pada golongan ekonomi menengah ke atas.
3. Pada penjualan fashion yang dijual adalah semua jenis pakaian untuk segala umur, baik untuk wanita maupun untuk pria. Dengan begitu semua kalangan ekonomi dapat berbelanja.
4. Pada *book store* yang dijual adalah kebutuhan untuk perlengkapan alat tulis menulis, perlengkapan sekolah dan souvenir. Tingkat penjualan untuk *book store* dipengaruhi oleh tingkat pendidikan pada masyarakat. Barang yang dijual lebih banyak pada buku cetak yang diperuntukan bagi segala tingkat pendidikan dan juga untuk umum. Pengkonsumsian untuk barang untuk semua kalangan ekonomi.
5. Unit-unit toko cenderung menjual barang-barang *impuls goods* dan *convenience goods*, sehingga pengkonsumsinya adalah untuk tingkat ekonomi menengah ke atas.

Dengan begitu maka dapat ditentukan skala pelayanan untuk pusat perbelanjaan tersebut. Prosentase pelayanannya yaitu 75 % untuk kalangan ekonomi menengah ke bawah dan 25 % untuk kalangan ekonomi menengah ke atas.

Adanya prosentase tersebut maka dapat ditentukan kelas pedagang yang akan berjualan. Untuk pedagang dengan modal kecil dan modal besar adalah lebih sedikit, karena yang dilayani juga sedikit. Sedangkan untuk yang modal sedang lebih banyak karena yang dilayani lebih banyak yaitu menengah yang cenderung ke bawah dan menengah yang cenderung ke atas. Dengan begitu prosentasenya adalah 25 % untuk pedagang kecil, 50 % untuk pedagang sedang dan 25 % untuk pedagang besar.

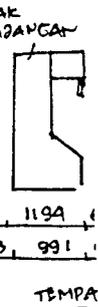
B. Fasilitas Rekreasi / Hiburan

Ditujukan untuk semua kalangan ekonomi dan juga semua kalangan umur, baik itu anak-anak, remaja ataupun orang tua.

3.2.6. Sistem Pelayanan

Sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan bersifat *personal service*, *self service* dan *self selection*. Sistem pelayanan tersebut tergantung dari bentuk ruang yang mewadahnya. Untuk *supermarket* pelayanannya dengan *self service*, untuk *department store* dan *book store*

ak mej



r 3.20.

ak meja



r 3.21.

k baran



3. 22.

Data /

pelayanannya dengan *self selection*. Sedangkan untuk unit-unit toko pelayanannya dengan *personal service* atau *self selection* tergantung dari jenis barang yang dijual. Jika barang yang dijual merupakan kebutuhan *impuls goods* maka pelayanannya dengan *personal service*, sedangkan untuk barang yang merupakan kebutuhan *convenience goods* maka pelayanannya dengan *self selection*.

3.2.7. Penentuan Tata Letak Barang / Perabot

Untuk pengaturan tata letak barang yang akan dijual maka yang menjadi bahan pertimbangan adalah :

1. Konsumen bisa mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan mudah.
2. Perletakan barang memperhatikan masalah efisiensi penggunaan ruang dan juga efisiensi dalam pola sirkulasi.

Dengan pertimbangan tersebut maka barang diletakan menurut tingkat kebutuhannya yaitu *demand goods*, *convenience goods* dan *impuls goods*. Barang dikelompokan menurut jenisnya sehingga mempermudah dalam mencarinya dan perawatannya. Sedangkan dalam kaitannya dengan efisiensi pola sirkulasi dan penggunaan ruang maka perletakan barang diletakan secara berderet atau secara linier. Dengan begitu konsumen tidak terkonsentrasi pada satu tempat, tetapi diarahkan ke seluruh lantai bangunan.

3.2.8. Kebutuhan Ruang Dan Besaran Ruang

3.2.8.1. Kebutuhan Ruang

Pusat perbelanjaan yang direncanakan adalah yang mewadahi dua fungsi sekaligus yaitu sebagai tempat berbelanja dan juga sebagai tempat untuk mendapatkan hiburan / rekreasi. Berdasarkan fungsi yang diwadahi maka dapat diketahui pelaku kegiatan (pengunjung, pedagang dan pengelola) dan kegiatan yang akan berlangsung dalam bangunan. Dari kegiatan yang berlangsung maka dapat ditentukan kebutuhan daripada ruangnya. Penentuan ruang tersebut juga berdasarkan pada studi kasus yang dilakukan.

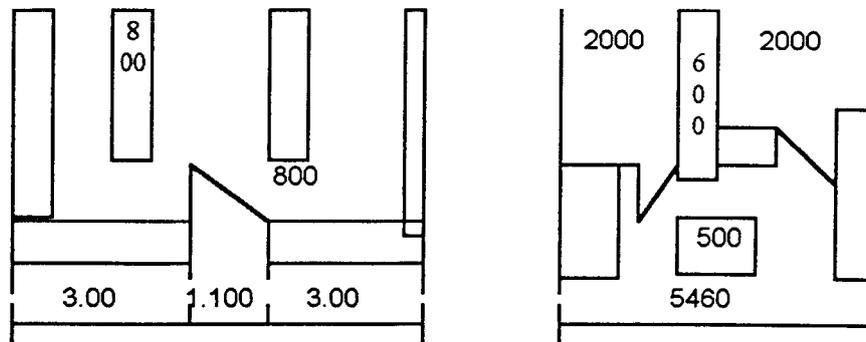
- Fasilitas perbelanjaan terdiri dari :
 - *Supermarket*
 - *Department Store*
 - *Book Store*
 - R. Pamer
 - R. Stock Barang
 - Unit pertokoan (toko sepatu, toko jam, fashion, optikal, toko jewelry, toko souvenir, toko asesoris, toko furniture, toko musik, toko mainan, toko kosmetik, toko makanan dan minuman).
 - Cafeteria / Restoran
 - Lobby

- Fasilitas rekreasi yang terdiri dari :
 - Arena Permainan
 - R. Locker
 - Restoran (makanan khas Banyumas)
 - Bioskop
 - R. Proyektor
 - Cafeteria
 - Lobby
- Ruang penunjang yang terdiri dari :
 - R. Mekanikal dan Elektrikal
 - R. Pengelola
 - R. Service
 - Parkir
 - Gudang
 - R. Keamanan

3.2.8.2. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang pada bangunan pusat perbelanjaan menggunakan studi banding sebagai tolak ukur dan standar ruang yang digunakan dalam suatu pusat perbelanjaan.

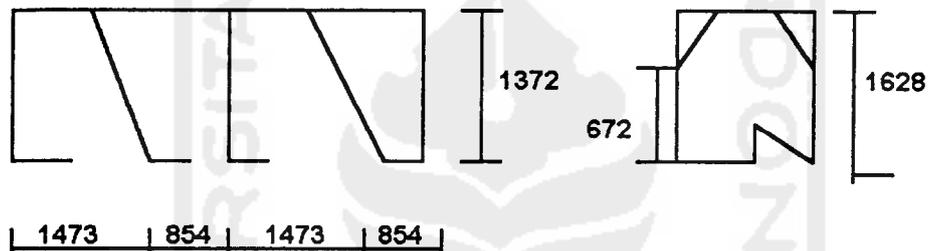
A. Besaran ruang untuk retail pertokoan



Gambar 3.23. Besaran ruang pertokoan

Sumber : Data arsitek Jilid I

B. Besaran ruang untuk kamar pas



Gambar 3.24. Besaran ruang kamar pas

Sumber : Data Arsitek Jilid I

Adapun besaran ruang dari tiap lantainya adalah sebagai berikut :

• Lantai dasar (satuan dalam m ²)	3684
- Lobby	64
- Ruang Pamer	300
- <i>Department Store</i>	1344
- Retail Pertokoan	12, 16 (13 bh), 32 (10 bh), 64 (8 bh), 176, 196
- Ruang Service	64
- Cafetaria / Restoran	96, 392

- Cafeteria / Restoran	96, 392
• Lantai I (satuan dalam m ²)	2416
- <i>Department Store</i>	1344
- Retail Pertokoan	16 (5 bh), 32(4 bh), 64 (5 bh), 176, 196
- Ruang Service	64
- Cafeteria / Restoran	44, 64
• Lantai II (satuan dalam m ²)	2416
- <i>Department Store</i>	1344
- <i>Book Store</i>	368
- Retail Pertokoan	16 (4 bh), 32 (3 bh), 64 (5 bh)
- Ruang Service	64
- Salon dan Perawatan Badan	64
- Cafeteria / Restoran	32, 64
• Lantai III (satuan dalam m ²)	2416
- Lobby	64
- Bioskop	360
- Ruang Proyektor	25
- Arena Permainan	64 (2 bh), 128(2bh)
- Restoran	392, 518
- Ruang Locker	12

- Tiket Box (4 buah)	8
- Ruang Service	64
- Toko Mainan	176, 196
- Gudang Alat	25
- Cafeteria	32 (2 bh), 64 (2 bh)
• Lantai basement (satuan dalam m ²)	3684
- Ruang Parkir	1400
- Ruang MEE	700
- Ruang Service	64
- <i>Supermarket</i>	1056
- Ruang Stock Barang	64
- Gudang	32 (2 buah)
- Ruang Keamanan	16
- Retail Pertokoan	16 (6 bh), 32 (7 bh)
• Ruang Pengelola (satuan m ²)	143
- Ruang Manager	24
- Ruang Sekretaris	9
- Ruang Staff	70
- Ruang Tamu	20
- Ruang Rapat	20
Jumlah Total	14759

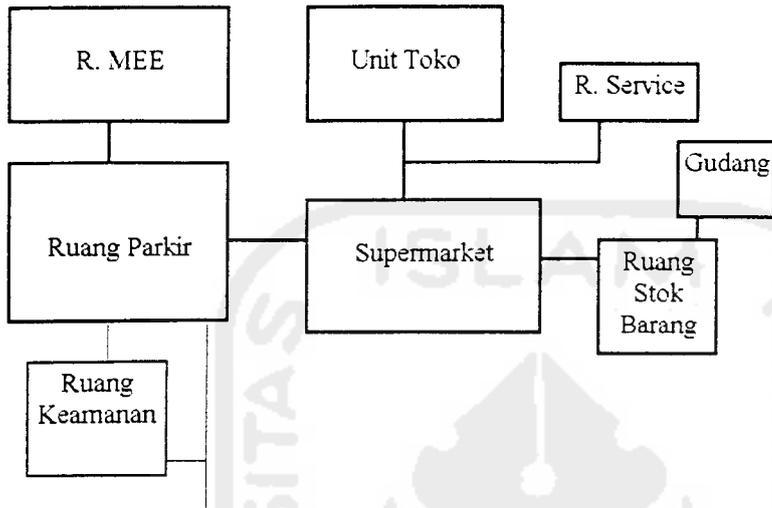
3.3. Penentuan Organisasi Ruang

Pengorganisasian ruang diperlukan agar didapatkan suatu komposisi ruang yang sesuai dengan fungsinya sebagai fasilitas perbelanjaan, sehingga ruang tersebut dapat menjelaskan tingkat pentingnya atau fungsi dari ruang-ruang secara simbolis. Syarat-syarat dalam pengorganisasian ruang yang perlu diperhatikan adalah letak-letak fungsi, persyaratan ukuran, klasifikasi hirarki ruang, pencapaian, pencahayaan ataupun pandangan. Disamping itu juga mengenai kondisi tapak yang ada dalam kaitannya dengan pengaruh lingkungan terhadap bentuk bangunan, hubungan diantara ruang-ruang yang ada. Dengan begitu bisa diketahui ruang seperti apa yang hendak direncanakan, hubungan ruang dengan ruang yang lain ataupun dengan kondisi tapak yang ada, pola sirkulasi yang akan terjadi, serta reaksi lingkungan terhadap bentuk luar bangunan. Bentuk organisasi yang dimaksudkan dengan pertimbangan seperti :

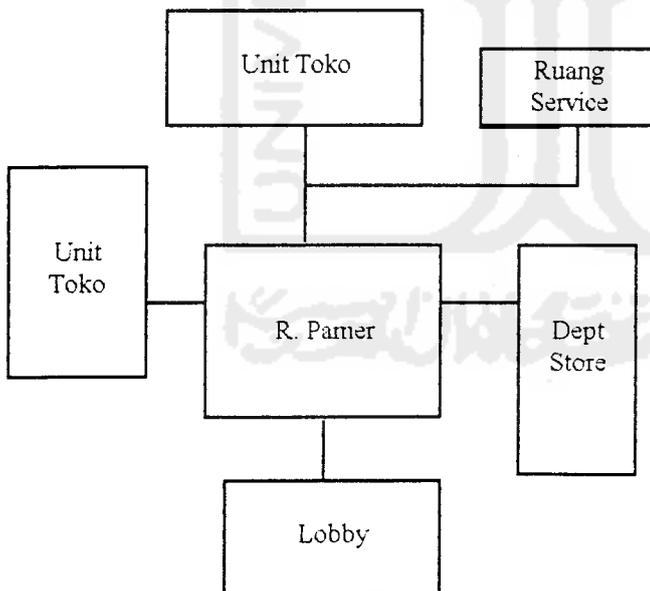
- Pengorganisasian ruang disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang akan diwadahi yaitu sebagai pusat perbelanjaan.
- Adanya kemudahan, keefisienan dan fleksibilitas dalam pola tata ruang dan sirkulasi.
- Pola hubungan ruang yang ada terlihat jelas.

Dengan begitu organisasi ruang dalam tiap lantai bangunannya adalah sebagai berikut :

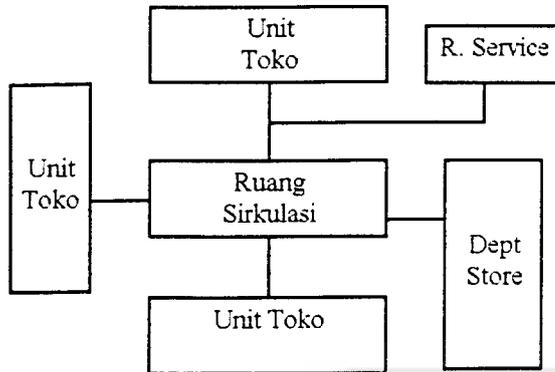
- Organisasi ruang lantai basement :



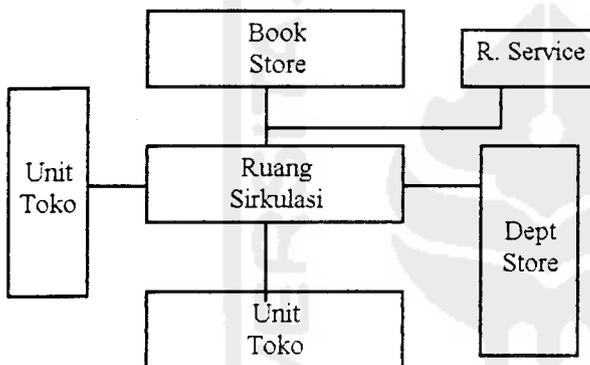
- Organisasi ruang lantai dasar :



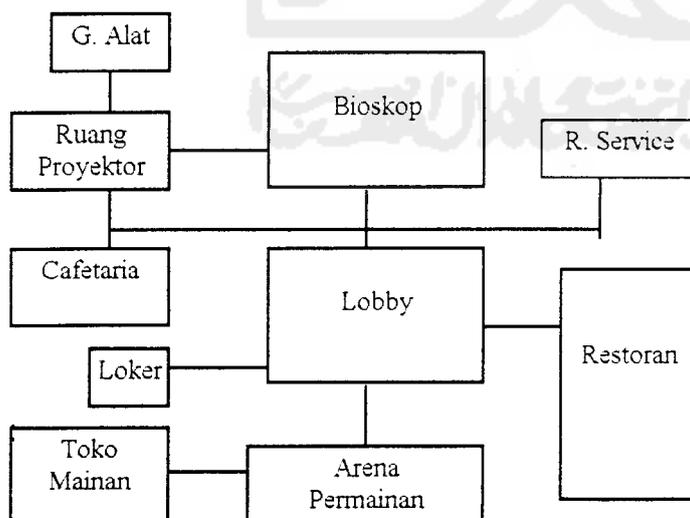
- Organisasi ruang lantai I:



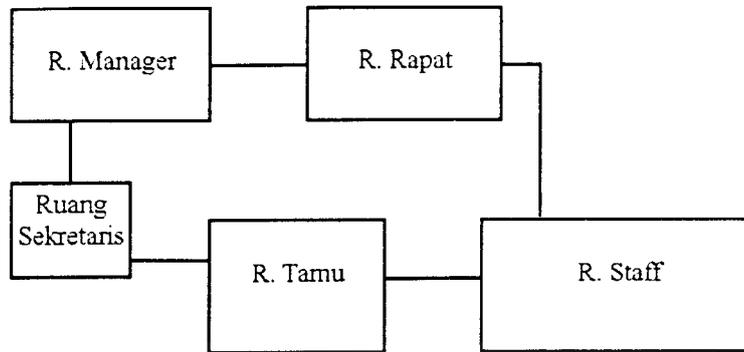
- Organisasi ruang lantai II:



- Organisasi ruang lantai III :



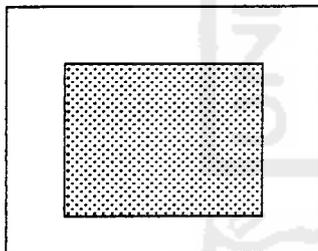
- Organisasi ruang pengelola :



3.4. Penentuan Massa Bangunan

Pemilihan massa bangunan yang sesuai untuk pusat perbelanjaan ditentukan atas berbagai pertimbangan. Pertimbangan diambil dari perbandingan antara massa bangunan tunggal dan massa bangunan yang banyak, sehingga dapat ditentukan massa bangunan yang sesuai.

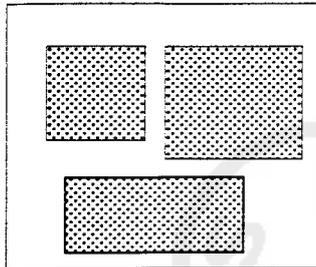
- Massa bangunan tunggal



Gambar 3.25. Massa bangunan tunggal

- Dengan adanya massa yang tunggal maka pengelolaan kegiatan yang ada di dalam bangunan akan lebih mudah.
- Pemanfaatan lahan untuk bangunan seefisien mungkin.

- Kebutuhan ruang lebih efisien karena semua ruang yang digunakan diletakan dalam satu bangunan sehingga tidak ada ruang yang dobel.
- Penggunaan ruang untuk sirkulasi lebih efisien.
- Massa bangunan banyak



Gambar 3.26. Massa bangunan banyak

- Kebutuhan lahan untuk bangunan lebih banyak.
- Pengelolaan kegiatan dalam bangunan lebih sulit.
- Membutuhkan banyak ruang untuk kegiatan sirkulasi.
- Kebutuhan ruangnya menjadi lebih banyak, karena adanya ruang yang sama fungsinya dalam setiap massa bangunan.

Dengan adanya pertimbangan di atas maka massa bangunan yang ditentukan adalah massa bangunan tunggal dengan pertimbangan pada keefisienan ruang dan penggunaan lahan serta agar mudah dalam pengelolaan kegiatannya.

3.5. Penampilan Bangunan

3.5.1. Penampilan Visual Bangunan

Penampilan visual bangunan pusat perbelanjaan yang diinginkan adalah adanya keterpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur tradisional. Bentuk keseluruhan bangunan yang kokoh sebagai perwujudan dari arsitektur modern. Kemudian dipadu dengan arsitektur tradisional yang ada, sehingga bentuk bangunan menunjukkan adanya kaidah kaidah arsitektur tradisional yang masih melekat. Adanya pengambilan bentuk arsitektur setempat menunjukkan bangunan mempunyai jati diri tersendiri dibandingkan dengan bangunan yang lain.

Sebagai bangunan komersial maka pusat perbelanjaan dalam penampilannya mengambil bentuk-bentuk arsitektur modern agar tidak kehilangan arti komersial dari bangunan tersebut. Sedangkan dalam kaitannya dengan citra suatu bangunan maka penampilan bangunan mengambil kaidah arsitektur Jawa. Dengan begitu dibentuk suatu penampilan bangunan yang mewujudkan adanya arsitektur modern dengan arsitektur Jawa. Karena jika suatu bangunan hanya mengandalkan bentuk arsitektur modern tanpa adanya sentuhan arsitektur tradisional, maka bangunan tersebut dianggap tidak mempunyai identitas diri.

3.5.1.1. Arsitektur Tradisional Jawa

Arsitektur bangunan tradisional Jawa pada umumnya dapat dilihat pada model atapnya, maka secara garis besarnya model atap bangunannya ada lima yang menjadi bentuk dasar untuk mengembangkannya menjadi berbagai variasi.

1. Panggangpe

Bentuk bangunan panggangpe merupakan bentuk bangunan yang paling sederhana. Jenis ini mempunyai denah empat persegi panjang yang beratap satu bidang dengan menggunakan 4, 6, 8, tiang.

2. Kampung

Bentuk kampung yang paling sederhana hanya terdiri dari empat tiang dengan dua sisi atap. Masing-masing sisi atap berbentuk empat persegi panjang yang pada sisi atasnya ditutup dengan segitiga yang disebut dengan tutup keong. Dalam pengembangannya rumah kampung dapat bertiang 6, 8, atau lebih dengan ruangnya yang berjumlah 1, 3, 5, atau lebih.

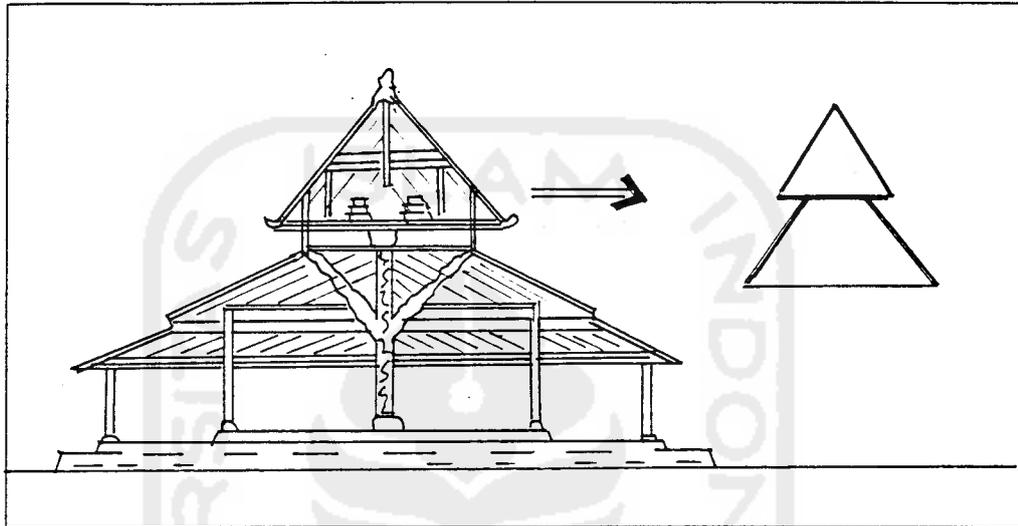
3. Limasan

Bangunan dengan atap limasan hampir mirip dengan atap kampung, hanya berbeda pada jumlah sisi atapnya.

4. Tajug

Bangunan rumah bentuk tajug biasanya digunakan untuk bangunan-bangunan suci seperti masjid, langgar, makam, dan lain-lain.

Diantaranya adalah bentuk tajug semar sinongsong lambang gantung. Bangunan ini mempunyai tiang satu dengan bahu danyang sehingga disebut juga masjid saka tunggal. Lambang gantung digunakan untuk penggantung pada brunjung dan atapnya memakai lambang sari.



Gambar 3.26. Tajug Semar Sinongsong Lambang Gantung



Gambar 3.27. Relief pada Tajug Semar Sinongsong Lambang Gantung

5. Joglo atau Tikelan

Ciri khas dari bentuk ini adalah pada brunjungannya mempunyai tumpang sari dimana ke empat saka guru menopang brunjungannya dengan umpak yang dihias dengan ukiran.

3.5.1.2. Arsitektur Tradisional di Banyumas

Arsitektur tradisional Banyumas pada umumnya merupakan arsitektur tradisional Jawa. Bentuk atap bangunannya adalah panggangpe, kampung, tajug, limasan dan joglo. Diantara bentuk bangunan tersebut yang mempunyai kaitan dengan sejarah Banyumas adalah bentuk tajug yang terdapat pada pendopo " Si Panji " , Masjid Saka Tunggal,

A. Pendopo " Si panji "



Gambar 3. 28 Pendopo " si Panji "

Bangunan ini mempunyai kaitan yang erat dengan sejarah Banyumas. Bangunan ini mempunyai denah berbentuk bujur sangkar yang ditopang oleh sejumlah tiang-tiang.

B. Masjid Saka Tunggal



Gambar 3.29. Masjid Saka Tunggal

Masjid Saka Tunggal terletak sekitar 30 km dari kota Purwokerto, tepatnya di desa Cikakah kecamatan Wangon dan merupakan peninggalan leluhur di daerah Banyumas. Keistimewaan dari masjid ini adalah memiliki satu saka guru tunggal.

Bentuk masjid dengan atap tajug. Puncak atap berbentuk piramida dan pada bagian ujung atas atapnya berakhir dengan bentuk bulatan. Pada bagian bulatan ini diberi sembir-sembir sehingga terkesan seperti putik dan bunga. Pada ujung atap diberi bungkak yaitu hiasan yang melengkung. Pada bagian dalam masjid dihiasi dengan relief dan kaligrafi yang dicat yang terdapat pada saka tunggal, langit-langit, dan dinding bangunan. Pada saka tunggal mulai dari umpak hingga batas penyangga sayap diberi hiasan berbentuk relief bermotif sulur-sulur gelung mengarah ke atas dengan warna merah, kuning tua, hijau tua dan putih. Sedangkan pada sudut sepanjang tiang berbentuk ukiran

dadung berwarna merah, kuning dan hijau dengan bentuk lidah api. Dinding samping bangunan terdapat banyak lubang sebagai ventilasi udara. Dinding ini terbuat dari kayu jati.



Gambar 3.30. Relief Masjid Saka Tunggal

C. Masjid Saka Tunggal Pekuncen

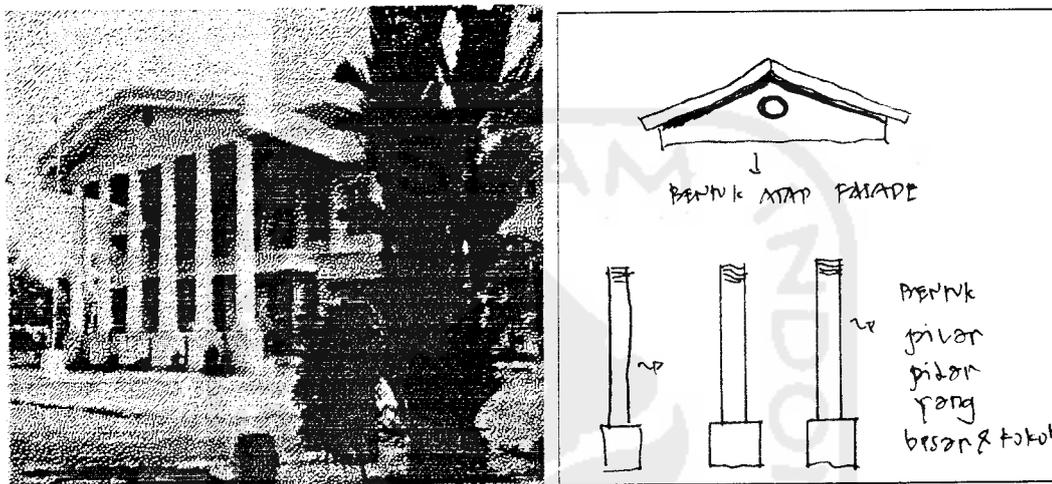
Masjid ini terdapat di Pekuncen, Banyumas dan hanya mempunyai satu tiang. Atap masjid pada mulanya berbentuk tajug dan kemudian dipugar menjadi bentuk kubah. Bagian serambi masjid berbentuk segi lima dengan lima buah tiang penyangga. Bangunan induk berbentuk segi delapan dan bertiang tunggal di tengahnya. Lantai masjid terbuat dari semen merah dan mimbarinya dari papan kayu.

3.5.1.3. Arsitektur Modern

Penampilan bangunan komersial erat kaitannya dengan bentuk arsitektur modern. Arsitektur modern terwujud dengan adanya perkembangan dunia arsitektur dan adanya kemajuan teknologi, sehingga pengertian modern di sini dapat dilihat pada teknologinya, penggunaan bahannya ataupun bentuk penampilan dari bangunannya.

Dalam kaitannya dengan bentuk penampilan bangunan pusat perbelanjaan, maka bentuk arsitektur modern yang dimaksud adalah yang

berhubungan dengan penampilan bangunannya. Penampilan arsitektur modern dapat terlihat dari penggunaan bentuk-bentuk lengkung, segitiga ataupun segiempat yang dinamis, berkesan kokoh dan megah dengan pilar-pilar yang besar.



Gambar 3.31. Penampilan arsitektur modern

3.5.2. Karakter Bangunan

Dalam kaitannya sebagai bangunan komersial maka agar bangunan mempunyai nilai jual terhadap barang yang diwadahnya, maka karakter bangunannya adalah :

1. Dinamis

Pewadahan fisik bangunan harus dapat mendukung terlaksananya kegiatan yang bersifat bebas, dinamis, terus mengalir sepanjang waktu selama dioperasikan.

2. Rekreatif

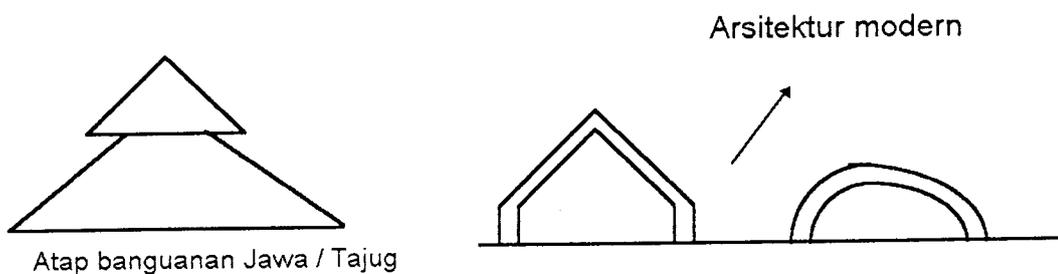
Bersifat rekreatif dalam arti bangunan bersifat menyenangkan bagi pengunjung, sehingga pengunjung merasa betah dan santai berada di dalam bangunan.

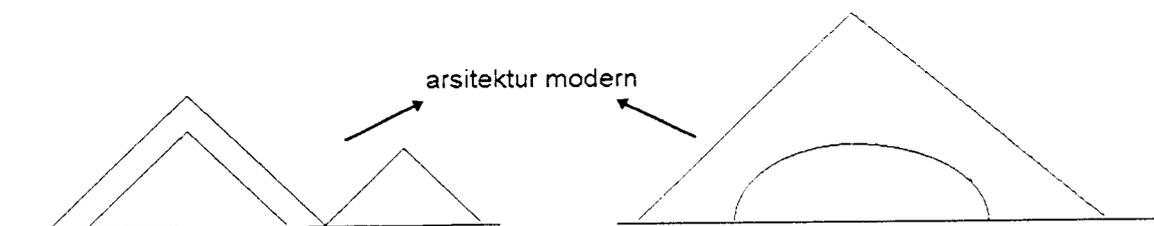
3. Promotif

Bentuk bangunan mempunyai daya tarik bagi konsumen untuk mengunjunginya dan bersifat mempromosikan dari fungsi bangunan yang diwadahi di dalamnya.

Penampilan bangunan pusat perbelanjaan sebagai bangunan komersial adalah dengan memadukan antara bentuk arsitektur Jawa dan arsitektur modern. Keterpaduan tersebut diwujudkan dengan cara mengambil bentuk-bentuk yang menonjol di dalam arsitektur tersebut, sehingga di dapat perpaduan penampilan bangunan pusat perbelanjaan.

- Pada arsitektur Jawa yang diambil bentuk atap tajug dan bentuk relief bangunan sebagai ornamen.
- Pada arsitektur modern pengambilan pada bentuk kombinasi antara bentuk segitiga dan lingkaran yang diwujudkan pada atap bangunan.

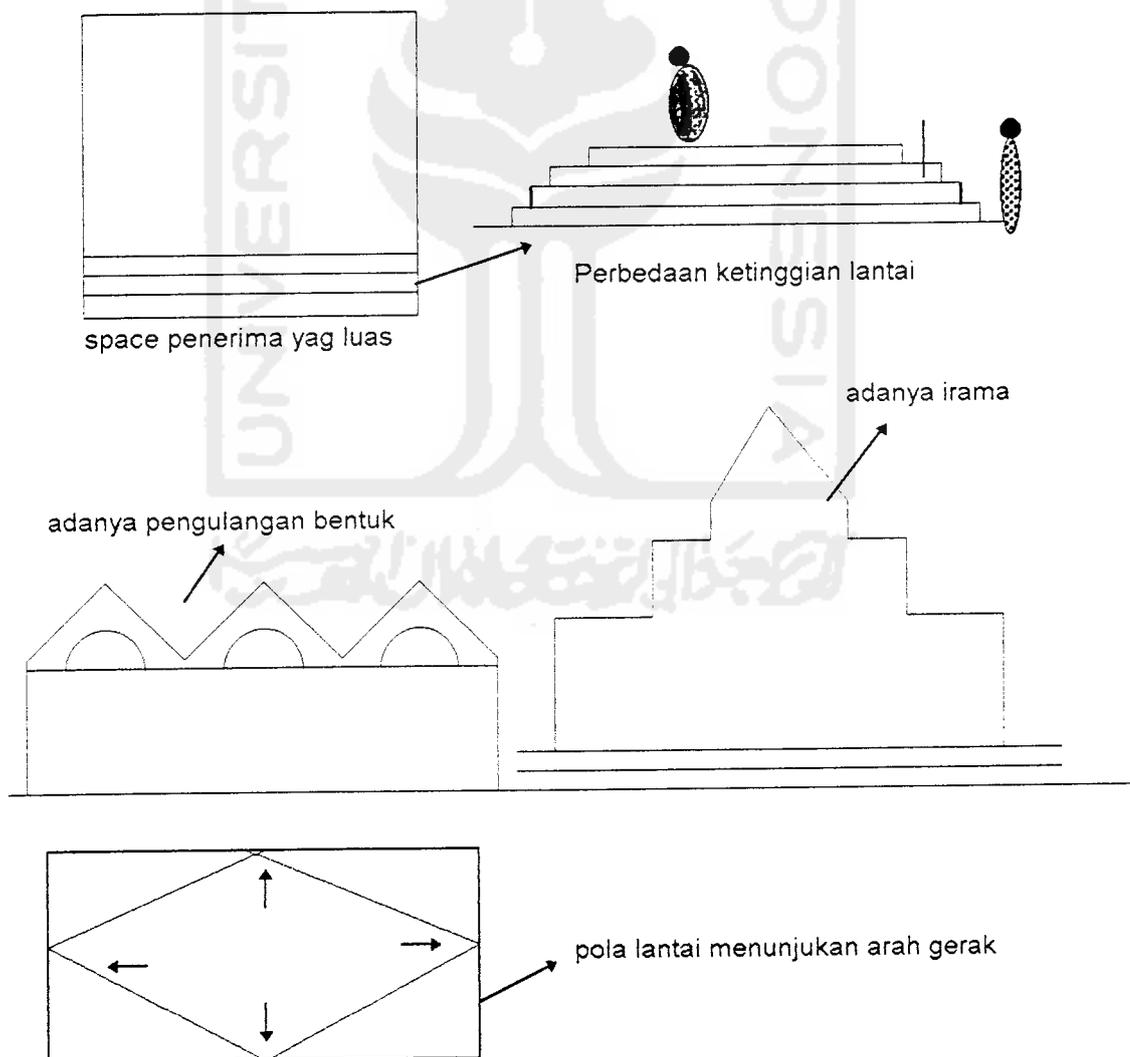




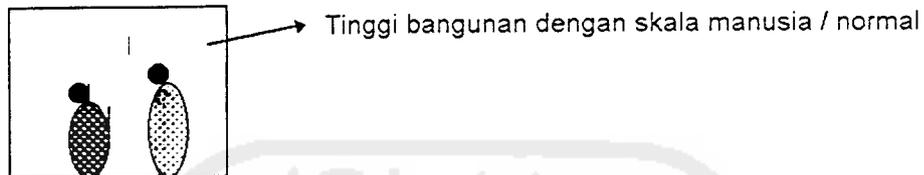
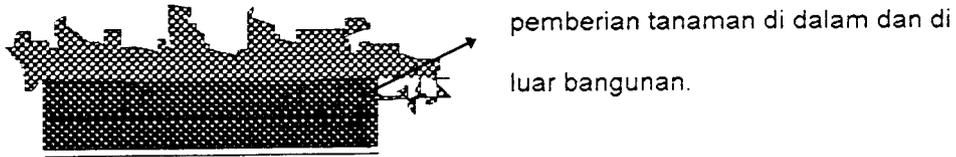
Gambar 3.32. Bentuk atap

- Karakter bangunan sebagai bangunan komersial juga akan berpengaruh pada penampilan bangunan.

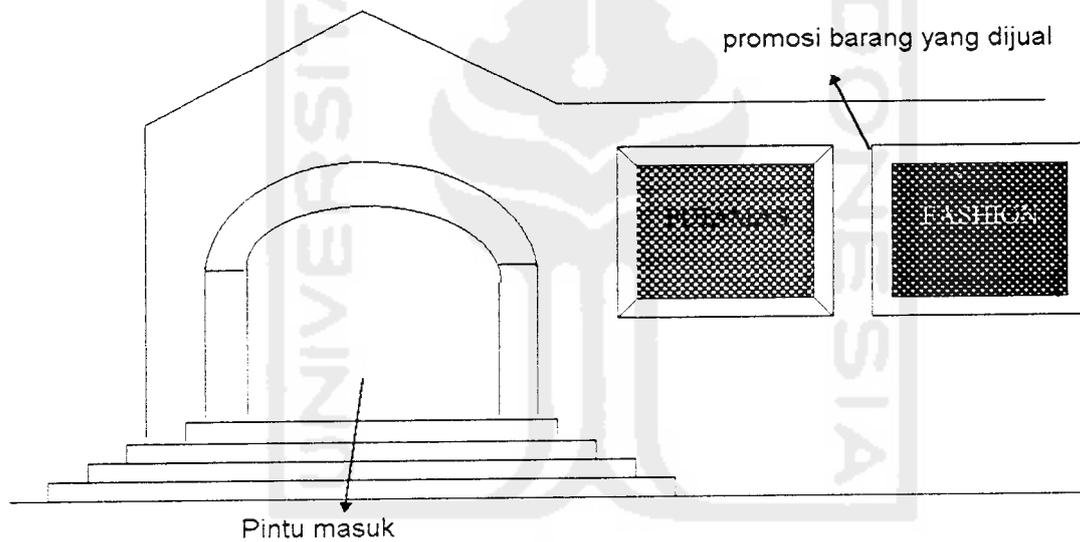
Dinamis bersifat bebas dan dinamis dapat diperlihatkan dengan :



Rekreatif berkesan menyenangkan dan santai :

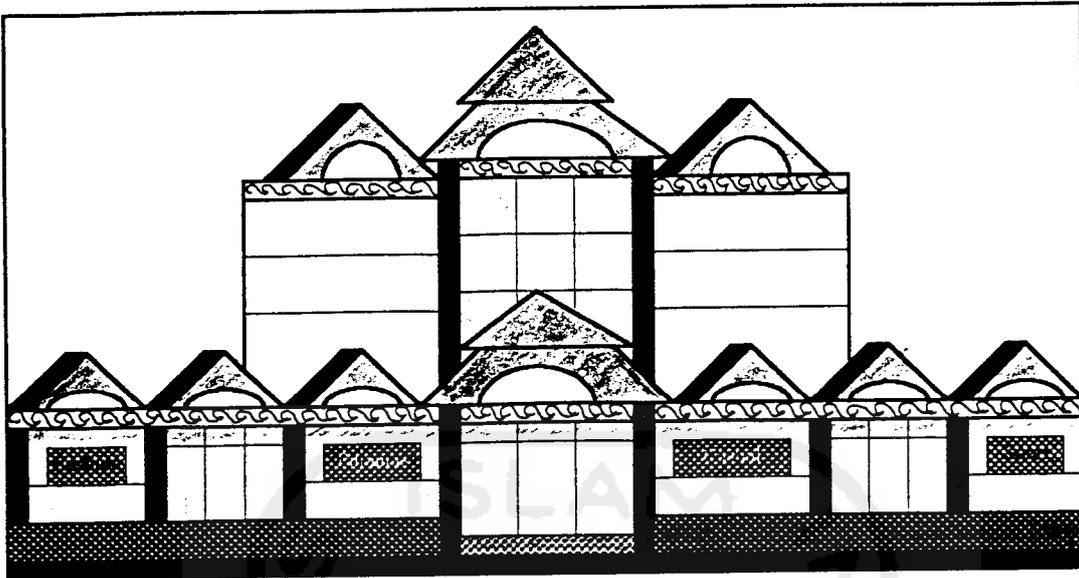


Promotif bersifat mempromosikan :



Gambar 3. 33. Penampilan karakter Bangunan

Berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan pada bentuk yang ada dalam arsitektur Jawa dan arsitektur modern serta pada bentuk karakter bangunan, maka bentuk penampilan bangunannya adalah :



Gambar 3. 34. Penampilan bangunan

3.6. Pemilihan Struktur Dan Konstruksi

Struktur bangunan yang digunakan disesuaikan dengan fungsi bangunan, sehingga sistem struktur yang digunakan agar mendapatkan keefisienan dan fleksibilitas ruang. Untuk itu struktur harus mempunyai kemampuan bentang yang panjang.

Sebagai bangunan komersial yang ditujukan untuk masyarakat umum faktor keamanan dan kenyamanan pemakai bangunan merupakan hal yang penting. Selain itu juga ada kemudahan dalam pelaksanaan pembangunan dan pemeliharannya serta keawetan struktur, sehingga pembiayaan bangunan lebih ekonomis.

- **Bahan Struktur**

Pemilihan bahan struktur atas dasar pertimbangan pada :

- Bahan struktur mudah didapat
- Bahan struktur tahan terhadap api
- Mudah dikerjakan dan mudah dalam perawatan serta awet.

- **Konstruksi**

- a. **Pondasi**

Sistem pondasi bangunan disesuaikan dengan daya dukung tanah dan kemampuan pondasi dalam mendukung beban yang bekerja padanya.

- b. **Dinding**

Dinding bangunan yang digunakan sebagai partisi dipilih bahan yang ekonomis dan mudah dalam pelaksanaannya.

- c. **Atap**

Dipilih bahan yang keawetannya tinggi dan mudah dalam pemasangan dan perawatan serta mendukung faktor estetika.

- d. **Lantai**

Lantai bangunan harus mampu menahang beban yang bekerja, serta mempunyai nilai estetika.

Berdasarkan pertimbangan yang digunakan di atas, maka struktur dan konstruksi bangunannya adalah :

1. Konstruksi utama menggunakan struktur rangka dari beton bertulang.

2. Penutup atap menggunakan bahan dari genteng.
3. Rangka atap menggunakan rangka baja
4. Pondasi yang digunakan memakai pondasi foot plate dan batu kali.

3.7. Pemilihan Sistem Utilitas

1. Penerangan

Sebagai pusat perbelanjaan, maka dibutuhkan penerangan yang banyak, sehingga digunakan penerangan buatan dan penerangan alami. Penerangan buatan di dapat dari PLN dan generator sebagai cadangan dan terletak di seluruh bagian ruang dalam bangunan. Sedangkan untuk penerangan alami di dapat dari banyaknya bukaan-bukaan dalam bangunan dan juga penggunaan bahan bangunan yang bersifat transparan. Kebutuhan penerangan buatan untuk pusat perbelanjaan pada siang hari adalah 10 %. Sedangkan jika kedalaman ruang 1,5 - 2 kali tingginya, maka kebutuhannya menjadi 50 %, dan kebutuhan akan menjadi 100 % jika kedalaman ruang 5 kali tingginya. Untuk itu perletakan lampu disejajarkan dengan letak dinding jendela (data arsitek jilid 2). Adapun jumlah kebutuhan penerangannya adalah sebagai berikut :

Perhitungan berdasarkan standar kebutuhan per m³.

Tinggi ceiling = 4 m dan 3 m

Luas perlantai = 3684 m², 2416 m², 143 m²

$$\text{Volume ruang} = 4 \times 3684 = 14736 \text{ m}^3$$

$$= 4 \times 2416 = 9664 \text{ m}^3$$

$$= 3 \times 143 = 429 \text{ m}^3$$

$$\text{Standar penerangan per m}^3 = \frac{1,5 \text{ wt}}{\text{m}^3}$$

$$\text{Kebutuhan per lantai} = 1,5 \times 14736 = 22104 \text{ watt} = 221,04 \text{ KVA}$$

$$= 1,5 \times 9664 = 14496 \text{ watt} = 144,96 \text{ KVA}$$

$$= 1,5 \times 429 = 643,5 \text{ watt} = 6,44 \text{ KVA}$$

Kebutuhan penerangan seluruh lantai :

$$2 \times 221,04 \text{ KVA} = 442,08 \text{ KVA}$$

$$3 \times 144,96 \text{ KVA} = 434,88 \text{ KVA}$$

$$1 \times 6,44 \text{ KVA} = 6,44 \text{ KVA}$$

$$\text{Total} = 883,4 \text{ KVA} \quad +$$

2. Penghawaan

Untuk penghawaan pada ruang-ruang yang terbuka dan ruang-ruang yang tidak membutuhkan perlakuan khusus digunakan penghawaan alami dengan adanya ventilasi pada bangunan. Sedangkan untuk ruang-ruang penjualan dan ruang-ruang pendukung yang lain menggunakan sistem AC sentral.

3. Komunikasi

Sistem komunikasi untuk di dalam ruangan dan hubungan antar ruang menggunakan alat intercom dan telepon sistem PABX.

4. Pemadam kebakaran

Untuk menangani masalah kebakaran disediakan alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran (sprinkler otomatis) dengan pipa horisontal yang diletakan dekat langit-langit, dan pipa-pipa air yang langsung dihubungkan dengan reservoir. Sedangkan untuk perletakan tangga darurat yaitu pada ruang service dan pada bagian belakang bangunan.



BAB IV

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Pusat Perbelanjaan yang Direncanakan

Pusat perbelanjaan yang direncanakan adalah yang mewadahi dua fungsi kegiatan yaitu sebagai tempat berbelanja dan tempat mendapatkan hiburan / rekreasi. Fasilitas rekreasi di sini hanya sebagai fasilitas penunjang. Fungsi utamanya tetap sebagai tempat berbelanja. Penggabungan fungsi ditujukan agar masyarakat mendapatkan kebutuhannya dalam satu tempat dan adanya rasa nyaman, aman dan kemudahan.

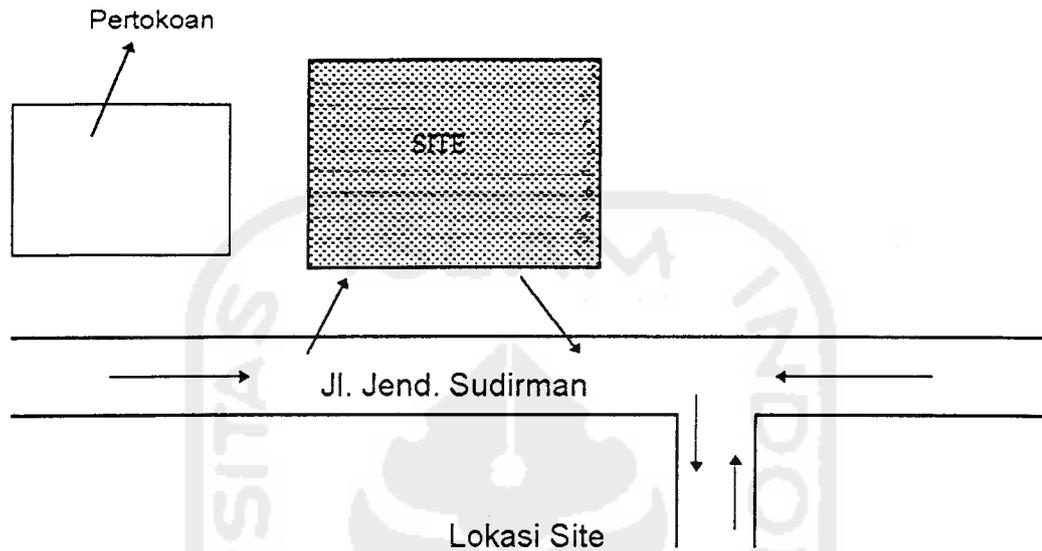
Pusat perbelanjaan yang direncanakan menitikberatkan pada pola tata ruang dan pola sirkulasi serta penampilan bangunan yang memadukan antara arsitektur tradisional dan arsitektur modern.

4.1.1. Lokasi Site

Lokasi site yang terpilih adalah di Jl. Jend. Sudirman dengan Luas site 11.000 m² BC 60 % dan persyaratan ketinggian bangunan > 4 lantai serta keadaan tanah yang relatif rata dengan ketinggian pada 75 m di atas permukaan laut. Adapun batasan sitenya adalah :

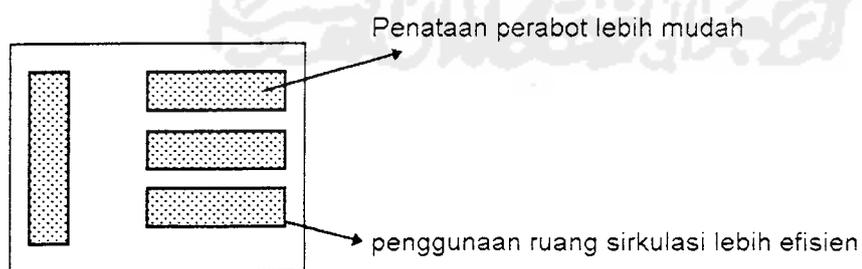
– Sebelah utara : Jl. Jend. Sudirman

- Sebelah selatan : Jl. Kol. Sugiyono
- Sebelah barat : JL. Perintis Kemerdekaan
- Sebelah timur : Pertokoan



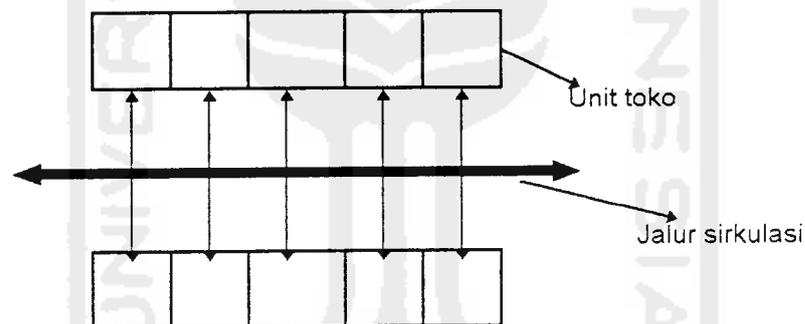
4.1.2. Konsep Bentuk Ruang

Bentuk dasar ruang yang terpilih adalah bentuk segi empat. Bentuk ini mempunyai kemudahan dan keefisienan dalam penggunaan ruang untuk sirkulasi, penataan perabot serta pengaturan hubungan ruangnya.

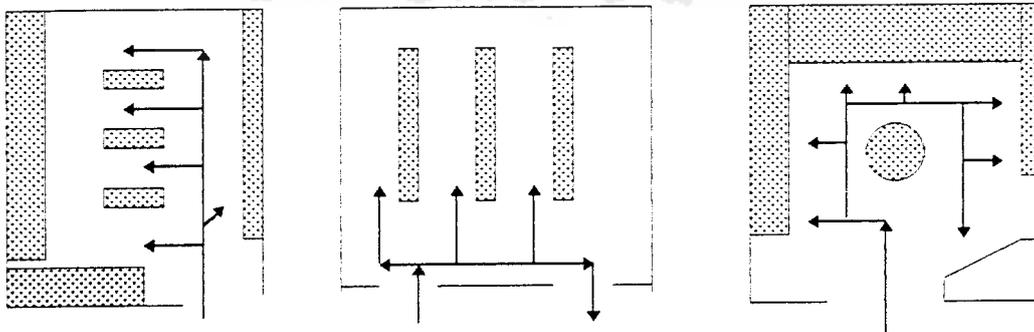


4.1.3. Konsep Pola Sirkulasi

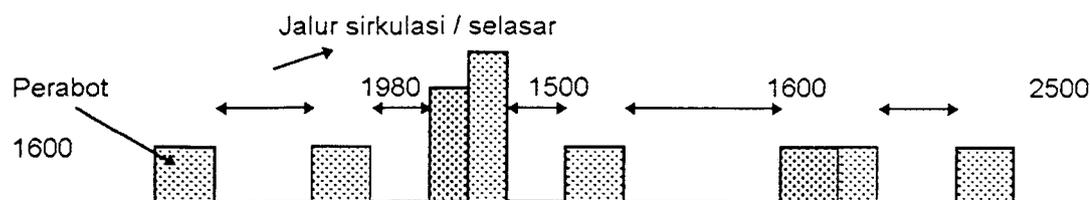
Pola sirkulasi yang terjadi di dalam ruang ditujukan agar terjadi efisiensi dalam penggunaan ruang untuk sirkulasi. Adanya sirkulasi juga agar pengunjung lebih terarah dalam arah gerakannya dan juga terdapat adanya kemudahan dalam mendapatkan kebutuhannya, maka pola sirkulasi yang sesuai untuk pusat perbelanjaan adalah yang bersifat linier. Bentuk sirkulasi linier yang dipilih adalah pola sirkulasi linier dengan satu jalur sirkulasi yang menghubungkan dua arah tujuan ruang, sehingga akan menghemat dalam penggunaan ruang dan juga waktu yang digunakan untuk bergerak.



Dengan begitu pola sirkulasi dalam tiap unit tokonya yaitu :



Sedangkan untuk lebar jalur sirkulasi dalam bangunannya agar efisien dalam penggunaan ruang sirkulasi adalah sebagai berikut :



Untuk ruang cafetaria / restoran ruang untuk jalur pelayanannya adalah 900 untuk 1 pelayan dan 1350 untuk 2 orang pelayan.

4.1.4. Materi yang diwadahi

A. Fasilitas Perbelanjaan

Barang yang akan dijual dalam pusat perbelanjaan dibedakan menurut tingkat kebutuhannya yaitu *demand goods*, *convenience goods* dan *impuls goods*. Selain itu juga dipengaruhi oleh bentuk tempat penjualan yang akan mewadahnya.

- *Supermarket*

Menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (*demand goods*) dan juga barang-barang yang tidak dibutuhkan untuk sehari-harinya (*convenience goods*).

- *Department store*

Barang yang akan dijual disini adalah *convenience goods* dan *impuls goods*.

- *Book store*

Barang-barang yang akan dijual di sini adalah perlengkapan alat tulis, buku cetak, mesin ketik, kartu ucapan, perlengkapan sekolah, buku cerita dan novel-novel, majalah, album, keramik, dan buku-buku kuliah serta perlengkapan kantor.

- Unit-unit toko

Toko pakaian, toko mainan, toko sepatu, toko optikal, toko makanan dan minuman, toko furniture, toko kosmetik, toko asesoris, toko souvenir, toko jam, dan sebagainya.

B. Fasilitas Rekreasi / Hiburan

Fasilitas yang diwadahi terdiri dari arena permainan, bioskop dan restoran yang menyediakan makanan khas Banyumas.

4.1.5. Skala Pelayanan

Skala pelayanan dari pusat perbelanjaan ini adalah ditujukan untuk kelompok konsumen menengah ke atas dan kelompok konsumen menengah ke bawah. Adapun prosentase pelayanannya sebanyak 75 % untuk kelompok konsumen menengah ke bawah dan 25 % untuk kelompok konsumen menengah ke atas. Sedangkan untuk jumlah pedagang yang akan melayani konsumen ditentukan menjadi tiga kelompok yaitu pedagang dengan modal kecil menempati area lantai sebanyak 25 %,

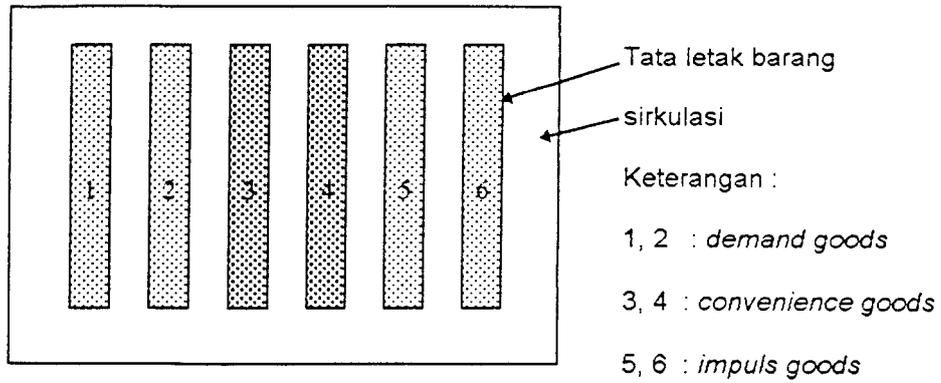
pedagang dengan modal sedang menempati area lantai sebanyak 50 %, sedangkan untuk pedagang dengan modal besar menempati area lantai sebanyak 25 % dari area lantai secara keseluruhan.

4.1.6. Sistem pelayanan

Sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan ditentukan menurut bentuk tempat perbelanjaannya dan tingkat kebutuhan barang yang dijual. Untuk *supermarket* pelayanannya dengan *self service*, untuk *department store* dan *book store* pelayanannya dengan *self selection*. Sedangkan untuk unit-unit tokonya dengan sistem *personal service* atau *self selection*.

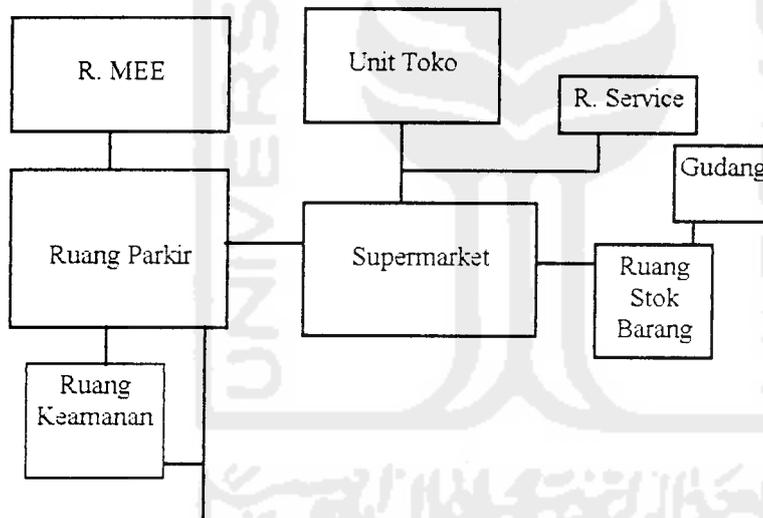
4.1.7. Tata Letak Barang / Perabot

Perletakan barang yang akan dijual dalam ruang perbelanjaan adalah dengan sistem berderet atau linier. Barang diletakkan dengan berkelompok. Pengelompokannya menurut tingkat kebutuhannya yaitu *demand goods*, *convenience goods*, *impuls goods* dan juga menurut jenis barangnya. Dengan begitu konsumen akan mudah dalam mencari barang yang dibutuhkannya dan akan mudah dalam perawatan terhadap barangnya. Perletakan barang secara linier dipengaruhi oleh bentuk ruangnya. Bentuk ruang dengan segi empat akan memudahkan dalam perletakan barang dan juga efisiensi dalam penggunaan barang.

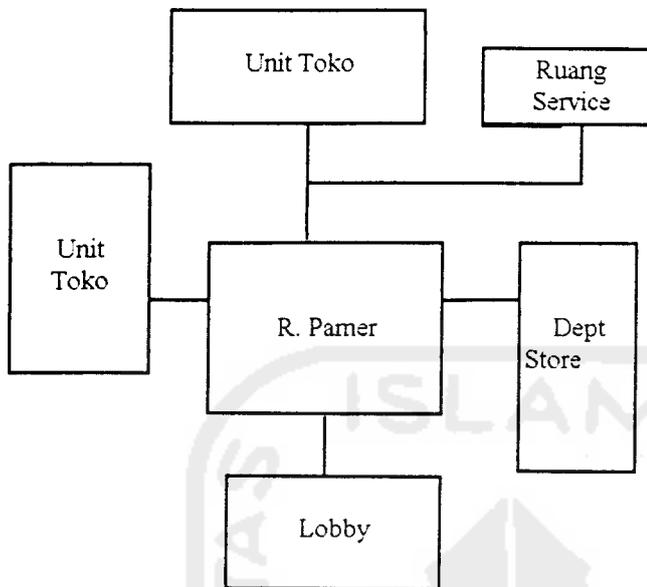


4.2. Organisasi Ruang

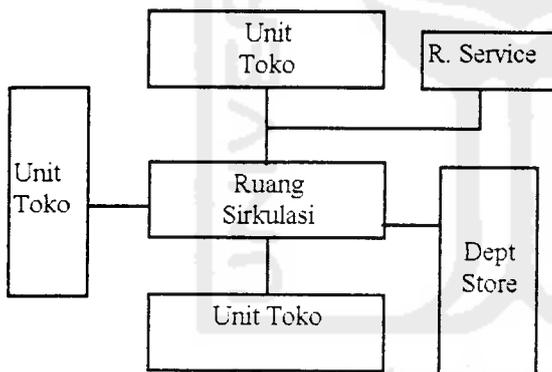
- Organisasi ruang lantai basement :



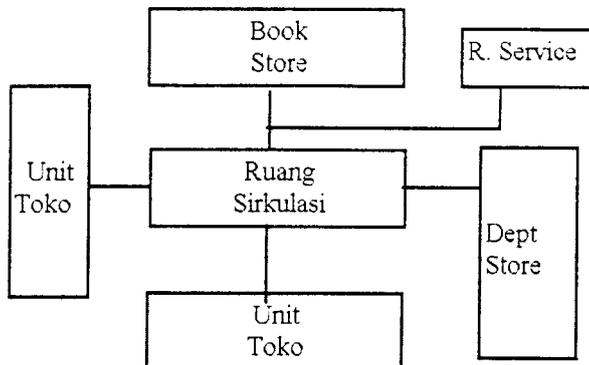
- Organisasi ruang lantai dasar :



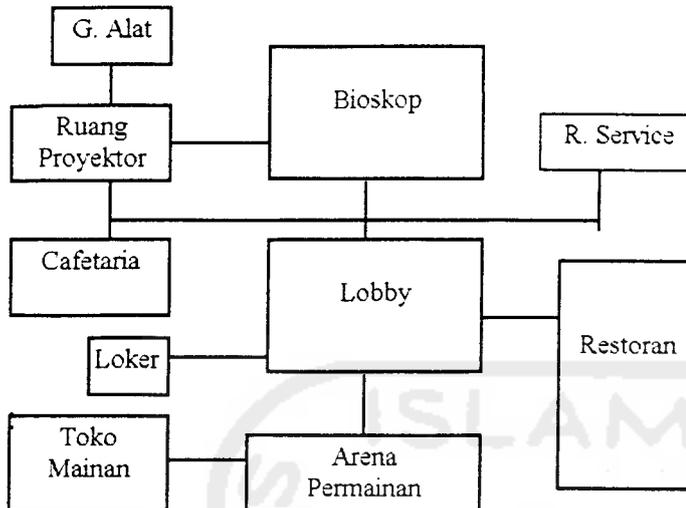
- Organisasi ruang lantai I:



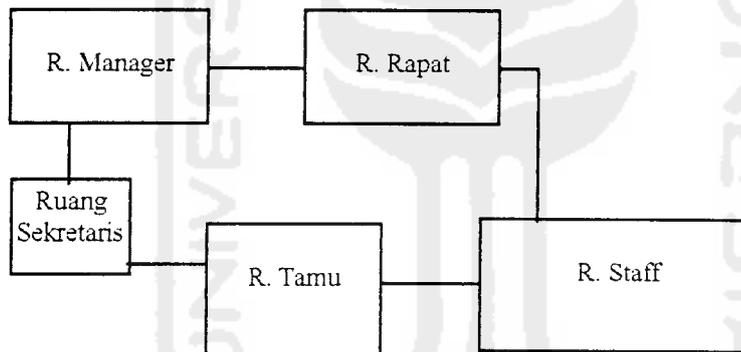
- Organisasi ruang lantai II:



- Organisasi ruang lantai III :



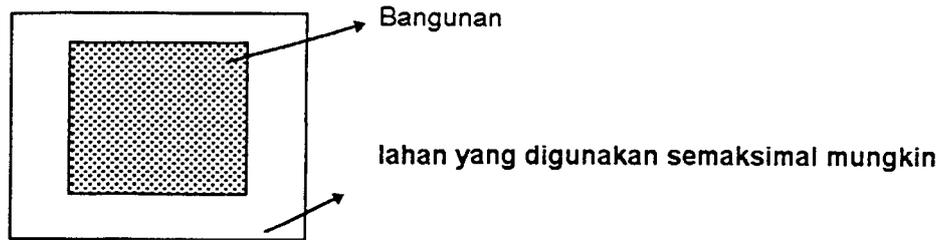
- Organisasi ruang pengelola :



4.3. Massa Bangunan

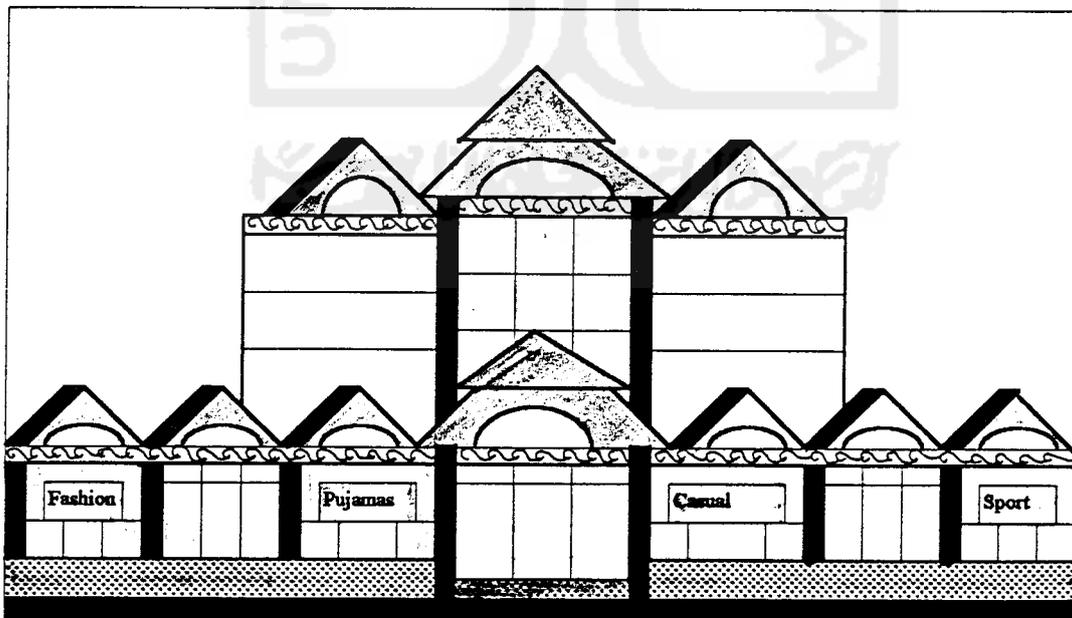
Pemilihan massa untuk bangunan pusat perbelanjaan adalah dengan massa tunggal. Dengan massa yang tunggal maka akan memudahkan dalam pengelolaan kegiatannya. Selain itu juga efisien dalam penggunaan lahan untuk bangunan, kebutuhan ruang, dan juga kebutuhan ruang untuk sirkulasi.

dalam penggunaan lahan untuk bangunan, kebutuhan ruang, dan juga kebutuhan ruang untuk sirkulasi.



4.4. Penampilan Bangunan

Sebagai bangunan komersial yang tetap mempertahankan identitas diri dari bangunan, maka penampilan bangunan adalah memadukan antara arsitektur Jawa dan arsitektur modern. Perwujudan keterpaduan tersebut terlihat pada bentuk atap bangunannya yaitu bentuk atap tajug yang dipadukan dengan bentuk segitiga dan lingkaran serta karakter yang ada dalam bangunan komersial. Selain itu juga pengambilan ornamen / relief yang ada pada arsitektur Jawa.



4.5. Kebutuhan Ruang Dan Besaran Ruang

Kebutuhan Ruang	Besaran Ruang (m ²)
• Lantai Dasar :	3684
Lobby	64
R. Pamer	300
<i>Department Store</i>	1344
Retail Pertokoan	12, 16 (13 buah), 32 (10 bh) 64 (8 buah), 176, 196,
R. Service	64
Cafetaria / Restoran	96, 392
• Lantai I	2416
<i>Department Store</i>	1344
Retail Pertokoan	16 (5 buah), 32 (4 buah), 64 (5 buah), 176, 196
R. Service	64
Cafetaria / Restoran	44, 64
• Lantai II	2416
<i>Department Store</i>	1344
<i>Book Store</i>	368
Retail Pertokoan	16 (4 buah), 32 (3 buah), 64 (5 buah)
R. Service	64

Salon dan Perawatan Badan	64
Cafeteria / Restoran	32, 64
• Lantai III	2416
Lobby	64
Bioskop	360
R. Proyektor	25
Arena Permainan	64 (2 buah), 128 (2 buah)
Restoran	518 , 392
R. Locker	12
Tiket Box	8 (4 buah)
R. Service	64
Toko Mainan	176, 196
Gudang Alat	25
Cafeteria	32 (2 buah), 64 (2 buah)
• Lantai Basement	3684
R. Parkir	1400
R. Mekanikal dan Elektrikal	700
R. Service	64
<i>Supermarket</i>	1056
R. Stok Barang	64
Gudang	32 (2 buah)
Retail Pertokoan	16 (6 buah), 32 (7 buah)

R. Keamanan	16
• Ruang Pengelola	143
R. Manager	24
R. Sekretaris	9
R. Staff	70
R. Tamu	20
R. Rapat	20
<hr/>	
Luas Total	: 14759

4.6. Pemilihan Struktur Dan Konstruksi

Struktur bangunan yang digunakan disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang diwadahi yaitu struktur mempunyai bentang panjang dengan penggunaan bahan yang aman, nyaman, dan awet. Struktur dan konstruksi bangunan yang digunakan adalah:

1. Konstruksi utama menggunakan struktur rangka dari beton bertulang.
2. Penutup atap menggunakan bahan dari genteng.
3. Rangka atap menggunakan rangka baja.
4. Pondasi yang digunakan menggunakan pondasi foot plate dan batu kali.

4.7. Pemilihan Sistem Utilitas

1. Sistem penerangan menggunakan penerangan buatan dan penerangan alami, dengan prosentase terbesar adalah menggunakan penerangan buatan. Adapun jumlah kebutuhan listrik untuk penerangan dalam bangunan adalah sebanyak :

$$\text{Kebutuhan per lantai} = 1,5 \times 14736 = 22104 \text{ watt} = 221,04 \text{ KVA}$$

$$= 1,5 \times 9664 = 14496 \text{ watt} = 144,96 \text{ KVA}$$

$$= 1,5 \times 429 = 643,5 \text{ watt} = 6,44 \text{ KVA}$$

Kebutuhan penerangan seluruh lantai :

$$2 \times 221,04 \text{ KVA} = 442,08 \text{ KVA}$$

$$3 \times 144,96 \text{ KVA} = 434,88 \text{ KVA}$$

$$1 \times 6,44 \text{ KVA} = 6,44 \text{ KVA}$$

$$\text{Total} = 883,4 \text{ KVA} \quad +$$

2. Penghawaan dengan menggunakan penghawaan buatan yaitu memakai Ac sistem central dan juga penghawaan alami dengan bukaan
3. Komunikasi menggunakan alat intercom dan telepon sistem PABX.
4. Pemadam kebakaran disediakan alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran (sprinkler otomatis) dengan pipa horisontal yang diletakan dekat langit-langit, dan pipa-pipa air yang langsung dihubungkan dengan reservoir. Sedangkan untuk perletakan tangga darurat yaitu pada ruang service dan pada bagian belakang bangunan.

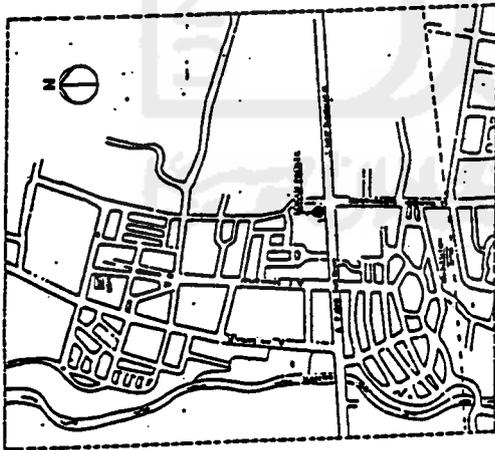
DAFTAR PUSTAKA

1. Gruen, Victor, Shopping Town USA : The Planning of Shopping Centres, Van Nostrand Reinhold Publishing Co, New York, 1960.
2. Bendington, Nadine, Design For Shopping Centers, Butter Nort Design Series, New York, 1982.
3. BAPPEDA, Kantor Statistik Dati II Banyumas, Kabupaten Banyumas Dalam Angka, Pemerintah Daerah Tingkat II Banyumas, 1985.
4. Purwodarminto, WJS, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1976.
5. G. Louis, Redstone, New Dimentions in Shopping Center and Store, 1973.
6. Frics, Northen, Shopping Centers, A Developer' s guide to Planning, 1977.
7. Ching, Francis DK, Arsitektur Bentuk Ruang Dan Susunannya, Penerbit Erlangga, 1985.
8. M. Koderi, Ahmad Tohari, Banyumas Wisata Dan Budaya, Penerbit CV. Metro jaya, 1991.
9. Mc. Keever, J. R. and Griffin, N. M. 1977, Uli-The UrbanLand Institute ; Shopping Centre Development Handbook.
10. Budiarjo Eko, Arsitektur dan Kota Indonesia, 1985.

11. R. Ismunandar K, Joglo Arsitektur Rumah Tradisional Jawa, Penerbit Dahara Prize, Semarang.
12. Drs. S. Adisarwono, Bambang S, Purwoko, BA, Sejarah Banyumas, Penerbit UD. Satria Utama, Purwokerto, 1992.
13. Robert Davis Ratbhun, Malls and Shopping Centers, Retail Reporting Corporation, New York.
14. Amril Sjamsu, Data Arsitek, Penerbit Erlangga, 1990.

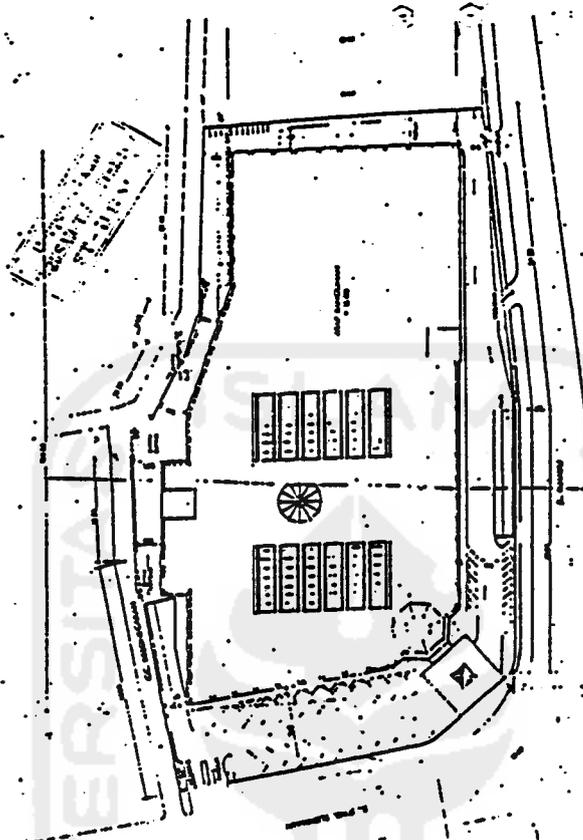




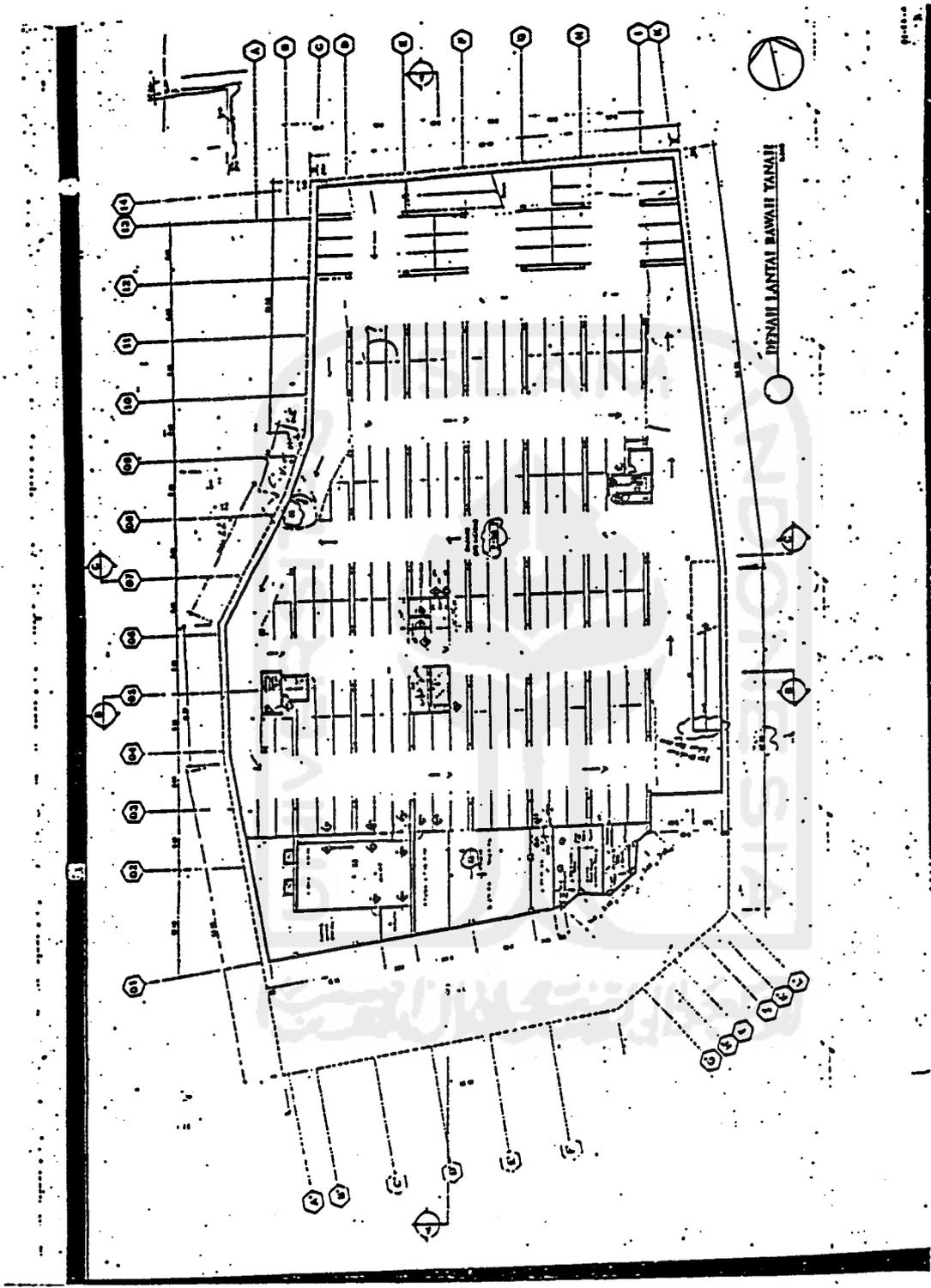


PEA SITUASI

- Legenda
- 1. 5. Area parkir / area
 - 2. 6. Lokasi rencana pembangunan
 - 3. 7. Area parkir
 - 4. 8. Area situasi rencana
 - 9. 9. Persebaran fauna dalam park area

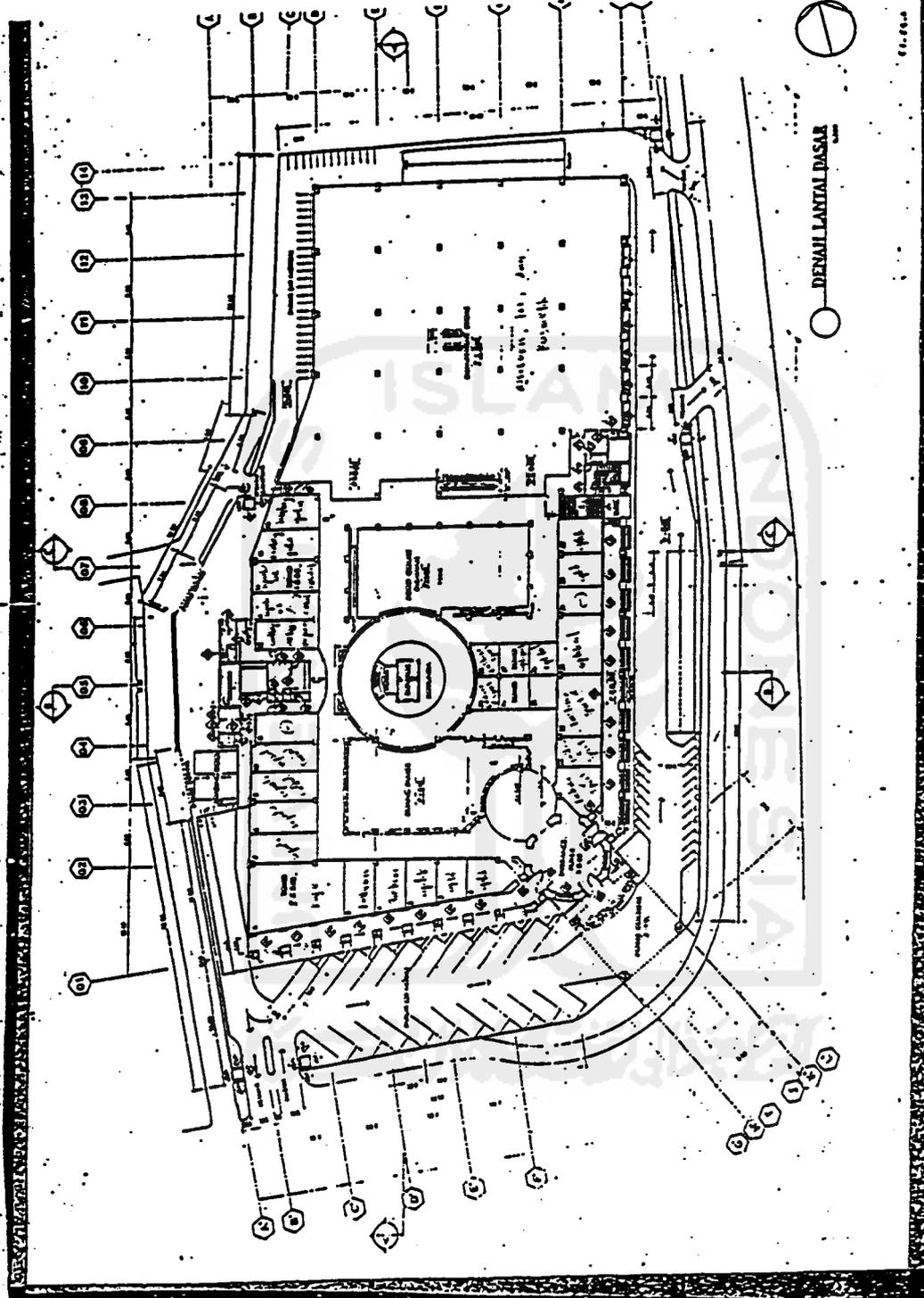


BENCANA TAPAK

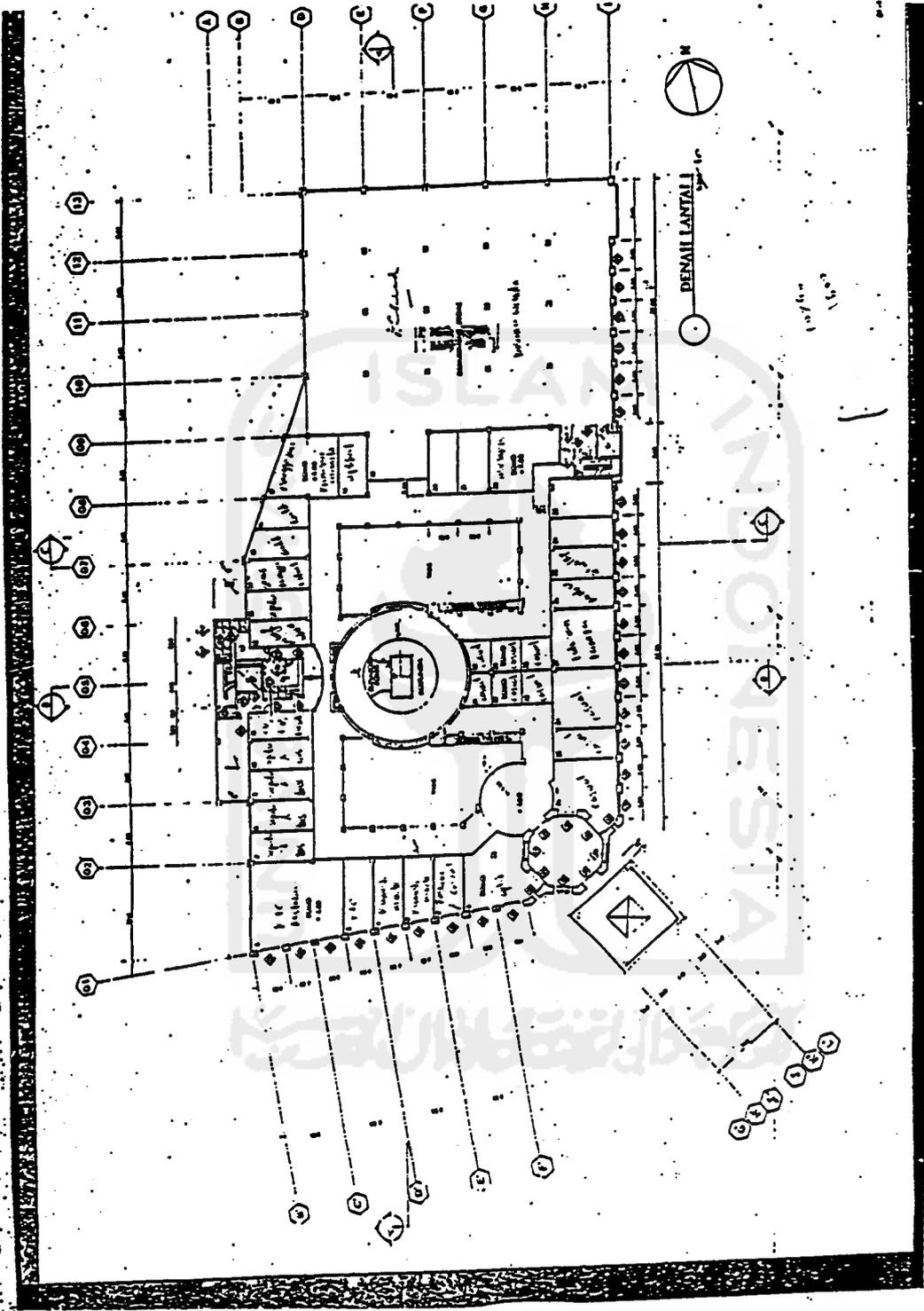


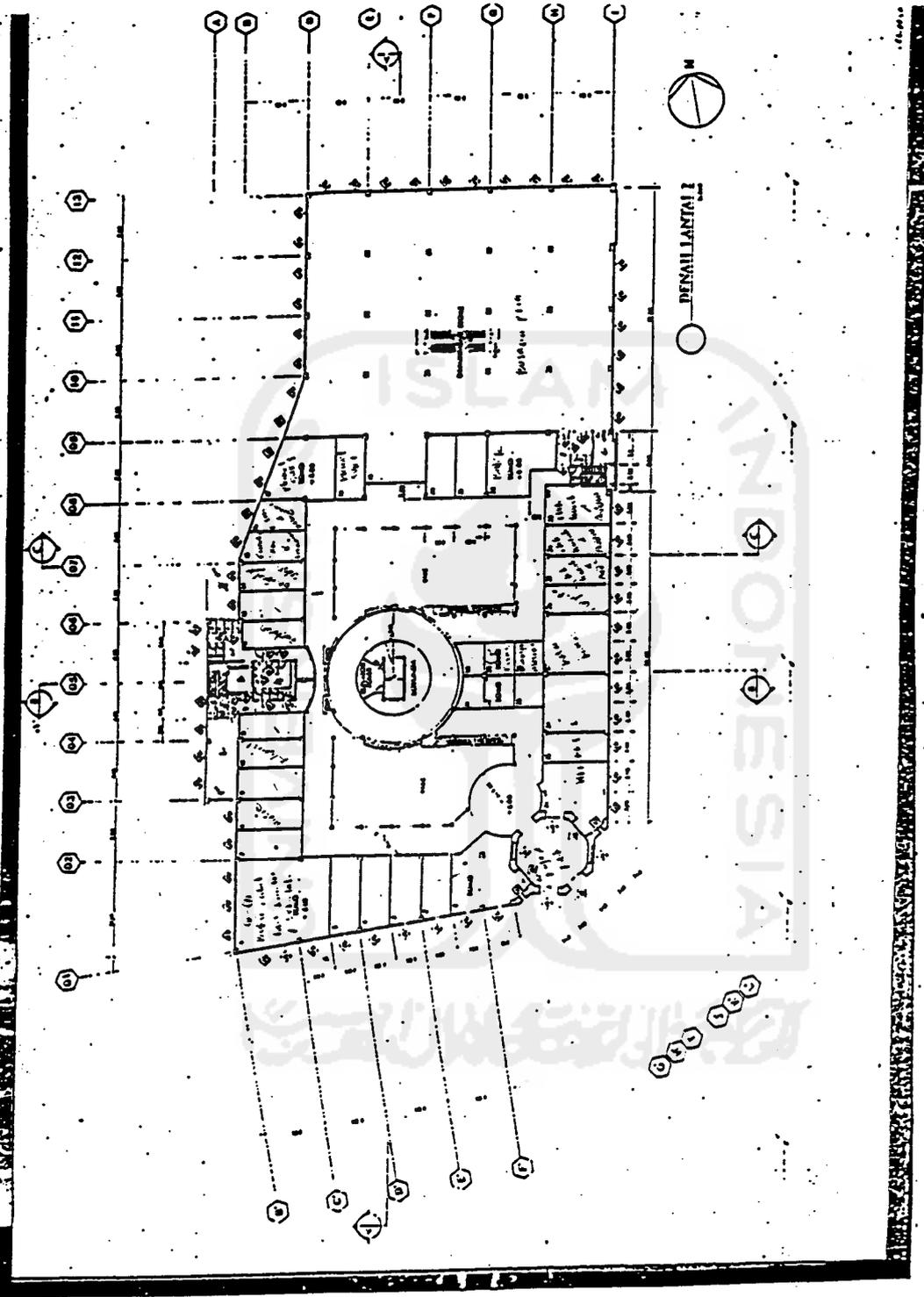
PERNAH LANTAI BAWAH TANJARI

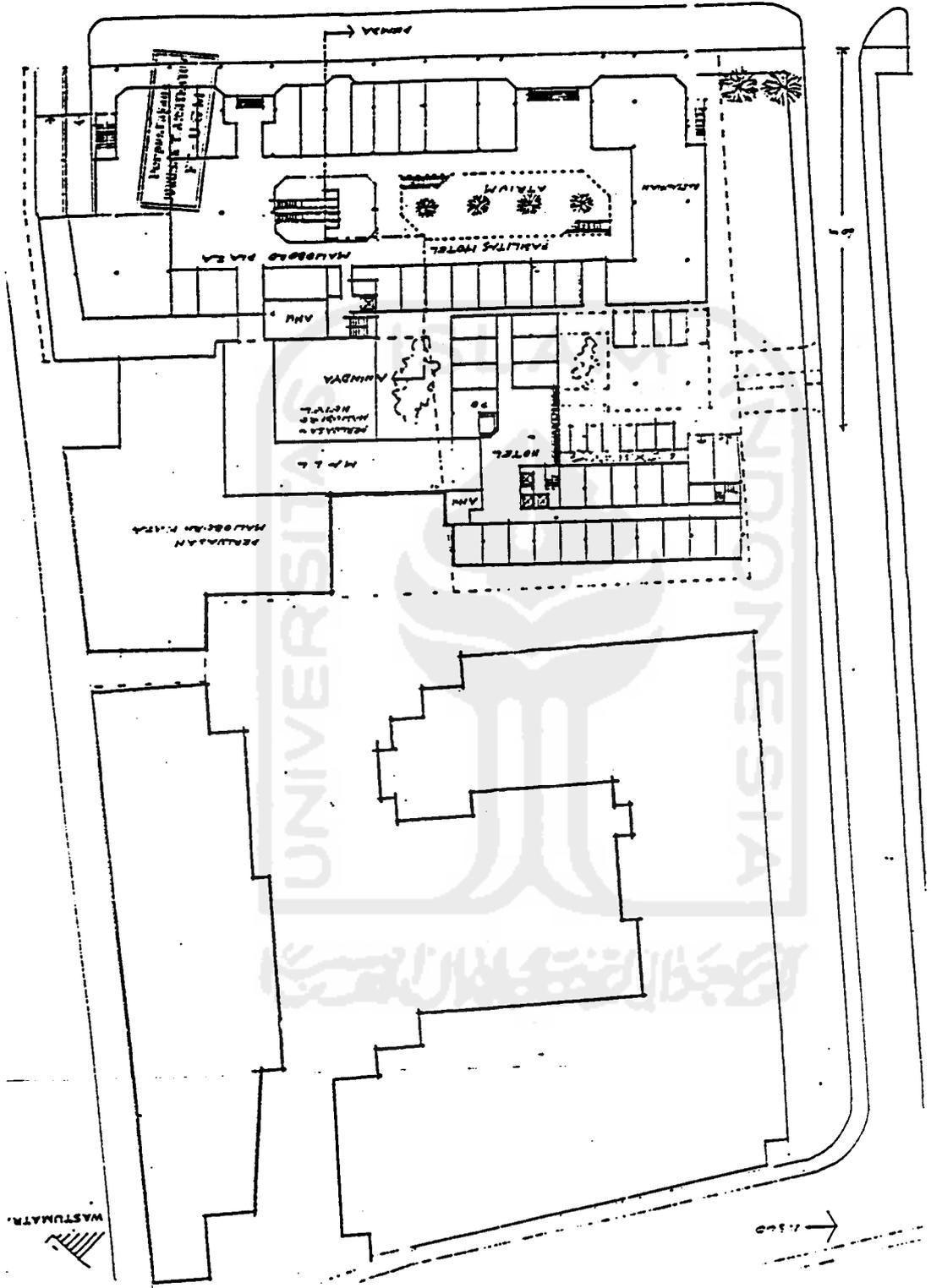




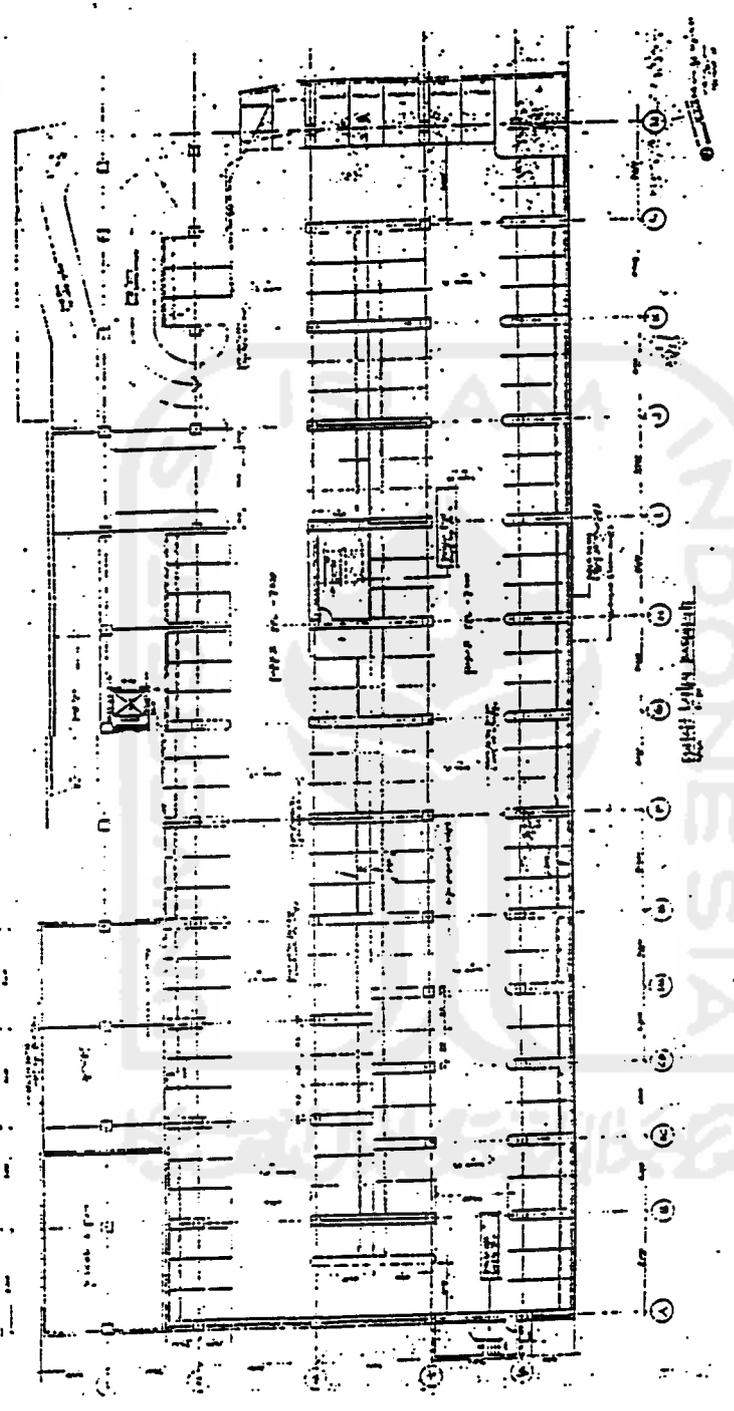
DENAH LANTAI DASAR



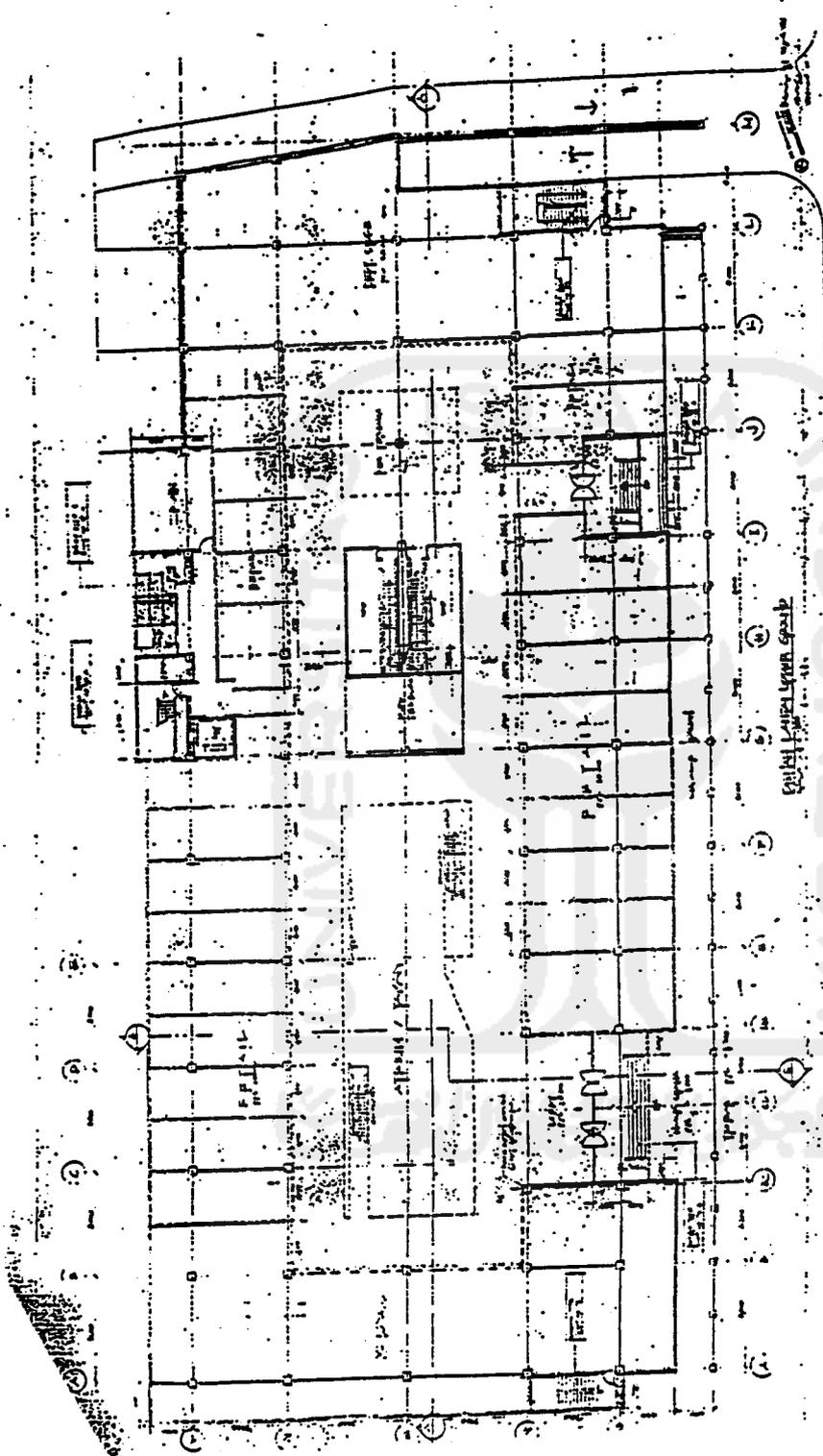




Perencanaan
 JERAM T. ASSTRATOR
 ST - UGM

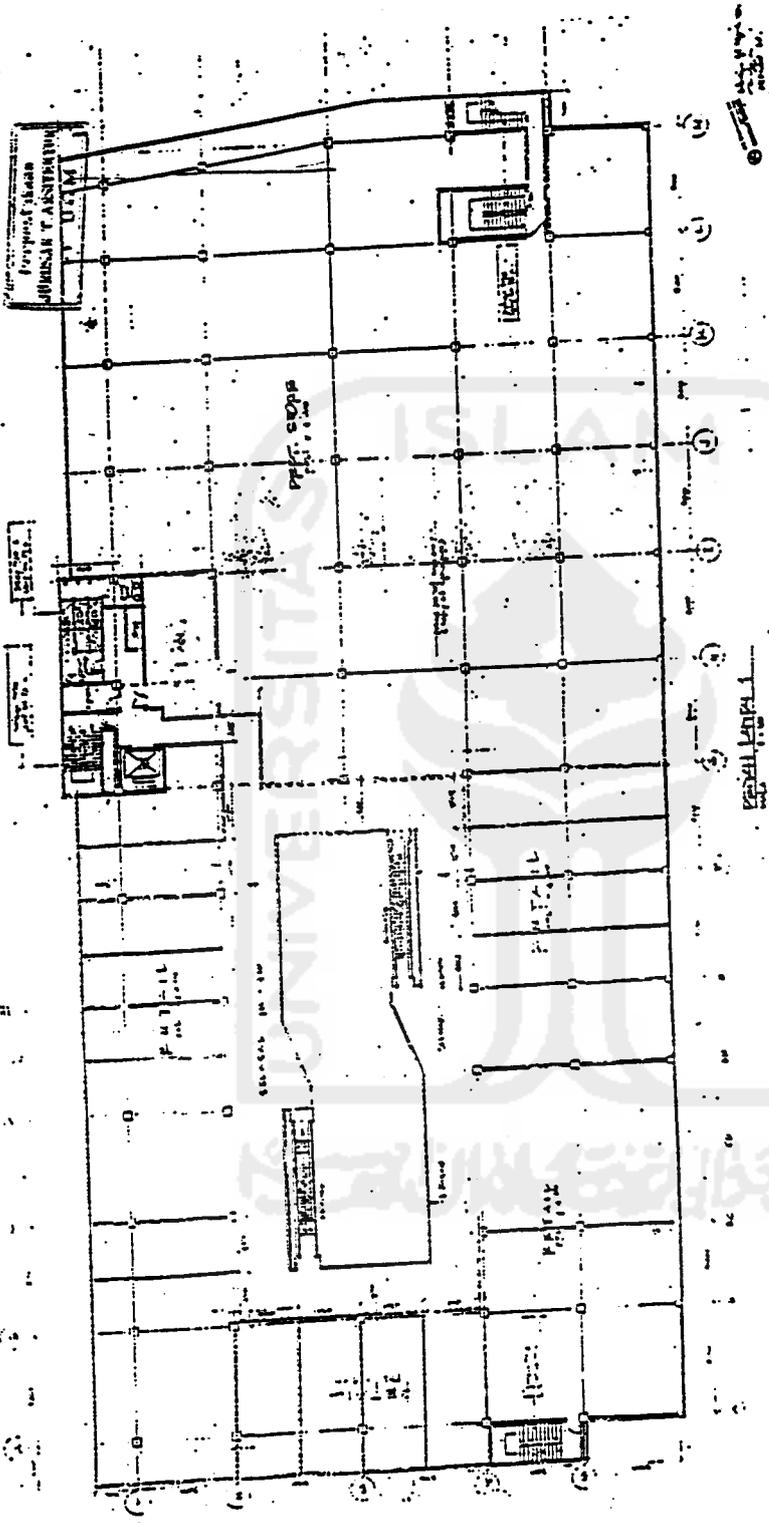


 Malloboro Plaza Gedung	No. 1 A B C D E F G H I J K L M N O P Q	No. 1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Nama No. 1 A B C D E F G H I J K L M N O P Q	No. 1 A B C D E F G H I J K L M N O P Q
	Nama No. 1 A B C D E F G H I J K L M N O P Q			



<p>M Malloboro Plaza</p>	<p>Malloboro Plaza</p>				
---------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

A-08



Malloboro Plaza Gedung	Nama : No. : Kelas :	Parti Lantai 1	No. : Tanggal :	A-01

