

## **ANALISIS ELEMEN FASAD BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

### **STUDI KASUS JOGJA CITY MALL, HARTONO MALL, DAN AMBARRUKMO PLAZA**

Amira Zulfa Hanifah<sup>1</sup>, Nensi Golda Yuli<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

<sup>2</sup> Dosen Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

<sup>1</sup>Surel: [15512184@students.uii.ac.id](mailto:15512184@students.uii.ac.id)

**ABSTRAK:** Fasad bangunan sangat berpengaruh terhadap performa bangunan karena fasad merupakan visual pertama yang dapat dilihat dan mempengaruhi persepsi seseorang terhadap suatu bangunan. Selain itu fasad juga mencerminkan tipologi dari suatu bangunan. Pada bangunan komersial, fasad cukup menentukan persepsi orang terhadap bangunan tersebut sehingga dapat memberikan image tersendiri atas bangunan tersebut. Tiga mall yang ada di Yogyakarta, Jogja City Mall, Hartono Mall, dan Ambarrukmo Plaza, menarik untuk diteliti fasad bangunannya, terkait sejauhmana teori-teori tentang fasad bangunan itu diterapkan di dalamnya. Tujuannya tidak lain untuk melakukan verifikasi terhadap apakah teori tentang fasad bangunan itu masih digunakan oleh perancang bangunan dalam berstrategi menarik pengunjung yang datang ke sebuah bangunan komersial ataukah ada pertimbangan lain yang lebih kepada konteks lingkungannya. Metode yang dilakukan pada penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan pengambilan data melalui observasi secara langsung ke lapangan dan kajian literatur untuk mendapatkan gambar visual fasad bangunan. Selanjutnya data akan dianalisis secara deskriptif untuk mengetahui elemen-elemen pembentuk fasad bangunan pada ketiga pusat perbelanjaan yang ada di daerah Istimewa Yogyakarta. Analisis akan melihat elemen-elemen fasad yang ada di ketiga bangunan sesuai teori fasad bangunan komersial yang dirujuk. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa pada Jogja City Mall, Hartono Mall, dan Ambarukmo Plaza sudah cukup berkesesuaian dengan teori fasad bangunan komersial. Namun ada beberapa faktor yang harus diperkuat pada ketiga bangunan pusat perbelanjaan tersebut sehingga fungsi bangunan lebih tercermin pada fasad ketiga bangunan itu.

**Kata kunci:** Fasad Bangunan, Pusat Perbelanjaan, Elemen Pembentuk Fasad, DI.Yogyakarta

### **PENDAHULUAN**

Seiring berjalannya waktu, DI Yogyakarta mengalami perkembangan pesat dalam hal pembangunan fasilitas-fasilitas komersial, khususnya bangunan pusat perbelanjaan (selanjutnya disebut mall) yang dibangun sepanjang koridor jalan-jalan utamanya. Bangunan komersial tersebut memiliki ciri khas yang berbeda antara satu dengan yang lain. Keberagaman bangunan komersial dengan ciri yang berbeda antara satu bangunan dengan bangunan lain dimaksudkan supaya setiap bangunan dapat mempromosikan produknya melalui bentuk bangunan yang ditempatinya. Mulai dari bentuk bangunan bernuansa modern, tropis, tradisional, bahkan kolonial pun menjadi favorit bagi pemilik bangunan (Permana, 2015).

Keberagaman ini salah satunya terlihat dari fasad bangunan-bangunan tersebut yang secara tidak langsung mempengaruhi visual kota Yogyakarta. Perkembangan pembangunan yang semakin inovatif ini membuat citra kota Yogyakarta menjadi pudar kekhasannya. Arsitektur Jawa yang dulu merupakan langgam asli kota Yogyakarta, kini telah memudar dan digantikan dengan langgam asing yang terkadang tidak teratur. Bahkan salah satu

## Sustainability in Architecture

langgam asing tersebut yang setia menghiasi kota Yogyakarta adalah langgam kolonial yang dimiliki oleh bangunan zaman modern (Permana, 2015).

*One Stop Entertainment* menjadi ciri khas salah satu mall di Yogyakarta terutama pada Jogja City Mall (JCM), dimana arsiteknya menggabungkan sisi tradisional dan gaya hidup modern (Bunardi, 2014). JCM dibangun dengan arsitektur bergaya Romawi yang dipadukan dengan interior moderen (Tea, 2014). Sebelum dan sesudah JCM, telah dibangun pula Ambarrukmo Plaza dan Hartono Mall. Ketiga mall ini merupakan mall generasi baru di Yogyakarta yang dibangun antara tahun 2000-2017, setelah sekian lama Yogyakarta hanya memiliki 2 mall dengan konsep lama, yaitu Malioboro Mall dan Galeria Mall, yang masih belum memasukkan tema-tema khusus pada fasad bangunannya. Animo masyarakat terhadap kehadiran tiga mall baru tersebut cukup beragam. Selain itu untuk wilayah sekitarnya, ketiga bangunan tersebut mampu membuat langgam baru terhadap lingkungannya dengan menampilkan fasad bangunan dengan ciri khasnya masing-masing. Namun apakah ketiga bangunan tersebut dalam mengkonsep fasad masih berkesesuaian terhadap teori fasad bangunan komersial, perlu diteliti lebih lanjut untuk bisa mengetahui sejauhmana dinamika yang berkembang saat ini antara praktik merancang fasad pada sebuah tipologi bangunan dengan landasan teori yang selama ini diajarkan di dunia akademik.

### KAJIAN PUSTAKA

Fasad (*facade*) secara etimologis mempunyai akar kata yang panjang. *Façade* berasal dari bahasa Perancis, yaitu *façade* yang diambil dari bahasa Italia *facciata* atau *faccia*. *Faccia* diambil dari bahasa Latin, yaitu *facies*. Dalam perkembangannya kata tersebut berubah menjadi *face* (dalam bahasa Inggris) yang berarti wajah. Dalam bidang arsitektur, fasad berarti sebuah wajah bangunan atau bagian muka atau depan suatu bangunan (Sastra, 2013). Fasad merupakan aspek yang dapat diamati dan dinikmati secara visual yang tidak hanya bersifat dua dimensi saja tetapi bersifat tiga dimensional yang dapat merepresentasikan bangunan tersebut. Komponen-komponen fasad yang dapat diamati (Krier, 1983) meliputi: gerbang dan pintu masuk (*entrance*), zona lantai dasar, jendela dan pintu masuk ke bangunan, tangga luar, atap dan akhiran bangunan, dan tanda-tanda (*signs*) serta ornamen pada fasad itu sendiri. Fasad dapat menjadi media untuk mengekspresikan kesan yang akan disampaikan oleh pemilik bangunan kepada publik. Ekspresi fasad bangunan dibagi menjadi dua (Sastra, 2013) yaitu ekspresi fasad terbuka (*ekstrovert*) dimana dalam penampilannya bangunan dapat mengekspresikan atau memberi kesan terbuka sehingga fasad lebih dominan bagian yang terbuka/ transparan dan ekspresi fasad tertutup (*introvert*) yang diasosiasikan untuk menggambarkan bangunan dengan desain fasad yang hanya mempunyai sedikit bukaan atau cenderung bersifat masif. Adapun definisi mall dalam tulisan ini merujuk kepada definisi pusat perbelanjaan yang merupakan tempat perdagangan yang terdiri dari beberapa toko eceran yang berada dalam satu bangunan atau satu kompleks. (Fisher, Martin, & Mosbaugh, 1991).

Fasad mall merupakan penampilan visual sebuah bangunan komersial, menjadi bagian penting pada bangunan dalam upaya memberi persepsi pada orang yang melihatnya dengan cara menyesuaikan citra visual bangunan dengan *image* orang yang melihatnya, sehingga diketahui keberadaan bangunan tersebut. Karakteristik fasad bangunan komersial itu sendiri meliputi (Hoyt, 1978) *clarity* (kejelasan), *boldness* (menonjol), *intimacy* (akrab), *flexibility* (fleksibilitas), *complexity* (kompleksitas), *efficiency* (efisiensi), dan *investinesse* (kebaruan).

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di 3 (tiga) pusat perbelanjaan (mall) yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Jogja City Mall (JCM), Hartono Mall (HM), dan Ambarrukmo Plaza (Amplaz). Fasad bangunan dipetakan elemennya satu persatu dengan

cara menggambar ulang (*re-draw*) tampak setiap sisi bangunan untuk diinterpretasikan bentuk-bentuk dasar tiap elemen. Elemen-elemen yang terpetakan dianalisis sesuai dengan teori karakteristik fasad bangunan komersial dari Robert Krier. Selanjutnya dinilai mana saja elemen yang berkesesuaian dengan teori tersebut untuk setiap mall yang diteliti. Hasil akhir analisis akan memberikan gambaran sejauhmana karakteristik fasad pada ketiga mall yang diteliti setelah dibandingkan dengan tuntutan kualitas fasad berdasarkan teori Hoyt.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Temuan yang didapatkan pada studi lapangan memberikan banyak sekali variasi fasad bangunan. Sebagian besar memang telah menggunakan elemen-elemen fasad dengan bentuk-bentuk sederhana, walaupun untuk JCM fasad sangat kaya bentuk dan merujuk pada langgam arsitektur bangunan Romawi. Secara rinci temuan penelitian akan diuraikan pada tabel berikut:

Tabel 1 Elemen Fasad Bangunan pada JCM, Hartono Mall dan Ambarrukmo Plaza

No.	Jogja City Mall	Hartono Mall	Ambarrukmo Plaza
Gerbang dan Pintu Masuk			
1.			

**Temuan penelitian:**

Terdapat lorong dari *entrance* utama menuju ke bangunan dan dilengkapi dengan *signs* sepanjang lorong tersebut.

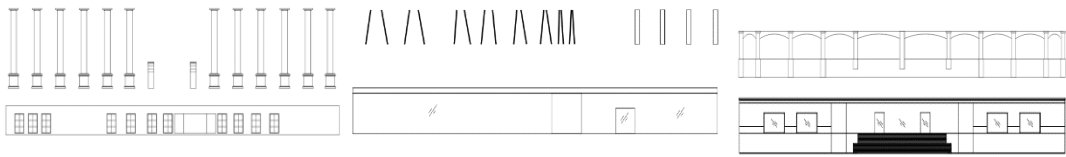
**Temuan penelitian:**

Terdapat batas yang jelas antara bangunan dan lingkungan. Batas dengan lingkungan sekitar diperkuat dengan adanya vegetasi yang juga berfungsi sebagai penunjuk arah. Gerbang dan pintu masuk dilengkapi dengan taman sebagai batas dengan lingkungan. Selain itu terdapat juga beberapa *signs* pada *landscape* dari Hartono Mall.

**Temuan penelitian:**

Batas dengan lingkungan sekitar diperkuat dengan adanya vegetasi, pintu masuk dilengkapi dengan beberapa *signs* pada *landscape* dari Ambarrukmo Plaza. Terdapat plaza dibagian *entrance* utamanya yang juga dilengkapi dengan bangku-bangku namun tidak ada batas yang jelas (pagar) antara bangunan dan lingkungannya.

Zona Lantai Dasar



**Temuan penelitian:**

Dibuat peninggian pada bagian *entrance* zona lantai dasar. Zona lantai dasar dilengkapi dengan pilar yang dipasang secara berulang dengan ritme yang monoton (8 pilar sebelah kiri dan 9 pilar sebelah kanan) yang memberi kesan lebih megah, ketinggian pilar 3 lantai. Lantai dasar dilengkapi dengan patung dan air mancur pada *entrance* ke area Jogja City Mall yang membuat bangunan tersebut terkesan tidak terlalu formal, lebih fleksibel. Pada lantai dasar dilengkapi dengan beberapa *signs* yang menyatu pada bangunan induk dan terdapat *molding-molding* di sekitar *entrance* yang mendukung konsep Romawi pada bangunan ini.

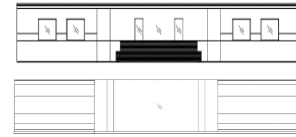
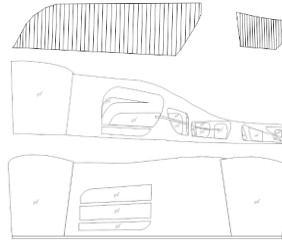
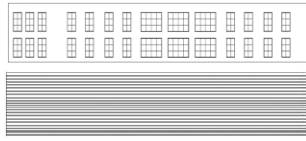
**Temuan penelitian:**

Zona lantai dasar pada bangunan dibuat lebih tinggi dari jalan dan dindingnya mayoritas menggunakan material yang transparan yang memberi kesan bangunan tersebut 'melayang'. Selain dilengkapi dengan kolom-kolom yang disusun membentuk pola segitiga serta kolom-kolom yang tegak pada bagian *entrance* utamanya, untuk mengangkat bangunan tersebut dan memberikan kesan bangunan tersebut melayang, terdapat beberapa *signs* pada zona lantai dasar.

**Temuan penelitian:**

Dilengkapi dengan beberapa jendela mati menggunakan material kaca berbentuk geometri bujur sangkar yang dipertegas dengan adanya frame. Lantai dasar dilengkapi dengan kolom-kolom pada bagian *entrance* utamanya dengan ketinggian  $\frac{2}{3}$  dari keseluruhan fasad. Penegasan elemen horizontal dipilih dengan pemilihan material *finishing* zona lantai dasar dengan keramik yang berbeda warna.

Jendela dan Pintu Masuk ke Bangunan



3.

**Temuan penelitian:**

Pemasangan jendela yang repetitif dengan menggunakan material kaca bening pada sisi timur mempertegas kesan yang simetris. Jendela dengan geometri bujur sangkar yang dipertegas dengan adanya frame. 2/3 dari fasad bangunan sisi timur terdapat jendela yang dipasang secara repetitif membuat kesan bangunan tidak terlalu massif. Finishing dindingnya menjadi elemen horizontal untuk menyeimbangkan pilar-pilar sebagai elemen vertical. Pintu masuk utama pada sisi timur dengan menggunakan material kaca bening.

**Temuan penelitian:**

Fasad bangunan tidak menggunakan jendela tetapi pada beberapa sisi fasadnya menggunakan material kaca dan beberapa kaca dilengkapi dengan kisi-kisi yang dipasang secara vertical. Untuk pintu menggunakan material kaca.



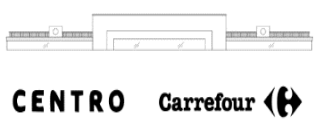
**Temuan penelitian:**

Pintu masuk menggunakan material kaca pada beberapa sisinya. Jendela sangat minim yang dipertegas dengan adanya frame. Penggunaan material kaca pada bagian tengah sisi selatan yang dipertegas dengan memberi 'bingkai' pada bagian tengah tampak selatan ditujukan agar fasad tidak terlalu massif. *Entrance* utama ke bangunan pada sisi selatan menggunakan material kaca dengan penempatan pintu dan jendela sisi selatan yang mempertegas kesan simetris.

Tangga Luar

Temuan penelitian:	Temuan penelitian:	Temuan penelitian:
<p>4. JCM Dilengkapi dengan tangga luar yang membuat bangunan terkesan lebih tinggi.</p>	<p>Hartono Mall dilengkapi dengan tangga luar yang membuat bangunan terkesan lebih tinggi.</p>	<p>Pada bagian <i>entrance</i> dilengkapi dengan tangga luar yang membuat bangunan terkesan lebih tinggi . Tangga luar juga sebagai penanda antara bangunan dengan lingkungannya dan mengkomunikasikan penggunaan ruang publik Ambarrukmo Plaza.</p>

Atap dan Akhiran Bangunan

		
<p>5. <b>Temuan penelitian:</b> Atap merupakan kombinasi atap pelana dan atap datar. Pada bagian akhir bangunan dilengkapi dengan ornamen-ornamen detil yang mendukung konsep romawi pada bangunan tersebut. Akhiran bangunan dilengkapi dengan lisplang.</p>	<p><b>Temuan penelitian:</b> Atap pada Hartono Mall merupakan kombinasi atap pelana dan atap datar/ Penanda (<i>signs</i>) juga digunakan sebagai bentuk akhiran dari bangunan.</p>	<p><b>Temuan penelitian:</b> Atap pada ambarrukmo Plaza merupakan kombinasi atap pelana dan atap datar yang dilengkapi dengan lisplang pada bagian akhiran bangunan yang jga disertai beberapa <i>signs</i>.</p>

Tanda-tanda (*Signs*) dan Ornamen pada Fasad



	<b>Temuan penelitian:</b>	<b>Temuan penelitian:</b>	<b>Temuan penelitian:</b>
6.	Adanya <i>signs</i> yang berfungsi untuk mempertegas bahwa bangunan tersebut merupakan bangunan pusat perbelanjaan. <i>Signs</i> tidak menempel pada fasad bangunan induk namun terpasang di sepanjang lorong <i>entrance</i> dari jalan utama ke bangunan dan beberapa <i>signs</i> ada yang menempel pada bangunan induk.	<i>Signs</i> menempel pada fasad bangunan induk sebagai bagian dari ornamen fasad. Namun ada beberapa <i>signs</i> terpisah dari bangunan induk.	<i>Signs</i> menempel pada fasad bangunan induk sekaligus sebagai ornament fasad. Namun ada beberapa yang terpisah dari bangunan induk.

Dari temuan penelitian di atas, untuk Jogja City Mall (JCM), elemen fasad bangunan kurang mencerminkan fungsinya sebagai bangunan pusat perbelanjaan jika salah satu elemen fasadnya tidak terpenuhi, yaitu *signs*. JCM secara umum lebih terlihat sebagai bangunan kantor karena elemen yang muncul di fasad memberikan kesan formal. Ritme monoton pada pilar-pilar yang menjadi pelengkap elemen fasad semakin menegaskan kesan formalitas sebuah gedung perkantoran. Sisi depan bangunan yang ditambahkan patung dapat sedikit menetralsir kesan formal, namun tujuan dari sebuah bangunan komersial yang mampu mengundang orang untuk dapat datang melalui strategi fasad yang menarik dan atraktif belum dapat terpenuhi dengan baik pada fasad JCM. Jika menganalisis fasad bangunan dengan aspek yang dirinci oleh Hoyt (1978), ketiga mall telah berusaha memberikan kejelasan (*clarity*) keberadaan bangunannya dengan menjadi pembeda terhadap lingkungan sekitarnya agar terlihat lebih menonjol. JCM berani menggunakan langgam Romawi yang kontras dengan konteks jalan Magelang, Hartono mall (HM) dengan tegas membentuk fasad melengkungnya untuk mengkontraskan diri dengan ruko-ruko eksisting di area ringroad utara namun tetap merujuk bentuk bangunan JIH yang berada tidak jauh dari lokasi HM yang memiliki bentuk fasad yang juga melengkung di bagian depannya. Sedangkan Ambarrukmo Plaza masih menyelaraskan fasad bangunan yang ada pada Hotel Royal Ambarrukmo yang berada dalam satu kompleks.

Fasad yang fleksibel dan penggunaan material yang transparan yang diterapkan pada fasad Hartono Mall cukup mencerminkan fungsi Hartono Mall sebagai bangunan pusat perbelanjaan. Selain itu, dengan fasad yang cenderung transparan dan organik, Hartono Mall dapat menunjukkan kesan menonjol dari lingkungannya yang cenderung masif dan lebih kaku. Hal ini dilakukan sebagai salah satu upaya untuk menarik perhatian pengunjung. Sedangkan fasad pada Ambarrukmo Plaza yang diekspresikan melalui perletakkan penanda-penanda (*signs*) cukup mencerminkan fungsi bangunan tersebut sebagai bangunan pusat perbelanjaan. Karena penanda yang dipasang di Ambarrukmo Plaza bervariasi dan menampilkan identitas penyewa ruang-ruang komersial di dalam mall tersebut. Selain itu, konsep arsitektur klasik pada bangunan ini merupakan upaya untuk menonjolkan keberadaan bangunan tersebut di lingkungannya, sehingga dapat menarik perhatian pengunjung.

## **KESIMPULAN**

Ketiga bangunan pusat perbelanjaan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang menjadi studi kasus penelitian, mempunyai konsep yang berbeda satu dengan yang lainnya dalam

## **Sustainability in Architecture**

hal menarik pengunjung melalui simpati visual elemen fasad. Hal ini bertujuan agar pengunjung tertarik untuk datang dan juga dapat menjadi ciri khas dari bangunan itu sendiri sehingga bangunan mudah diingat, walaupun tidak semata-mata keberadaan fasad menjadi faktor penentu pengunjung mall tertarik untuk berkunjung. Dengan konsep fasad yang berbeda-beda dari ketiga bangunan tersebut, elemen-elemen pembentuk fasadnya sebenarnya berasal dari elemen fasad yang sama yaitu bentuk-bentuk geometri bujur sangkar dan persegi pada bukaan-bukaannya, bentuk segitiga yang tetap mendominasi elemen atap dan akhiran bangunan serta penanda-penanda yang ditempelkan di fasad dalam bentuk yang juga persegi mengikuti pola fisik fasadnya. Yang membedakan elemen tersebut hanya pada bentuk, warna, material, dan *finishing* karena menyesuaikan dengan konsep masing-masing bangunan. Dari ketiga fasad pusat perbelanjaan tersebut (Jogja City Mall, Hartono Mall, dan Ambarrukmo Plaza) karakteristik fasad yang paling mendekati dan mencerminkan fungsi bangunan sebagai pusat perbelanjaan yang sesuai dengan teori fasad bangunan komersial Robert Krier adalah fasad bangunan Hartono Mall yang cenderung lebih fleksibel dan *ekstrovert*.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku (Monograf)**

Fisher, J. D., Martin, R. S., & Mosbaugh, P. (1991). *The Language of Real Estate Appraisal*. Chicago: Dearborn Financial Publishing.

Hoyt, C. K. (1978). *Buildings for Commerce and Industry*. New York: McGraw-Hill.

Krier, R. (1983). *Elements of Architecture*. London: Architectural Design.

Sastra, M. S. (2013). *Inspirasi Fasade Rumah Tinggal*. Yogyakarta: C.V Andi Offset.

#### **Situs Web**

Permana, F. (2015, Juni 17). *Dualisme Arsitektur : Timur-Barat*. Retrieved from <https://www.kompasiana.com/>

Tea. (2014, 5 9). *Jogja City Mall Bakal Jadi One Stop Entertainment di Yogya*. Retrieved from <http://jogja.tribunnews.com>