

## BAB II

### TINJAUAN

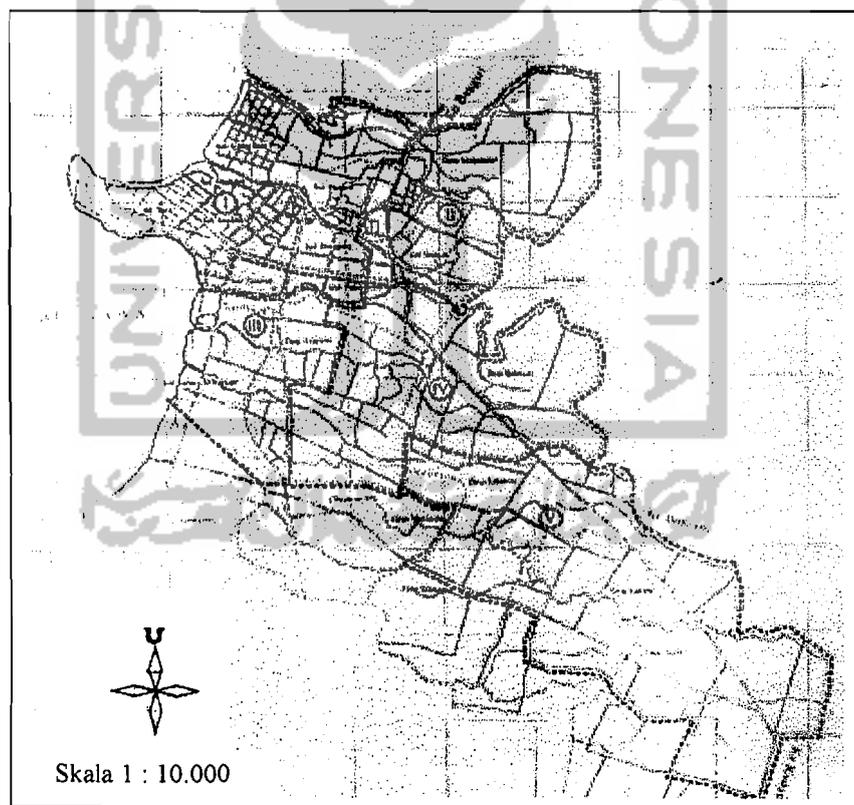
### FAKTUAL DAN TEORITIS

#### 2.1. Tinjauan Kota Jepara

##### 2.1.1. Kondisi Kota Jepara

Kota Jepara terletak diujung barat bagian tengah kabupaten Jepara dengan wilayah administrasi meliputi 19 kelurahan / desa. Luas wilayah perencanaan 2.421,71 Ha dengan perincian 1.673,211 Ha merupakan wilayah kota Jepara lama dan 748,71 Ha merupakan wilayah Kota Tahunan.

Keadaan topografi tanahnya relatif datar dengan ketinggian rata-rata 2 – 15 m diatas permukaan air laut, iklim kota Jepara adalah iklim tropis dengan musim hujan dan kemarau yang silih berganti sepanjang tahun.



Gambar 2.1 peta kota Jepara  
Sumber : RUTRK Kabupaten Jepara

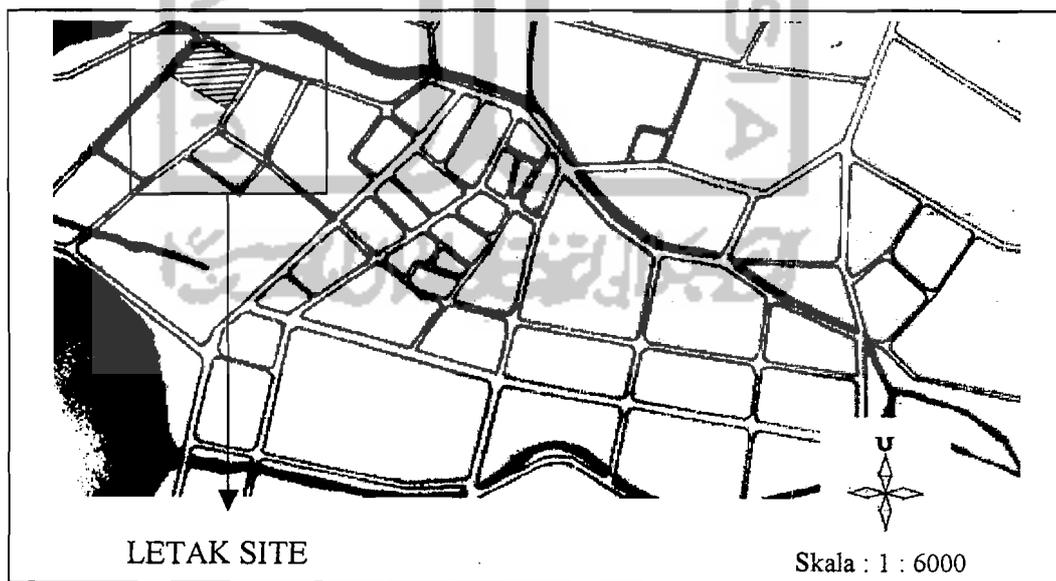
### 2.1.2. Letak Site Pusat Perbelanjaan

Penempatan site berada di Kelurahan Jobokuto yang termasuk wilayah kota lama Jepara dan merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK I) dengan salah satu kegiatannya yaitu pusat perdagangan dengan skala wilayah Kabupaten Jepara.

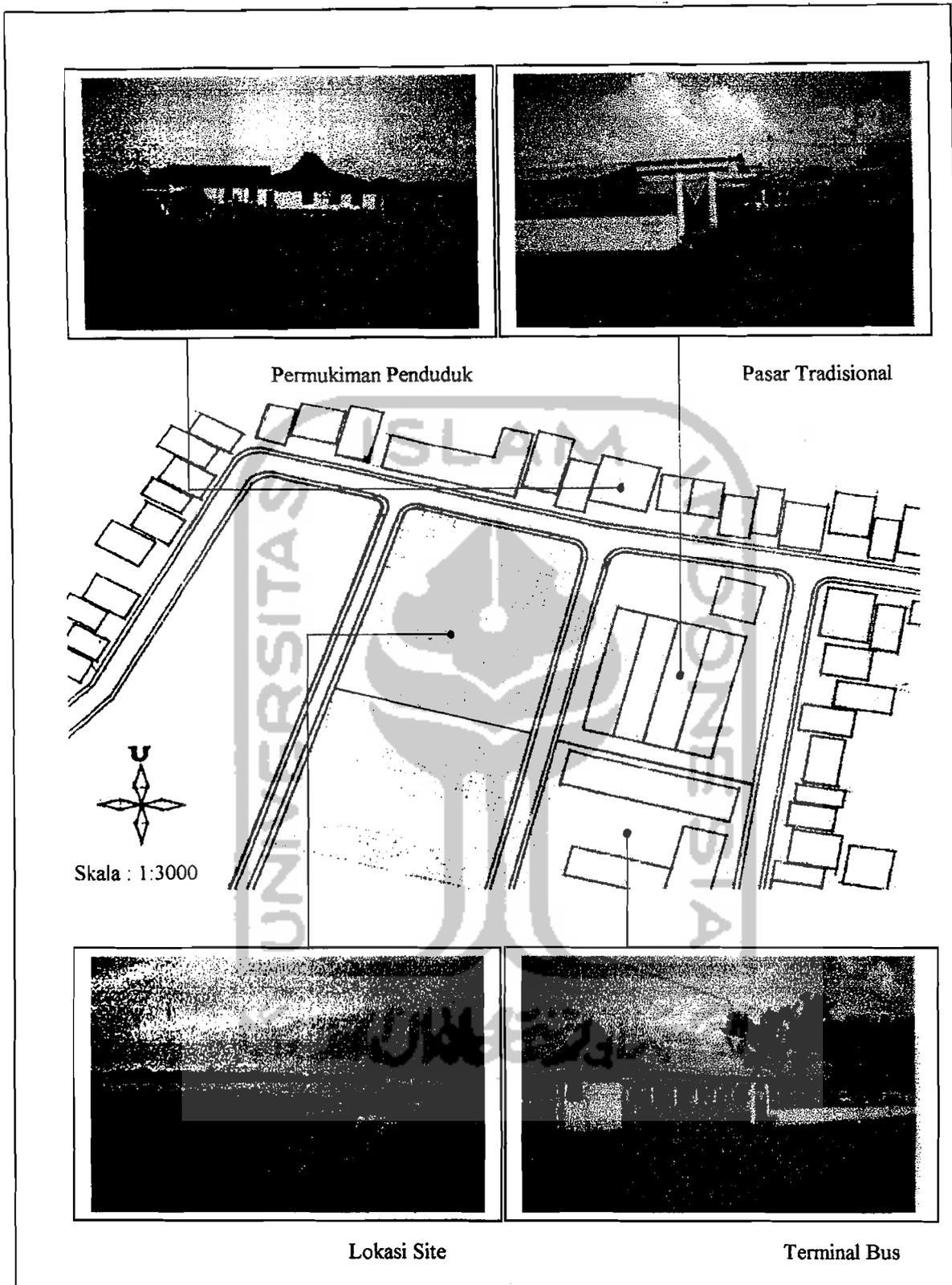
Batas-batas sitenya :

- Sebelah Utara : Jl. Diponegoro / Permukiman Penduduk
- Sebelah Timur : Jl. MT. Hariyono / Pasar
- Sebelah Selatan : Lahan Kosong
- Sebelah Barat : Jl. KH. Ahmad Dahlan / Lahan Kosong

Luas area yang diperuntukkan untuk pusat perbelanjaan yang sesuai dengan RUTRK Kabupaten Jepara yaitu sekitar 40.000 m<sup>2</sup>. Dengan melihat jumlah penduduk kabupaten Jepara sampai tahun 2004 yaitu 93.420 jiwa (standar luas area pusat perbelanjaan yang berskala distrik / wilayah yaitu sekitar 9.290–27.870 m<sup>2</sup>). Maka luas total area site yang digunakan untuk perencanaan pusat perbelanjaan di Jepara yaitu  $\pm 9.900$  m<sup>2</sup> dengan perhitungan lebar site pada sisi jalan Utara  $\pm 90$  m<sup>2</sup>, dan panjang site pada sisi jalan Timur  $\pm 110$  m<sup>2</sup>,



Gambar 2.2. letak site  
Sumber : Pengamatan



Gambar 2.3. Kondisi site  
 Sumber : Pengamatan

### 2.1.3. Kondisi Bangunan Kota Jepara

*Perkembangan arsitektur di Indonesia, di masa penjajahan datang pengaruh seni bangunan China dan seni bangunan Belanda : keduanya berkembang sejalan dengan mulai tumbuhnya kota-kota di Indonesia. seni bangunan China terutama berkembang sebagai bangunan pertokoan, sedangkan seni bangunan Belanda mempengaruhi pembentukan pusat kota sebagai bangunan-bangunan perkantoran, hotel, dan rumah tinggal (supangkat, 1983).*

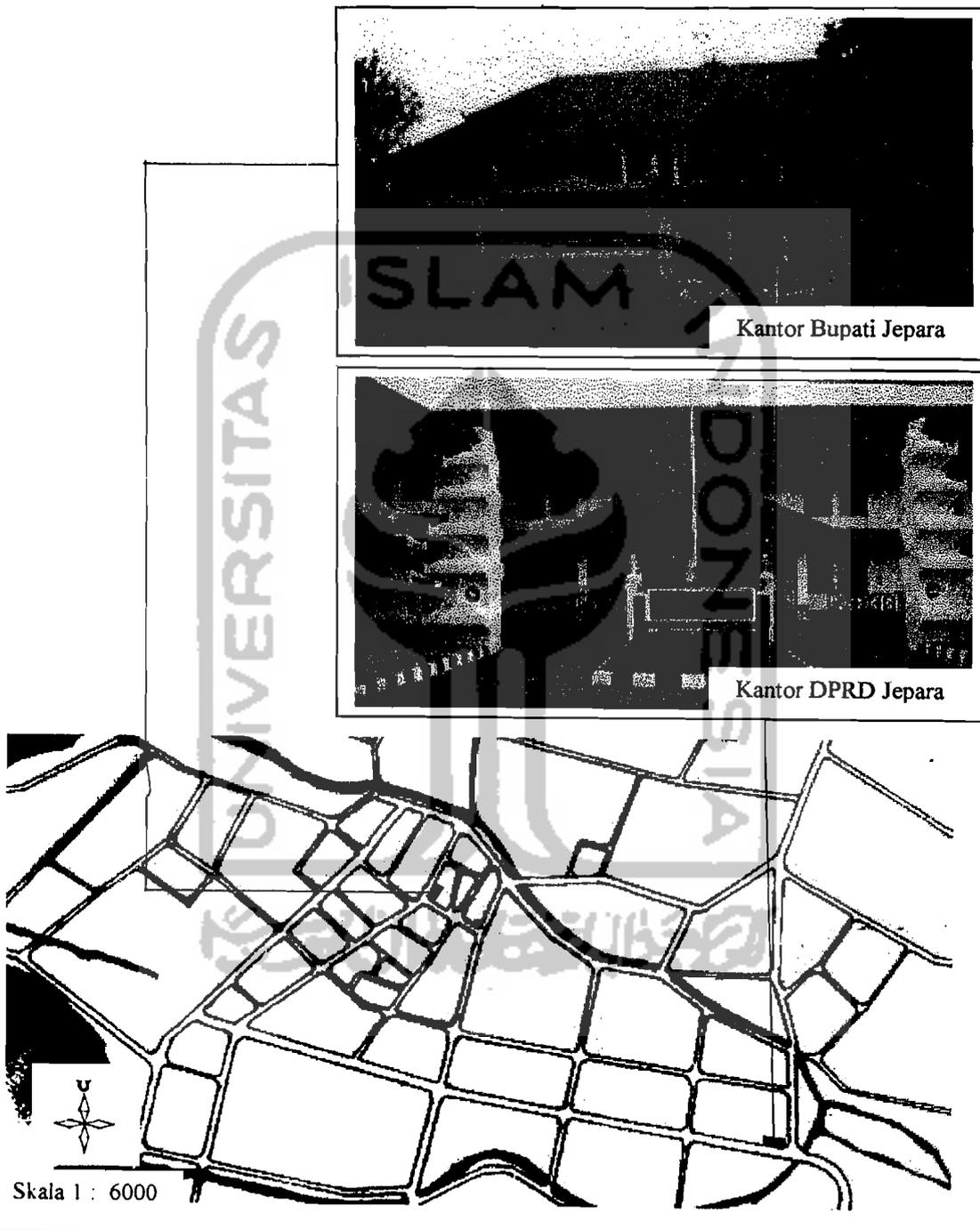
Demikian juga terjadi pada perkembangan kota Jepara masa lampau, yang pada masa penjajahan Belanda mengalami pengaruh dari barat (Belanda), itu dapat dilihat dari bentuk kota dan bangunannya yang tidak sedikit menerapkan konsep lokal atau tradisional di dalam perencanaan bangunan-bangunannya seperti kantor DPUK Jepara dan kantor BRI Jepara yang berarsitekturkan Belanda dan kompleks pertokoan lama / pecinan dan tempat ibadah / klenteng yang berarsitekturkan China.

Kadang-kadang bangunan menjadi “saksi bisu” dari berbagai kejadian pada masa digunakan baik di dalamnya maupun disekitarnya. Oleh karena itu, bangunan selain mempunyai nilai arsitektural (ruang, keindahan, konstruksi, teknologi, dll.), juga mempunyai nilai sejarah. Makin lama bangunan berdiri, makin membuktikan tingginya nilai sejarah dan budayanya. (Yulianto Sumalyo). Dengan adanya bangunan yang berarsitekturkan Belanda dan China di kota Jepara, dan masih berdiri sampai sekarang ini menjadikan bangunan tersebut mempunyai nilai sejarah tersendiri bagi kekayaan arsitektur kota Jepara, biarpun Jepara sendiri tidak memiliki arsitektur khusus yang merupakan ciri arsitektur Jepara.

Dalam perkembangannya, bangunan-bangunan perdagangan baru yang berdiri di kota Jepara seperti kompleks Ruko dan supermarket SAUDARA kurang memperhatikan arsitektur regional kota Jepara sehingga menambah bangunan yang tidak mempunyai ciri arsitektur regional kota Jepara, akan lebih memudahkan keanekaragaman arsitektur kota Jepara itu sendiri.

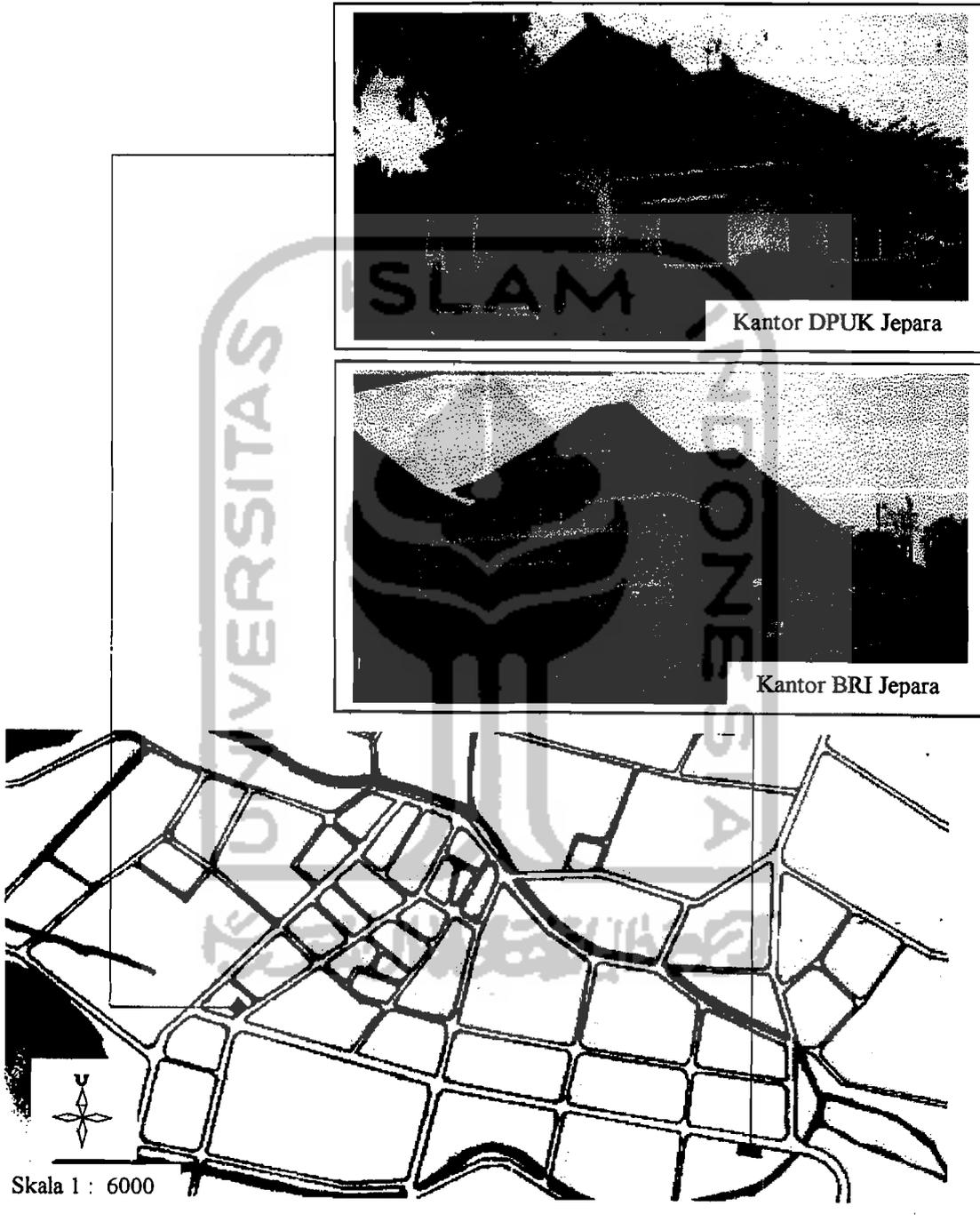
Keanekaragaman bangunan-bangunan yang ada di kota jepara antara lain :

Bangunan pemerintahan yang ada di kota Jepara berarsitekturkan Jawa, itu bisa dilihat dari bentuk atap Tajug (pada kantor Bupati Jepara) dan atap limasan (pada kantor DPRD Kabupaten Jepara). Pada fasad bangunan (pintu masuk) diberi motif ukiran.



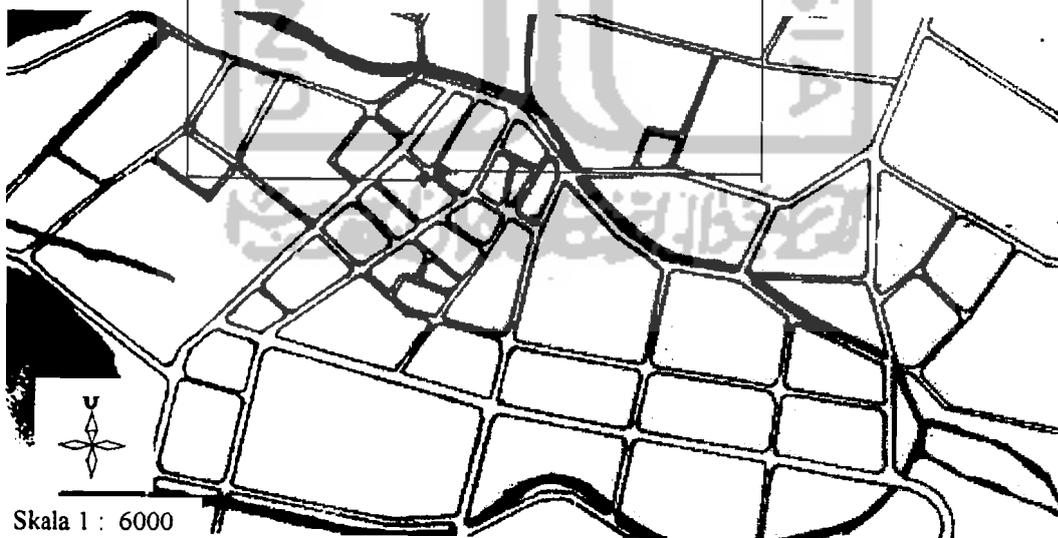
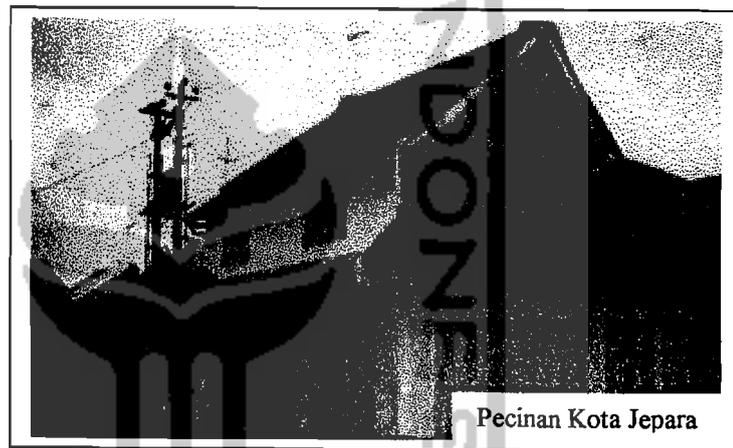
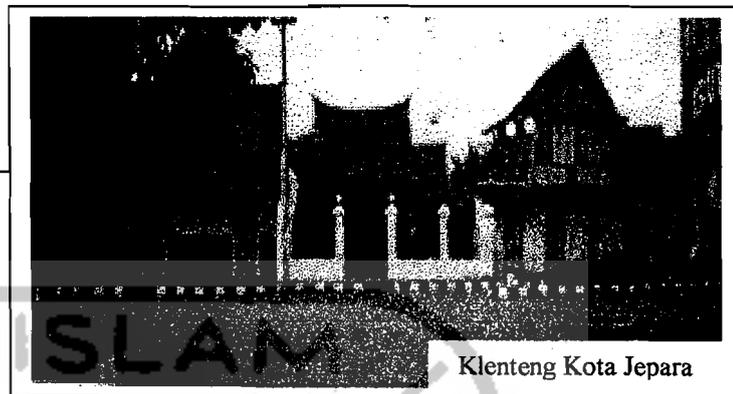
Gambar 2.4. Bangunan Pemerintahan Kabupaten Jepara  
Sumber : pengamatan

Bangunan Belanda di Kota Jepara lebih berkembang pada bangunan perumahan dan pemerintahan / perkantoran (kantor DPUK Jepara dan kantor BRI Jepara). Bangunan ini memiliki atap limasan yang tinggi (Sudut antara  $45^{\circ}$ - $65^{\circ}$ ) dan berornamen (jendela pada atap dan elemen pojok atap banguna).



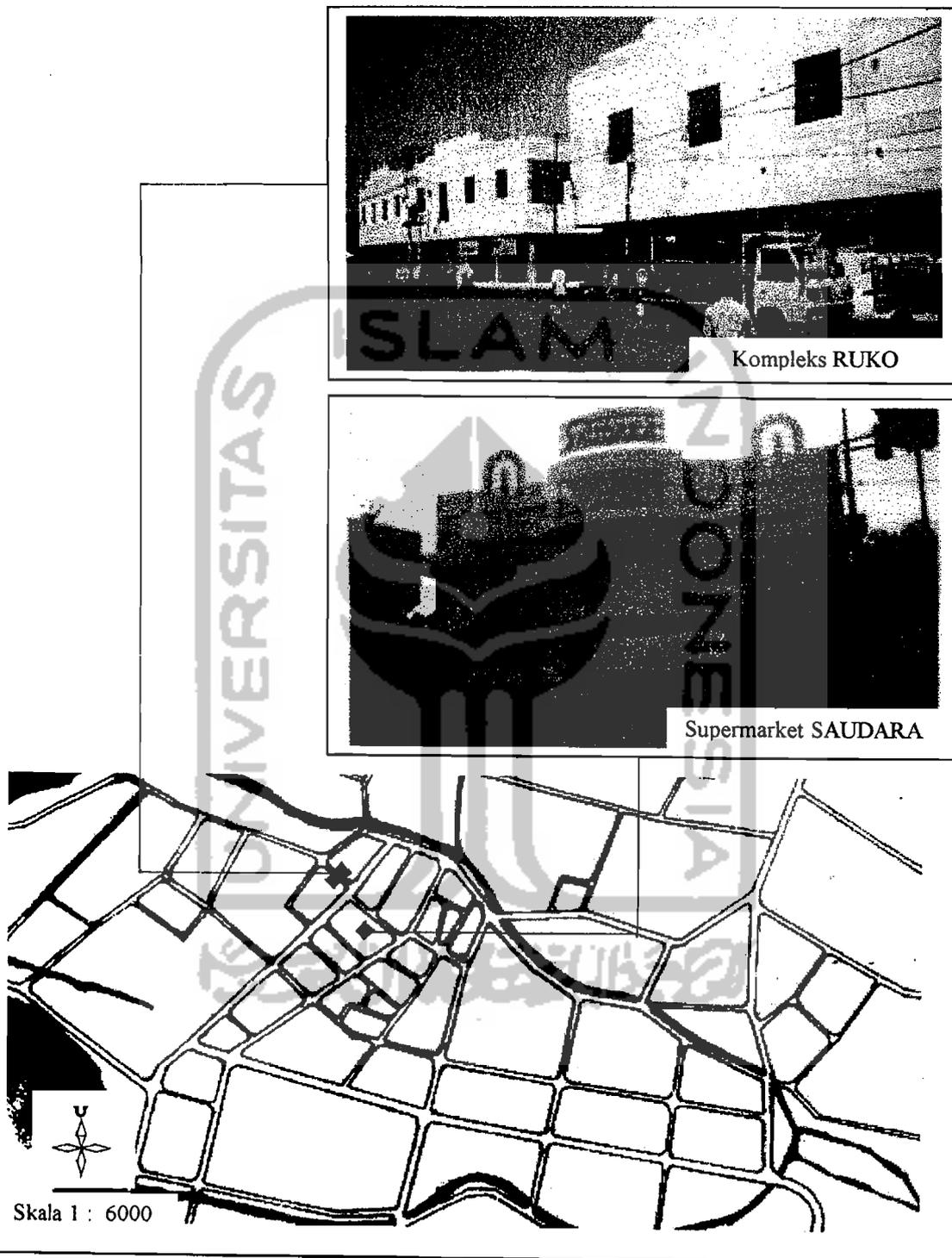
Gambar 2.5. Bangunan kolonial / Belanda  
Sumber : pengamatan

Pada bangunan China yang berada di Kota Jepara lebih berkembang pada bangunan pertokoan (pecinan) dan bangunan peribadatan (klenteng). Bentuk utama yang mencirikan bangunan China yaitu atap serta warnanya.



Gambar 2.6. Bangunan China  
Sumber : pengamatan

Perkembangan bangunan-bangunan perdagangan baru seperti kompleks Ruko dan supermarket SAUDARA yang kurang memperhatikan arsitektur regional kota Jepara.



Gambar 2.7. Bangunan perdagangan baru  
Sumber : pengamatan

#### 2.1.4. Kependudukan Kota Jepara

Jumlah penduduk Kota Jepara tahun 1995 mencapai 83.612 jiwa dengan prosentase pertumbuhan 1,24 %, dengan demikian sampai akhir tahun perencanaan (2004) jumlah penduduk mencapai 93.420 jiwa.

Tabel 2.1. proyeksi jumlah penduduk di Kota Jepara

No	Desa / Kelurahan	Tahun 1995		Pelita VI (1998)	Akhir perenc. (2004)
		jumlah	%		
<b>Kecamatan Jepara</b>					
1	Demaan	3.861	4,62	4.006	4.314
2	Karangkebagusan	361	0,43	375	403
3	Potroyudan	3.188	3,81	3.308	3.562
4	Bapangan	3.078	3,68	3.194	3.439
5	Pingkol	4.742	5,67	4.921	5.298
6	Saripan	3.563	4,26	3.697	3.981
7	Panggung	4.714	5,64	4.892	5.267
8	Kauman	3.006	3,60	3.119	3.359
9	Bulu	2.684	3,21	2.785	2.999
10	Jobokuto	5.025	6,01	5.214	5.614
11	Ujungbatu	2.733	3,27	2.836	3.054
12	Mulyoharjo	5.302	6,34	5.502	5.924
<b>Kecamatan Tahunan</b>					
13	Senenan	4.574	5,47	4.746	5.111
14	Krapyak	6.751	8,07	7.005	7.543
15	Sukodono	3.922	4,69	4.070	4.382
16	Langon	3.978	4,76	4.128	4.445
17	Ngabul	6.993	8,36	7.256	7.813
18	Tahunan	8.477	10,14	8.796	9.471
19	Mantingan	6.660	7,97	6.911	7.441
	Jumlah	83.612		86.761	93.420

Sumber : RUTRK Kabupaten Dati II Jepara

Dari data kependudukan kota jepara yang ada sampai tahun perencanaan (2004) yaitu 93.420 jiwa, sangat ideal bila di kota Jepara didirikan pusat perbelanjaan dengan skala distrik / wilayah dan jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 jiwa.

#### 2.1.5. Rencana Pembagian Wilayah Kota Jepara

Melihat kondisi struktur tata ruang yang ada di Kota Jepara pada saat ini terkonsentrasi pada jalur utama jalan kota dan bagian timur kota jepara sehingga perlu batasan yang jelas tentang pemanfaatan ruangnya.

Proyeksi kepadatan penduduk Kota Jepara sampai akhir tahun perencanaan yaitu 93.420 jiwa, sehingga untuk memudahkan jangkauan pelayanan terhadap masyarakat, kota jepara dibagi dalam 5 Bagian Wilayah Kota (BWK) yaitu :

1. BWK I (meliputi desa : Ujungbatu, Panggang, Kauman, Bulu, Jobokuto).  
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan perkantoran / pemerintahan, perdagangan, industri, perumahan, perikanan dan pelayanan umum.
2. BWK II (meliputi desa : Mulyoharjo, Saripan , dan Pingkol)  
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan pendidikan tingkat tinggi, perkantoran / pemerintahan, pendidikan, perumahan dan permukiman.
3. BWK III (meliputi desa : Demaan, Karangkebagusan, dan Potroyudan)  
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan perkantoran / pemerintahan, pendidikan, industri kerajinan dan permukiman.
4. BWK IV (meliputi desa : Krapyak, Senenan, dan Bapangan)  
Kegiatan yang berkembang adalah kegiatan industri rumah tangga dan perdagangan.
5. BWK V (meliputi desa : Sukodono, Langon, Mantingan, Ngabul, dan Tahunan)  
Kegiatan yang berkembang sesuai dengan fungsi ibukota kecamatan.

#### 2.1.6. Rencana Kawasan Perdagangan

Rencana kegiatan perdagangan dialokasikan di pusat kota (BWK I), hal ini mengingat kawasan ini telah berkembang sebagai daerah perdagangan dengan skala pelayanan kota dan regional

Tabel 2.2. jumlah fasilitas dan lahan untuk perdagangan

No	Macam fasilitas	standard	uraian	Tahun perencanaan (2004)		Alokasi di BWK
				kebutuhan	kekurangan	
			Jml pddk kota Jepara	93.420		
1	Warung / kios	100 m <sup>2</sup> / 250 jiwa	Jml fasilitas	374	374	I, II, III, IV, V
			Luas lahan(m <sup>2</sup> )		37.400	
2	Pertokoan	1.200 m <sup>2</sup> / 2.500 jiwa	Jml fasilitas	37	37	I, II, III, IV, V
			Luas lahan(m <sup>2</sup> )		44.400	
3	Pasar / perbelanjaan	13.500 m <sup>2</sup> / 30.000 jiwa	Jml fasilitas	3	3	I, IV, V
			Luas lahan(m <sup>2</sup> )		40.500	
4	Pusat pertokoan	40.000 m <sup>2</sup> / 120.000 jiwa	Jml fasilitas	1	1	I
			Luas lahan(m <sup>2</sup> )		40.000	
5	Pusat belanja dan niaga	36.000 m <sup>2</sup> / 400.000 jiwa	Jml fasilitas	1	1	I
			Luas lahan(m <sup>2</sup> )		36.000	
Jumlah kebutuhan luas lahan (m <sup>2</sup> )					198.300	

Sumber : RUTRK Kabupaten Dati II Jepara

Dari kondisi yang ada diketahui jika di Jepara masih kekurangan fasilitas perdagangan sehingga memungkinkan untuk dibangun sebuah pusat perbelanjaan dalam skala distrik / wilayah dengan luas areanya sekitar 9.290 s/d 27.870 m<sup>2</sup> (yang tersedia 40.000 m<sup>2</sup>).

#### 2.1.7. Kebijakan Pemerintah Daerah

Kawasan perdagangan mempunyai karakter yang berbeda dengan yang lainnya, sehingga perlu pengaturan yang berbeda pula.

Peraturan untuk kawasan perdagangan ini (RUTRK Kabupaten Jepara) adalah :

1. Garis sepadan muka bangunan sebesar 0,5 dari Daerah Milik Jalan
2. Garis sempadan bangunan sudut sebesar 1 kali Damija
3. Garis sempadan bagian belakang sebesar minimal 4 m antar batas tanah
4. Garis sempadan bagian samping sebesar minimal 3 m antar batas tanah
5. Tinggi bangunan perdagangan maksimal adalah 4 lantai
6. KDB sebesar 70 % dan KLB maksimal 2,8

#### 2.1.8. Fasilitas Perbelanjaan kota Jepara

Fasilitas perbelanjaan yang ada di kota Jepara mengalami peningkatan baik jumlah bangunan perbelanjaan maupun mutu barang yang dijualnya. Wadah kegiatan tersebut dibedakan menurut tingkat pelayanannya maupun bentuk wadah kegiatannya. Fasilitas perbelanjaan yang ada yaitu :

- **Pasar**

Pasar adalah pengelompokan fasilitas-fasilitas perbelanjaan yang sederhana berupa kios-kios. Barang-barang yang diperjual belikan biasanya adalah barang-barang kebutuhan primer. Sistem pengelolaan barang dan jasanya secara tradisional. Pasar tumbuh dan bersifat strategis dari segi aksesibilitas (Wiryadi, 1980).

Jumlah pasar di kota Jepara (kota lama dan kec. Tahunan) ada 9 buah dan dirinci menurut jenisnya yaitu : 1 pasar swalayan, 5 pasar umum, dan 3 pasar desa. Pasar-pasar tersebut di atas termasuk dalam kategori penjualan eceran, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (data statistik, 1998).

- **Pertokoan**

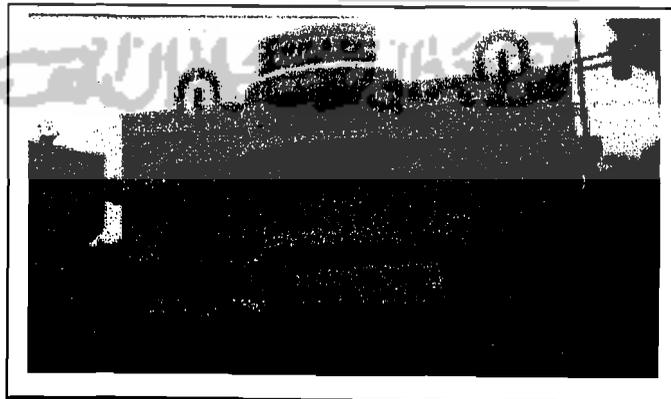
Fasilitas pertokoan cenderung berkembang di pinggir jalan yang mempunyai aksesibilitas tinggi dan tumbuh secara organis serta tak terencana mengikuti pola jalan yang ada, dengan skala pelayanan lingkungan atupun regional. Pertokoan tersebut terdapat di Jl. P. Diponegoro, Jl. Jend Sudirman. Pertokoan tersebut berderet di sepanjang sisi jalan dengan berbagai macam ukuran besar maupun kecil.



Gambar 2.8 Pertokoan di sepanjang Jl. P. Diponegoro  
Sumber : Pengamatan

- **Supermarket**

Supermarket yaitu toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjualan. Supermarket yang ada di kota Jepara yaitu Saudara dan Indo market.



Gambar 2.9 Supermarket Saudara  
Sumber : Pengamatan

## 2.2. Tinjauan Pusat Perbelanjaan

### 2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan.

Pengertian pusat perbelanjaan sebagai suatu fasilitas perdagangan dari berbagai sumber, adalah sebagai berikut :

1. Pusat perbelanjaan adalah kelompok kegiatan komersial yang direncanakan dan dikembangkan sebagai unit perdagangan yang terkoordinir, biasanya dengan parkir di halaman / bukaan disisi 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).
2. 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).
3. Pusat perbelanjaan adalah suatu fasilitas perdagangan yang berupa kelompok fasilitas komersial pada suatu lahan yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai salah satu kesatuan unit operasi untuk dapat melayani dan menampung kegiatan perbelanjaan dari suatu layanan tertentu. Kelompok fasilitas ini menyediakan area parkir dalam lingkungan sebagai fasilitas penunjang (Mc. Keever, J.R.et al. 1977 : 1).
4. 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).

5. 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).

### 2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

#### A. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan (Gruen, 1960)

##### 1. Pusat Perbelanjaan Lokal (Neighbourhood Center)

Yaitu pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 2.787 - 9.290m<sup>2</sup> dengan tingkat layanan 5.000 - 40.000 jiwa.

Jenis fasilitas : supermarket, toko-toko tunggal (shop unit).

##### 2. Pusat Perbelanjaan Distrik (Community Center)

Yaitu Pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 9.290 - 27.870m<sup>2</sup> dengan tingkat layanan 40.000 - 150.000 jiwa.

Jenis fasilitas : departement store, variety store, junior departement store, super market dan toko-toko tunggal.

##### 3. Pusat Perbelanjaan Regional (Regional / Main Center)

Yaitu pusat perbelanjaan yang mempunyai total area 27.870 - 92.900m<sup>2</sup> dengan tingkat layanan 150.000 - 400.000 jiwa.

Jenis fasilitas : junior departement store, departement store dan toko.

#### B. Berdasarkan Bentuk Fisik (Nadine, Bendington, 1982)

1. *Shopping Street* yaitu sederetan pertokoan disepanjang sisi jalan. Contoh : pertokoan di sepanjang jalan Mallioboro.
2. *Shopping Center* yaitu komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual.
3. *Shopping Precint* yaitu komplek pertokoan dengan stan toko menghadap ke ruang terbuka yang terbebas dari kendaraan.

4. *Departement Store* yaitu suatu toko besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual berbagai macam barang.

Peletakan barang memiliki tata letak yang memudahkan sirkulasi dan kejelasan akses. Luas lantai 10.000-20.000 m<sup>2</sup>.

Contoh : Galeria Mall

5. *Supermarket* yaitu toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkisar 1.000-2.500m<sup>2</sup>.

Contoh : Mirota Kampus.

6. *Departement Store dan Supermarket* yaitu bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan departement store dan supermarket).

Contoh : Mallioboro Mall.

7. *Super Store* yaitu Toko satu lantai tetapi menjual berbagai jenis barang dengan pelayanan sendiri, dengan lahan yang terbatas.

Luas lantai berkisar 5.000-7.000 m<sup>2</sup>.

#### C. Berdasarkan Kuantitas Barang

1. Toko Grosir

Yaitu toko yang menjual barang-barang dalam jumlah besar, barang-barang tersebut biasanya disimpan di tempat lain, yang yang terdapat di toko adalah sebagai sample.

2. Toko Eceran

Yaitu toko yang menjual barang-barang yang relatif sedikit atau persatuan barang. Dengan variasi barang lebih banyak.

#### D. Berdasarkan variasi barang yang dijual (gruen Victor, 1960)

1. Specially Shop

Merupakan toko yang menjual barang tertentu, misalnya : toko obat, toko sepatu, toko kacamata, toko emas dan sebagainya.

2. Variety Shop

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang, seperti toko kelontong.

### 2.2.3. Materi yang di perdagangkan dalam Pusat Perbelanjaan

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

A. Demand goods

Yaitu barang-barang Kebutuhan pokok yang dibutuhkan setiap hari.

B. Convenience goods

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

C. Impuls good

Yaitu barang kebutuhan khusus, mewah dan biasanya untuk kepuasan, bahkan untuk menaikkan gengsi pemakainya.

### 2.2.4. Sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan

A. Personal service system

Adalah cara pembeli dalam melakukan tawar menawar dilayani oleh pramuniaga melalui counter, sehingga antara pedagang dan konsumen terpisah dengan jelas.

B. Self service system

Adalah cara pembeli bebas memilih barang yang mereka inginkan, umumnya ruang yang dibutuhkan untuk sirkulasi cukup besar dan dilengkapi dengan trolley (keranjang belanja), ruang antara pedagang dan konsumen tidak terpisah dengan jelas dan pembayaran dilakukan melalui counter akhir.

C. Vending machine system

Adalah cara pelayanan dengan memakai alat mekanis, umumnya dibuat ruang yang besar.

D. Order system

Adalah cara pemesanan barang berdasarkan contoh dalam ukuran dan variasi sesuai keinginan melalui sarana komunikasi, pos dan telepon sehingga ruang yang dibutuhkan relatif kecil, pembayaran dilakukan saat pengambilan pesanan.

## 2.2.5. Aktifitas dalam pusat perbelanjaan

### A. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan atas :

#### 1. Konsumen / Pengunjung / Pembeli

Konsumen sebagai obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan dalam hal barang dan jasa. Kondisi sosial ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan memperoleh banyak pilihan barang dengan pelayanan maksimal, serta menikmati suasana yang menyenangkan dari penampilan ruang dan bangunan.

#### 2. Penyewa / Pedagang

Pemakaian ruang dengan menyewa atau membelinya dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat menjual barang dagangannya kepada konsumen.

#### 3. Investor

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

#### 4. Supplier

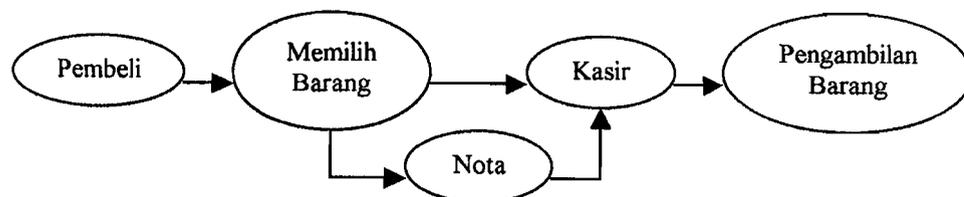
Supplier adalah pensupplie / pengisi barang untuk pedagang dalam jumlah besar dan dijual kembali oleh pedagang kepada konsumen.

### B. Jenis Kegiatan

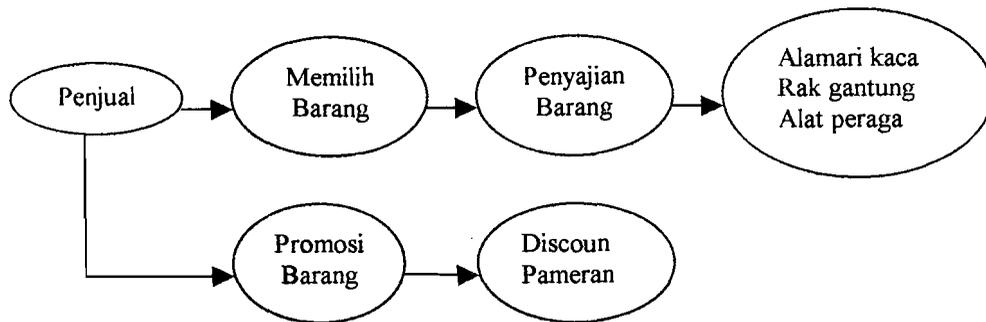
Jenis Kegiatan yang diwadahi dalam kegiatan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut :

#### 1. Kegiatan jual beli yang meliputi :

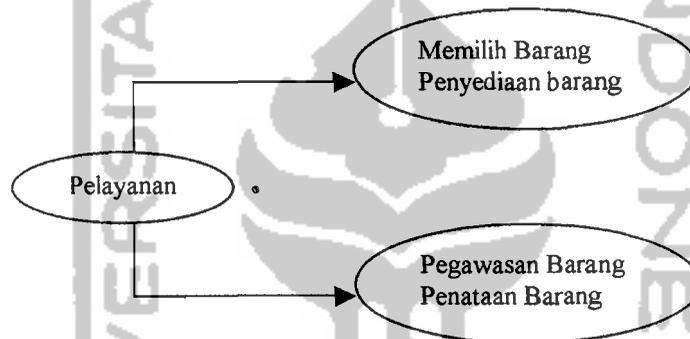
- Kegiatan pergerakan pembelian



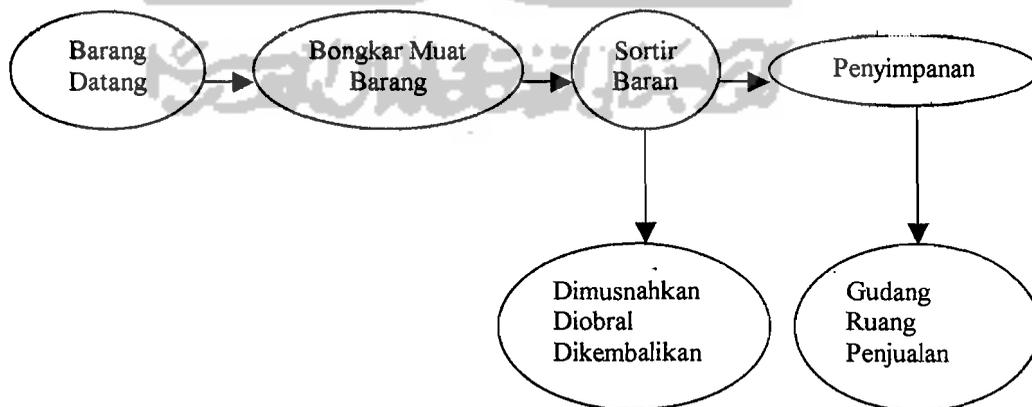
- Kegiatan penyajian barang



- Kegiatan pelayanan

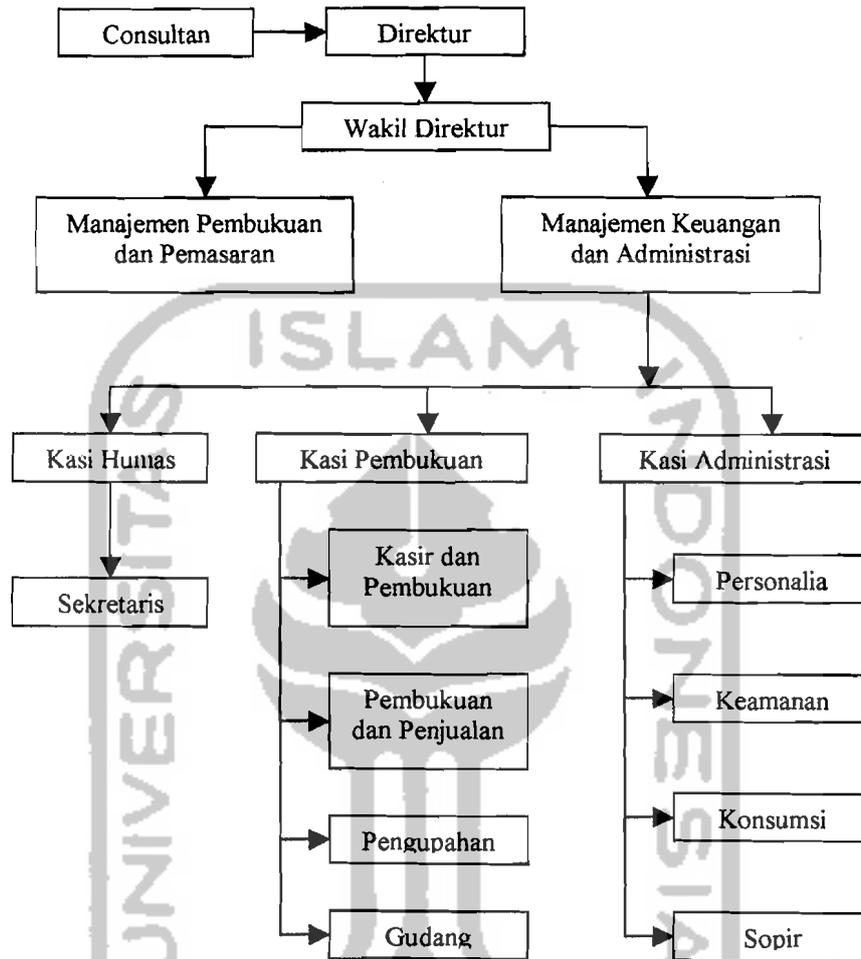


2. kegiatan pengadaan barang

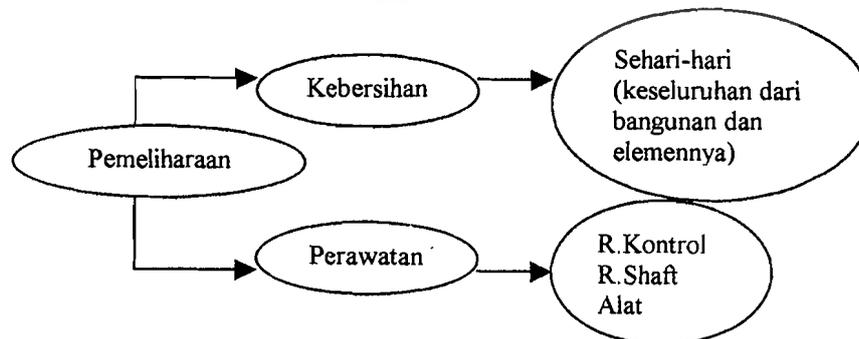


3. Kegiatan pengelolaan yang meliputi :

- Kegiatan manajemen



- Kegiatan Cleaning Service



## 2.3. Tinjauan Penampilan Bangunan

### 2.3.1. Citra Visual Bangunan Komersial

Penampilan visual penting artinya bagi bangunan komersial, guna memberi persepsi pada orang yang melihatnya untuk mengetahui keberadaan bangunan komersial tersebut dengan cara menyesuaikan citra visual bangunan komersial tersebut dengan image orang yang melihatnya. Untuk itu perlu diupayakan citra suatu bangunan komersial yang meliputi (Hoyt, 1978):

1. *Clarity* (kejelasan), yaitu sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi fasilitas tersebut. Maksudnya adalah visual pusat perbelanjaan harus dapat menunjukkan dengan jelas fungsi bangunan bahwa bangunan merupakan pusat perbelanjaan.
2. *Boldness* (menonjol), yaitu sifat yang menunjukkan kesan menonjol. Jadi suatu pusat perbelanjaan penampilannya harus menonjol dari lingkungan sekitarnya agar fasilitas perdagangan tersebut dapat menarik perhatian dari pembeli/pengunjung.
3. *Intimacy* (akrab), yaitu sifat penampilan visual yang menunjukkan keakraban bangunan dengan lingkungan sekitar.
4. *Flexibility* (Fleksibilitas), yaitu suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra dan alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya.
5. *Complexity* (kompleksitas), Yaitu suatu citra penampilan bangunan yang tidak monoton.
6. *Efficiency* (efisiensi), Adalah suatu citra penggunaan yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.
7. *Investinense* (kebaruan), yaitu suatu sifat penampilan pusat perbelanjaan yang memberikan citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.

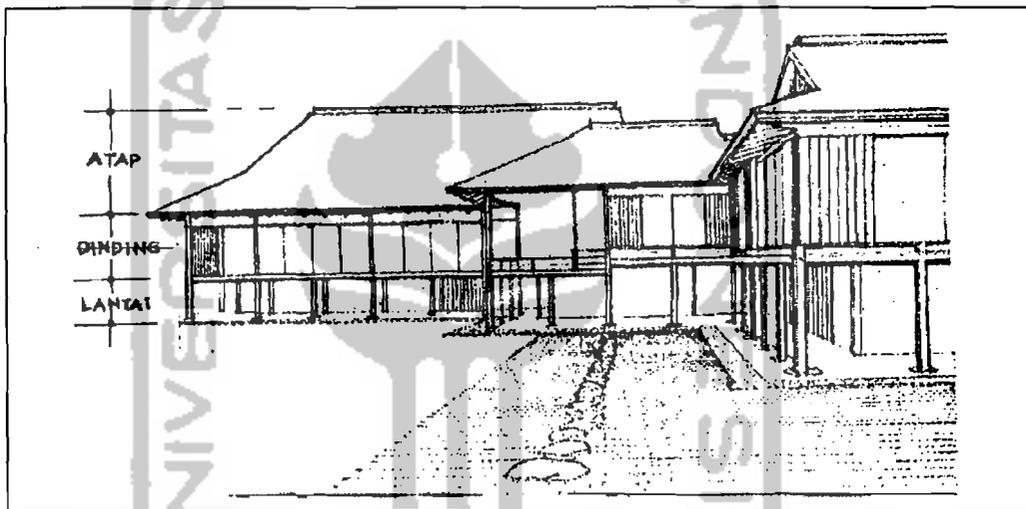
### 2.3.2. Elemen Bangunan

Untuk mendapatkan elemen-elemen yang terdapat pada bangunan, bisa dilihat dari kriteria dasar prinsip-prinsip penyusunan karakteristik arsitektural (DK. Ching Francis, 1979), yaitu :

#### A. Pembentuk Fasade

Yaitu suatu konsep umum dalam kaidah perancangan arsitektur, yang membagi bangunan secara visual menjadi 3 bagian :

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



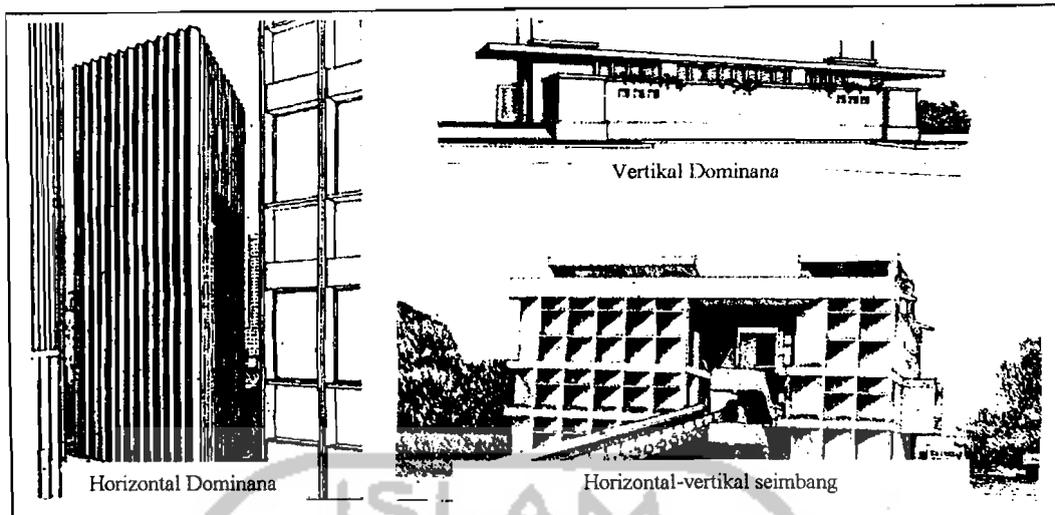
Gambar 2.10 Villa Kerajaan, Katsura Jepang  
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

#### B. Proporsi Vertikal Horizontal

Yaitu perbandingan dimensi Vertikal-Horizontal bangunan yang nampak secara visual pada penampang fasad bangunan.

Dalam hal ini terdapat 3 kemungkinan proporsi :

1. Dimensi Vertikal lebih dominan dibandingkan Horizontal
2. Dimensi Horizontal lebih dominan dibandingkan Vertikal
3. Dimensi Vertikal-Horizontal pada proporsi yang seimbang



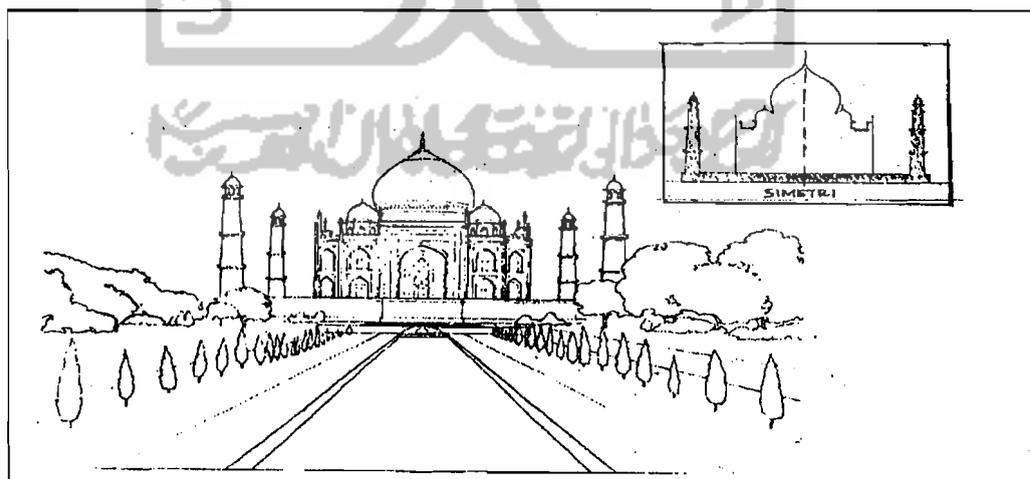
Gambar 2.11 Proporsi Vertikal Horizontal  
 Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

### C. Simetri

Yaitu distribusi bentuk-bentuk dan ruang-ruang yang sama dan seimbang terhadap suatu garis bersama (sumbu) atau titik (pusat).

Pada dasarnya ada dua macam simetri :

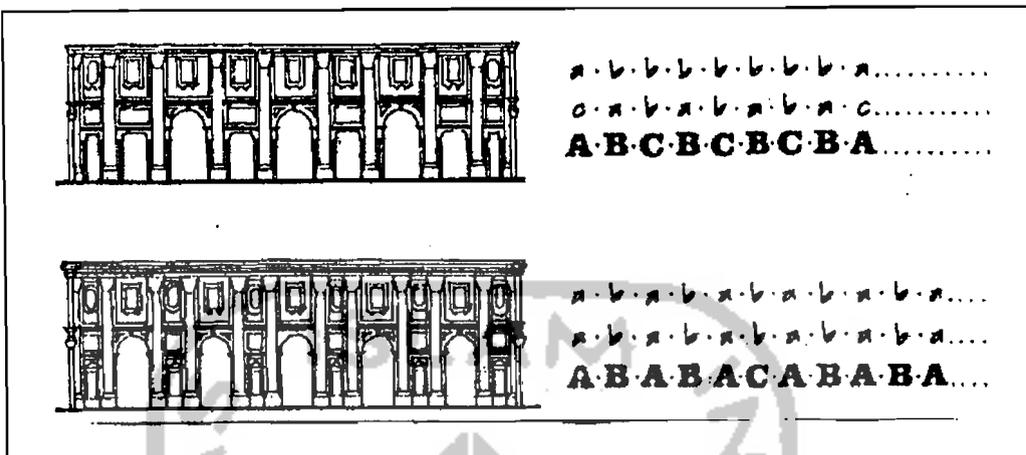
1. Simetri Bilateral yang mengacu pada susunan yang seimbang dari unsur-unsur yang sama terhadap suatu sumbu yang sama.
2. Simetri Radial yang terdiri dari unsur-unsur yang sama dan seimbang terhadap dua sumbu atau lebih yang berpotongan pada suatu titik pusat.



Gambar 2.12 Taj Mahal, Agra-India  
 Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

#### D. Pengulangan

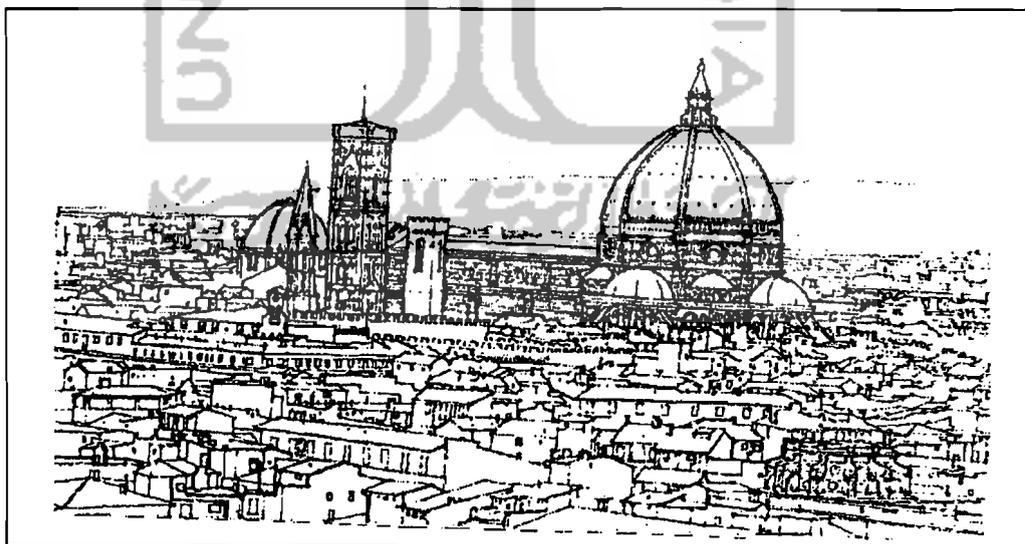
Pengulangan pola-pola yang sama dan resultante dari irama-irama untuk mengorganisir satu seri bentuk-bentuk atau ruang-ruang yang serupa.



Gambar 2.13 Fasad internal  
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

#### E. Elemen / Ornamen

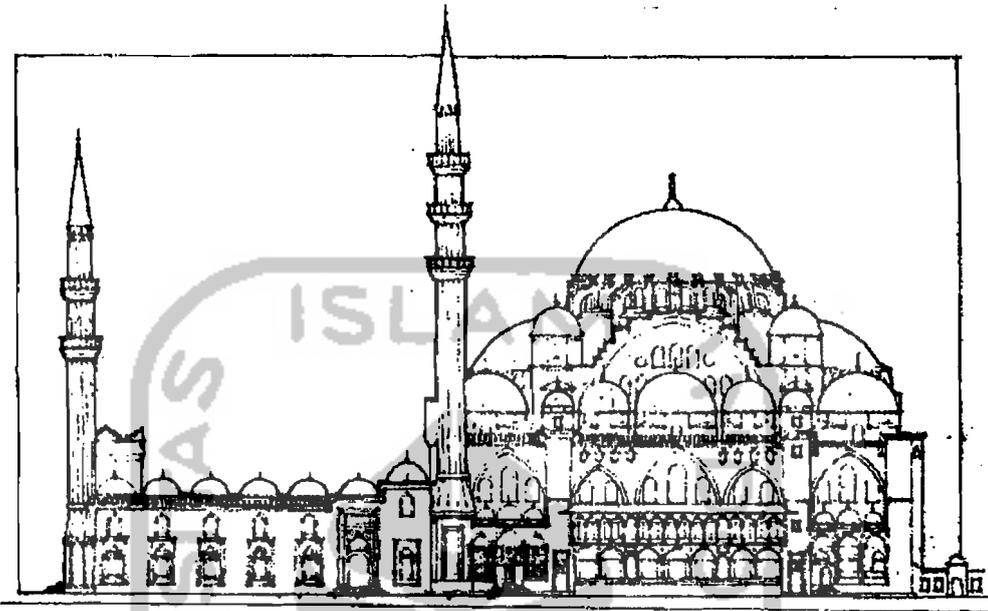
Penerapan elemen / ornamen arsitektural yang berada pada bidang fasad bangunan dan dapat memberikan ciri-ciri yang khas sehingga penampilan bangunan mempunyai nilai lebih dari bangunan lain dan dapat menjadikan sebagai suatu Land Mark.



Gambar 2.14 Pemandangan kota Floren  
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

## F. Style

Bentukan yang muncul sebagai gambaran dari perkembangan pemikiran berdasarkan budaya, faktor alam dan dinamisasi kehidupan.



Gambar 2.15 Masjid Suleyman, Istanbul-Turki  
Sumber : Dk. Ching Francis, 1979

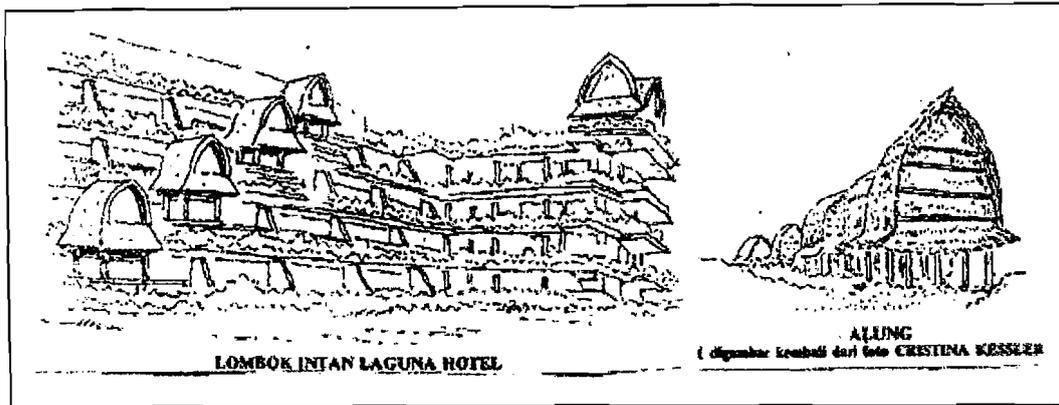
### 2.3.3. Regionalisme

Regionalisme mempunyai ciri utama menyatukan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern. Apabila kita mengaitkan antara arsitektur masa lampau dengan arsitektur masa kini, maka kita akan mendapatkan beberapa kemungkinan hasil akhir sebagai berikut (Wondoamiseno, 1991):

1. Tempelan elemen *arsitektur masa lampau* pada *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Lombok Intan Laguna Hotel

- Tiruan bentuk “alung” (lumbung padi tradisional Lombok) ditata berundak pada bangunan hotel yang mempunyai kemiringan
- Secara prinsip terjadi penempelan tiruan bangunan tradisional yang sangat khas pada bangunan modern.

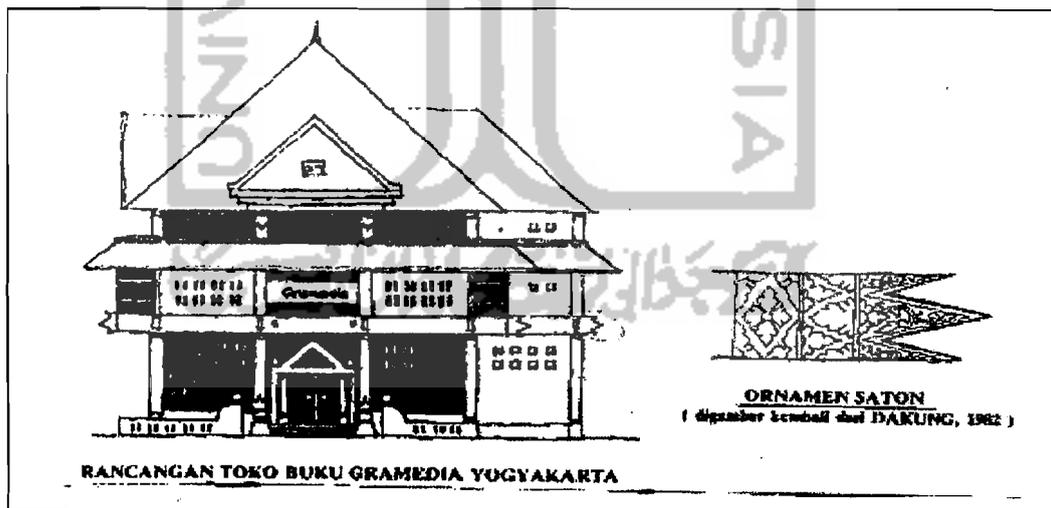


Gambar 2.16 Tempelan elemen AML pada AMK  
Sumber : Wondoamiseno, 1991

2. Elemen fisik *arsitektur masa lampau* menyatu di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Toko Buku Gramedia Yogyakarta

- Usaha penyatuan dengan menempatkan elemen-elemen tradisional (elemen brunjung, tumpang sari, dan ornamen saton) tersebut sebagai bagian dari bangunan modern.
- Secara prinsip terjadi perpaduan antara elemen-elemen tradisional tersebut sebagai bagian dari bangunan modern.

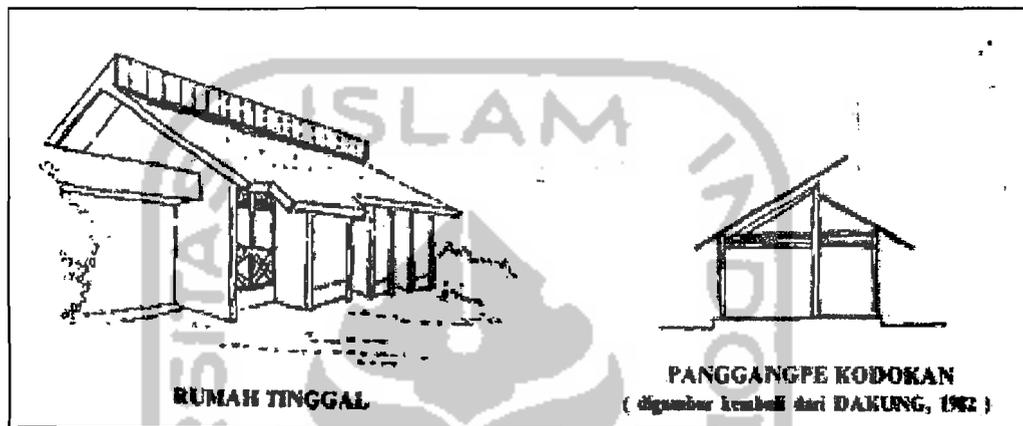


Gambar 2.17 Elemen fisik AML menyatu di dalam AMK  
Sumber : Wondoamiseno, 1991

3. Elemen fisik *arsitektur masa lampau* tidak terlihat jelas di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Rumah Tinggal di Yogyakarta

- Dikembangkan dari salah satu bentuk bangunan tradisional “panggung kodokan” guna mendapatkan sistem pencahayaan dan penghawaan yang lebih baik bagi ruang didalamnya.
- Secara visual tidak jelas bahwa bentuk rumah ini berasal dari salah satu bentuk rumah tradisional.

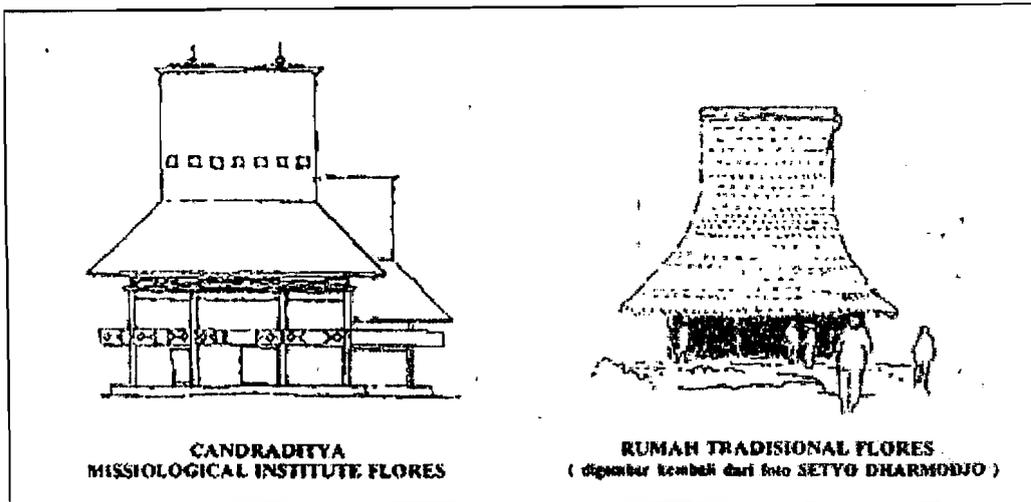


Gambar 2.18 Elemen fisik AML tidak terlihat jelas di dalam AMK  
Sumber : Wondoamiseno, 1991

4. Ujud *arsitektur masa lampau* mendominasi *arsitektur masa kini*

Contoh : Rancangan Candraditya Misiological Institute Flores

- Dirancang dengan bentuk yang mirip dengan rumah tradisional Flores (didominasi bentuk atap yang tinggi) dengan tambahan bukaan jendela-jendela pada bidang atapnya.
- Melihat ujud secara keseluruhan, merupakan pengulangan bentuk bangunan tradisional dengan skala yang lain.

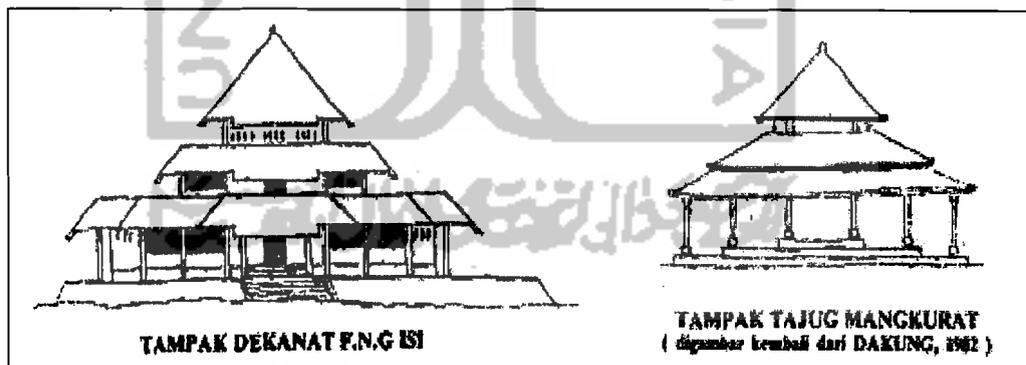


Gambar 2.19 Wujud AML mendominasi AMK  
Sumber : Wondoamiseno, 1991

5. Ekspresi ujud *arsitektur masa lampau* menyatu di dalam *arsitektur masa kini*

Contoh : Dekanat F.N.G. Institut seni Indonesia Yogyakarta

- Bangunan ini mengambil bentuk bangunan “tajug Mangkurat” (mempunyai tiga susun atap dengan denah bujur sangkar), dengan pengurangan di keempat sudut denahnya.
- Secara prinsip merupakan bangunan modern tetapi mempunyai ekspresi bangunan tradisional.



Gambar 2.20 Ekspresi ujud AML menyatu di dalam AMK  
Sumber : Wondoamiseno, 1991

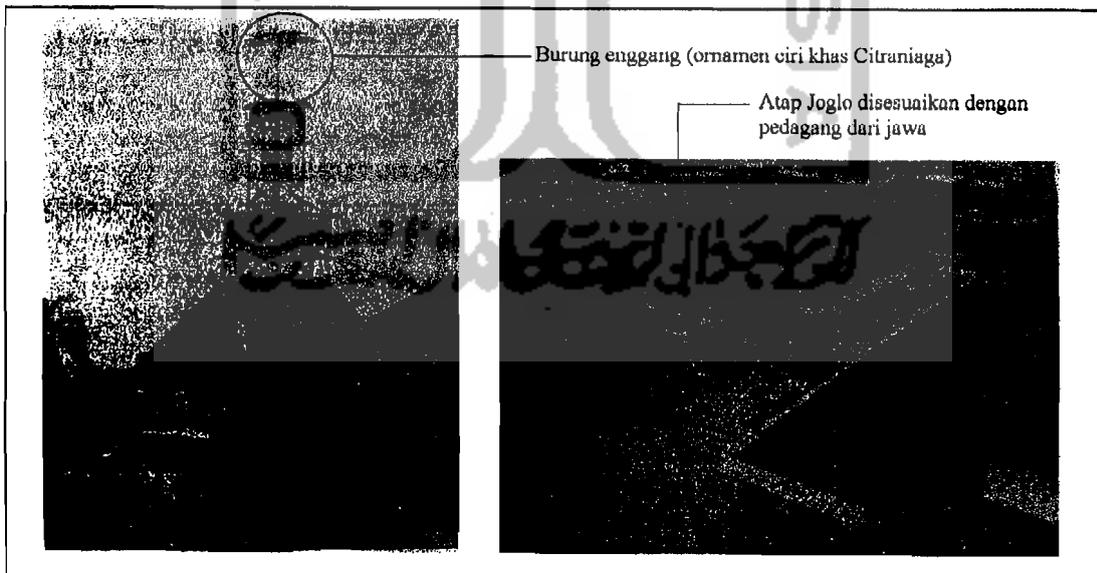
## 2.4. Studi Kasus

Studi kasus pada pusat perbelanjaan yang sudah ada, dilakukan sebagai bahan untuk melakukan perbandingan dan referensi dalam merencanakan pusat perbelanjaan yang ada di kota Jepara.

### 2.4.1. Citra Niaga Samarinda

Komplek Citra Niaga terdiri dari 137 Ruko, 25 Kios, 224 petak pedagang kaki lima atau menempati sepertiga dari 2,7 hektar kawasan ini, dan 52 unit toko Citra Niaga Plaza. Pembangunan dilakukan dalam tiga tahap sejak tahun 1986 hingga 1989 dengan nilai investasi sekitar Rp 7,5 milyar. Kawasan ini memang diperuntukkan 60 % bagi pedagang ekonomi lemah, yakni pedagang kaki lima.

Bangunan perbelanjaan ini cukup megah dan bernilai arsitektur tinggi. Ciri khas utama kawasan pusat perbelanjaan Citra Niaga di Samarinda adalah patung burung Enggang berdiri di puncak menara artistic bernuansa Dayak. Adanya ruang terbuka lengkap dengan pendopo yang masing-masing sisi berdiri tegak patung-patung ukir Dayak di tengah kawasan ini selain sebagai ruang publik juga menjadi unsur pengikat seluruh penghuni kawasan bisnis disana. Di tengah-tengah bentuk arsitektur Citra Niaga yang didominasi ciri bangunan Dayak, dimasukkan bentuk bangunan yang mengambil bentuk atap joglo untuk menampung pedagang kaki lima yang kebanyakan berasal dari Jawa.



Gambar 2.21 Citra Niaga Samarinda  
Sumber : KOMPAS (8 oktober 2000)

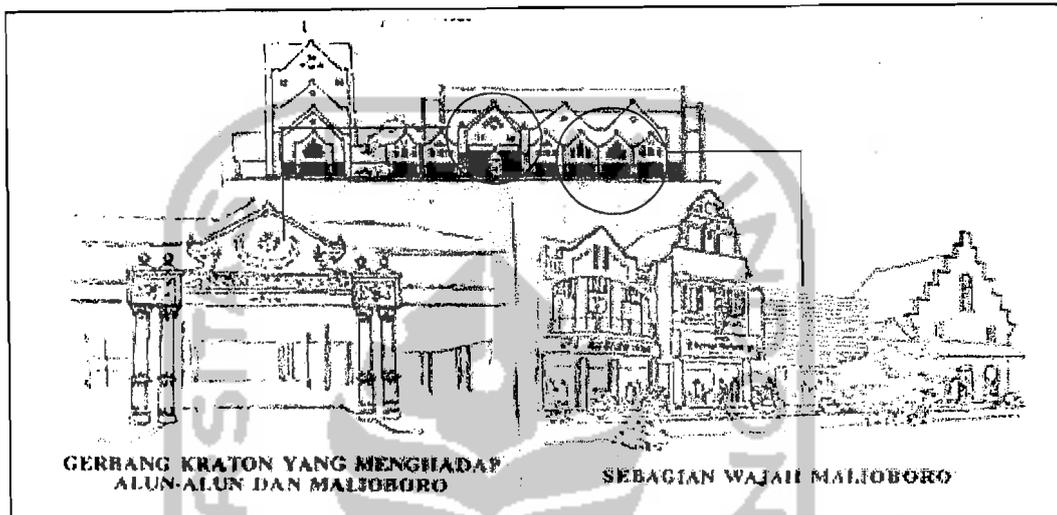
### 2.4.2. Malioboro Mall

Malioboro Mall adalah pusat perbelanjaan di Yogyakarta yang terletak di Jl Malioboro, merupakan kawasan perdagangan. Bangunan ini terdiri dari lantai 1, lantai 2, lantai 3, lantai basement, lower ground dan upper ground.

- Kondisi secara fungsional :
  - Lantai 1 digunakan untuk departement store dengan luas 1.698 m<sup>2</sup>, retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 48 m<sup>2</sup> (4 buah), 44 m<sup>2</sup> (6 buah), 56 m<sup>2</sup> (4 buah), 140 m<sup>2</sup>, 132 m<sup>2</sup> (2 buah), 168 m<sup>2</sup>, 84 m<sup>2</sup>.
  - Lantai 2 digunakan untuk departement store dengan luas 1.754 m<sup>2</sup>, retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 56 m<sup>2</sup> (7 buah), 48 m<sup>2</sup> (4 buah), 44 m<sup>2</sup> (9 buah), 84 m<sup>2</sup>, 176 m<sup>2</sup>, 196 m<sup>2</sup>.
  - Lantai 3 digunakan untuk departement store dengan luas 1.754 m<sup>2</sup>, dan food center dengan luas 1.316 m<sup>2</sup>.
  - Lantai upper ground digunakan untuk restoran center dengan luas 392 m<sup>2</sup>, lobby 60 m<sup>2</sup>, kios terbuka dengan ukuran luas masing-masing 64 m<sup>2</sup> dan 48 m<sup>2</sup>, departement store dengan luas 408 m<sup>2</sup>, dan retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 28 m<sup>2</sup> (2 buah), 20 m<sup>2</sup> (3 buah), 30 m<sup>2</sup>, 44 m<sup>2</sup> (16 buah), 52 m<sup>2</sup> (2 buah), 66 m<sup>2</sup>.
  - Lantai lower ground digunakan untuk ruang loading dock supermarket dengan luas 15 m<sup>2</sup>, serta supermarket dengan luas 1.616 m<sup>2</sup>, toys center 176 m<sup>2</sup>, book store 368 m<sup>2</sup>, hall 64 m<sup>2</sup> dan retail pertokoan retail pertokoan dengan ukuran luas masing-masing 24 m<sup>2</sup> (3 buah), 36 m<sup>2</sup>, 32 m<sup>2</sup> (2 buah), 44 m<sup>2</sup> (4 buah).
  - Lantai basement digunakan untuk area parkir mobil dengan luas 3.050 m<sup>2</sup> dan ruang mekanikal elektrikal dengan luas 750 m<sup>2</sup>
  - Alat transportasi vertikal yang digunakan disana yaitu eskalator / tangga berjalan dan tangga darurat.
  - Penyediaan area parkir motor dan mobil yang dibedakan akan memudahkan dalam sirkulasi kendaraan.

- Kondisi secara visual (Wondoamiseno, 1991) :

Malioboro Mall merupakan perpaduan antara gaya Eropa, China dan tradisional Yogyakarta. Hal ini untuk menyesuaikan dengan fasad lama Malioboro, fasad yang menghadap jalan Malioboro, dibagi menjadi bagian kecil-kecil untuk menyesuaikan dengan irama / ritme fasad bangunan yang ada di sepanjang Malioboro. Selain itu juga meneruskan ruang pejalan kaki di bawah bangunan yang menjadi salah satu ciri Malioboro.



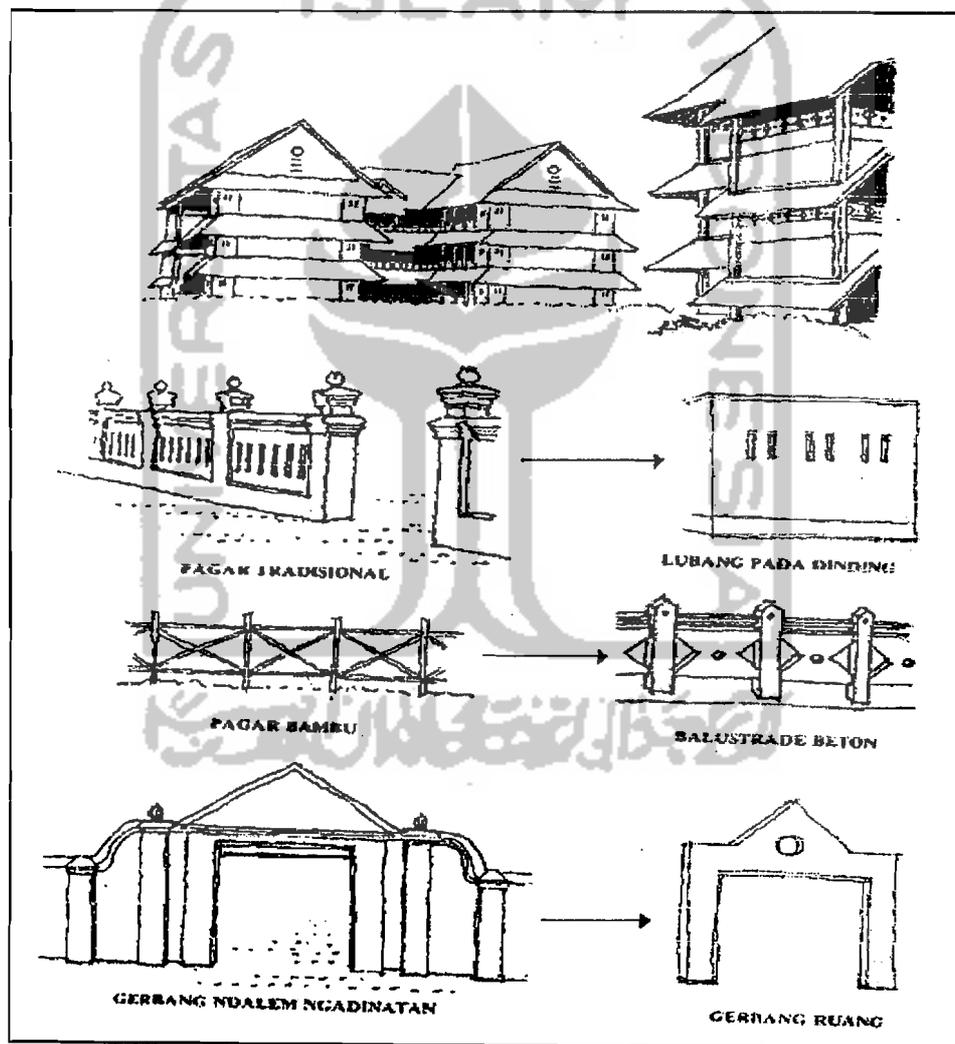
Gambar 2.22 Malioboro Mall  
Sumber : pengamatan dan (Wondoamiseno, 1991)

#### 2.4.3. Kampus STIE Kerjasama Yogyakarta

STIE Kerjasama adalah gedung perkuliahan tiga lantai yang terletak di Jl Parang Tritis dengan arsitek Ria Wikantari dan Ra. Wondoamiseno. Pembentukan kampus disesuaikan dengan bangunan yang ada disekitarnya, antara lain :

- Pemilihan bentuk atap merupakan perpaduan bentuk atap rumah-rumah di sekitar lokasi yaitu atap “kampung” dan atap “dorogepak”, dengan “kuncung” sithinggil dan “cukit” bangsal manis (bangunan kuncung dan bangsal manis terdapat dalam Kraton Yogyakarta). Kuncung sebagai tanda ditempatkan di atas ruang masuk utama, sedangkan cukit digunakan sebagai pelindung terhadap panas dan tempas hujan, ditempatkan mengelilingi bangunan.
- Balustrade beton selasar dan tangga merupakan pengembangan bentuk pagar bambu bersilang.

- Lubang-lubang persegi pada dinding pagar tradisional ditata menjadi lubang-lubang ruang.
- Bentuk ambang pintu mengambil bentuk “regol” halaman ndalem Ngadinatan. Usaha mengkaitkan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern dengan cara memasukkan idea elemen-elemen tradisional ke dalam rancangan bangunan. Elemen-elemen tradisional ada yang dirubah bentuk, ada yang tanpa mengalami perubahan bentuk yang disusun dalam komposisi kontras. Kesatuan komposisi dicapai dengan dominasi bidang atap; pengulangan terlihat pada penggunaan warna dan ornamen; kesinambungan terlihat pada bidang atap dan perlakuan ornamen-ornamen.



Gambar 2.23 STIE Kerjasama  
 Sumber : Wondoamiseno, 1991