

BAB III
ANALISA
PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO
DI JEPARA

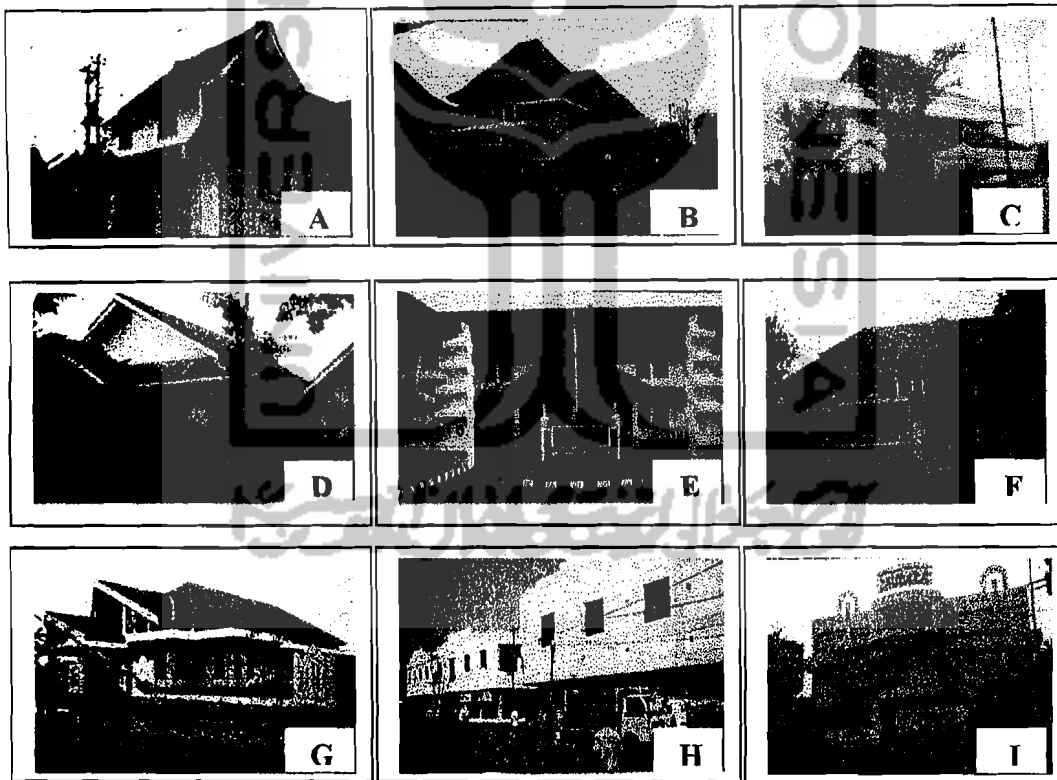
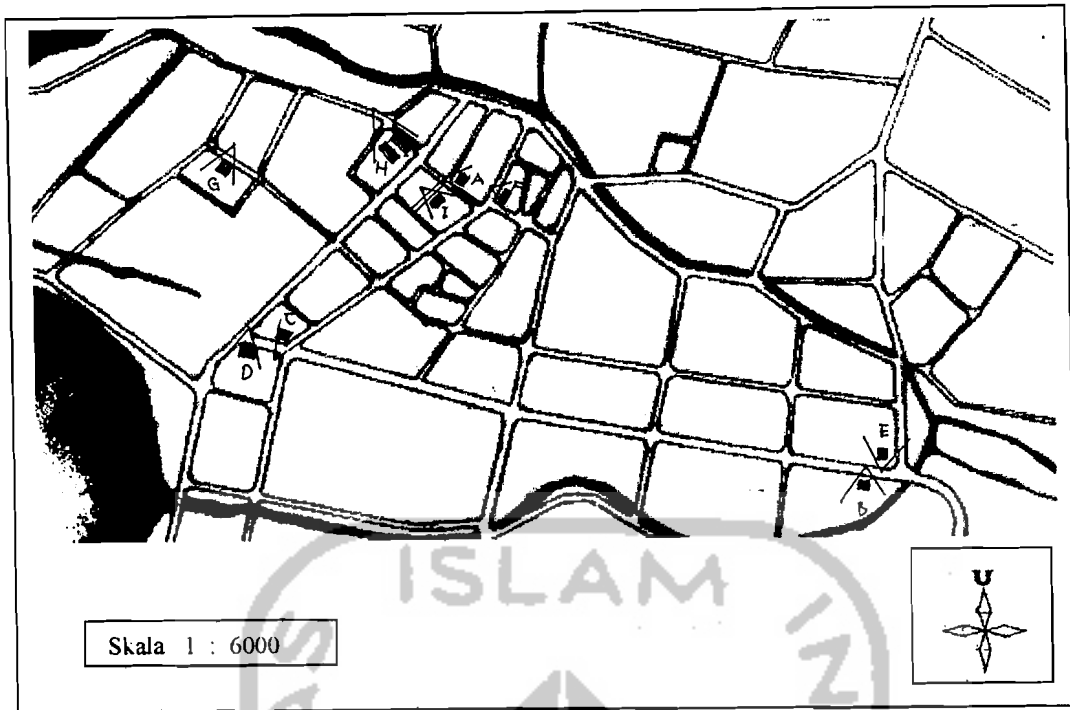
3.1. Analisa Penampilan Bangunan

3.1.1. Bangunan Umum Kota Jepara

Bangunan umum yang ada di Kota Jepara tidak beda dengan bangunan-bangunan perkotaan di Indonesia. Dalam perkembangannya, bangunan-bangunan lama yang ada di Kota Jepara pada masa Kolonial / Belanda, masih tetap ada biarpun tinggal sedikit, itu bisa dilihat dari bangunan pada komplek pertokoan lama (pecinan) yang memunculkan bangunan / arsitektur China (a) dan bangunan perkantoran / rumah yang berarsitektur kolonial / Belanda (b).

Selain bangunan tradisional rumah Jawa / atap Joglo (c) dan rumah kampung / atap pelana (d), di Kota Jepara juga berkembang bangunan-bangunan baru yang mewarnai bentuk-bentuk bangunan di Kota Jepara antara lain : kantor Bupati Jepara (e), kantor DPRD Kabupaten Jepara (f), Asrama Haji (g), Komplek Ruko (h) dan swalayan SAUDARA (i). Dengan melihat beberapa bangunan yang ada di Jepara tersebut, bisa menjadi acuan dalam mengekspresikan bentuk pusat perbelanjaan yang direncanakan di kota Jepara.

Dalam mengekspresikan bentuk bangunan lama ke bangunan baru, tidak begitu saja mengambil bentuk bangunan yang ada melainkan mengambil elemen-elemen yang mampu mewakili bangunan yang ada tersebut, kedalam perancangan pusat perbelanjaan nantinya.



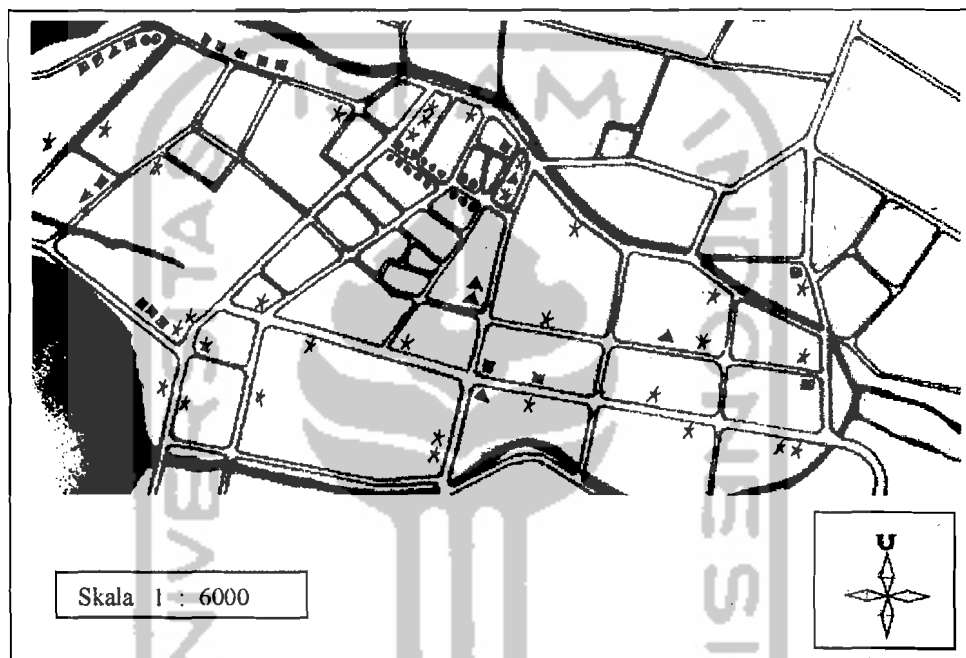
Gambar 3.1 Bangunan umum kota jepara

3.1.2. Bangunan yang dominan di kota Jepara

Untuk mencari karakter arsitektur regional kota jepara, diperlukan pendataan mengenai bangunan-bangunan yang dominan di kota jepara, bangunan-bangunan tersebut antara lain: bangunan joglo, bangunan kampung (atap pelana), bangunan kolonial, dan bangunan pecinan.

Kriteria bangunan yang dominan bisa dilihat dari :

- Jumlah bangunan yang banyak
- Letak bangunan yang menyebar / merata



Gambar 3.2 Bangunan yang dominan di Kota Jepara
Sumber : Survey Lapangan

KETERANGAN :

- ▲ Bangunan joglo
- Bangunan kampung (atap pelana)
- ★ Bangunan kolonial
- Bangunan pecinan





Berdasarkan pendataan bangunan yang dominan di kota jepara dengan kriteria jumlah yang banyak dan letaknya yang menyebar adalah bangunan kolonial.

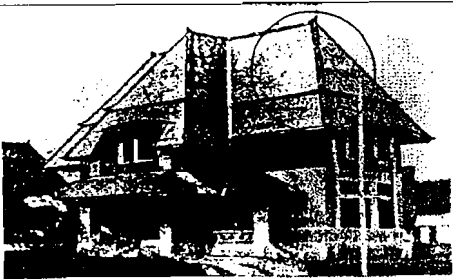






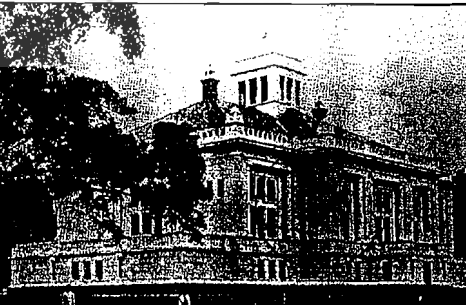
3.1.3. Karakter Bangunan Kolonial di Indonesia

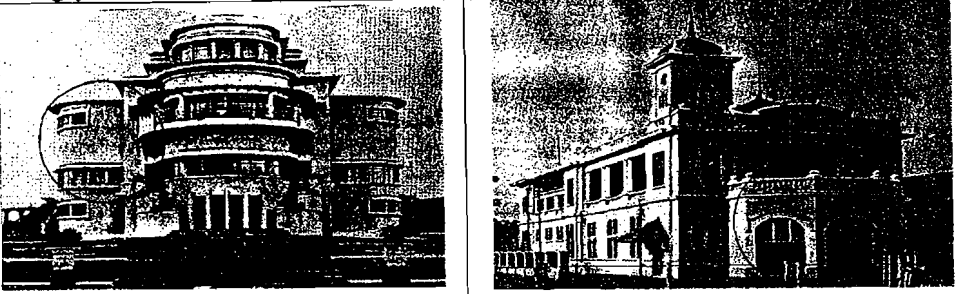

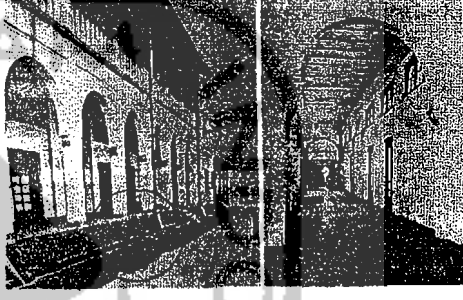
Dalam dunia arsitektur, hubungan dengan masa lampau adalah persyaratan utama untuk menciptakan karya arsitektur yang proporsional, baik dan mantap untuk masa kini maupun masa yang akan datang (Yulianto sumalyo).

Perkembangan arsitektur kolonial diberbagai tempat di indonesia disatu tempat dengan tempat yang lainnya berbeda dan memiliki ciri tersendiri pada masing-masing tempat tersebut. Akan tetapi tetap mempunyai ciri khas pokok yang dibawa dari negeri asalnya (Belanda) yang sesuai iklim indonesia. Kajian mengenai ciri-ciri bangunan kolonial Belanda yang menyebar di Indonesia berdasarkan; Pembentuk Fasad (atap, dinding dan lantai), Proporsi vertikal – horisontal, Simetri, Pengulangan, Elemen / Ornamentasi dan Style adalah sebagai berikut :

3.1.3.1. Pembentuk fasad



No	Bentuk Atap	
1	Atap Limasan Sudut 45°	
		
	<i>Kantor lama BPM (Gb 98b Yulianto S.)</i>	<i>Postpaarbank Makassar (Gb52d Yulianto S.)</i>
2	Atap limasan Sudut 60°	
		
	<i>Kantor Geo Wehry & Co. (Gb 105a Yulianto S.)</i>	<i>Lavensverz Weltevreden (Gb 86a Yulianto S.)</i>

3	Atap limasan sudut 70°		
<p><i>Rumah tinggal di Bandung (Gb 45 Yulianto S.)</i></p>		<p><i>Kompleks ITB Lama (Gb 11b Yulianto S.)</i></p>	
4	Atap datar		
<p><i>Pasar Johar Semarang (Gb23b Yulianto S.)</i></p>		<p><i>Villa Isola Bandung (Gb 30a Yulianto S.)</i></p>	
No	Bentuk Dinding		
1	Dinding Rata yaitu dinding tersebut tidak mengalami penambahan / pengurangan ataupun lekukan fasade dindingnya, akan tetapi cenderung tersusun dalam satu sisi rata.		
			
<p><i>Gedung Borsumij Surabaya (Gb 57b Yulianto S.)</i></p>		<p><i>Kantor SMN Semarang (Gb 20h Yulianto S.)</i></p>	
2	Dinding Berlekuk yaitu dinding yang mengalami penambahan / pengurangan atau lekukan pada bentuk dindingnya.		
			
<p><i>Javasche Bank Batavia (gb 58f Yulianto S.)</i></p>		<p><i>Javasche Bank Bandung (Gb 70 Yulianto S.)</i></p>	

3	Dinding Lengkung yaitu dinding dengan bentukan lengkung tanpa sudut sebagai pembentuk dindingnya.	
<p style="text-align: center;">Villa Isola Bandung (Gb30c Yulianto S.)</p>		<p style="text-align: center;">Kantor NHM Weltevreden (Gb 80 Yulianto S.)</p>
No	Lantai	
1	Ketinggian lantai terhadap permukaan tanah pada bangunan Belanda pada umumnya kurang dari 1 m dari permukaan tanah.	
		
<p style="text-align: center;">Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)</p>		<p style="text-align: center;">Kantor NIS Tegal (Gb 6a Yulianto S.)</p>

3.1.3.2. Proporsi vertikal – horizontal

Merupakan faktor dominasi antara proporsi vertikal maupun proporsi horizontal pada fasade dinding bangunan dibedakan menjadi secara mikro (bentuk jendela) dan makro (pola blok jendela dan struktur).


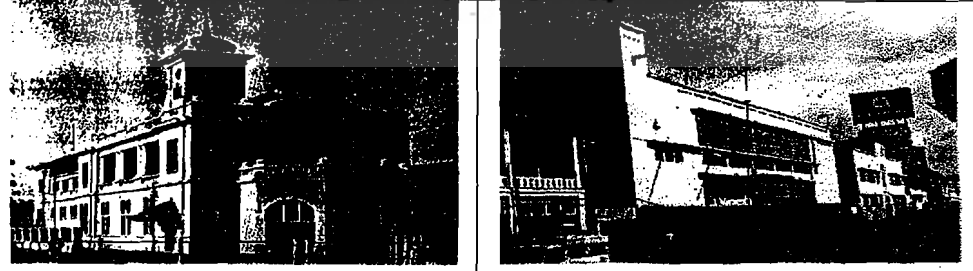
No	Proporsi Vertikal – Horizontal	
1	Secara mikro, dominasi vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal.	
		
<p style="text-align: center;">Kantor WEHA Batavia (Gb 95 Yulianto S.)</p>		<p style="text-align: center;">Kantor Lama HVA (Gb 88a Yulianto S.)</p>



2	Dominasi horisontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horisontal. 
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="304 589 794 669"> <p><i>Gedung Borsumij Surabaya (Gb 57g Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="794 589 1275 669"> <p><i>Balai Kota Surabaya (Gb 54c Yulianto S.)</i></p> </div> </div>





3.1.3.3. Simetri

Adanya bentuk fasade bangunan yang mempunyai keseimbangan simetri pada susunan pembentuk fasadenya (tata struktur, bukaan dan ornamen).

No	Simetri	
1	Simetri pada keseluruhan bangunan (seimbang antara sisi kanan dengan sisi kiri) <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 1417 778 1473"> <p><i>Jaarbeurs Bandung (Gb 40b Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="778 1417 1275 1473"> <p><i>Javasche Bank Medan (Gb 71b Yulianto S.)</i></p> </div> </div>	
2	Simetri pada fasad utama bangunan <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 1787 778 1852"> <p><i>Kantor NHM Weltevreden (Gb 80 Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="778 1787 1275 1852"> <p><i>Gedung Borsumij Surabaya (Gb 57g Yulianto S.)</i></p> </div> </div>	


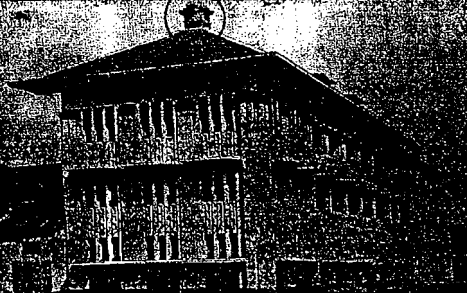

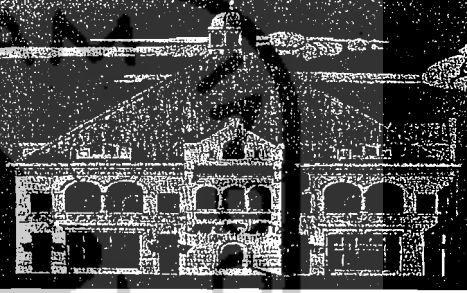

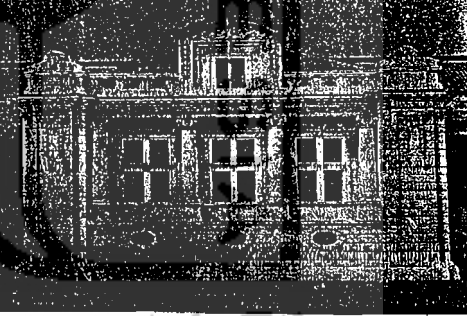
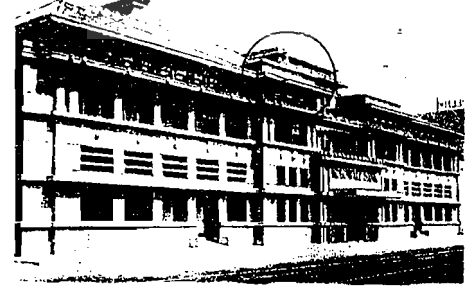
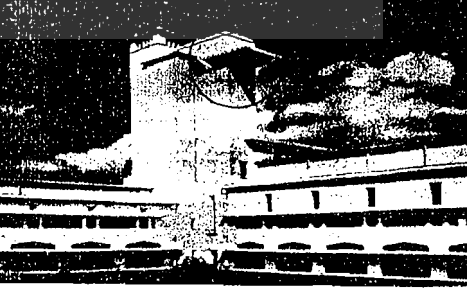
3.1.3.4. Pengulangan

Bagian bangunan yang berupa ukuran, bentuk wujud dan karakteristik detil yang disusun secara berulang kali sehingga membentuk sebuah irama pada fasade bangunan tersebut. Pola pengulangan pada bangunan Belanda pada umumnya adalah pola pengulangan linier ataupun dengan pola grid.

No	Pengulangan	
1	Pola Pengulangan grid	
		
	<i>Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)</i>	<i>Kantor lama BPM (Gb 98b Yulianto S.)</i>
2	Pola pengulangan linier	
		
	<i>Kantor Geo Wehry & Co. (Gb 105a Yulianto S.)</i>	<i>Gedung Kolonial Bank Surabaya (Gg 42a Yulianto S.)</i>



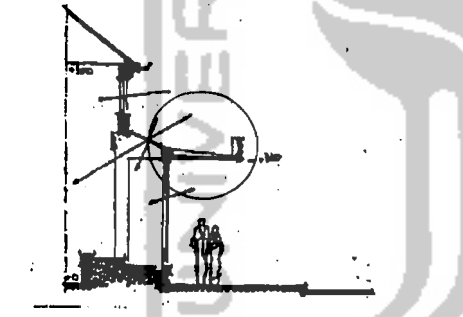
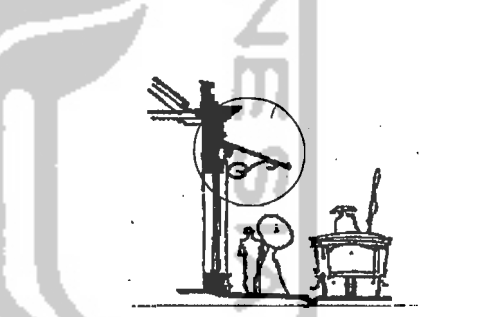
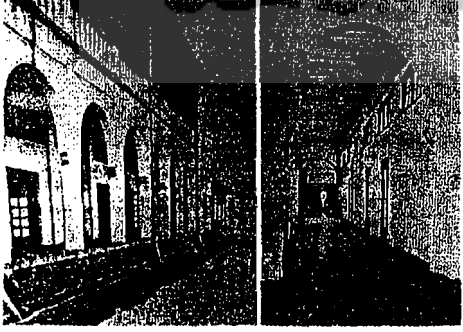

3.1.3.5. Elemen / Ornamen

Elemen / ornamen arsitektural yang terdapat pada bidang fasad bangunan dapat dijadikan sebagai ciri / identitas bangunan kolonial Belanda antara lain :

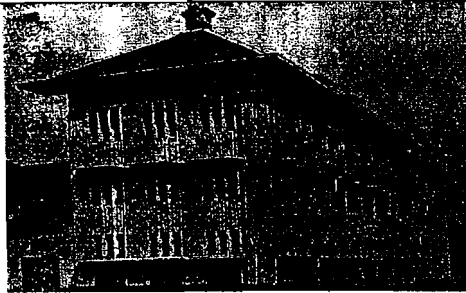
No	Ornamentasi	
1	Louvre, yaitu: konstruksi penutup bangunan, dome atau menara kecil yang muncul di atap.	
		
	<i>Javasche Bank Bandung (Gb 70 Yulianto S.)</i>	<i>Kantor WEHA Batavia (Gb 95 Yulianto S.)</i>
2	Lucarn yaitu: jendela kecil, duduk di atas kemiringan atap, selain untuk hiasan juga untuk memberikan aliran udara pada ruang dalam atap.	
		
	<i>Bekas Kantor Lindeteves Stokvis Surabaya (Gb 85b Yulianto S.)</i>	<i>Levernsvet Weltevreden (Gb 86a Yulianto S.)</i>
3	Gable yaitu: bentuk segitiga atau bentuk lainnya mengikuti konstruksi atap, berdiri tegak lurus di ujung bangunan dengan dua sisi miring.	
		
	<i>Hongkong and Shanghai Banking Corporation Batavia (Gb 77 Yulianto)</i>	<i>Javasche Bank Batavia (Gb 64 Yulianto S.)</i>
4	Beton vertikal horizontal yang menempel pada fasad bangunan	
		
	<i>Gedung Kolonial Bank Surabaya (Gg 42a Yulianto S.)</i>	<i>Kantor Gubernur Surabaya (Gb 48c Yulianto S.)</i>

3.1.3.6. Style

Style atau gaya yang berkembang pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia berbeda dengan style atau gaya bangunan asli Belanda, style tersebut bisa ditemukan pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia yaitu :

No	Style
1	<p data-bbox="293 600 1267 680">Tritisan yang berfungsi sebagai penghalau hujan juga berfungsi sebagai penghalang sinar matahari langsung dengan bentuk yang khas kolonial (atap datar/dak dan atap miring dengan konsol dari baja).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 689 762 981">  <p data-bbox="405 994 647 1052"><i>Kantor SMN Semarang (Gb 20b Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="778 689 1267 981">  <p data-bbox="788 994 1257 1052"><i>Hongkong and Shanghai Banking Corporation Batavia (Gb 77 Yulianto S.)</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="300 1061 762 1375">  <p data-bbox="437 1384 625 1442"><i>Tritisan atap dak (Gb 80 Thomas N)</i></p> </div> <div data-bbox="778 1061 1267 1375">  <p data-bbox="916 1384 1126 1442"><i>Tritisan atap miring (Gb 80 Thomas N)</i></p> </div> </div>
2	<p data-bbox="293 1444 1267 1503">Gang yang mengelilingi bangunan berfungsi sebagai isolasi panas dan penghalau sinar matahari.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 1503 762 1832">  <p data-bbox="437 1845 625 1904"><i>Kantor NIS Tegal (Gb 6b Yulianto S.)</i></p> </div> <div data-bbox="778 1503 1267 1832">  <p data-bbox="916 1845 1126 1904"><i>Javache Bank Batavia (Gb 59 Yulianto S.)</i></p> </div> </div>

3 Jendela cenderung kecil-kecil dan memanjang vertikal dengan letak jendela lebih kedalam membentuk cekungan.



*Kantor WEHA Batavia
(Gb 95 Yulianto)*



*Kantor Gubernur Surabaya
(Gb 48c Yulianto S.)*

4 Bentuk bangunan mencerminkan kekokohan dilihat dari bentuk dinding yang tebal (dinding sebagai struktur / barring wall)



*Gedung Kolonial Bank Surabaya
(Gb 42a Yulianto)*



*Javasche Bank Bandung
(Gb 70 Yulianto S.)*

5 Adanya penampakan yang jelas pada entrance utama

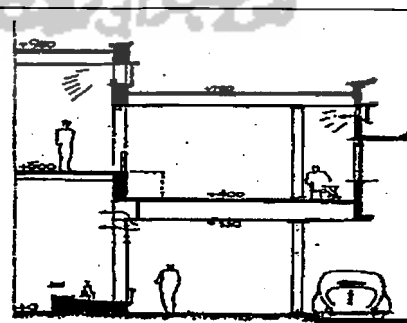
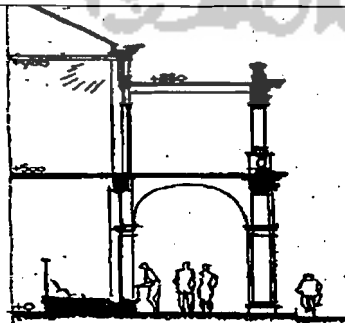


*Javasche Bank Medan
(Gb 71b Yulianto)*



*Kantor NHM Weltevreden
(Gb 80 Yulianto S.)*

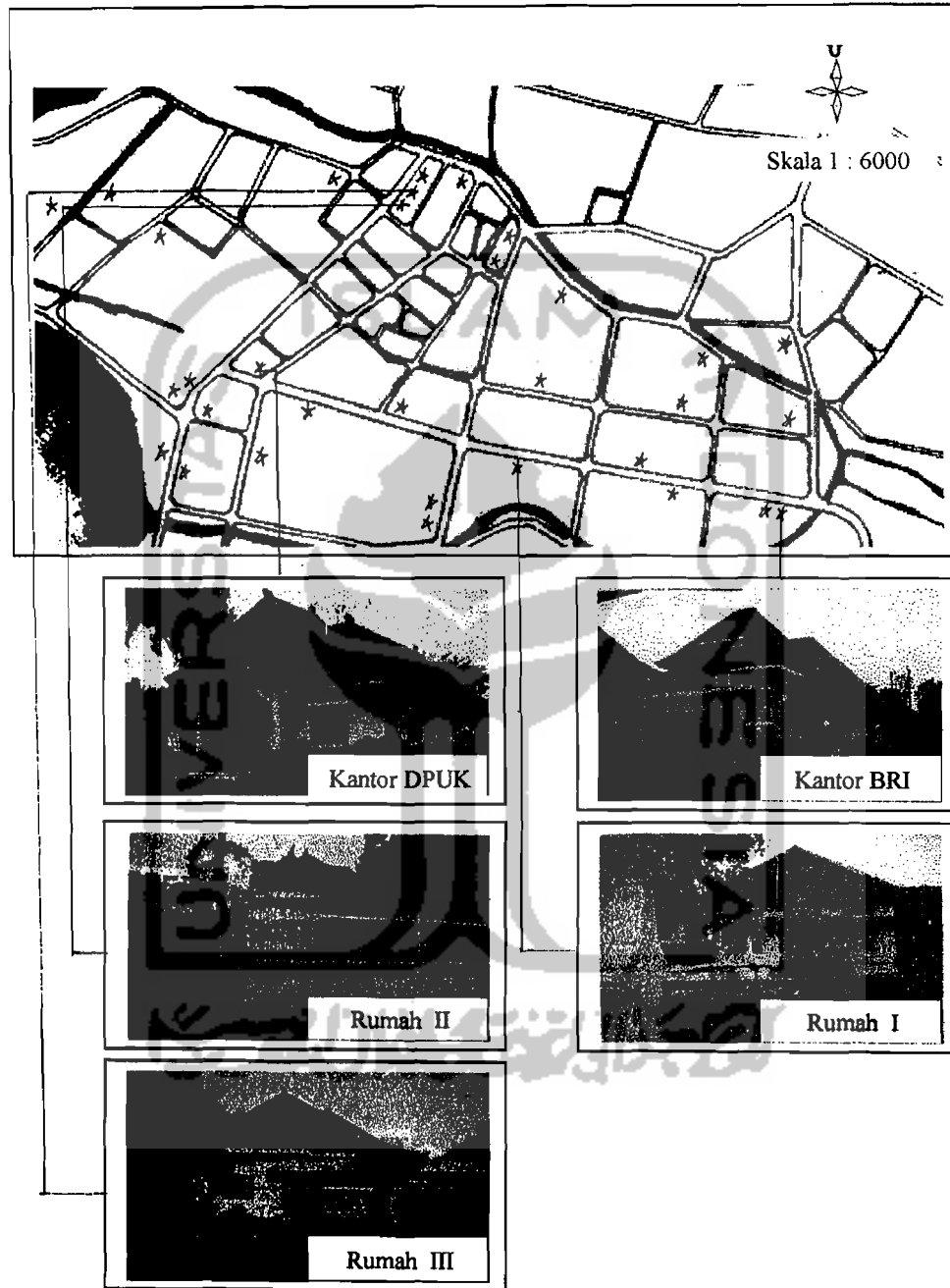
6 Ketinggian bangunan antara lantai dengan plafon bangunan kurang lebih 4-5 m.



*Ketinggian lantai dengan plafon
(Gb 79 Thomas N)*


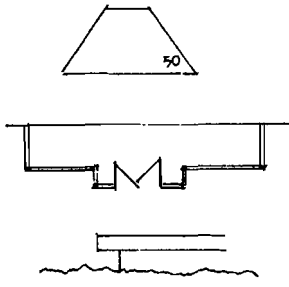



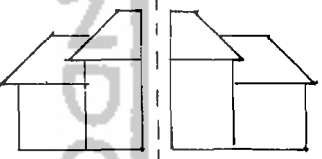


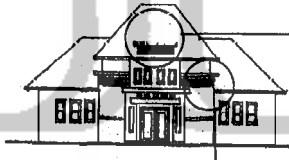
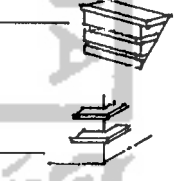
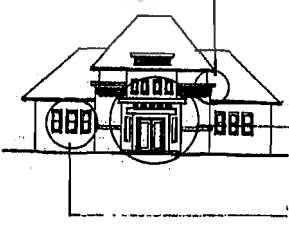
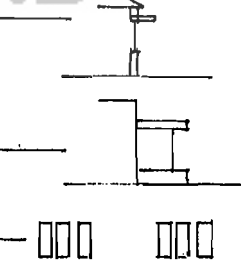
3.1.4. Karakter Bangunan kolonial di Kota Jepara

Dengan melihat bangunan-bangunan yang dominan (bangunan kolonial) di kota Jepara, dapat di tangkap karakter elemen-elemen pembentuk bangunan regional kota jepara. Elemen-elemen tersebut di peroleh dengan menganalisis pola-pola kecenderungan yang ada pada bangunan kolonial.

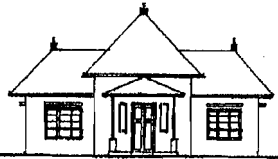
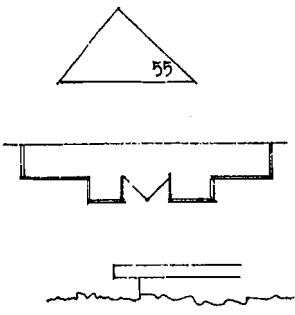



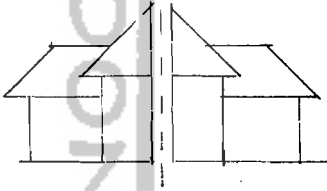



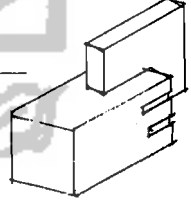
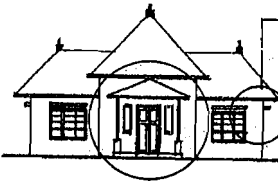
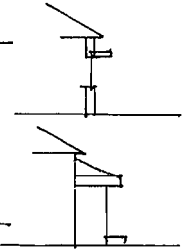


Gambar 3.3 Karakter bangunan kolonial di Kota Jepara
Sumber : Pengamatan


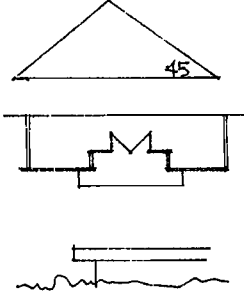

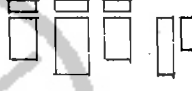

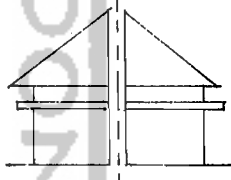



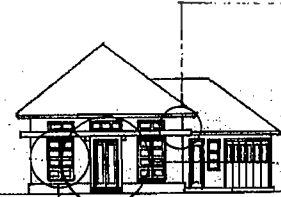
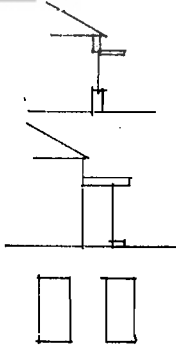
A. Kantor Bank BRI Jepara

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 50° - Dinding berlekuk mengalami penambahan pada fasadnya. - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah 		
<p>2. Proporsi Vertikal - Horizontal</p> <p>Horizontal lebih dominan daripada vertical dilihat dari penataan jendela dan tritisan yang terbuat dari dak beton.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral, pada bentuk bangunan bila diambil garis pada sumbu pusatnya.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengulangan bidang bukaan (jendela) yang tersusun memanjang horizontal. - Pengulangan bentuk bidang datar tritisan bangunan. 		
<p>5. Elemen / Ornamentasi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lucarn / jendela kecil pada atap bangunan. - Beton Vertikal / Horizontal 		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan pintu masuk yang jelas. - Jendela cenderung kecil-kecil dan memanjang vertikal. 		

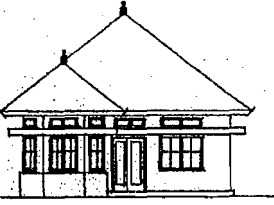
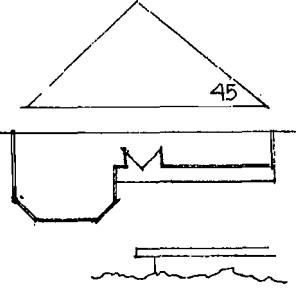
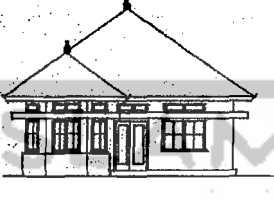


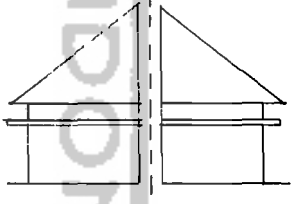


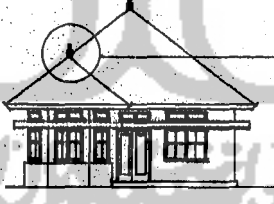
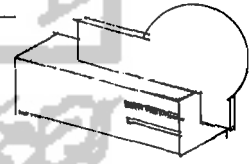
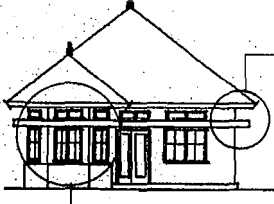
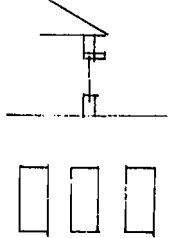
B. Kantor DPU Kabupaten Jepara

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 55° - Dinding berlekuk mengalami penambahan pada fasadnya - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Horizontal dan vertical seimbang dilihat dari proporsi bidang bukaan yang seimbang.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral, bila diambil garis pada sumbu pusatnya.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan (jendela).</p>		
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Elemen / Ornamenasi terlihat pada pojok atap bangunan</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan yang jelas pada pintu utamanya. 		

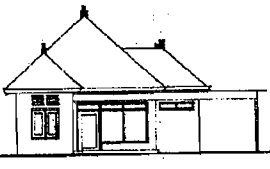
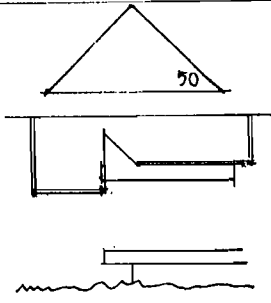
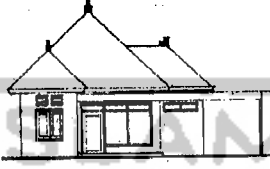
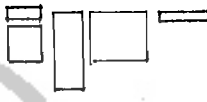

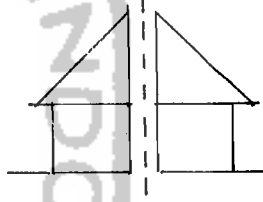

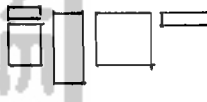

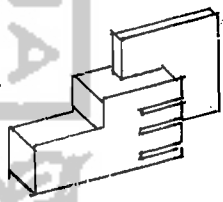
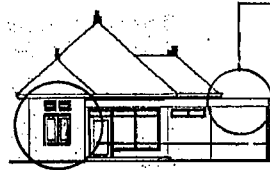
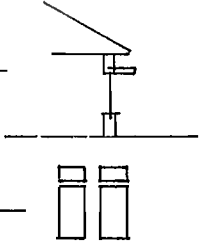
C. Tempat tinggal I

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 45° - Permukaan dinding berlekuk dengan pengurangan pada fasadnya - Lantai bangunan lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Proporsi vertikal lebih dominan dilihat dari penataan bidang bukaan yang cenderung memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri bilateral pada bentuk bangunan utama, tetapi tidak simetri pada bangunan keseluruhan.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Detail elemen / ornamenasi tidak nampak.</p>		<p>TIDAK ADA</p>
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Penampakan yang jelas pada pintu utamanya. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal. 		

D. Tempat tinggal II

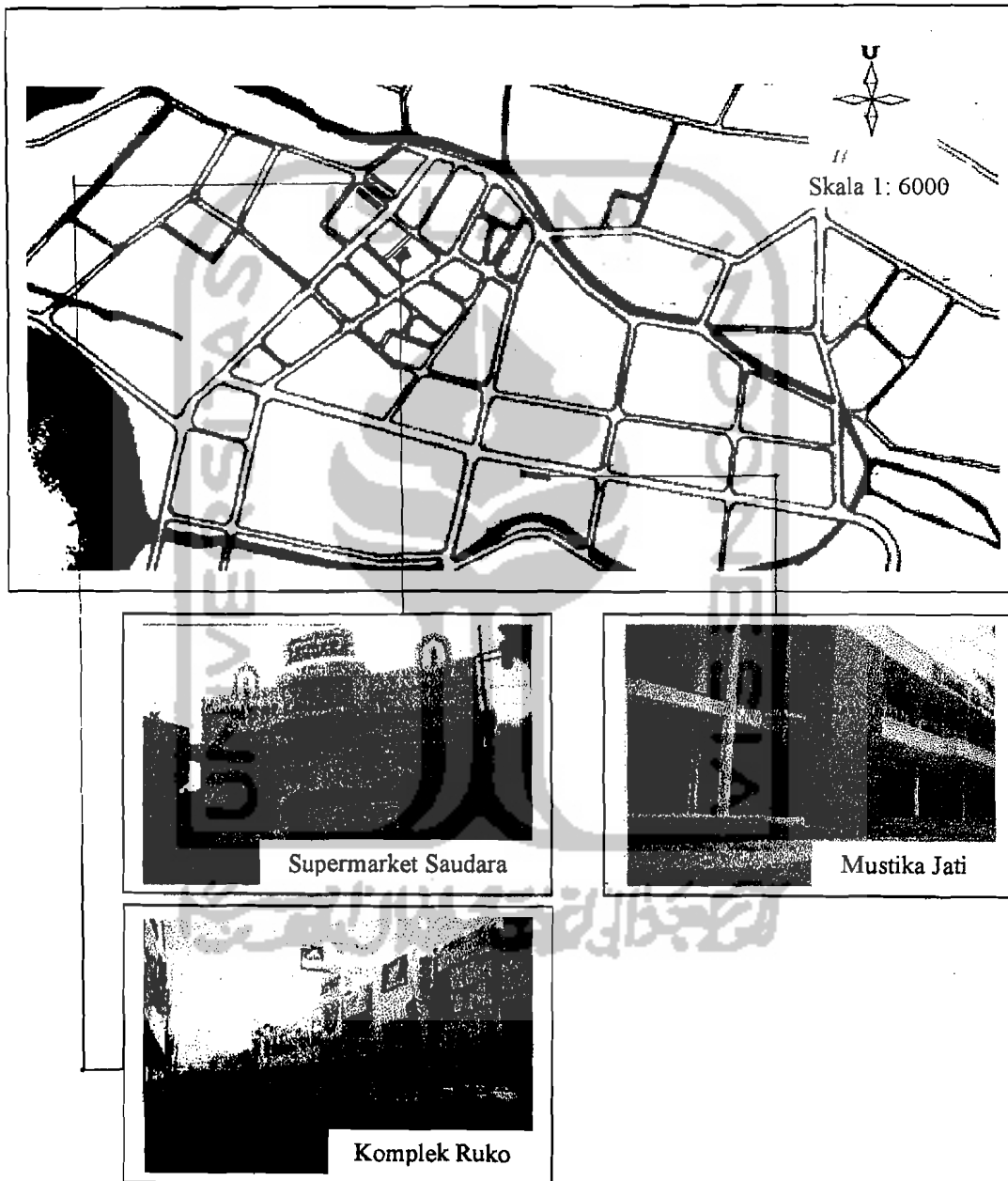
KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 45° - Permukaan dinding lengkung. - Lantai dasar lebih tinggi dari permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horisontal</p> <p>Proporsi vertikal lebih dominan dilihat dari pembentukan bidang bukaan jendela yang memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri pada fasad bangunan keseluruhan.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan / jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Elemen / Ornamenasi pada pojok atap bangunan.</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal 		

E. Tempat Tinggal III

KARAKTERISTIK DASAR	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut 50° - Permukaan dinding mengalami penambahan pada fasadnya - Peninggian lantai bangunan terhadap permukaan tanah. 		
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <p>Vertical lebih dominan dilihat dari bidang bukaan jendela yang memanjang vertikal.</p>		
<p>3. Simetri</p> <p>Simetri pada fasad utama bangunan tetapi untuk keseluruhan bangunan tidak simetri.</p>		
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pengulangan pada bidang bukaan jendela.</p>		
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Elemen / Ornamenasi pada pojok atap bangunan.</p>		
<p>6. Style</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan sebagai penghalau panas / sinar matahari dan air hujan. - Jendela Cenderung Memanjang Vertikal 		

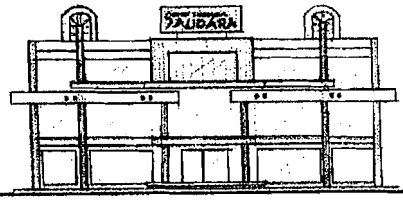
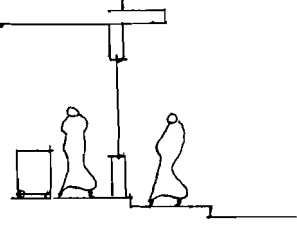
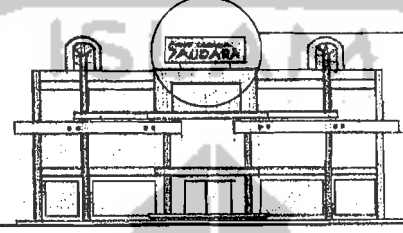

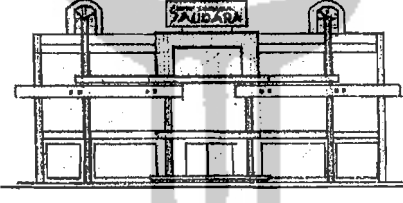
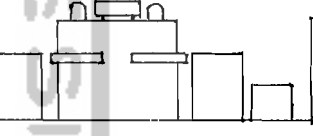
3.1.2. Citra Bangunan Komersial di Kota Jepara

Untuk menampilkan citra bangunan komersial pusat perbelanjaan yang direncanakan disesuaikan dengan bangunan-bangunan komersial di Kota Jepara. Bangunan-bangunan komersial yang menjadi acuan untuk menampilkan citra bangunan komersial di Kota Jepara adalah swalayan SAUDARA, show room MUSTIKA JATI, dan kompleks RUKO.

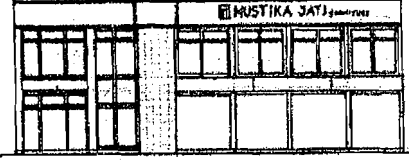
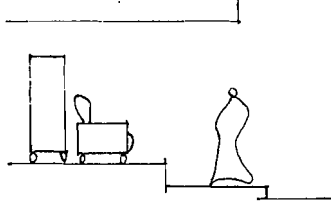
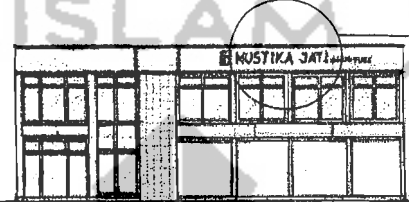

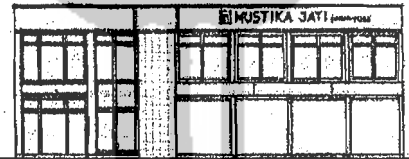
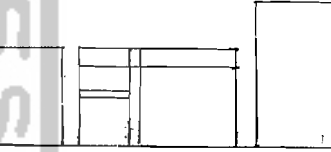


Gambar 3.4 Citra bangunan komersial di Kota Jepara
Sumber : Pengamatan

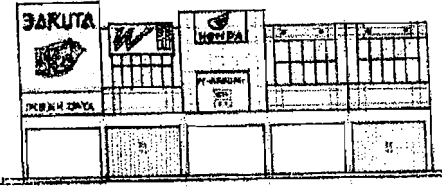
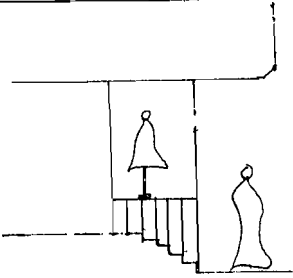
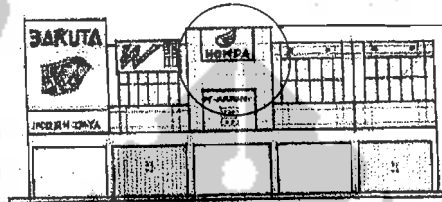
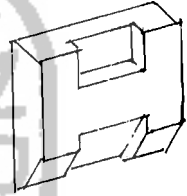
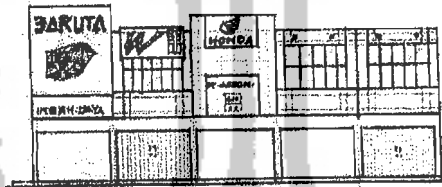
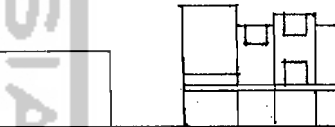
A. Swalayan SAUDARA

CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial swalayan SAUDARA, dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan swalayan SAUDARA yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan juga papan nama produk yang dijual didalamnya.</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan swalayan SAUDARA dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan (tiga lantai) tidak terlalu tinggi dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

B. Show room MUSTIKA JATI

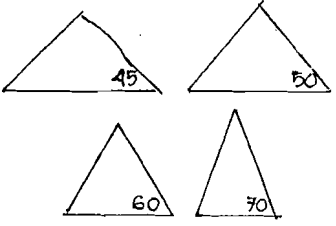
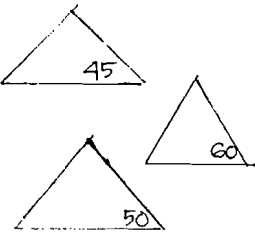
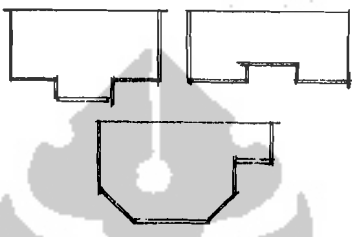
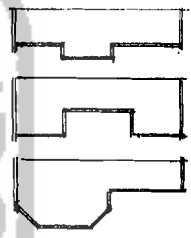




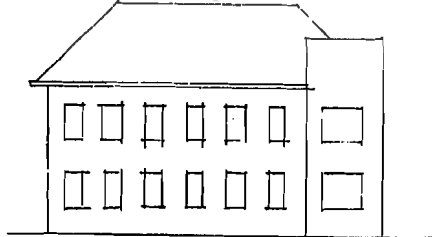

CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial Show room MUSTIKA JATI dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya (furniture) dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan Show room MUSTIKA JATI yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan Show room MUSTIKA JATI dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi (dua lantai) dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

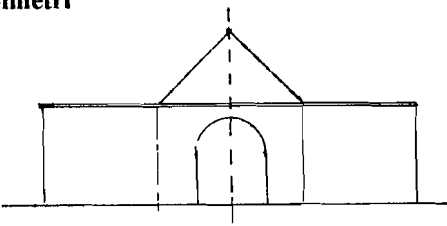
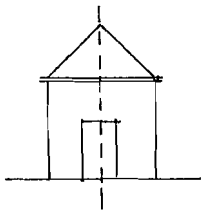

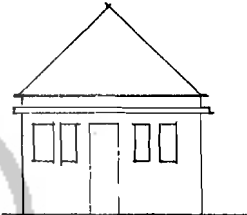
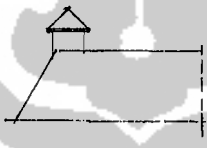


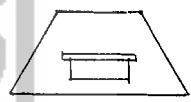
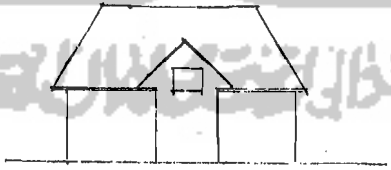

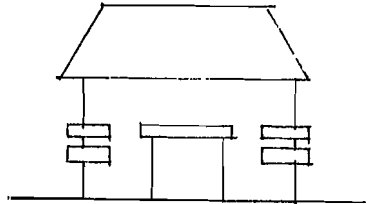
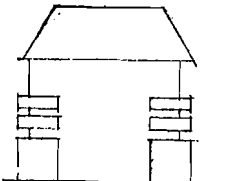
C. Komplek RUKO

CITRA KOMERSIAL	POLA YANG ADA	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial kompleks RUKO, dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>		 <p>Kaca sebagai pembatas</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan kompleks RUKO yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan juga papan nama produk yang dijual didalamnya.</p>		 <p>Papan nama bangunan</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan kompleks RUKO dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi (dua lantai) dibanding bangunan sekitar dua sampai tiga lantai).</p>		 <p>Sesuai lingkungan sekitar</p>

3.2. Kesimpulan Analisa Penampilan Bangunan

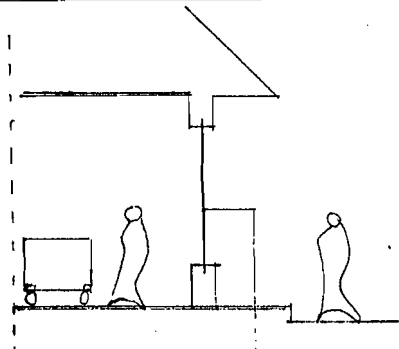
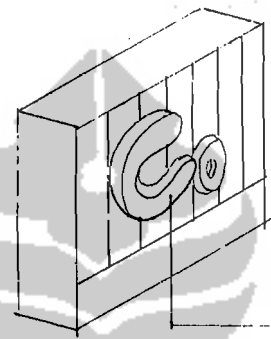

3.2.1. Karakter Bangunan Kolonial

KARAKTERISTIK DASAR	ELEMEN BANGUNAN	
	INDONESIA	JEPARA
<p>1. Pembentukan Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atap berbentuk limasan dengan sudut antara 45°-70° - Permukaan dinding yang bervariasi yaitu penambahan, pengurangan dan lengkung - Ketinggian lantai terhadap permukaan tanah pada bangunan Kolonial umumnya kurang dari 1 m. 	<p>Atap</p> 	<p>Atap</p> 
	<p>Dinding</p> 	<p>Dinding</p> 
	<p>Lantai</p> 	<p>Lantai</p> 
<p>2. Proporsi Vertikal – Horizontal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secara mikro, dominasi vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal. - Secara makro, dominasi horizontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horizontal. 	<p>Dominasi Vertikal</p> 	<p>Dominasi Vertikal</p> 
	<p>Dominasi Horizontal</p> 	<p>Dominasi Horizontal</p> 

<p>3. Simetri</p> <p>Bangunan kolonial membentuk pola simetri pada komposisi fasadnya.</p>	<p>Simetri</p> 	<p>Simetri</p> 
<p>4. Pengulangan</p> <p>Pola pengulangannya adalah pola linier dan grid yang terbentuk oleh bidang bukaan (jendela) dan struktur bangunan (kolom-balok).</p>	<p>Pengulangan</p> 	<p>Pengulangan</p> 
<p>5. Elemen / Ornamenasi</p> <p>Elemen / ornamen arsitektural yang dapat dijadikan sebagai ciri / identitas bangunan kolonial antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Louvre : Menara kecil pada atap - Lucarn : Jendela kecil diatas kemiringan atap. - Gable : bentuk segitiga atau bentuk lainnya mengikuti kontruksi atap, berdiri tegak lurus di ujung bangunan dengan dua sisi miring. - Beton vertikal horizontal yang menempel pada fasad bangunan. 	<p>Louvre</p> 	<p>Louvre</p> 
	<p>Lucarn</p> 	<p>Lucarn</p> 
	<p>Gable</p> 	<p>Gable</p> 
	<p>Beton Vertikal-Horizontal</p> 	<p>Beton Vertikal-Horizontal</p> 

<p>6. Style</p> <p>Style atau gaya yang berkembang pada bangunan kolonial yang terdapat di Indonesia antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tritisan atap datar / dak dan atap miring dengan konsol dari baja. - Gang berfungsi sebagai isolasi panas dan penghalau sinar matahari - Jendela cenderung kecil-kecil dan memanjang vertikal dengan letak jendela lebih kedalam membentuk cekungan. - Bentuk bangunan mencerminkan kekokohan dilihat dari bentuk dinding yang tebal (dinding berfungsi juga sebagai struktur / barring wall) - Adanya penampakan yang jelas pada entrance utama. - Ketinggian bangunan antara lantai dengan plafon / lantai di atasnya kurang lebih 4 – 5 m 	<p>Tritisan</p>	<p>Tritisan</p>
	<p>Gang</p>	<p>Gang</p>
	<p>Jendela</p>	<p>Jendela</p>
	<p>Bentuk Bangunan</p>	<p>Bentuk Bangunan</p>
	<p>Entrance</p>	<p>Entrance</p>
	<p>Ketinggian Bangunan</p>	<p>Ketinggian Bangunan</p>

3.2.2. Citra Bangunan Komersial

CITRA KOMERSIAL	ELEMEN BANGUNAN
<p>1. Clarity / Kejelasan</p> <p>Kejelasan citra komersial dilihat dari pemakaian dinding kaca untuk memperlihatkan barang yang dijualnya dan aktifitas didalam bangunan tersebut.</p>	 <p>Kaca sebagai pembatas dan sebagai media transparan</p>
<p>2. Boldness / menonjol</p> <p>Kesan menonjol dari bangunan komersial yaitu adanya papan nama bangunan komersial itu sendiri dan papan iklan produk yang dijualnya.</p>	 <p>Sebagai papan nama, juga sebagai media promosi</p>
<p>3. Intimacy / akrab</p> <p>Keakraban bangunan komersial dengan lingkungan sekitar adalah ketinggian bangunan tidak terlalu tinggi dibanding bangunan sekitar (dua sampai tiga lantai).</p>	 <p>Ketinggian bangunan disesuaikan lingkungan sekitar</p>

3.3. Analisa kebutuhan pusat perbelanjaan

3.3.1. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan

Pusat perbelanjaan yang direncanakan diharapkan dapat melayani kebutuhan masyarakat kota Jepara pada khususnya dan Kabupaten Jepara pada umumnya serta masyarakat sekitarnya.

Kegiatan perdagangan yang ada di kota Jepara lebih berkembang mengikuti pola struktur jalan seperti Jl. Diponegoro, Jl. Jend. Sudirman. Kegiatan perdagangan kota Jepara hingga saat ini belum memiliki suatu tempat yang dapat menampung unit-unit toko dalam satu tempat / wadah dan disana masih berupa unit-unit toko tunggal.

Dilihat dari RUTRK Kabupaten Jepara sampai tahun 2004, dibutuhkan lahan untuk kawasan perdagangan seluas 313.692 m² atau sekitar 1,30 % dari seluruh wilayah kota. Akan tetapi dari kebutuhan tersebut pada saat sekarang telah tersedia fasilitas perdagangan seluas 115.392 m², dengan demikian masih kurang sekitar 198.300 m² dengan pembagian pusat perbelanjaan seluas 40.000 m². Dengan area pusat perbelanjaan yang cukup luas tersebut, maka pusat perbelanjaan yang direncanakan nantinya menyesuaikan dengan skala pelayanannya (dilihat dari lahan yang tersedia seluas 40.000 m² terlalu besar dengan melayani penduduk hanya 93.420 jiwa), guna menyesuaikan skala pelayanannya maka luas lahan juga menyesuaikan, dengan mengambil asumsi 50% dari ketentuan luas yang disediakan pemerintah Jepara. Jadi luas yang direncanakan nantinya yaitu sekitar 20.000 m².

Mengingat kota Jepara yang merupakan pusat kegiatan pemerintahan sekaligus pusat perdagangan, yang mana peranannya sangat penting bagi daerah-daerah disekitarnya. Karena disamping untuk melayani penduduk kota sendiri dapat juga melayani daerah disekitarnya.

Berdasarkan hal tersebut jenis pusat perbelanjaan adalah pusat perbelanjaan districk dengan luas area 9.290 m² – 27.870 m² dengan skala pelayanan 40.000 – 150.000 jiwa. Pusat perbelanjaan yang diharapkan dapat menampung pengunjung hingga lima tahun mendatang, jenis fasilitas yang disediakan disini adalah Junior Departement Store, Supermarket, dan toko-toko tunggal.

3.3.2. Berdasarkan Jenis Unit Pertokoan

Fasilitas perdagangan yang berkembang di Jepara yaitu unit-unit toko kecil (toko ANEKA, JAYA, INDORITAIL) dan unit toko besar (swalayan SAUDARA) yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dan barang kebutuhan khusus dan letak dari toko-toko tersebut mengikuti pola jalan utama kota Jepara, dengan melihat fasilitas tersebut maka fasilitas pusat perbelanjaan yang direncanakan adalah shopping center yang merupakan komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual, supermarket yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dan departement store yang terdiri dari beberapa lantai yang menjual berbagai macam barang.

3.3.3. Berdasarkan Sistem Penjualan Barang

Berdasarkan pertimbangan kegiatan perdagangan di kota Jepara bila dilihat dari kebanyakan toko-toko yang ada disana, sistem penjualan barang yang dijual lebih dominan sistem eceran. Maka pusat perbelanjaan yang direncanakan akan didominasi oleh toko-toko dengan sistem eceran

3.3.4. Berdasarkan Variasi Barang

Dalam perkembangannya toko-toko yang ada di kota Jepara dalam penyediaan barangnya tidak hanya menyediakan satu jenis barang saja (toko sepatu, toko pakaian) tetapi juga menyediakan berbagai jenis barang (toko swalayan SAUDARA) sehingga dalam perencanaan pusat perbelanjaan nantinya, berdasarkan variasi barang yang dijual menggunakan Specially Shop yang menjual barang tertentu dan Variety Shop yang menjual berbagai jenis barang.

3.3.5. Materi dan sistem pelayanan dalam pusat perbelanjaan

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaian dan sistem pelayanannya barang dagang yang ditawarkan disesuaikan dengan klasifikasi bentuk pusat perbelanjaan yang direncanakan seperti :

➤ Department Store

Jenis barang yang dijual adalah untuk tingkat convenience goods dan impulse goods, maka yang berbelanja cenderung pada kelas ekonomi menengah keatas.

Dengan sistem pelayanan personal service system (biasanya untuk barang-barang yang mahal dan eksklusif, seperti jam, parfum, kosmetik, perhiasan) dan self selection system (pada counter pakaian, dan buku).

➤ Supermarket

Barang yang dijual adalah kebutuhan sehari-hari (demand goods) sekitar 75 % dan convenience goods sekitar 25 %, maka yang berbelanja adalah dari semua kalangan.

Dengan sistem pelayanan self service system (pembeli membawa keranjang yang tersedia dan memilih barang yang dibutuhkan), biasanya untuk barang kebutuhan sehari-hari

➤ Unit-unit toko

Cenderung menjual barang-barang impulse goods dan convenience goods, sehingga konsumennya adalah untuk tingkat ekonomi menengah keatas.

Dengan sistem pelayanan personal service system (pembeli dilayani langsung oleh pramuniaga dibalik counter) dan self selection system (pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, dan mendapatkan nota untuk melakukan pembayaran).

3.3.6. Analisa Pelaku Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Pelaku kegiatan di dalam bangunan pusat perbelanjaan pada umumnya terdiri dari tiga jenis pelaku :

- a. Pedagang
- b. Pengunjung
- c. Pengelola

3.3.6.1. Pedagang

A. Pemilik / Penyewa toko

Pemilik atau penyewa ruang / toko pusat perbelanjaan terdiri dari pedagang kecil, pedagang menengah dan pedagang besar, dengan sasaran konsumennya pada masyarakat dengan berbagai golongan, baik golongan ekonomi kecil, menengah maupun golongan ekonomi atas. Sehingga pemilik ruang / toko pada umumnya menghendaki pusat perbelanjaan yang strategis pada pusat keramaian kota dan mudah untuk dijangkau oleh konsumennya.

Pemilik atau penyewa ruang / toko pada umumnya menghendaki ruangan atau interior pusat perbelanjaan yang efisien atau cukup untuk aktifitas pelayanan dengan harapan dapat menampung seoptimal mungkin konsumennya. Selain itu mereka juga menghendaki tata ruang yang baik dengan harapan dapat meningkatkan daya tarik konsumen yang lewat dan tertarik untuk memasukinya.

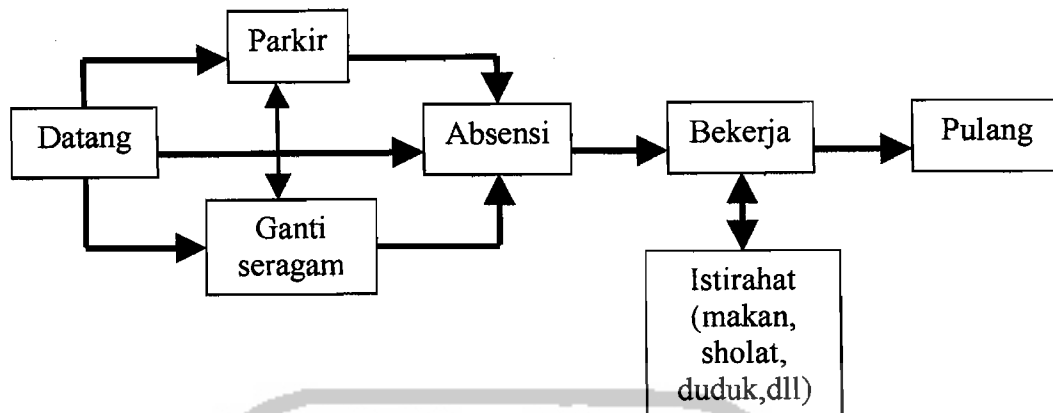
Kemudahan dan kelancaran service dari pengiriman barang, pengecekan, persiapan atau penyajian barang beserta pelayanannya dan juga penyimpanan barang merupakan hal yang selalu diperhatikan oleh mereka.

B. Penjaga toko / Pelayan toko

Penjaga toko atau pelayan toko merupakan orang yang berhubungan langsung dengan konsumen, dan mereka merupakan bagian terpenting dari kelangsungan kegiatan jual beli di pusat perbelanjaan. Untuk menunjang aktifitas mereka diperlukan fasilitas ruang service, seperti ruang ganti pakaian, ruang sholat, kantin, lavatory, dan tempat parkir, sehingga dengan adanya ruang-ruang tersebut, mereka dapat bekerja dengan baik dalam melayani konsumen.

Lokasi dan pencapaian pusat perbelanjaan merupakan faktor yang penting bagi mereka untuk dapat bekerja dengan baik, dan dalam mempermudah mereka menuju pusat perbelanjaan perlu diperhatikan akses pejalan kaki maupun kendaraan bermotor, sehingga baik yang berjalan kaki maupun yang menggunakan kendaraan bermotor dapat dengan mudah mencapai ketempat pusat perbelanjaan.

Adapun pola kegiatan dari kelompok pedagang ini, secara garis besar dapat digambarkan seperti pada diagram berikut :



Aktivitas penjaga toko / pelayan toko disesuaikan dengan jabatan atau pekerjaannya yang meliputi :

- a. Pelayanan toko / pramuniaga
Aktifitasnya, melayani pembeli dalam mencari barang.
- b. Kasir
Menghitung jumlah barang yang dibeli
- c. Cleaning service
Membersihkan dan menata ruangan / barang
- d. Penitipan barang
Mengawasi dan menjaga titipan barang
- e. Pengecekan
Menghitung dan mengecek jumlah barang

Tidak semua toko membutuhkan tenaga kerja seperti tersebut diatas, seperti pedagang kecil / pemilik los toko yang merupakan pemilik sekaligus pelayan toko dari los toko yang dikelolanya.

3.3.6.2. Pengunjung

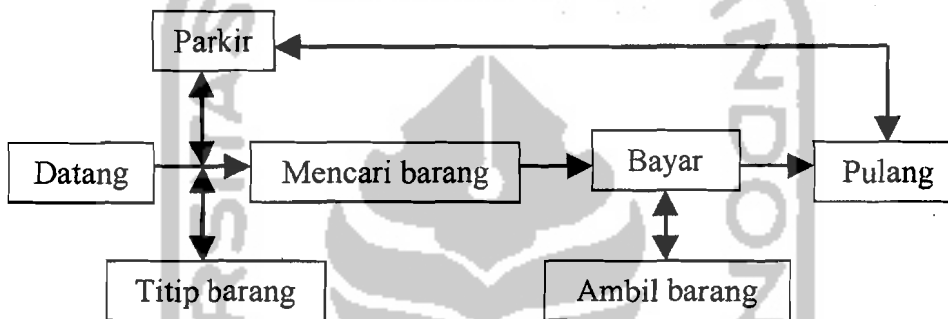
Pengunjung pusat perbelanjaan tentunya menginginkan banyak pilihan, baik dari segi barang yang akan dibelinya (harga murah tapi kualitas barang baik), pelayanannya, maupun segi arsitekturalnya berupa kemudahan dalam pencapaian ke lokasi, serta suasana ruang yang nyaman (tidak berdesakan, suhu udara yang

stabil / AC, adanya escalator), sehingga akan memberikan daya tarik, sekaligus memberi kenyamanan bagi pengunjung untuk berbelanja.

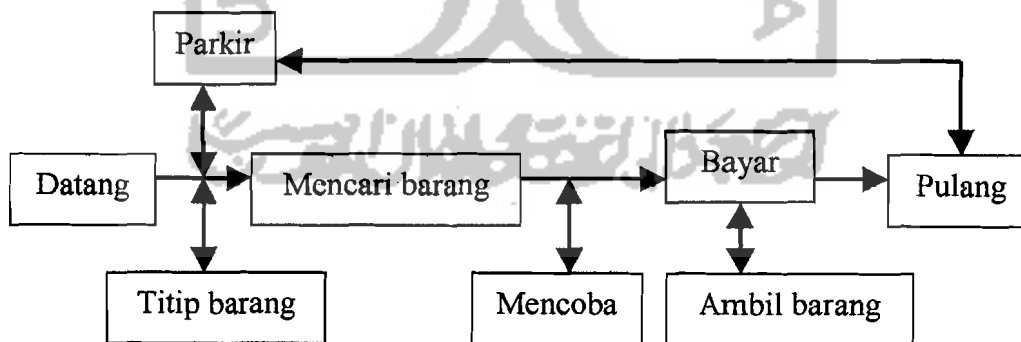
Beberapa aktifitas pengunjung didalam pusat perbelanjaan antara lain :

1. Sebagai pembeli
2. Sekedar jalan-jalan / rekreasi
3. Membandingkan harga
4. Sebagai peninjau / peneliti

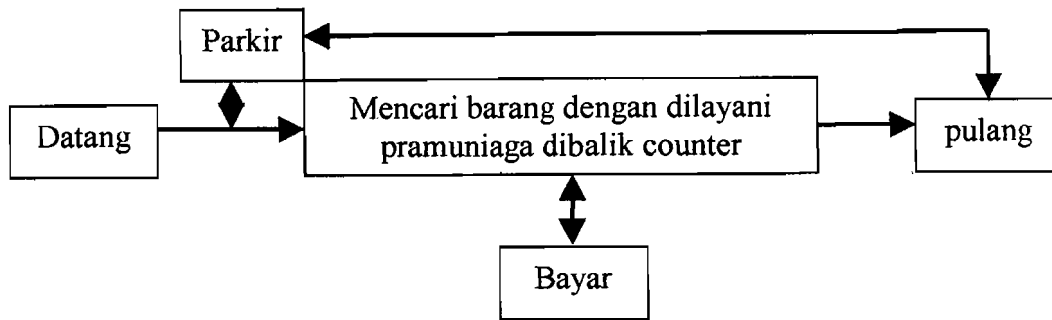
Aktifitas pengunjung di tiap-tiap toko berbeda sesuai dengan jenis dan karakter toko tersebut, seperti toko yang menggunakan sistem *self service* (pembeli memilih barangnya sendiri dan membayarnya kekasir) / supermarket, maka diagram aktifitas pengunjungnya sebagai berikut :



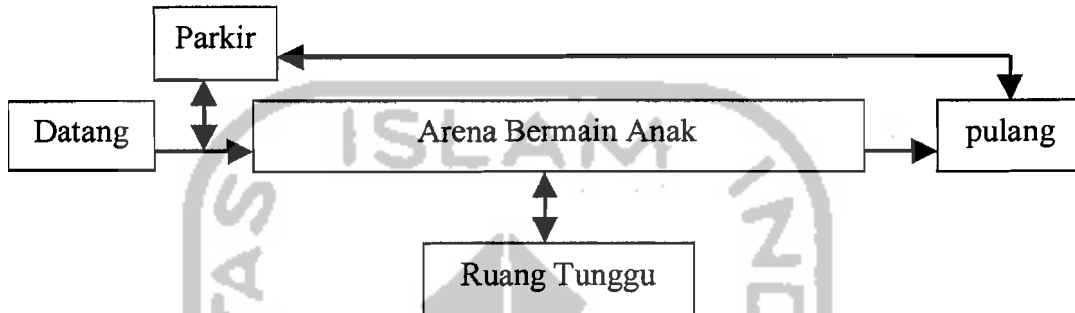
Untuk departemen store, karena yang diperjual belikan adalah pakaian dan perlengkapannya, maka aktifitas didalam departemen store dimungkinkan untuk mencoba pakaian yang akan dibelinya (adanya ruang pas), maka diagramnya adalah sebagai berikut :



Untuk aktifitas didalam ritail / unit-unit toko yang memakai sistem *personal service* (pembeli dilayani langsung oleh pramuniaga dibalik counter), maka diagramnya adalah sebagai berikut :



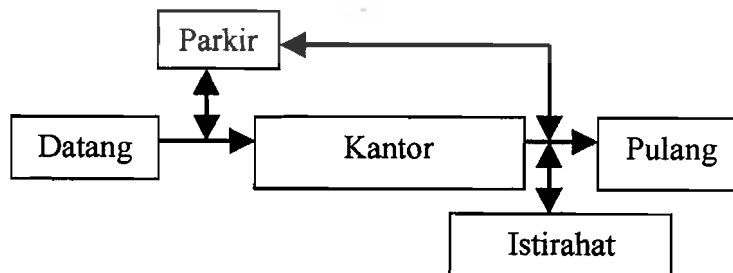
Sedangkan untuk arena bermain anak, maka diagramnya adalah sebagai berikut :



Aktifitas pengunjung yang hanya sekedar jalan-jalan untuk menikmati suasana pusat perbelanjaan atau hanya sekedar membandingkan harga, perlu suatu tempat yang mendukung mereka untuk istirahat setelah lelah berjalan-jalan, yaitu dengan menyediakan tempat duduk umum.

3.3.6.3. Pengelola

Aktifitas pengelola didalam pusat perbelanjaan tidak berpengaruh langsung didalam kegiatan jual beli barang antara pedagang dengan konsumen, dan jumlahnya relatif sedikit, sehingga tidak mempunyai pengaruh yang besar terhadap tata ruang pusat perbelanjaan.



Dari analisa pelaku kegiatan yang telah di kemukakan diatas maka ruang yang dibutuhkan antara lain adalah :

Fasilitas Komersial	Fasilitas Penunjang	Fasilitas Service
Departemen store	Parkir	KM/WC
Supermarket	Hall / Lobby	Musholla
Restoran	MEE	Ruang Tunggu
Arena Bermain Anak	Gudang	
Retail :	Ruang Pengelola	
- Retail Umum	Ruang Manajemen	
Toko perhiasan	R. Pemeliharaan	
Buku dan Alat Tulis	R. Keamanan	
Elektronik		
Sport		
Optik		
Toko kaset		
Foto dan kamera		
- Retail Kerajinan		
Kerajinan Tekstil (kain traso)		
Kerajinan Bambu		
Kerajinan Kayu Rumah Tangga		
Kerajinan Kayu Furniture		
Kerajinan Tembaga (monel)		

Dari beberapa ruang yang ada, dapat dikelompokkan menjadi empat kategori pemenuhan fasilitas kebutuhan ruang yaitu :

1. Fasilitas Komersial
2. Fasilitas Penunjang
3. Fasilitas Service
4. Sirkulasi

3.4. Analisa Perhitungan Kebutuhan Ruang

Analisa perhitungan kebutuhan ruang pusat perbelanjaan Jobokuto di Jepara berdasarkan asumsi yang ditunjang studi kasus, survey lapangan dan standart.

Analisa Kebutuhan Jenis dan Luas Fasilitas Pusat Perbelanjaan

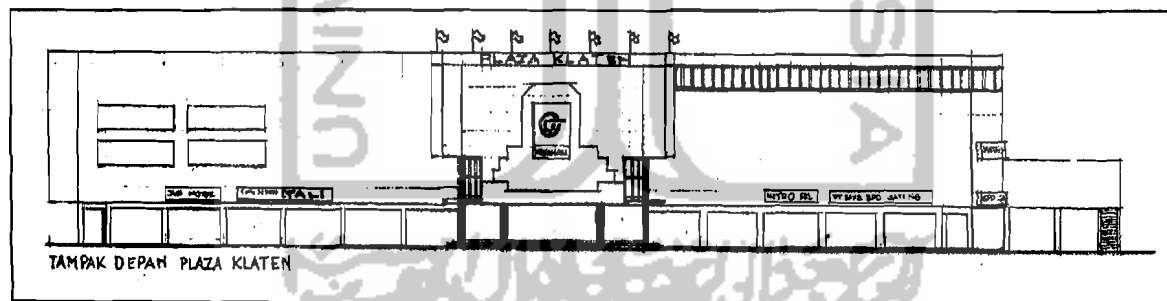
Analisa kebutuhan jenis dan luas fasilitas pusat perbelanjaan di Jobokuto ditentukan berdasarkan studi kasus (jenis dan besaran ruang) Plaza Klaten yang berada di kabupaten Klaten dan Kudus Plaza yang berada di kabupaten Kudus. Pemilihan kedua plaza yang berada pada tingkat kabupaten karena pertimbangan dari kesamaan rasio kepadatan penduduk yang ditentukan berdasarkan luas wilayah dibagi jumlah penduduk.

Tabel 3.1 Kepadatan Penduduk Jawa Tengah Menurut Kabupaten Tahun 1998

No	Nama Kabupaten	Luas Daerah (km ²)	Jumlah Penduduk	Kepadatan penduduk per km ²
1	Klaten	655,56	1.108.798	1.691
2	Kudus	425,17	690.428	1.624
3	Jepara	1.004,16	905.666	902

Data kedua plaza tersebut yaitu :

■ Plaza Klaten



Gambar 3.5 Plaza Klaten
Sumber : Pengamatan

Luas Bangunan	112 m x 35,5 m	= 3.977 m ²
Tinggi Bangunan	4 lantai	= 15.908 m ²
Kapasitas Parkir	Mobil	= 120 buah
	Motor	= 163 buah

Jumlah total luas bangunan terbagi dalam beberapa fasilitas sebagai berikut :

➤ **Fasilitas komersial**

◆ **Lantai I**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	1.966,25	15,48
2	Retail	1.210	9,52

◆ **Lantai II**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Departement Store (gudang dan R.karyawan)	3.176,25	25

◆ **Lantai III**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Bioskop	1.482,25	11,67
2	Restoran	847	6,67
3	Retail (buku dan alat tulis)	847	6,67

◆ **Lantai IV**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Prosentase (%)
1	Arena Bermain Anak (gudang)	1.815	14
2	Arena Bilyard	680,63	5,36
3	Restoran dan Cafe	680,63	5,36

Jumlah total fasilitas komersial pada Plaza Klaten yaitu : 12.705 m2 atau 79 %.

➤ **Fasilitas Penunjang**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	Hall	225	Lantai I
2	MEE	144	Luar bangunan
3	Ruang Keamanan	36	

Jumlah total fasilitas Penunjang pada Plaza Klaten yaitu : 405 m2 atau 3 %.

➤ **Fasilitas Service**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	KM / WC	50	Tiap lantai
2	R. Tunggu	96	Lantai III

Jumlah total fasilitas komersial pada Plaza Klaten yaitu : 146 m2 atau 1 %.

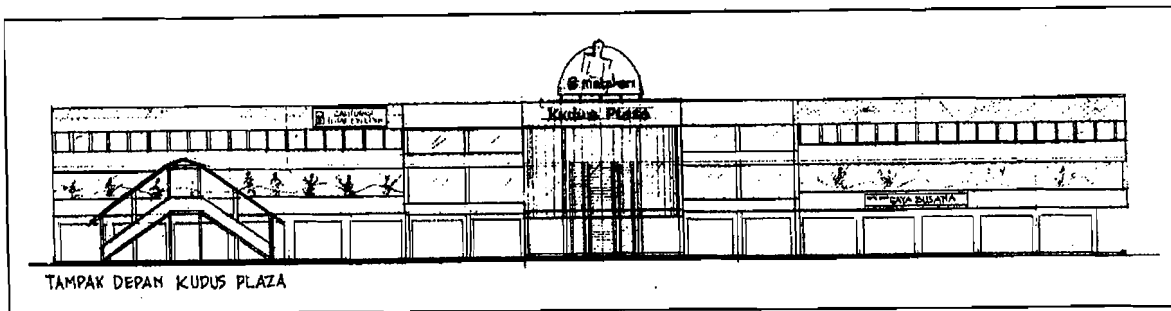
➤ **Sirkulasi**

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu jumlah total – (fasilitas komersial + fasilitas Penunjang + Fasilitas Service)

$$= 15.908 - (12.705 + 405 + 146)$$

$$= 2.652 \text{ m2 atau } 17 \%$$

■ Kudus Plaza



Gambar 3.6 Kudus Plaza
Sumber : Pengamatan

Luas Bangunan 122 m x 37,6 m = 4.587 m²
 Tinggi Bangunan 3 lantai = 13.761 m²
 Kapasitas Parkir Mobil = 135 buah
 Motor = 200 buah

Jumlah total luas bangunan terbagi dalam beberapa fasilitas sebagai berikut :

➤ Fasilitas komersial

♦ Lantai I

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	1.081,52	10,83
2	Retail	2.247,48	22,5

♦ Lantai II

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Departement Store (gudang dan R.karyawan)	3.329	33,33

♦ Lantai III

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Prosentase (%)
1	Bioskop	1.170,95	11,72
2	Restoran dan Cafe	540	5,41
3	Arena Bermain Anak (gudang)	1.065	10,66
4	Arena Bilyard	553,05	5,54

Jumlah total fasilitas komersial pada Kudus Plasa yaitu : 9.987 m² atau 73 %.

➤ Fasilitas Penunjang

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Hall	160	Lantai I
2	MEE	175	Luar bangunan
3	R. Keamanan	27	Tiap lantai
4	R. Pengelola	48	Lantai II

Jumlah total fasilitas Penunjang pada Kudus Plasa yaitu : 410 m² atau 3 %.

➤ **Fasilitas Service**

No	Fungsi Ruang	Luas (m2)	Keterangan
1	KM / WC	54	Tiap lantai
2	R. Tunggu	120	Lantai III
3	Musholla	36	Luar bangunan

Jumlah total fasilitas komersial pada Kudus Plaza yaitu : 210 m2 atau 2 %.

➤ **Sirkulasi**

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu jumlah total – (fasilitas komersial + fasilitas Penunjang + Fasilitas Service)

$$= 13.761 - (9.987 + 410 + 210)$$

$$= 3.154 \text{ m}^2 \text{ atau } 22 \%$$

Perhitungan pembagian luas untuk kebutuhan ruang di Pusat Perbelanjaan Jobokuto yang direncanakan, disesuaikan dengan mengambil rata-rata luas ruang yang ada di kedua Plaza diatas.

■ **Pusat Perbelanjaan Jobokuto di Jepara**

Besaran ruang yang direncanakan di Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu :

Luas Site 90 m x 110 m = 9.900 m²

KDB 60 % x 9.900 m² = 5.940 m²

Tinggi Bangunan 3 lantai = 17.820 m²

➤ **Fasilitas komersial**

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas komersial yaitu : (prosentase Kudus Plaza + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (73 \% + 79 \%) : 2$$

$$= 76 \%$$

Jadi luas Fasilitas Komersial Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : 76 % x 17.820 = 13.543 m².

No	Fungsi Ruang	Prosentase perbandingan dari Kudus plasa dan Plaza Klaten (%)	Luas (m2)
1	Supermarket (gudang dan R.karyawan)	13	1.761
2	Departement Store (gudang dan R.Karyaw.)	30	4.063
3	Retail I (Kerajinan)	19	2.573
4	Retail II (Umum)	16	2.167
5	Restoran (dapur, gudang dan R.karyawan)	6	812
6	Arena Bermain Anak (gudang)	16	2.167

Jadi kebutuhan luas ruang untuk retail yaitu : 4.740m² dari luas total fasilitas komersial pusat perbelanjaan.

Dan retail dibagi menjadi 2 bagian yaitu :

2. Retail Kerajinan

No	Unit Ruang	Jml toko	%	Luas (m ²)	Besaran Ruang	Jml Unit
1	K.Kayu RT	524	7	180	5 x 4,5 = 22,5	8
2	K.Kayu Furnitur	3008	43	1.106	5 x 6,5 = 32,5	34
3	K.Tembaga (monel)	270	4	103	5 x 4,5 = 22,5	5
4	K.Tekstil (kain traso)	380	5	129	4 x 4 = 16	8
5	K.Bambu	2854	41	1.055	5 x 6,5 = 32,5	32
	Jumlah	7132	100	2.573		87

3. Retail Umum

No	Unit Ruang	Jml toko	%	Luas (m ²)	Besaran Ruang	Jml Unit
1	Buku dan Alat tulis	11	19	412	5 x 4,5 = 22,5	18
2	Elektronik	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
3	Sport	2	3	65	4 x 5,5 = 22	3
4	Optik	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
5	Foto dan kamera	9	16	347	4 x 5,5 = 22	16
6	Toko kaset	7	12	260	4 x 5,5 = 22	12
7	Toko perhiasan	15	26	563	4 x 5,5 = 22	25
	jumlah	58	100	2.167		98

Keterangan : Untuk lebih jelas tentang besaran ruangnya lihat lampiran lay out ruang

➤ Fasilitas Penunjang

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas Penunjang yaitu : (prosentase Kudus Plaza + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (3 \% + 3 \%) : 2$$

$$= 3 \%$$

Jadi luas Fasilitas Penunjang Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : 3 % x 17.820 = 535m².

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Hall	200	Perbandingan Kudus dengan Klaten
2	MEE	259	lihat lampiran perhitungan ruang
3	R. Keamanan	12	lihat lampiran perhitungan ruang
4	R. Pengelola	64	lihat lampiran perhitungan ruang
5	R.Transit	64	Diluar bangunan utama

➤ **Fasilitas Service**

Prosentase Rata-rata perhitungan fasilitas Service yaitu : (prosentase Kudus Plasa + Prosentase Plaza Klaten) : 2

$$= (1 \% + 2 \%) : 2$$

$$= 1,5 \% = 2 \%$$

Jadi luas Fasilitas Service Pusat Perbelanjaan Jobokuto yaitu : 2 % x 17.820 = 356m².

No	Fungsi Ruang	Luas (m ²)	Keterangan
1	KM / WC	162	lihat lampiran perhitungan ruang
2	Musholla	36	lihat lampiran perhitungan ruang
3	R. Tunggu	158	R.Tunggu untuk Arena Bermain Anak, Supermarket, dan Departemen Store.

➤ **Sirkulasi**

Kebutuhan sirkulasi dalam bangunan yaitu Prosentase Keseluruhan – (Prosentase fasilitas komersial + Prosentase fasilitas Penunjang + Prosentase Fasilitas Service)

$$= 100 \% - (76 \% + 3 \% + 2 \%)$$

$$= 19 \%$$

Jadi luasnya yaitu : 19 % x 17.820 = 3.386 m²

➤ **Area Parkir**

Luas kebutuhan area parkir yaitu : 40 % x 9.900 = 3.960 m²

Jumlah Rata-rata perhitungan Area parkir yaitu : (Jumlah motor / mobil di Kudus Plasa + Jumlah motor / mobil di Plaza Klaten) : 2

◆ Luas area motor

$$(200+162) : 2 = 181 \text{ buah}$$

$$181 \text{ motor @ } 2 \text{ m}^2 = 362 \text{ m}^2 \text{ untuk sirkulasi } (50 \% \times 362) + 362 = 543 \text{ m}^2$$

◆ Luas area mobil

$$(135+ 120) : 2 = 128 \text{ buah}$$

$$128 \text{ motor @ } 15 \text{ m}^2 = 1.920 \text{ m}^2 \text{ untuk sirkulasi } (50 \% \times 1.920) + 1.920 = 2.880 \text{ m}^2$$

Kebutuhan area parkir dan sirkulasi mobil dan motor yaitu : 543 + 2.880 = 3.423 m²

Sisa area digunakan untuk vegetasi yaitu 3.960 – 3.423 = 537 m².