

BAB IV
PENDEKATAN KONSEP PENAMPILAN BANGUNAN
DAN KEBUTUHAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO
DI JEPARA

4.1. Pendekatan Penampilan Bangunan

Pendekatan konsep penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan Jobokuto yang mengacu pada Arsitektur Regional Kota Jepara (bangunan yang dominan di kota Jepara / bangunan kolonial) yaitu menyatukan arsitektur tradisional dengan arsitektur modern. Perkembangan elemen fisik bentuk bangunan regional disesuaikan dengan citra bentuk bangunan komersial yang ada sekarang, yang mana elemen fisik masa lampau tidak terlihat jelas di dalam arsitektur masa kini.

Dalam mendukung perancangan arsitektur regional, ada beberapa elemen yang perlu diperhatikan dalam karakter bangunan kolonial (Regionalisme) yang meliputi elemen pembentuk fasad bangunan, proporsi vertical horizontal, simetri, pengulangan, elemen / ornamentasi dan style.

Untuk menyesuaikan bangunan yang berarsitekturkan Regional (kolonial) dengan bangunan komersial (pusat perbelanjaan), bangunan perlu memiliki karakter citra bangunan komersial antara lain : clarity, boldness, dan intimacy.

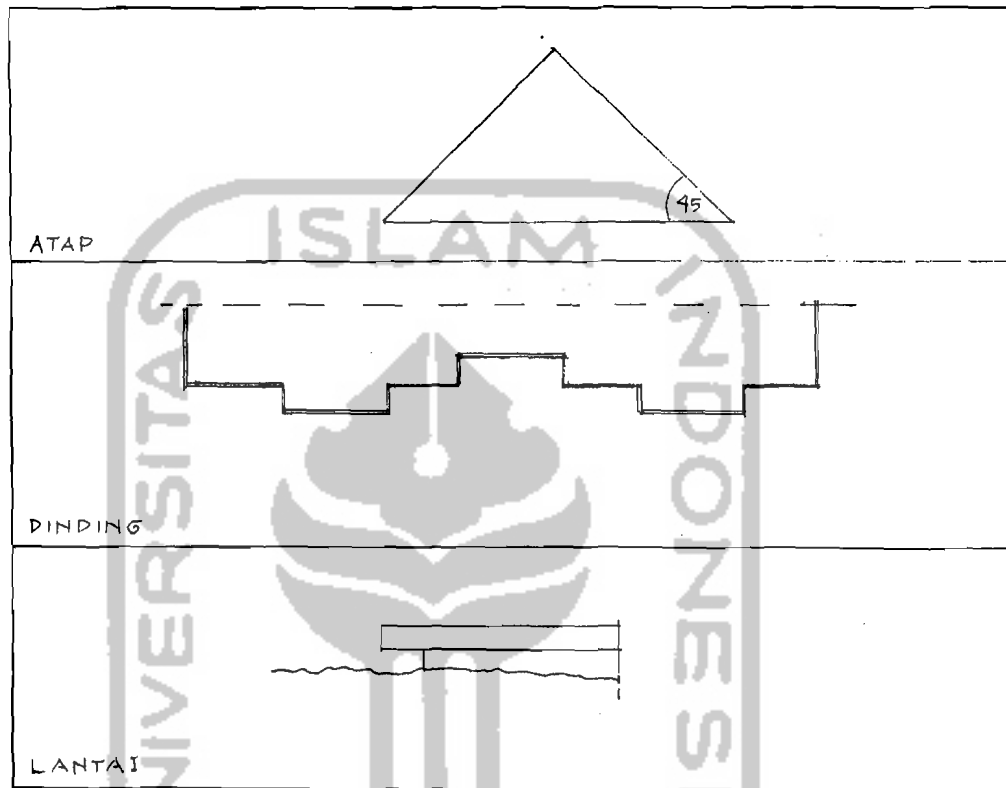
4.1.1. Pendekatan Regionalisme

4.1.1.1. Regionalisme pada Eksteriornya

A. Pembentuk Fasad Bangunan

1. Bentuk atap limasan dengan sudut 50° ditentukan lewat dasar pertimbangan:
 - Untuk menguatkan citra bentuk bangunan kolonial (atap bangunan kolonial pada umumnya bersudut antara $45^{\circ} - 70^{\circ}$).
 - Atap limasan disesuaikan dengan iklim daerah tropis (memperlancar aliran air hujan pada atap bangunan).

2. Dinding mengalami penambahan, pengurangan dan lengkung pada permukaannya (fasadnya) atas dasar pertimbangan, agar bangunan tidak terkesan kaku dan dapat maksimal dalam mengolah penampilan fasadnya.
3. Dasar pertimbangan ketinggian lantai terhadap permukaan tanah yaitu : Menciptakan elemen transisi antara permukaan tanah dengan lantai bangunan.

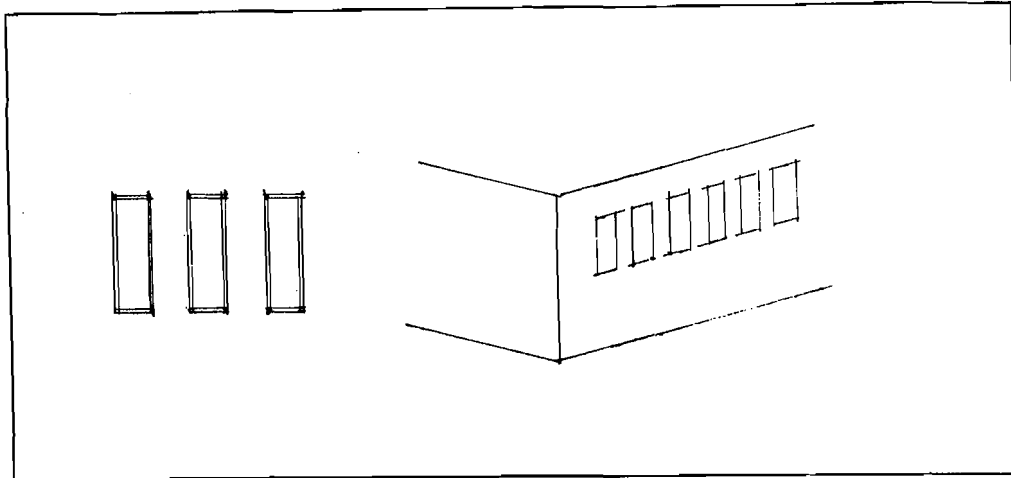


Gambar 4.1 Pembentuk Fasad Bangunan

B. Proporsi Vertikal Horizontal

Dominasi Vertikal terbentuk oleh jendela yang memanjang vertikal dan dominasi Horizontal terbentuk oleh pola blok jendela yang memanjang horizontal :

- Bidang bukaan merupakan elemen utama pembentuk fasad bangunan kolonial.
- Untuk menambah estetika bangunan serta memberikan fungsi lain pada bangunan.

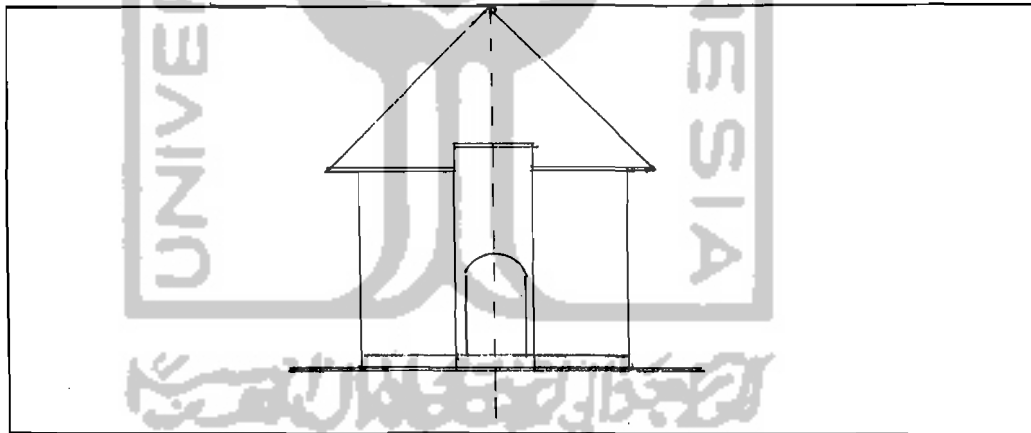


Gambar 4.2 Proporsi Vertikal Horizontal

C. Simetri

Simetri pada fasad utama bangunan ditentukan lewat dasar pertimbangan :

- Merupakan salah satu ciri dari bangunan kolonial pada umumnya baik yang di kota Jepara maupun kota-kota lainnya di Indonesia.
- Dengan adanya akses imajiner (garis khayal) sehingga menciptakan kejelasan pada entrance.



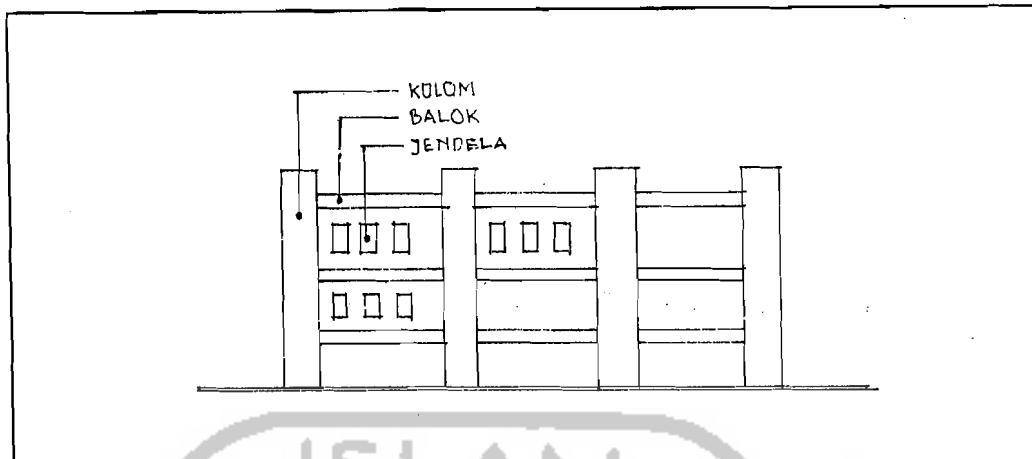
Gambar 4.3 Simetri pada fasad utama bangunan

D. Pengulangan

Pola pengulangan (linier dan grid) terbentuk oleh bidang bukaan (jendela) dan struktur bangunan (kolom-balok) dengan dasar pertimbangan

- Merupakan ciri dari pembentukan fasad bangunan kolonial baik yang ada di kota Jepara maupun kota-kota lain di Indonesia.

- Sebagai elemen pengisi dan pemberi raut / fasade pada bangunan serta memperjelas kesan proporsi Vertikal Horizontal bangunan.

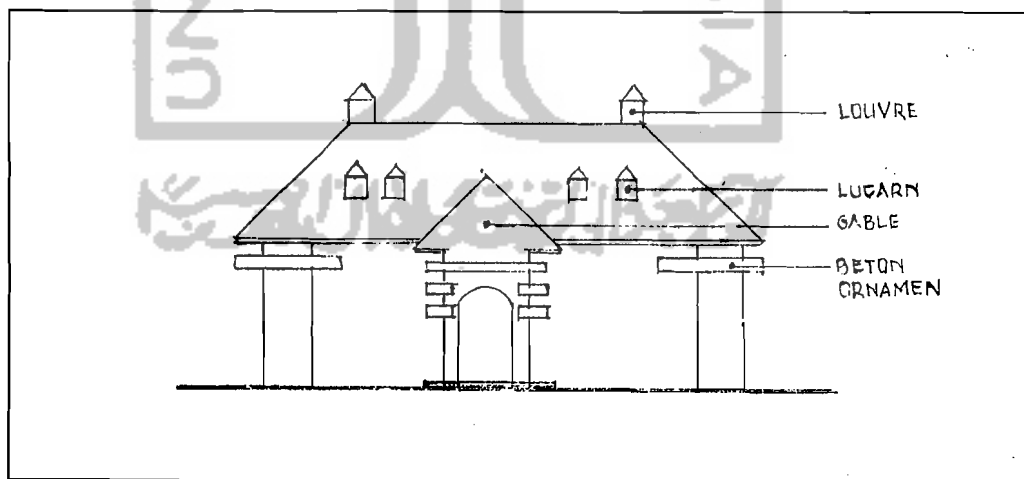


Gambar 4.4 Pengulangan pada fasad bangunan

E. Ornamentasi

Munculnya ornamentasi berupa louvre, lucarn, gable dan beton vertikal-horizontal pada bangunan atas dasar pertimbangan :

- Untuk memeberikan kesan yang kuat pada penampilan bangunan bahwa ornamen tersebut merupakan ciri dari penampilan bangunan kolonial.
- Disamping menambah estetika bangunan, kemunculan ornamentasi juga memberikan fungsi lain pada bangunan.

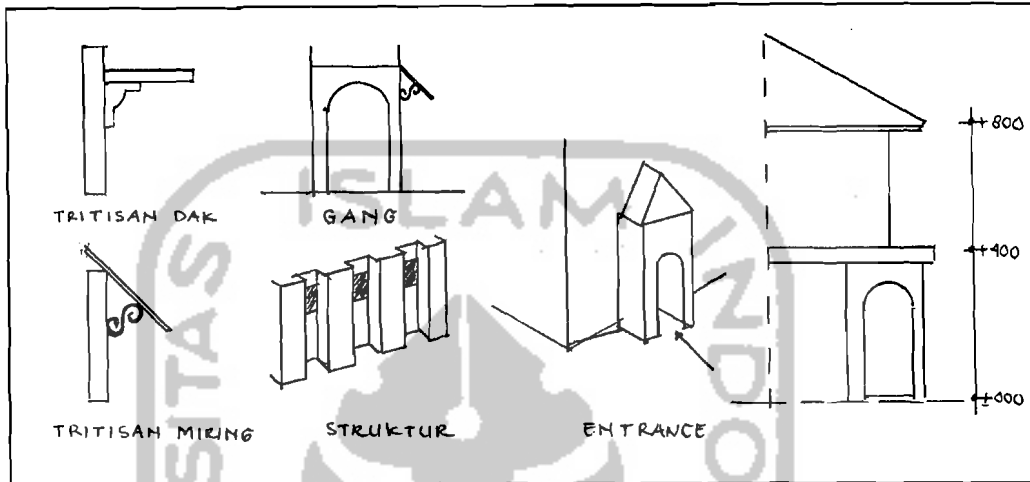


Gambar 4.5 Ornamentasi pada bagunan

F. Style

Memunculkan Style pada bangunan dengan dasar pertimbangan:

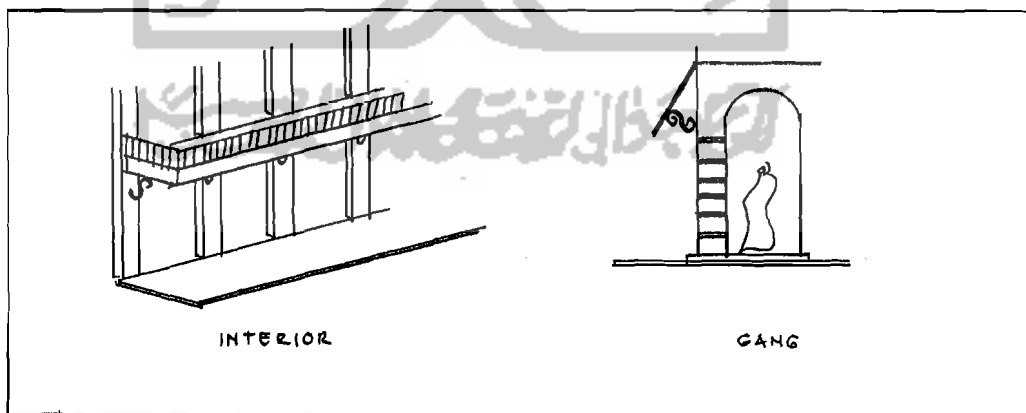
- Untuk memperjelas nuansa bangunan kolonial yang ada di Indonesia karena bangunan kolonial yang ada di Indonesia (memiliki Style tersendiri) berbeda dengan bangunan asli Belanda.
- Disamping Menambah estetika bangunan juga memberikan fungsi lain pada bangunan.



Gambar 4.6 Style pada bangunan

4.1.1.2. Regionalisme pada Interiornya

Menampilkan citra regionalisme (suasana kolonial) seperti bentuk konsol baja, dan ketinggian bangunan pada selasar / gang, dengan dasar pertimbangan untuk menguatkan kesan kolonial di dalam bangunan (interior).

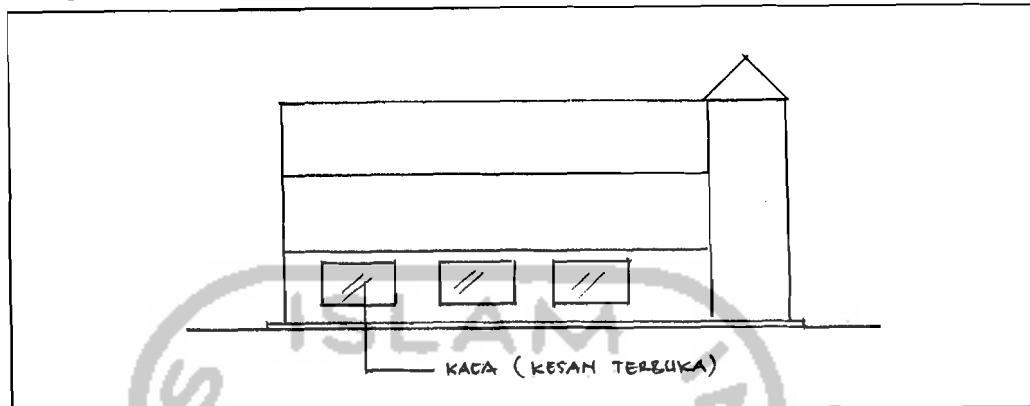


Gambar 4.7 Regionalisme pada Interior

4.1.2. Pendekatan Citra Bangunan Komersial

A. Clarity / Kejelasan

Untuk menampilkan kejelasan dengan menampilkan unsur kaca dalam penataan fasad bangunan, dengan pertimbangan memberi kesan terbuka pada ruangan.

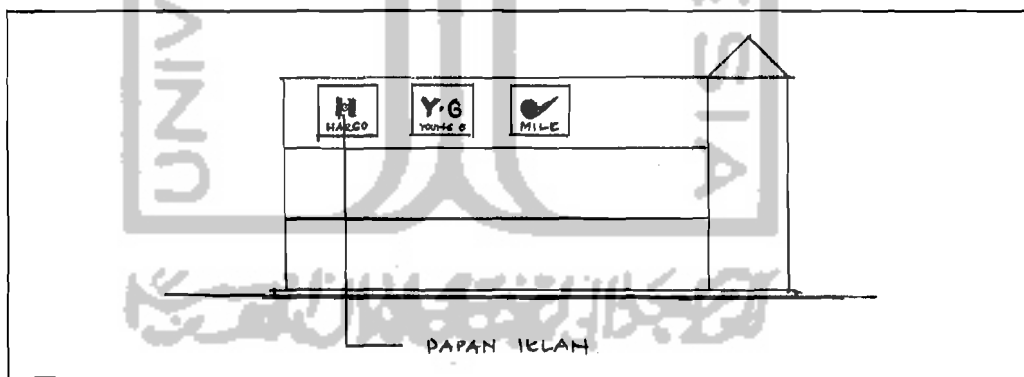


Gambar 4.8 Pemakaian unsur kaca pada bangunan

B. Boldness / Menonjol

Dasar pertimbangan adanya papan iklan pada bangunan bertujuan untuk :

- Mempromosikan produk yang dijualnya
- Memperjelas fungsi bangunan komersial

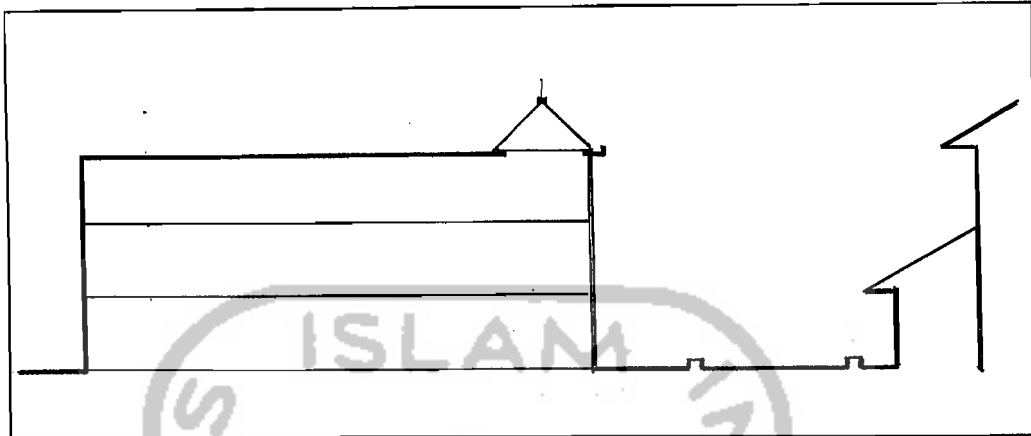


Gambar 4.9 Pemakaian papan nama pada bangunan

C. Intimacy / menyatu

Dasar pertimbangan bentuk dan ketinggian bangunan secara keseluruhan terhadap lingkungan adalah :

- Menyesuaikan bentuk bangunan yang akan dibangun sehingga terkesan menyatu dengan lingkungan sekitar.
- Menyesuaikan dengan peraturan daerah yang ada terutama berkaitan KDB dan ketinggian bangunan.



Gambar 4.10 Ketinggian bangunan terhadap lingkungan sekitar

Dari pertimbangan diatas maka didapat bangunan Regionalisme yang sesuai dengan citra visual bangunan komersial, dimana :

Pada atap bangunan mempunyai bentuk limasan dengan sudut 50° , dinding mengalami penambahan / pengurangan / lengkung pada penampilan fasadnya serta adanya peninggian lantai guna menciptakan elemen transisi antara permukaan tanah dengan lantai bangunan.

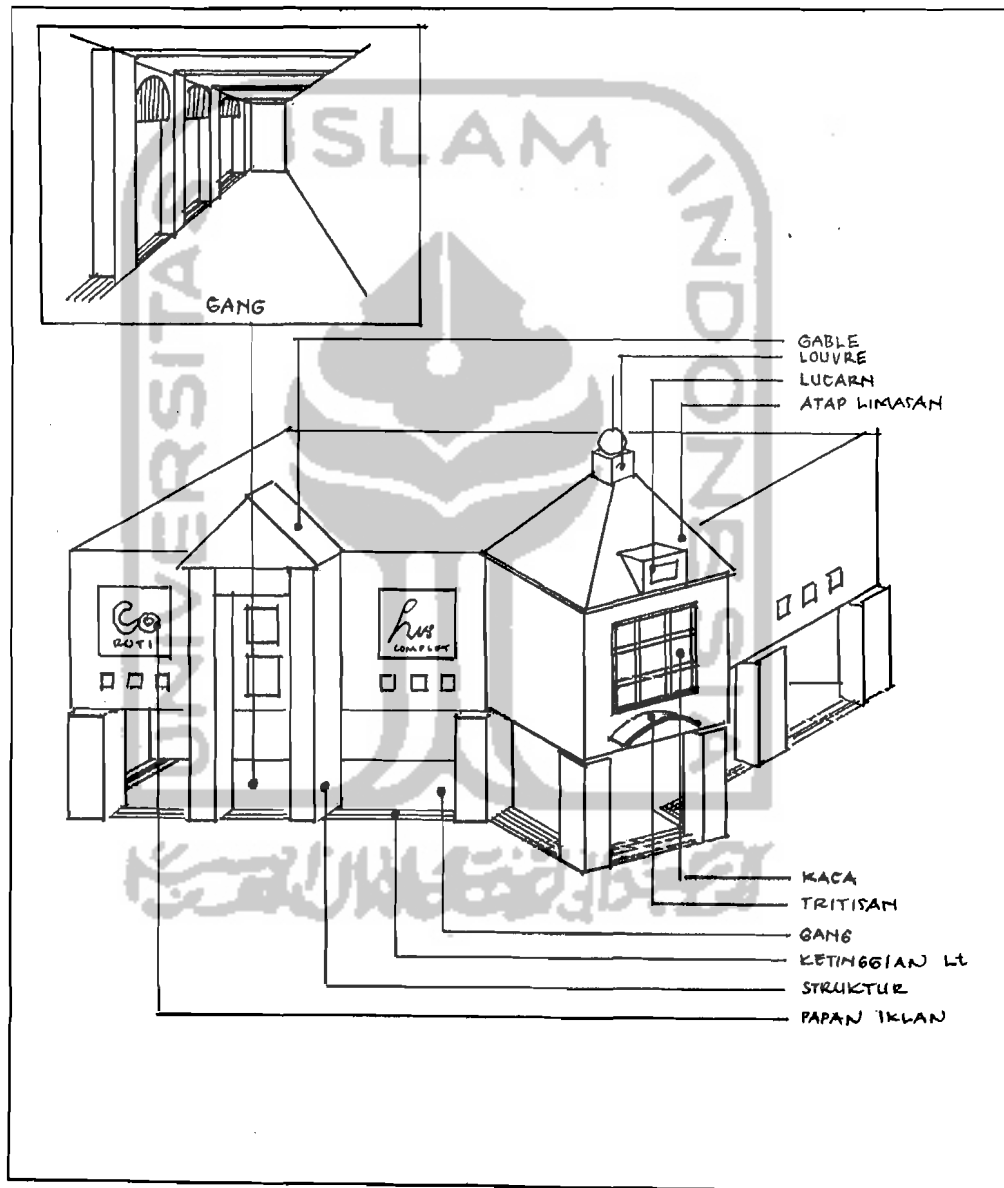
Elemen pembentuk dinding yang terdiri dari pengulangan pada bidang bukaan (jendela) dan bidang-bidang lainnya (papan iklan) serta elemen-elemen pembentuk dinding lainnya yaitu bidang vertikal horizontal (struktur bangunan / kolom-balok). Unsur-unsur kaca yang merupakan bagian dari elemen pembentuk dinding bangunan, dalam citra visual bangunan komersial mempunyai makna menerima.

Elemen / ornamen bangunan kolonial (regionalisme) juga berfungsi sebagai citra komersial yaitu dengan menempatkan papan nama bangunan kedalam elemen / ornamen bangunan kolonial.

Untuk lebih memberi kesan nuansa kolonial maka diterapkan style / gaya kolonial pada penampilan bangunan pusat perbejaan Jobokuto.

Nuansa kolonial pada tata ruang dalam pusat perbelanjaan diwujudkan dengan adanya bentukan konsul sederhana, berkesan ringan, dan terbuat dari baja. Disamping konsul ornamentasi pada elemen ruang juga ditampilkan untuk mendukung suasana ruang dalam bangunan kolonial.

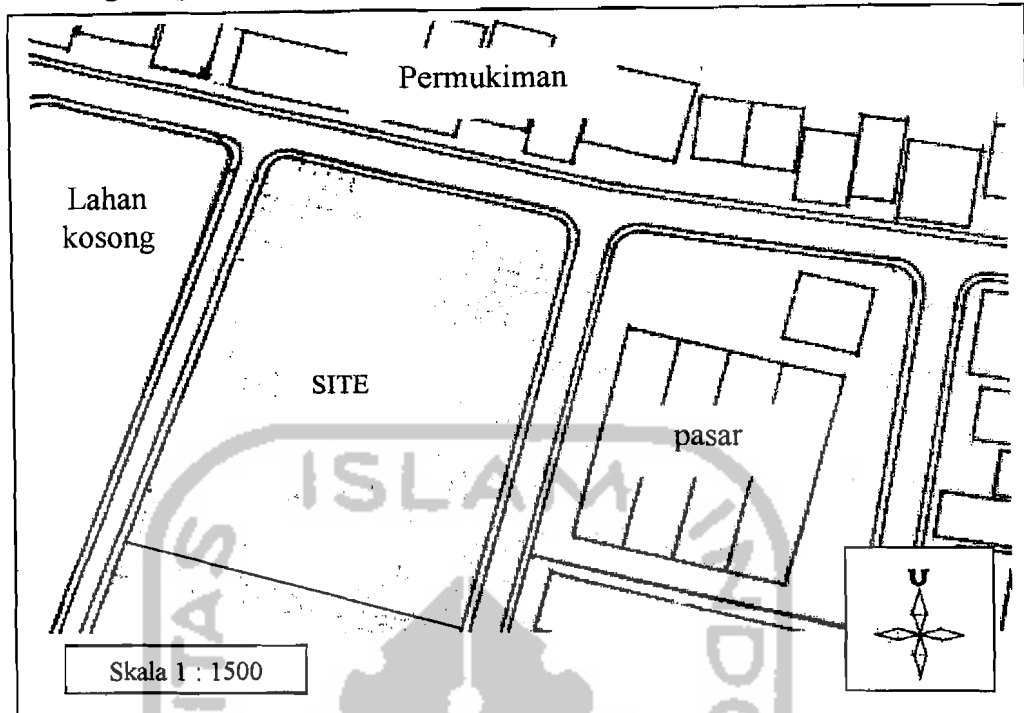
Hal yang tak kalah pentingnya untuk mendukung penampilan bangunan kolonial khususnya adanya ketinggian bangunan yang lebih dari 3m. Pada pusat perbelanjaan Jobokuto ciri khas ketinggian ini ditampilkan dalam ruang selasar, lorong/gang.



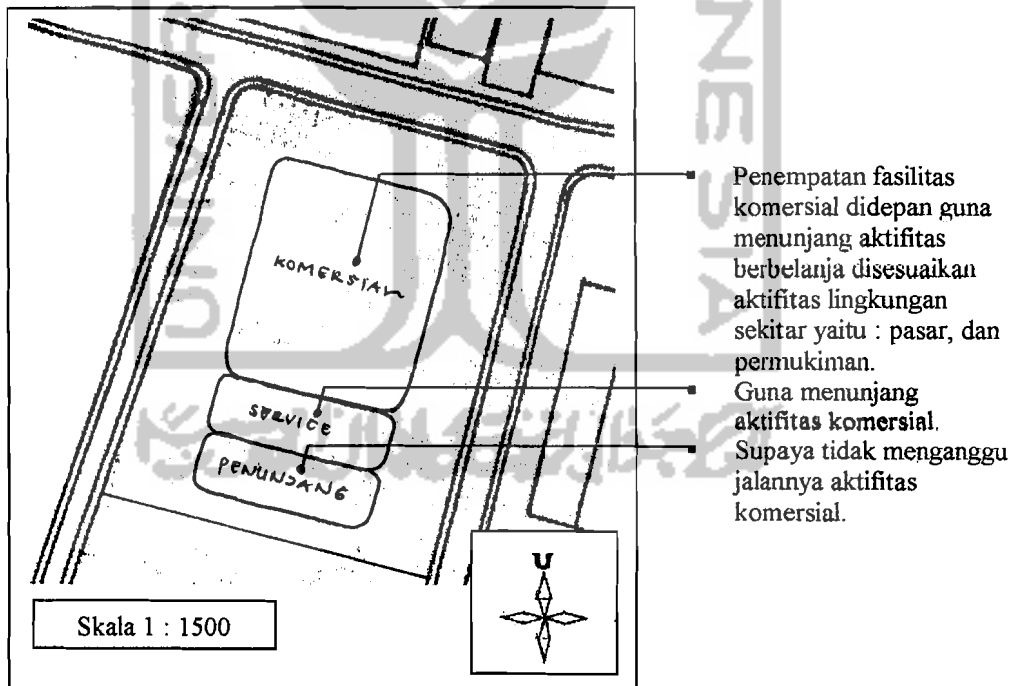
Gambar 4.11 Penampilan Bangunan

4.2. Pendekatan Lingkungan Tapak

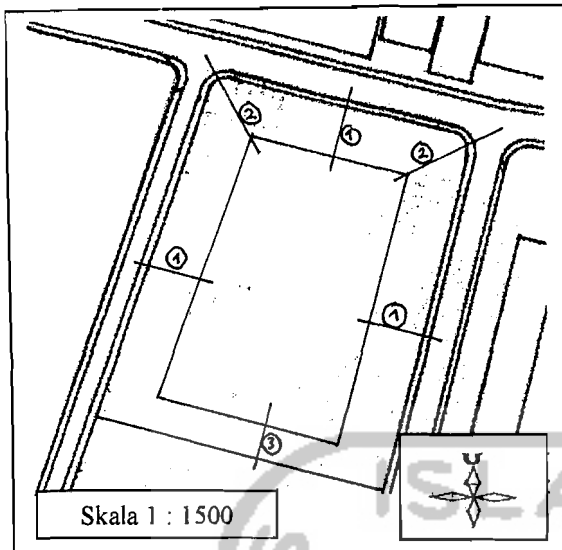
A. Lingkungan



Tanggapan rancangan :



B. Peraturan Bangunan



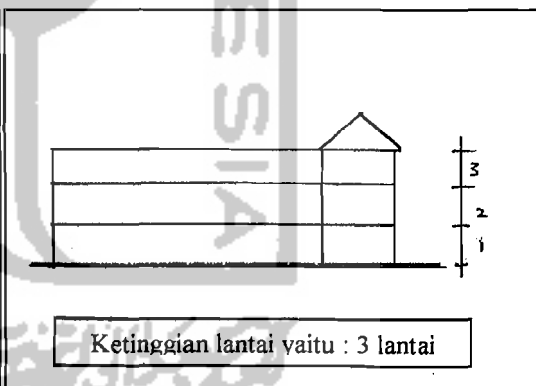
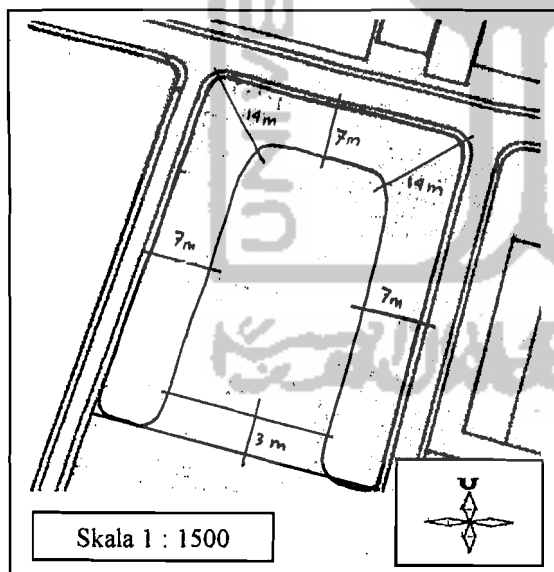
Peraturan bangunan :

1. Garis sepadan muka bangunan sebesar 0,5 dari Daerah Milik Jalan.
2. Garis sempadan bangunan sudut sebesar 1 kali Daerah Milik Jalan.
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.

Tanggapan Rancangan

▪ Garis Sempadan :

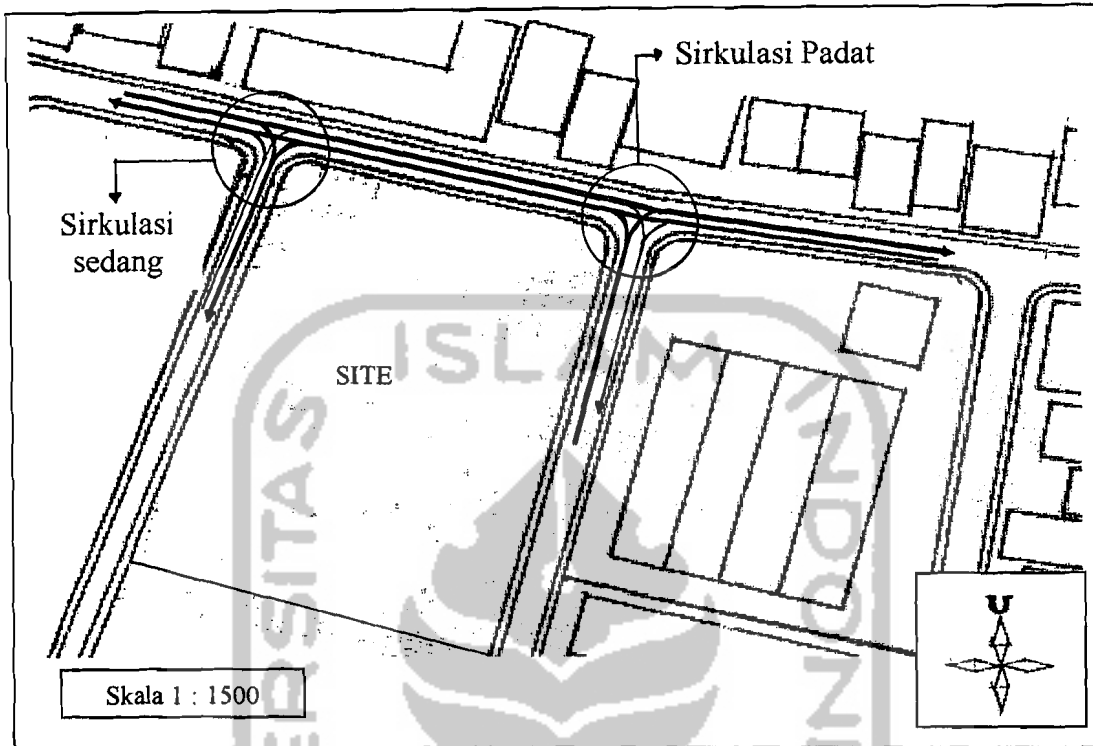
1. Garis sempadan muka bangunan sebesar 7 m
2. Garis sepadan bangunan sudut 14 m
3. Garis sepadan bagian belakang bangunan 4 m
4. KDB 60 % dari 9.900 m² yaitu 5.940 m²
5. ketinggian lantai : 3 lantai



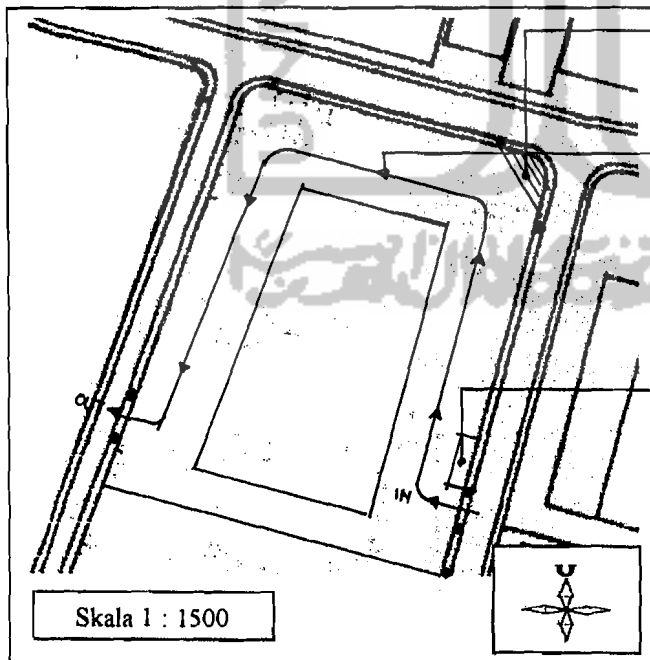
Daerah yang terkena peraturan bangunan digunakan untuk area parkir dan vegetasi.

C. Sirkulasi

Sirkulasi kendaraan pada ruas jalan yang ada terdiri dari dua jalur / arah dengan kepadatan masing-masing jalur jalan berbeda-beda.

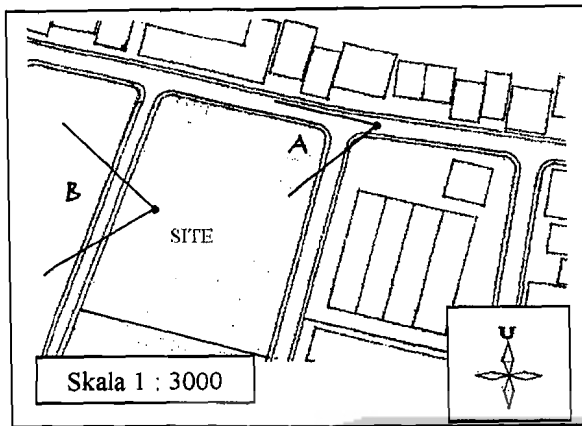


Tanggapan Rancangan :



- Pintu utama untuk pejalan kaki terletak didepan bangunan karena mudah dicapai dari segala arah
- Adanya dua pintu (masuk dan keluar) untuk kendaraan
- Pengarahan pintu (masuk dan keluar) pada jalur sirkulasi sedang dan sepi untuk mencegah crossing pada saat kendaraan keluar masuk site / lokasi.
- Adanya halte untuk mengantisipasi pengunjung yang memakai jasa angkutan umum atau bus.

D. Pemandangan Dari dan KeTapak

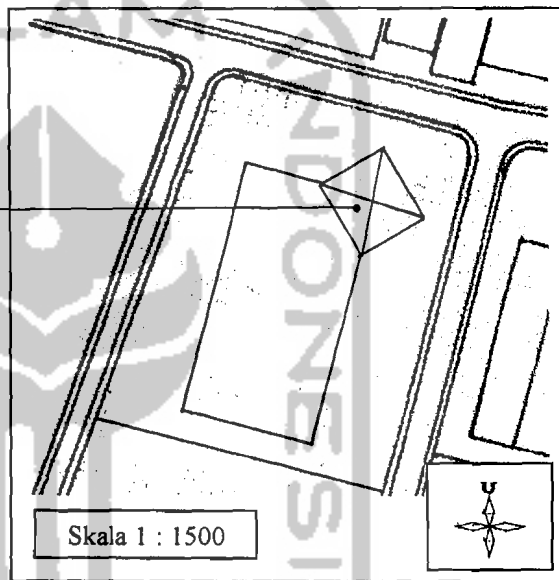


- ◆ Pemandangan dari tapak
View yang sering terlihat adalah pada arah jalur utama (A)
- ◆ Pemandangan ke tapak
View yang menarik dilihat dari dalam keluar tapak (B)

Tanggapan Rancangan :

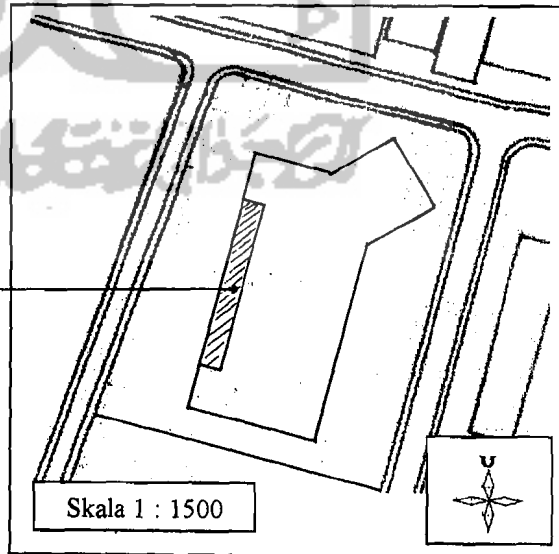
- ◆ Pemandangan dari tapak

Fasad utama / entrance diarahkan pada view yang sering terlihat



- ◆ Pemandangan ke tapak

View yang menarik dilihat dari dalam, digunakan oleh ruang restoran



4.3. Pendekatan Kebutuhan dan Hubungan Ruang

4.3.1. Kebutuhan dan Besaran Ruang

Berdasarkan fasilitas pusat perbelanjaan yang mewadahi macam dan besaran ruangnya dapat dilihat pada table dibawah ini :

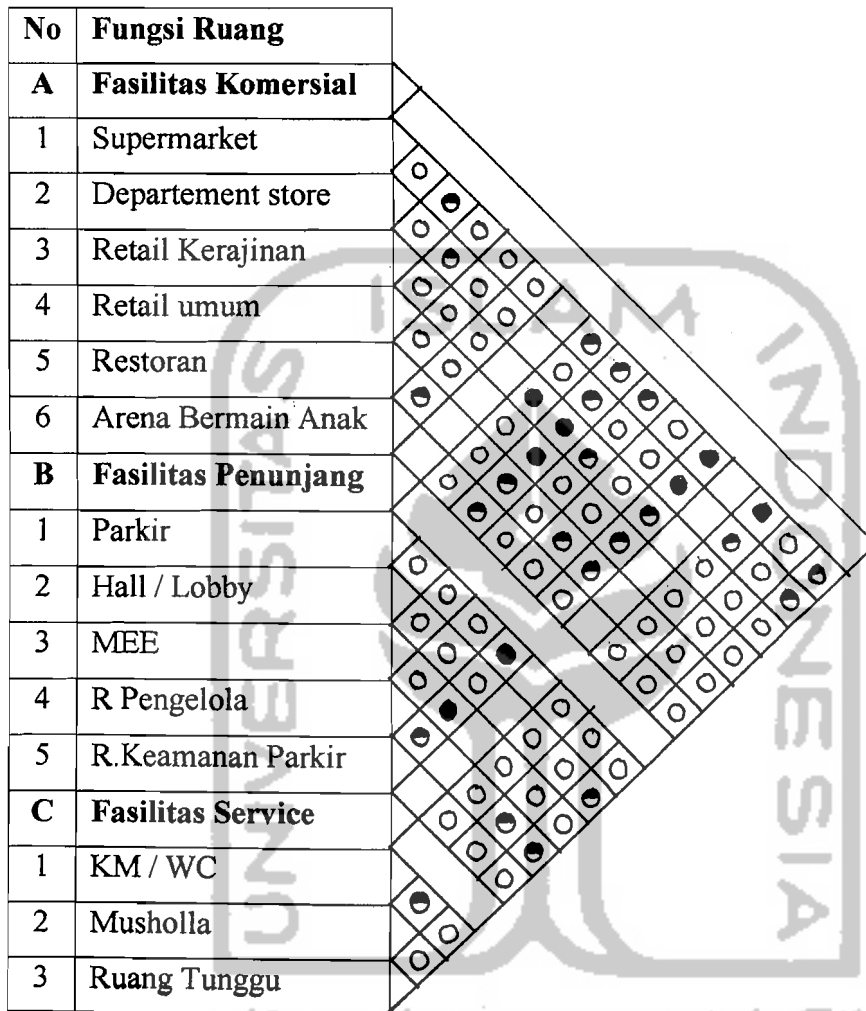
Tabel 4.1. Kebutuhan dan Besaran Ruang

N O	FASILITAS PUSAT PERBELANJAAN	MACAM RUANG	PERHITUNGAN	BESARAN RUANG	Jumlah unit ruang	
1	FASILITAS KOMERSIAL	Departement Store	30 % x 13.543 m ²	4.063 m ²	2	
		Supermarket	13 % x 13.543 m ²	1.761 m ²	1	
		Restoran	6 % x 13.543 m ²	812 m ²	2	
		Arena Bermain Anak	16 % x 13.543 m ²	2.167m ²	1	
		Retail Kerajinan :				
		- K. Kayu RT	7 % x 4.740 m ²	180 m ²	8	
		- K. Kayu Furnitur	43 % x 4.740 m ²	1.106 m ²	34	
		- K. Tembaga (monel)	4 % x 4.740 m ²	103 m ²	5	
		- K. Tekstil (kain troso)	5 % x 4.740 m ²	129 m ²	8	
		- K. Bambu	41 % x 4.740 m ²	1.055 m ²	32	
		Retail Umum :				
		- Buku dan Alat tulis	19 % x 4.740 m ²	412 m ²	18	
		- Elektronik	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12	
		- Sport	3 % x 4.740 m ²	65 m ²	3	
		- Optik	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12	
		- Foto dan Kamera	16 % x 4.740 m ²	347 m ²	16	
- Toko kaset	12 % x 4.740 m ²	260 m ²	12			
- Toko perhiasan	26 % x 4.740 m ²	563 m ²	25			
2	FASILITAS PENUNJANG	Hall	Lihat lampiran	200 m ²	3	
		Ruang MEE	Lihat lampiran	259 m ²	15	
		Gudang	Lihat lampiran	64 m ²	1	
		Ruang Keamanan	Lihat lampiran	12 m ²	1	
		Ruang Pengelola	Lihat lampiran	64 m ²	1	
3	FASILITAS SERVICE	KM / WC	Lihat lampiran	162 m ²	18	
		Musholla	Lihat lampiran	36 m ²	1	
		Ruang tunggu	Lihat lampiran	158 m ²	3	
4	AREA PARKIR	Sepeda motor	Lihat lampiran	543 m ²	181	
		Mobil	Lihat lampiran	2.880 m ²	128	

4.3.2. Hubungan Ruang

A. Hubungan Ruang Secara Makro

Pola hubungan ruang berdasarkan fungsi ruang secara makro dapat dilihat pada bagan dibawah ini :



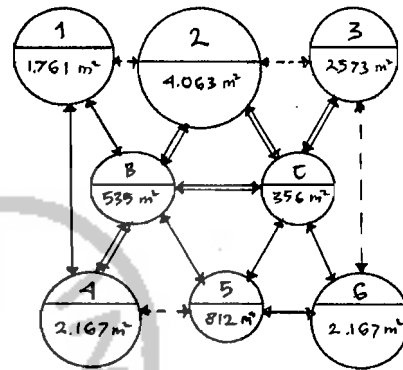
Keterangan : ● / ↔ Erat
 ◐ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

B. Hubungan Ruang Secara Mikro

Pola hubungan ruang berdasarkan fungsi ruang secara makro dapat dilihat pada bagan dibawah ini :

1. Unit-unit Ruang Komersial

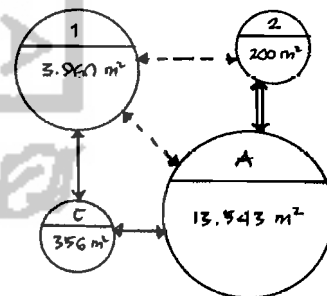
No	Fungsi Ruang
1	Supermarket
2	Departement store
3	Retail Kerajinan
4	Retail umum
5	Restoran
6	Arena Bermain Anak
B	Ruang Penunjang
C	Ruang Service



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ⋯ Tidak erat

2. Unit-unit Ruang Penunjang

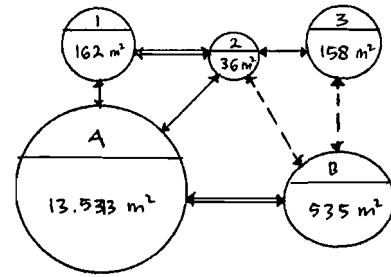
No	Fungsi Ruang
1	Parkir
2	Lobby / Hall
A	Ruang Komersial
C	Ruang Service



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ⋯ Tidak erat

3. Unit-unit Ruang Service

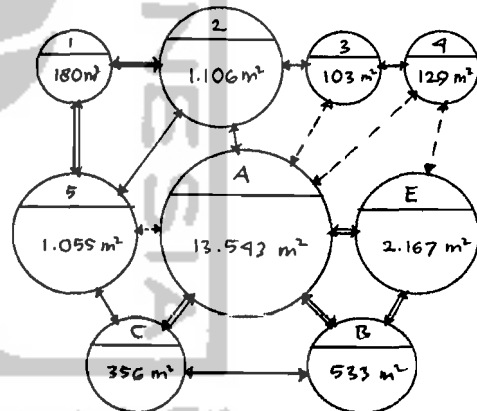
No	Fungsi Ruang
1	KM / WC
2	Musholla
3	Ruang Tunggu
A	Ruang Komersial
B	Ruang Penunjang



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

4. Unit-unit ruang retail kerajinan

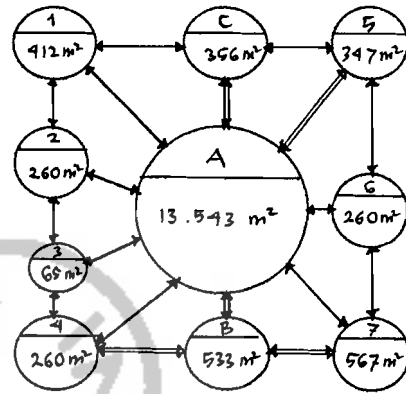
No	Fungsi Ruang
1	K. Kayu R.T.
2	K. Kayu furniture
3	K. Tembaga (monel)
4	K. Tekstil
5	K. Bambu
E	Retail umum
A	Ruang komersial
B	Ruang penunjang
C	Ruang service



Keterangan : ● / ↔ Erat
 ○ / ↔ Kurang erat
 ○ / ↔ Tidak erat

5. Unit-unit ruang retail umum

No	Fungsi Ruang
1	Buku dan Alat tulis
2	Elektronik
3	Sport
4	Optik
5	Foto dan camera
6	Toko kaset
7	Toko perhiasan
A	Ruang komersial
B	Ruang penunjang
C	Ruang service
D	Retail kerajinan



Keterangan :

- / ↔ Erat
- ◐ / ↔ Kurang erat
- / ↔ Tidak erat

4.3.3. Zona Ruang

Diagram Ruang	No	Macam Ruang	Besaran Ruang
<p style="text-align: center;">Lantai I</p>	I.1	Supermarket	1.761 m ²
	I.2	Retail Kerajinan	2.573 m ²
	I.3	R. MEE	259 m ²
	I.4	Hall	200 m ²
	I.5	R. Tunggu	158 m ²
	I.6	Gudang	64 m ²
	I.7	KM / WC	54 m ²
	I.8	Jumlah	3.423 m ²
	I.8	Area Parkir	3.423 m ²
		Jumlah total	8.492 m ²
<p style="text-align: center;">Lantai II</p>	II.1	DepartemenStore	4.063 m ²
	II.2	Retail Umum	1.084 m ²
	II.3	Hall	156 m ²
	II.4	R. Tunggu	158 m ²
	II.5	KM / WC	54 m ²
	II.6	Gudang	64 m ²
		jumlah	5.579 m ²
<p style="text-align: center;">Lantai III</p>	III.1	R. Bermain Anak	2.167 m ²
	III.2	Retail Umum	1.084 m ²
	III.3	Restoran	812 m ²
	III.4	R. Pengelola	81 m ²
	III.5	Musholla	36 m ²
	III.6	Hall	156 m ²
	III.7	R. Tunggu	158 m ²
	III.8	KM / WC	54 m ²
	III.9	Gudang	64 m ²
		Jumlah	4.612 m ²

4.4. Pendekatan Sirkulasi Terhadap Tata Ruang

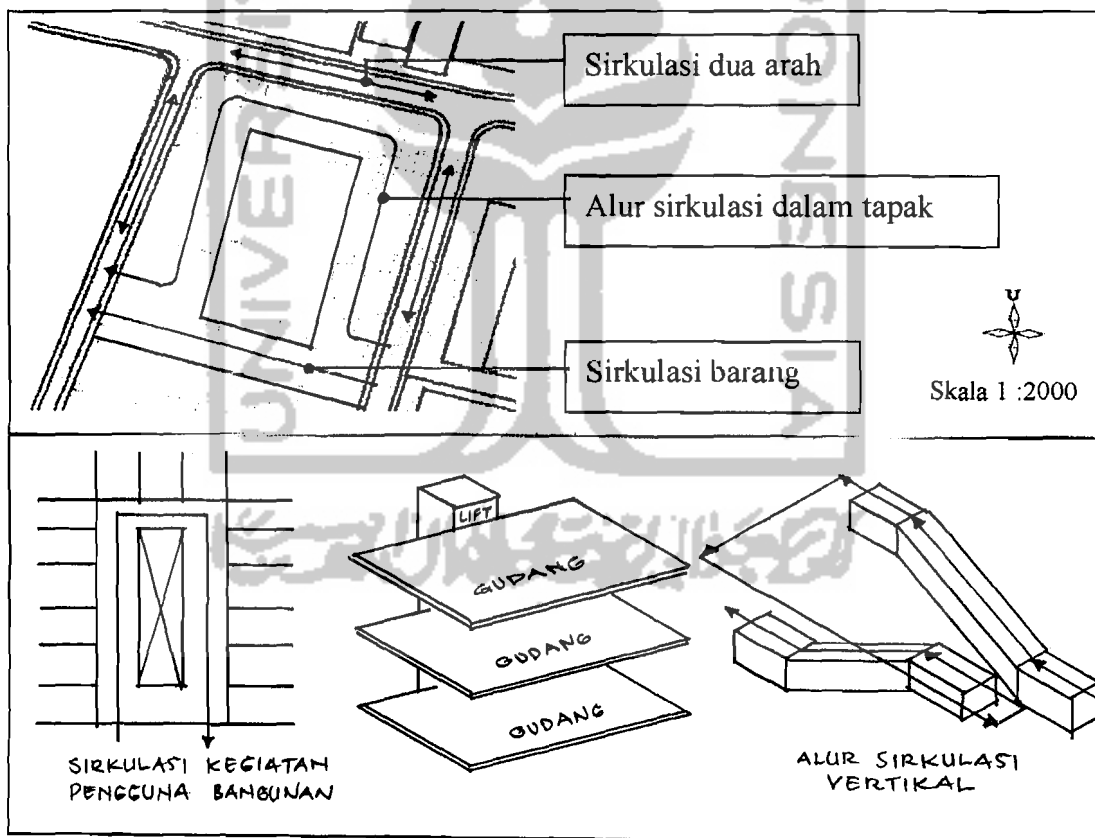
Pendekatan sirkulasi terhadap tata ruang dibedakan menjadi 2 yaitu untuk tata ruang luar dan tata ruang dalam. Sirkulasi disini sangat menentukan untuk penentuan tata ruang yang berkaitan dengan letak dan hubungan ruang.

Dasar pertimbangan tata ruang luar adalah :

- Alur sirkulasi luar tapak.
- Alur sirkulasi barang.
- Main entrance berkaitan dengan penampakan bangunan.
- Alur sirkulasi dalam tapak yang selanjutnya menentukan letak, posisi dan alur sirkulasi parkir.

Dasar pertimbangan tata ruang dalam adalah

- Alur sirkulasi kegiatan pengguna bangunan.
- Alur sirkulasi barang
- Alur sirkulasi vertical terhadap kegiatan di dalam bangunan.



Gambar 4.12 Sirkulasi terhadap tata ruang

4.5. Pendekatan Sistem Utilitas

4.5.1. Sistem Drainasi Air Hujan

Dasar pertimbangan sistem drainasi yang dipakai adalah kecepatan pengaliran volume air ke pembuangan akhir atau ke riol kota.

Pendekatan sistem drainasi adalah sistem drainasi bawah permukaan sistem drainasi ini didukung oleh kemiringan pipa pada bangunan untuk mencegah kemacetan sistem saluran drainasi maka diberikan bak kontrol.

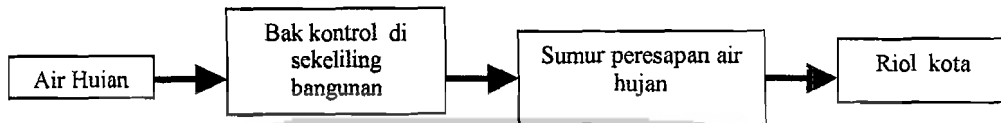
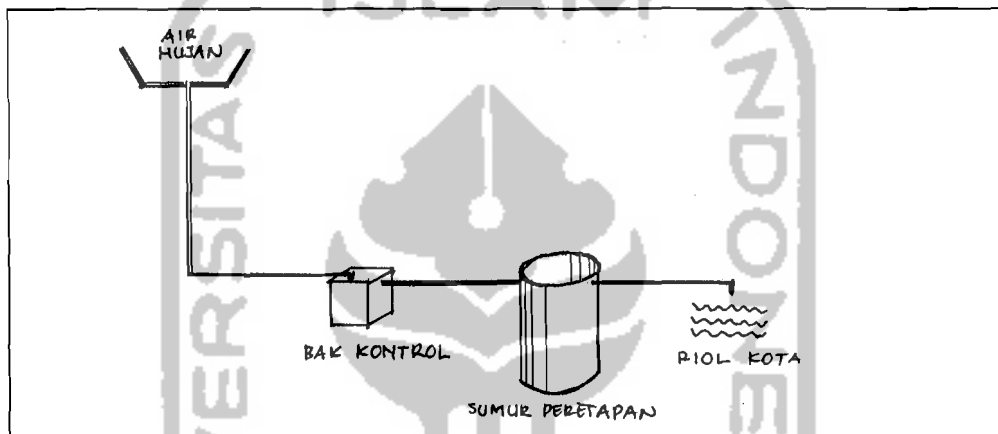


Diagram sistem drainasi air hujan



Gambar 4.13 Sistem drainasi air hujan

4.5.2. Sistem Air Bersih dan Air Kotor

A. Sistem Air Bersih

Air bersih dapat diperoleh dari PDAM dengan sistem down feed. Sistem distribusi air bersih down feed dengan pertimbangan :

1. Penyaluran air bersih ke fixture tidak membutuhkan tekanan yang terlalu besar.
2. Sistem penyaluran tidak tergantung pada power supply.

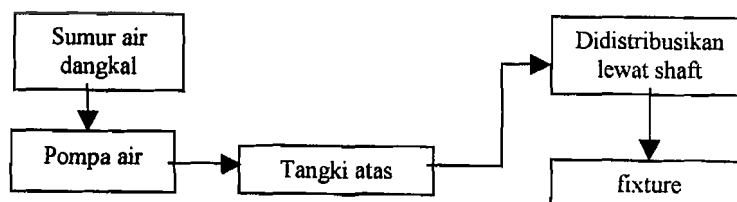
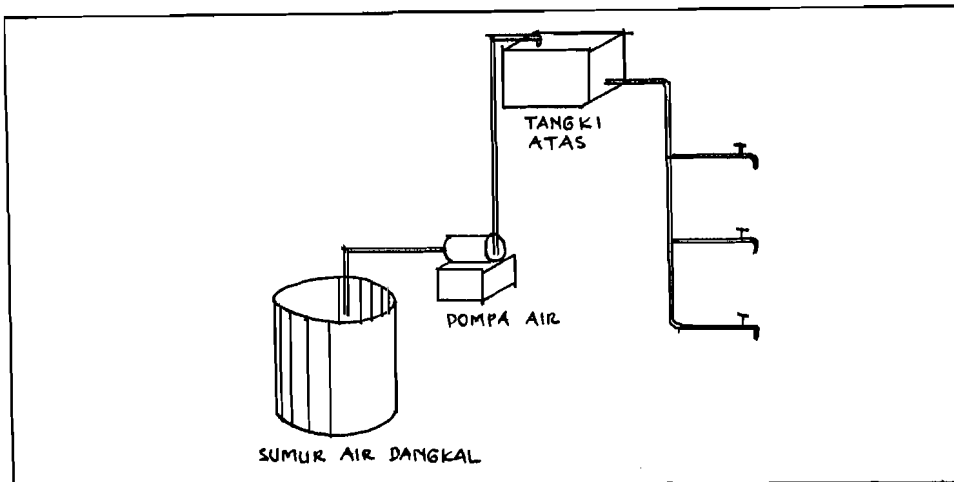


Diagram sistem air bersih



Gambar 4.14 Sistem air bersih pada bangunan

B. Sistem Air Kotor

Sistem air kotor khususnya dari WC ditampung dalam Septic Tank sebelum disalurkan ke sumur peresapan.

Untuk saluran air dari dapur perlu disediakan bak penampung lemak dan bak kontrol.

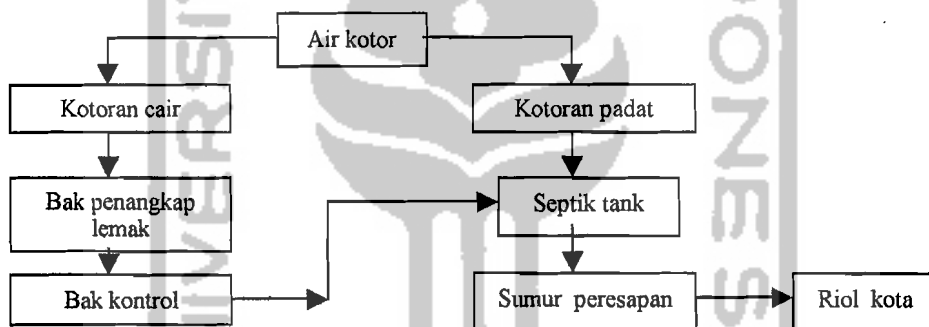
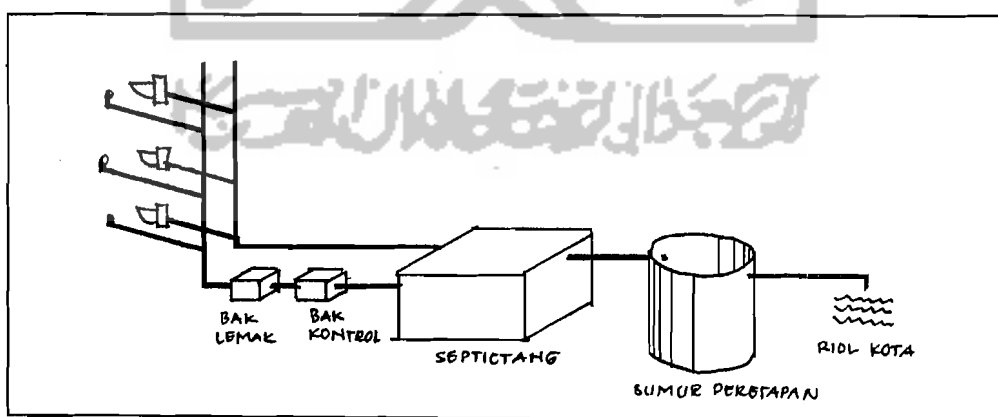


Diagram sistem jaringan air kotor dan kotoran padat



Gambar 4.15 Sistem air kotor dan kotoran pada bangunan

4.5.3. Sistem Jaringan Listrik

Instalasi listrik dalam bangunan digunakan penerangan buatan. Sumber tenaga listrik dari PLN dan Genzet. Daya yang digunakan 5 watt per m² (architektural design) dengan total keseluruhan daya yang digunakan 89.100 watt (17.820 m² x 5 watt/m²) Berikut ini diagram sistem jaringan listrik dalam bangunan :

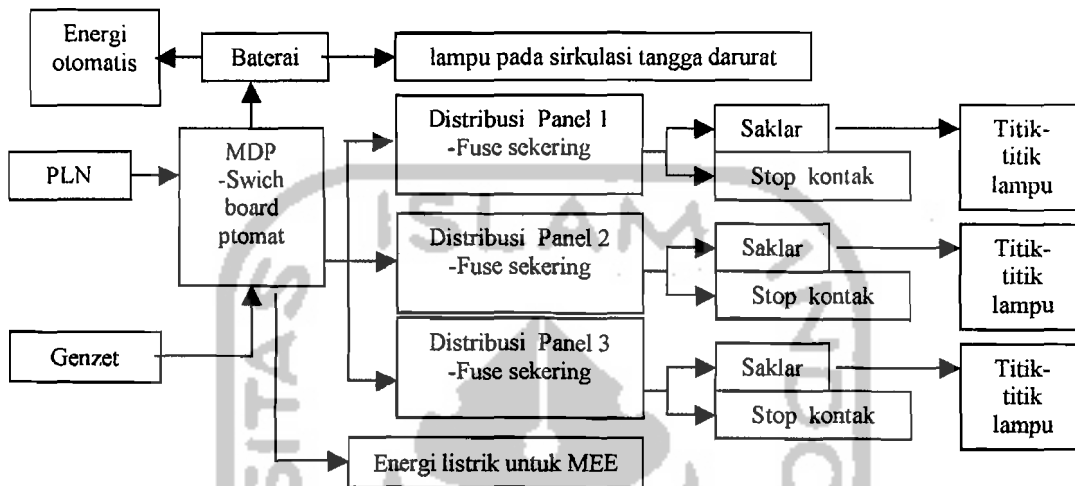
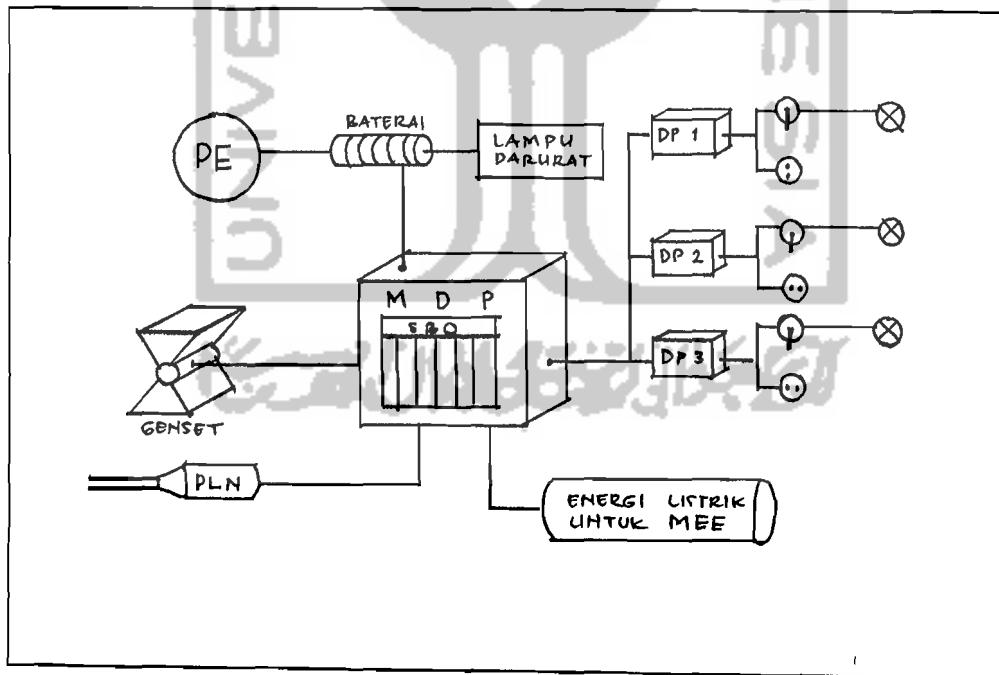


Diagram sistim jaringan listrik

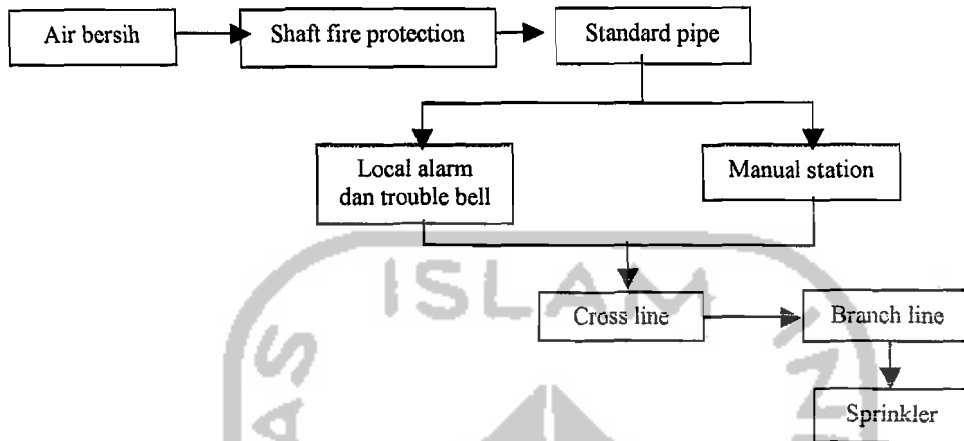


Gambar 4.16 Sistim jaringan listrik

4.5.4. Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem pencegahan terhadap bahaya kebakaran dengan menggunakan sprinkler, hydrant, smoke and fire detector. Berikut ini digarm sistem fire protection :

- Diagram sistem Fire Protection dengan sprinkler



- Diagram sistem Fire Protection dengan smoke and fire detector

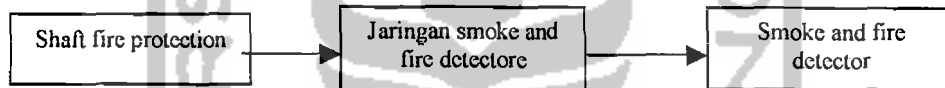
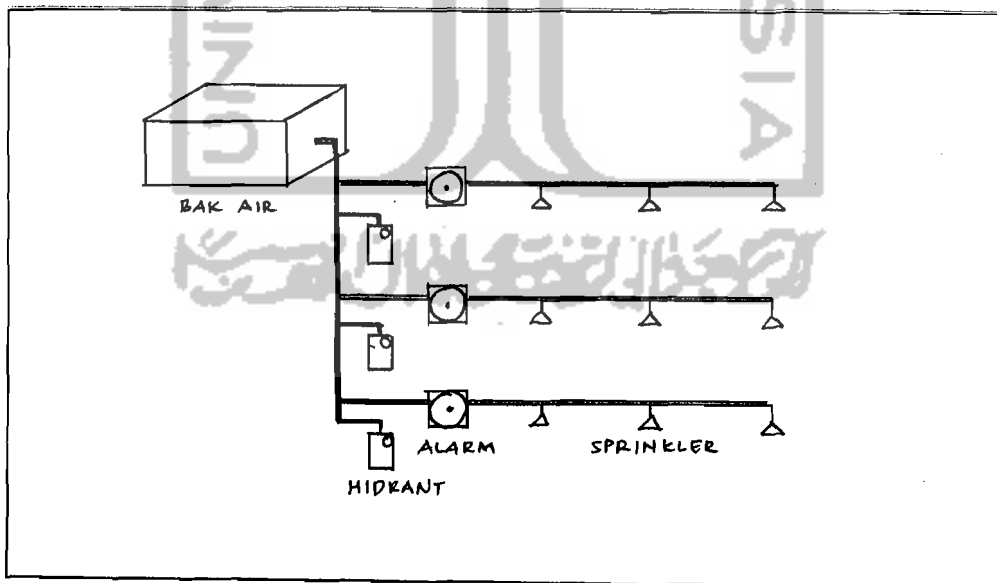


Diagram sistim jaringan fire protection



Gambar 4.17 Sistim jaringan fire protection

4.5.5. Sistem Jaringan HVAC

Air Conditioner (AC) digunakan untuk kebutuhan penghawaan buatan.

Sistem jaringannya menggunakan AC sentral dengan pertimbangan :

2. Lebih mudah dari segi perawatan dan tata letak
3. Kapasitas penyalurannya dapat melingkupi seluruh gedung
4. Tidak mengganggu segi estetika

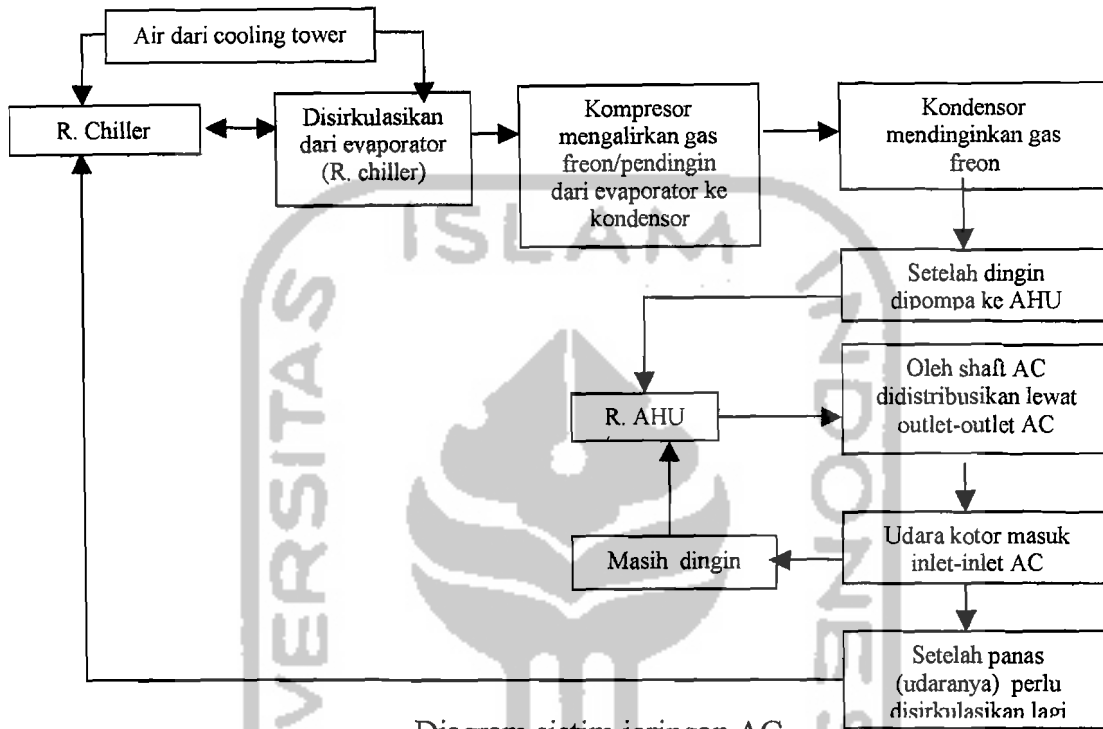
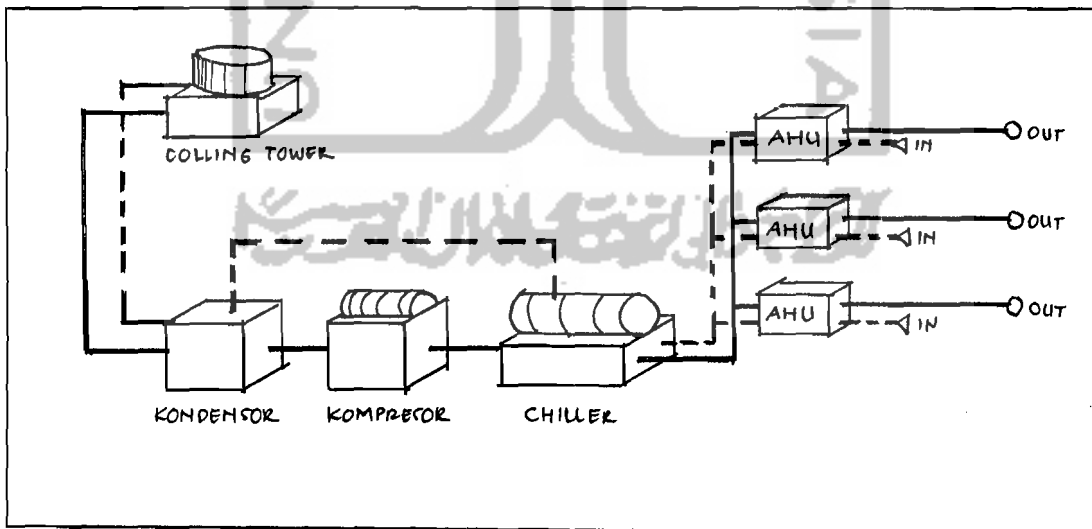


Diagram sistim jaringan AC



Gambar 4.18 sistim jaringan AC

4.5.6. Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telepon yang digunakan adalah dengan alat PABX, dengan pertimbangan sistem ini dapat langsung berhubungan dengan ruang dalam gedung tanpa operator.

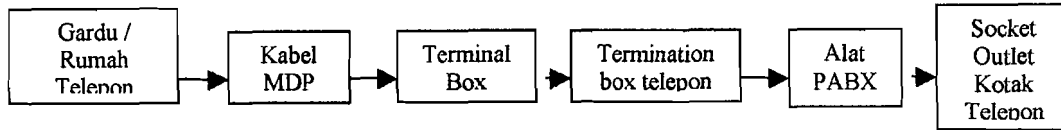
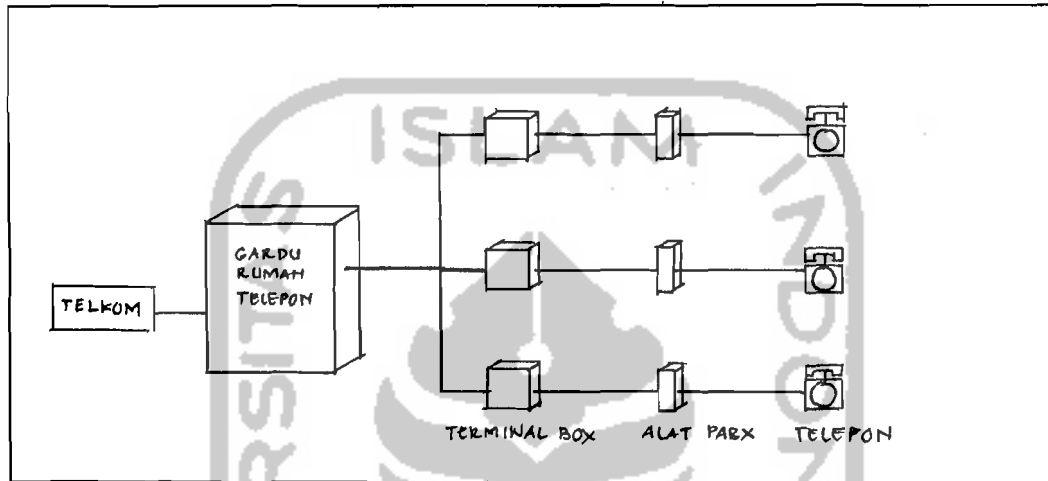


Diagram sistim jaringan Telekomunikasi



Gambar 4.19 Sistim jaringan Telekomunikasi

4.5.7. Sistem Pembuangan Sampah

Sampah yang dihasilkan dari pemakai bangunan dikumpulkan dalam bak pembuangan sampah, dan sampah-sampah tersebut dibawa truk sampah dibuang ke tempat pembuangan akhir / TPA.

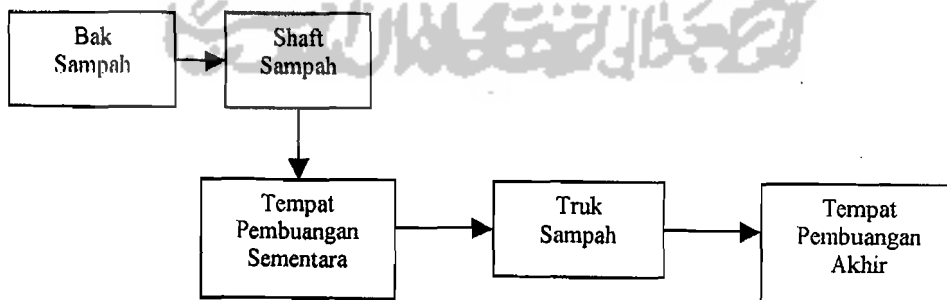
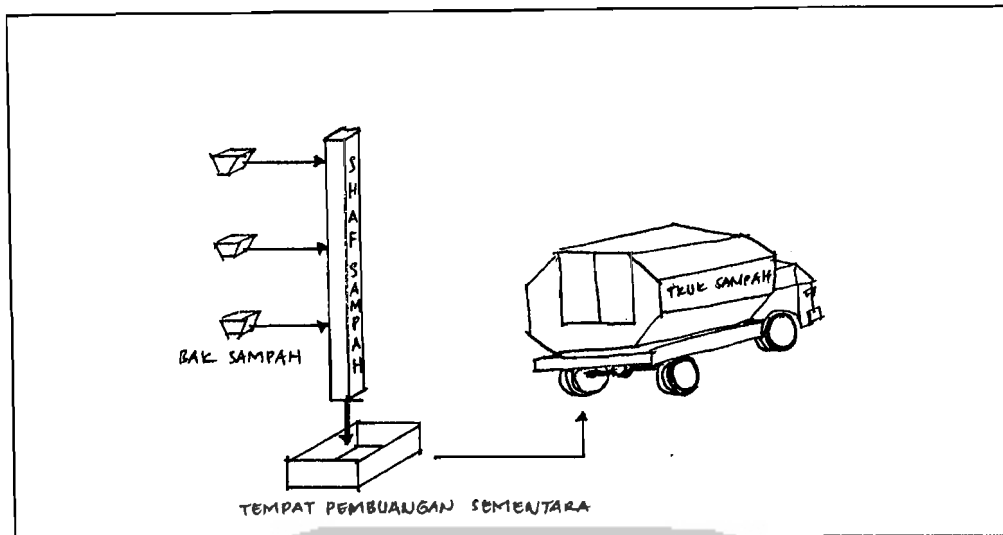


Diagram sistem pembuangan sampah



Gambar 4.20 Sistem pembuangan sampah

4.6. Pendekatan Struktur dan Bahan

Dasar pertimbangan sistim struktur

1. Jarak antar kolom relatif kecil
2. Untuk memberikan bentuk fasad regionalisme yang diterapkan pada bangunan komersial lebih mudah dibentuk oleh adanya kolom dan balok.
3. Pembagian untuk ruang-ruang yang relatif tidak terlalu besar akan lebih mudah dibentuk oleh pola grid.
4. Adanya satu bagian ruang yang lebar yaitu hall dengan ruang terbuka besar yaitu void.
5. Fleksibel untuk mengalami perkembangan bangunan kearah luar.
6. Memiliki fleksibilitas tinggi untuk mengantisipasi kebutuhan perkembangan ruang ke arah dalam dengan menggunakan elemen penutup dinding non permanen.
7. Adanya satu sistim struktur yang mampu menstabilkan bangunan yang memiliki panjang lebih dari 50m.

Dasar – dasar pendekatan

1. Sistem struktur yang menggunakan pola grid
2. Sistem struktur yang lebih fleksibel untuk penggunaan pada bentang-bentang tertentu yang diinginkan.
3. Sistem struktur yang dirangkai oleh kesatuan kolom dan balok.
4. Sistem struktur untuk bangunan bertingkat rendah (3 lantai), gaya angin dapat diantisipasi dengan adanya core (untuk lift) yang berfungsi sebagai penstabil struktur.
5. Untuk mengatasi panjang bangunan yang lebih dari 50m digunakan delatasi.

Dari dasar pertimbangan dan pendekatan dapat disimpulkan pemilihan sistem struktur yaitu sistem struktur rangka dan core

Dasar pertimbangan pemilihan bahan struktur

1. Harus mampu mengatasi jarak antar kolom yang memiliki bentang lebar pada bagian tertentu (void).
2. Memiliki balok dengan dimensi yang tidak terlalu besar.
3. Tahan terhadap gaya tarik.
4. Secara konstruksi lebih ringan sehingga mengurangi beban structural bangunan.

Dari dasar pertimbangan yang telah tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bahan struktur yang dapat mengatasi bentang lebar dengan dimensi balok yang tidak terlalu besar, mampu menahan gaya tarik dan ringan adalah baja.