

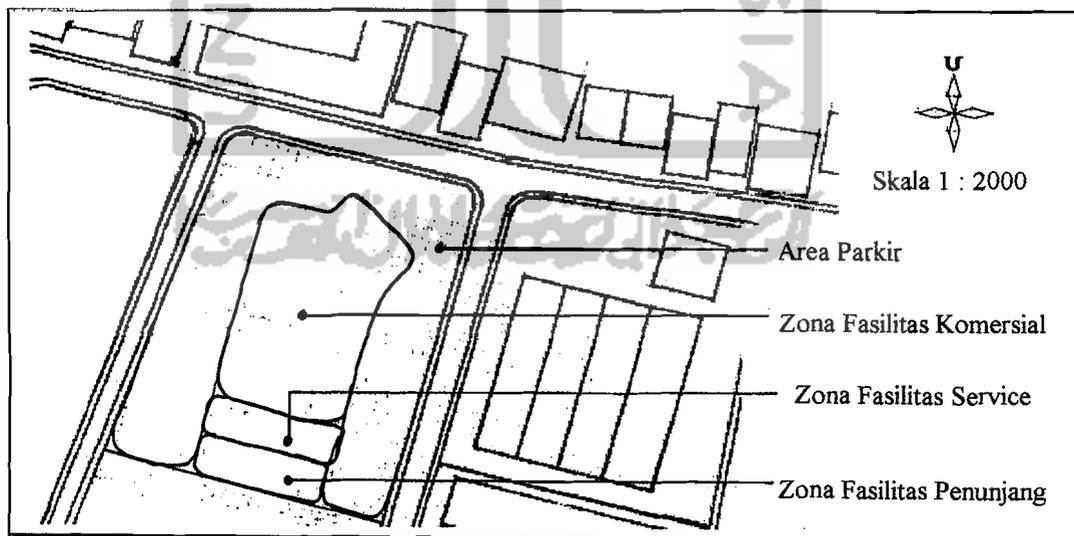
**BAB V**  
**KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**PENAMPILAN BANGUNAN DAN KEBUTUHAN RUANG**  
**PUSAT PERBELANJAAN JOBOKUTO DI JEPARA**

**5.1. Konsep Perencanaan**

**5.1.1. Penzoningan tapak**

Penempatan fasilitas-fasilitas yang ada pada site dengan luas site 9.900 m<sup>2</sup>, KDB 60 % maka luas bangunan 5.940 m<sup>2</sup>, terbagi dalam beberapa fasilitas yaitu fasilitas komersial, fasilitas penunjang dan fasilitas service.

- Zona fasilitas komersial diletakkan pada bagian muka sebagai daya tarik fungsi bangunan untuk kegiatan perdagangan.
- Zona fasilitas service diletakkan ditengah untuk menunjang aktifitas pemakai bangunan.
- Zona fasilitas penunjang (R. MEE) diletakkan dibelakang untuk menghindari getaran dan gangguan bunyi yang dapat mengganggu kenyamanan pemakai bangunan dan memudahkan dalam bongkar muat barang.
- Area parkir diletakkan di sekitar bangunan dengan memanfaatkan lahan yang terkena garis sempadan serta memudahkan akses pencapaian kebangunan bagi pengunjung.

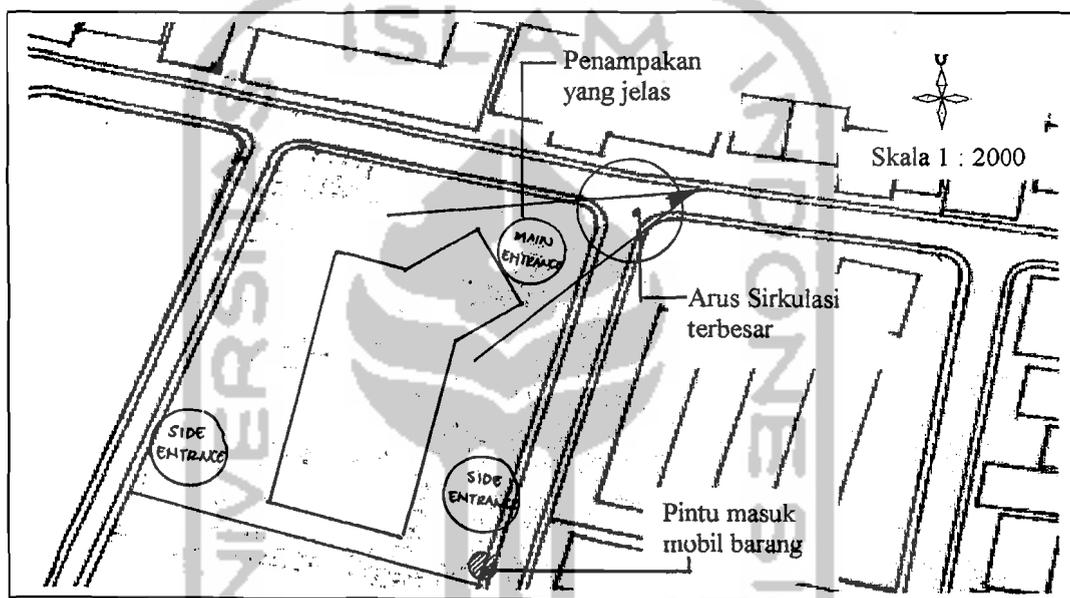


Gambar 5.1 Penzoningan tapak

### 5.1.2. Pencapaian ke Tapak

Pencapaian ke tapak dengan mempertimbangkan pola sirkulasi dan kepadatan arus lalu lintas sekitar tapak :

- Main entrance direncanakan dari bagian timur laut tapak karena arus sirkulasi terbesar di jalur ini dan dari sisi tersebut mempunyai penampakan yang jelas.
- Side entrance di rencanakan pada sisi timur dan barat agar tidak terjadi crossing pada saat kendaraan keluar masuk tapak.
- Pintu masuk untuk dropping barang di sebelah timur menggunakan pintu khusus agar tidak terjadi crossing dengan kendaraan pengunjung pada saat bongkar muat barang.

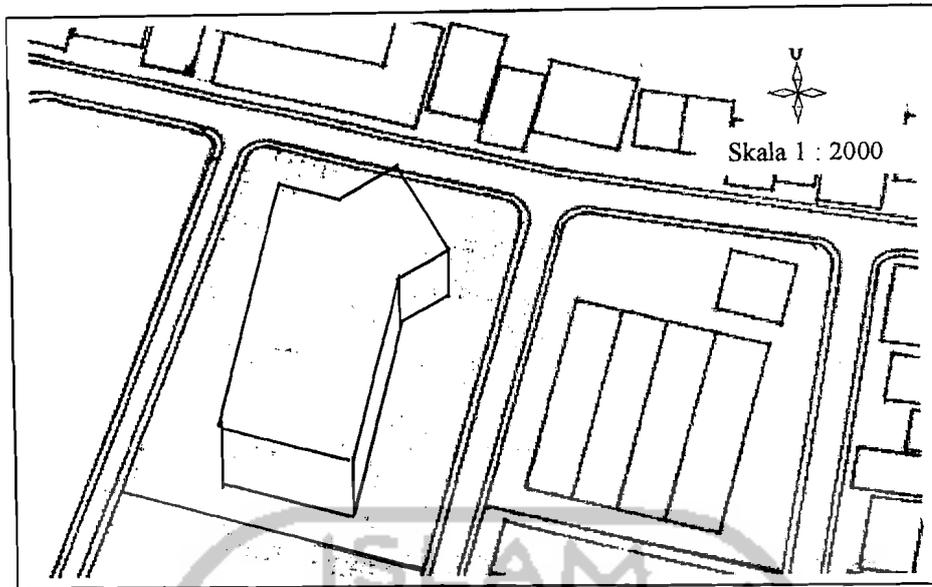


Gambar 5.2 Pencapaian ke tapak

### 5.1.3. Bentuk Masa Bangunan

Pemilihan masa untuk bangunan pusat perbelanjaan adalah masa tunggal karena :

- Memudahkan dalam pengelolaan kegiatannya
- Efisien dalam penggunaan lahan untuk bangunan
- Penggunaan ruang dan sirkulasi lebih efisien
- Ketinggian bangunan sesuai lingkungan sekitar



Gambar 5.3 Masa bangunan

#### 5.1.4. Konsep Penampilan Bangunan

##### A. Arsitektur Regional (Kolonial)

##### 1. Regionalisme pada Eksteriornya

##### a. Pembentuk Fasad Bangunan

- Bentuk atap limasan dengan sudut  $50^\circ$ .
- Dinding mengalami penambahan, pengurangan dan lengkung pada permukaannya (fasadnya).
- Adanya peninggian pada lantai terhadap permukaan tanah.

##### b. Proporsi Vertikal Horizontal

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

##### c. Simetri

Simetri pada fasad utama.

d. Pengulangan

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

e. Ornamenasi

Munculnya ornamenasi berupa louvre, lucarn, gable dan beton vertikal-horizontal pada bangunan.

f. Style

Memunculkan Style pada bangunan.

## 2. Regionalisme pada Interiornya

Menampilkan citra regionalisme (suasana kolonial) seperti bentuk konsol baja, dan ketinggian bangunan pada selasar / gang.

## B. Arsitektur Regional sesuai Citra Komersial

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

Pada atap bangunan mempunyai bentuk limasan dengan sudut  $50^{\circ}$ , dinding mengalami penambahan / pengurangan 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.

Ornamen-ornamen bangunan kolonial (regionalisme) juga berfungsi sebagai citra komersial yaitu dengan menempatkan papan nama bangunan kedalam ornamen bangunan kolonial.

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

Nuansa kolonial pada tata ruang dalam pusat perbelanjaan diwujudkan kan 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.

### **C. Berdasarkan Kontek Lingkungan**

Kesesuaian bangunan yang direncanakan dengan lingkungan sekitar yaitu dengan menyesuaikan ketinggian bangunan dengan lingkungan sekitar (1-4 lantai) sehingga bangunan lebih menyatu dengan lingkungan sekitar.

### **D. Warna**

Syarat utama dalam perancangan penampilan bangunan yang mengacu pada regionalisme / Arsitektur Masa Lalu (AML) menyatu di dalam Arsitektur Masa Kini (AMK), dan bukan merupakan tempelan belaka dan secara visual merupakan satu kesatuan (unity), salah satunya adalah dominasi warna maka warna disesuaikan dengan dominasi warna kolonial yang terdapat dikota Jepara yaitu gradasi warna coklat.

## 5.2. Konsep Perancangan

### 5.2.1. Program dan Besaran Ruang

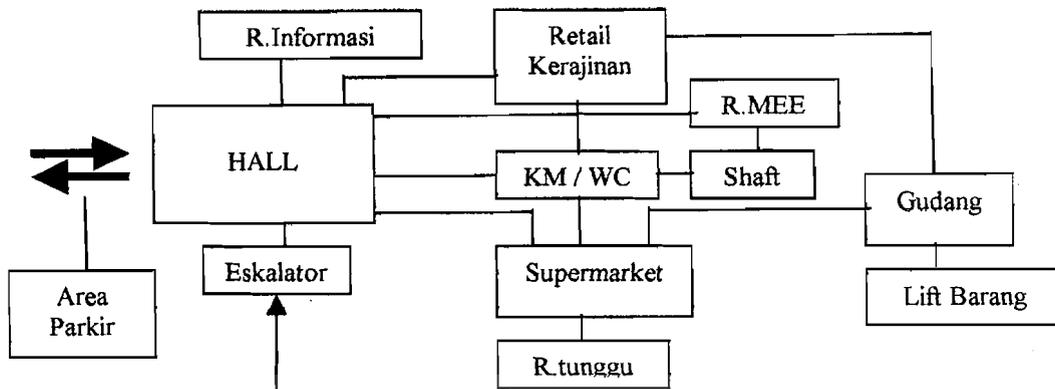
Program ruang yang mewadahi fasilitas pusat perbelanjaan dan besaran ruangnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.1 Program dan Besaran Ruang

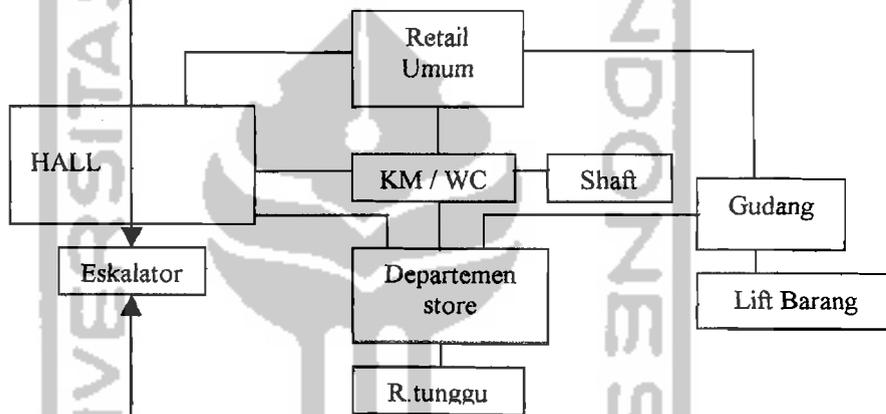
NO	FASILITAS PUSAT PERBELANJAAN	MACAM RUANG	SIFAT RUANG	BESARAN RUANG
1	FASILITAS KOMERSIAL	Departement Store	Publik	4.063 m <sup>2</sup>
		Supermarket	Publik	1.761 m <sup>2</sup>
		Restoran	Semi publik	812 m <sup>2</sup>
		Arena Bermain Anak	Publik	2.167m <sup>2</sup>
		Retail Kerajinan :		
		- K. Kayu RT	Publik	180 m <sup>2</sup>
		- K. Kayu Furnitur	Publik	1.106 m <sup>2</sup>
		- K. Tembaga (monel)	Publik	103 m <sup>2</sup>
		- K. Tekstil (kain troso)	Publik	129 m <sup>2</sup>
		- K. Bambu	Publik	1.055 m <sup>2</sup>
		Retail Umum :		
		- Buku dan Alat tulis	Publik	412 m <sup>2</sup>
		- Elektronik	Publik	260 m <sup>2</sup>
		- Sport	Publik	65 m <sup>2</sup>
		- Optik	Publik	260 m <sup>2</sup>
- Foto dan Kamera	Publik	347 m <sup>2</sup>		
- Toko kaset	Publik	260 m <sup>2</sup>		
- Toko perhiasan	Publik	563 m <sup>2</sup>		
2	FASILITAS PENUNJANG	Hall	Publik	200 m <sup>2</sup>
		Ruang MEE	Service	259 m <sup>2</sup>
		Gudang	Service	64 m <sup>2</sup>
		Ruang Keamanan	Service	12 m <sup>2</sup>
		Ruang Pengelola	Privat	64 m <sup>2</sup>
3	FASILITAS SERVICE	KM / WC	Service	162 m <sup>2</sup>
		Musholla	Semi privat	36 m <sup>2</sup>
		Ruang tunggu	Semi publik	158 m <sup>2</sup>
4	AREA PARKIR	Sepeda motor	Publik	543 m <sup>2</sup>
		Mobil	Publik	2.880 m <sup>2</sup>

## 5.2.2. Organisasi Ruang

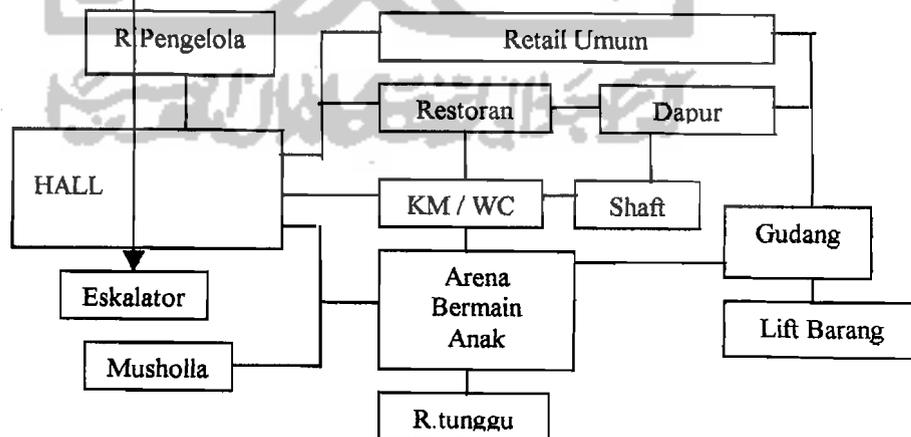
### A. Lantai I



### B. Lantai II

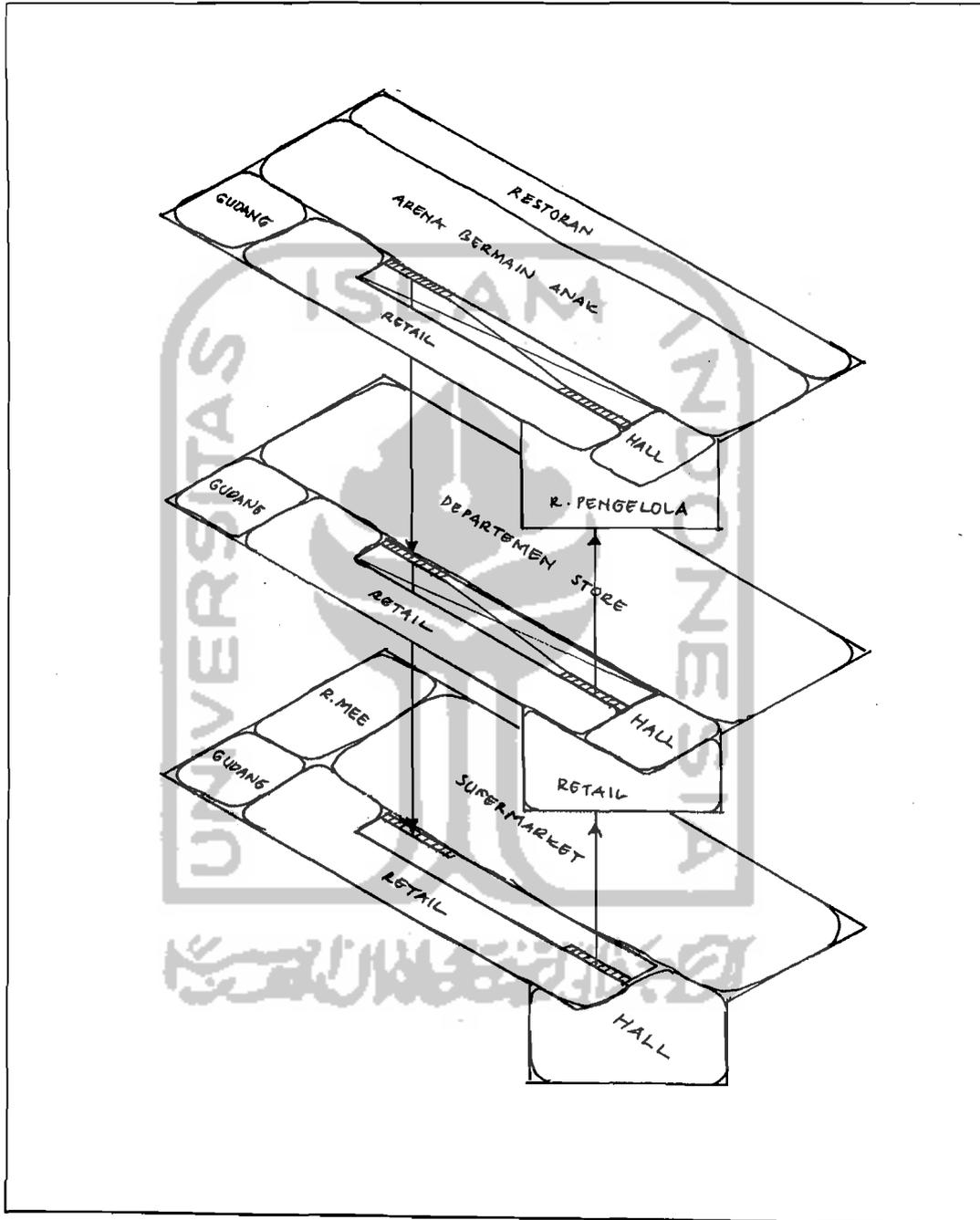


### C. Lantai III



### 5.2.3. Penzoningan

Tingkat kepentingan kegiatan digunakan sebagai pertimbangan dalam penzoningan kelompok kegiatan. Zona-zona tersebut meliputi : zona fasilitas komersial, zona fasilitas penunjang, zona fasilitas service.



Gambar 5.4 Penzoningan

#### 5.2.4. Konsep Tata Ruang Luar

Konsep tata ruang luar meliputi pencapaian ke tapak, pola sirkulasi dalam tapak, ruang terbuka, dan tata vegetasi. Site entrance dibedakan menjadi dua yaitu untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor. Pintu masuk untuk kendaraan bermotor sendiri dibedakan menjadi dua yaitu untuk pengunjung dan pengelola (untuk kegiatan sirkulasi barang). Pintu keluar site dijadikan satu antara pengunjung dengan pengelola untuk memudahkan pengawasan. Ruang terbuka berfungsi sebagai area parkir dan ditunjang dengan tata vegetasi yang berfungsi secara fungsional sebagai peneduh.

Perletakan bangunan utama ditengah dengan mempertimbangkan pemanfaatan semaksimal mungkin untuk bangunan diluar batas garis sempadan. Perletakan area komersial didepan, area servis ditengah dan area penunjang terletak dibelakang bangunan.

#### 5.2.5. Konsep Tata Ruang Dalam

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam konsep tata ruang dalam adalah bentuk kegiatan dan arus sirkulasi pengunjung / barang. Bentuk kegiatan yang bersifat publik diwadahi dalam ruang yang berdimensi besar yaitu hall. Sesuai fungsi hall sebagai ruang penerima dan transisi maka Hall diletakkan didepan pintu masuk atau berdekatan dengan alat transportasi vertical dalam hal ini escalator dan tangga.

Perletakan hall sebagai ruang publik harus mudah dicapai dari segala arah, baik dari tingkat lantai itu sendiri maupun dari lantai dibawah atau diatasnya. Hall sebagai ruang publik dapat ditemui pada tiap lantai, yang membedakan hanyalah ukuran dimensinya.

Bentuk kegiatan jual beli diwadahi dalam ruang komersial yaitu retail, supermarket dan department store. Retail terletak di lantai satu dan dua. Department store di lantai dua sementara supermarket di lantai tiga. Letak ruang komersial berdekatan dengan ruang penerima (Hall) untuk menarik pengunjung melakukan aktifitas jual beli.

Bentuk kegiatan pengelolaan diwadahi dalam ruang pengelola yaitu ruang karyawan, gudang yang terletak di lantai satu, dua dan tiga.

Bentuk kegiatan service diwadahi dalam ruang km/wc, ruang tunggu, diletakkan di tiap lantai sementara musholla diletakkan di lantai tiga. Bentuk kegiatan penunjang berupa MEE diletakkan di lantai dasar pada belakang bangunan agar tidak mengganggu aktifitas dalam bangunan serta memudahkan dalam perawatan dan pengawasannya.

Bentuk kegiatan rekreatif diwadahi dalam ruang arena bermain anak yang diletakkan di lantai tiga, dan restoran sebagai ruang penunjang diletakkan di lantai tiga.

#### 5.2.6. Konsep Sirkulasi

Konsep sirkulasi ruang luar dan sirkulasi ruang dalam menggunakan pola sirkulasi linier. Sirkulasi ruang luar menggunakan pola linier dengan mempertimbangkan pemanfaatan ruang-ruang sisa (garis sempadan) di sekeliling bangunan sebagai area parkir.

Sementara sirkulasi yang digunakan dalam tata ruang dalam yaitu sirkulasi linier dengan tujuan untuk mengarahkan pengunjung melewati ruang-ruang retail.

Untuk dapat mengamati materi yang diperdagangkan secara menyeluruh dalam ruangan, khususnya ruang retail dipergunakan void dan escalator sebagai alat transportasi vertical pada kedua sisi (kanan dan kiri dari pintu masuk).

Dengan adanya void dan sistem sirkulasi seperti yang tersebut diatas, pengunjung diharapkan dapat melihat kondisi yang ada di lantai atas dan demikian pula sebaliknya. Adanya sistem void ini juga mampu mendukung kegiatan rekreatif, disamping kegiatan berbelanja.

Untuk memudahkan pencapaian ke dalam bangunan ada tiga pintu masuk yaitu dibagian depan, kanan, dan kiri bangunan. Pintu untuk keluar masuk antara pengunjung dan karyawan dibedakan letaknya.

Sementara untuk pencapaian ketinggian lantai yang lebih tinggi digunakan eskalator yang dapat dicapai dari segala arah. Letak eskalator berada di hall, pada ruangan yang menjadi ruang publik ini juga diletakan beberapa tempat duduk diantara tanaman-tanaman untuk kebutuhan istirahat bagi pengunjung.

### **5.2.7. Konsep Sistem Utilitas**

#### **A. Sistem Drainasi Air Hujan**

Penggunaan sistem drainasi yang dipakai adalah sistem drainasi bawah permukaan. Untuk mengontrol kemacetan air, pada beberapa bagian tertentu digunakan bak kontrol. Sistem pembuangan dari bak kontrol ditampung di sumur peresapan kemudian disalurkan ke riol kota.

#### **B. Sistem Air Bersih**

Sistem air bersih yang dipakai yaitu sistim down feed, dengan sumber air dari sumur yang kemudian disalurkan ke bak penampung diatas bangunan. Dari bak penampung air bersih di atas bangunan kemudian disalurkan ke fixture. Air pada bak penampung atas dibagi dua untuk kebutuhan air bersih harian dan kebutuhan air untuk fire protection.

#### **C. Sistem Air Kotor**

Sistem pembuangan air kotor yang dipakai dibedakan menjadi air kotor padat yang langsung disalurkan ke septictank dan air kotor cair disalurkan ke bak lemak, bak kontrol ke septictank lalu kemudian keduanya disalurkan ke sumur peresapan.

#### **D. Sistem Jaringan Listrik**

Sistem jaringan listrik menggunakan sumber listrik dari PLN dan Genset kemudian masuk ke MDP, yang kemudian disalurkan perantai pada distribusi panel. Dari distribusi panel diteruskan ke saklar dan terbagi dalam stop kontak dan lampu.

#### **E. Sistem Pemadam Kebakaran**

Sistem pemadam kebakaran yang dipakai yaitu dengan sprinkler dan fire hydrant (tiap 30m). Kebutuhan air untuk fire protection dipenuhi dari bak penampung atas.

## F. Sistem Jaringan HVAC

Sistem jaringan HVAC yang digunakan yaitu sistem AC sentral yang disalurkan lewat inlet dan outlet dari ducting AC dari shaft tiap lantai.

## G. 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.

## H. Sistem Pembuangan Sampah

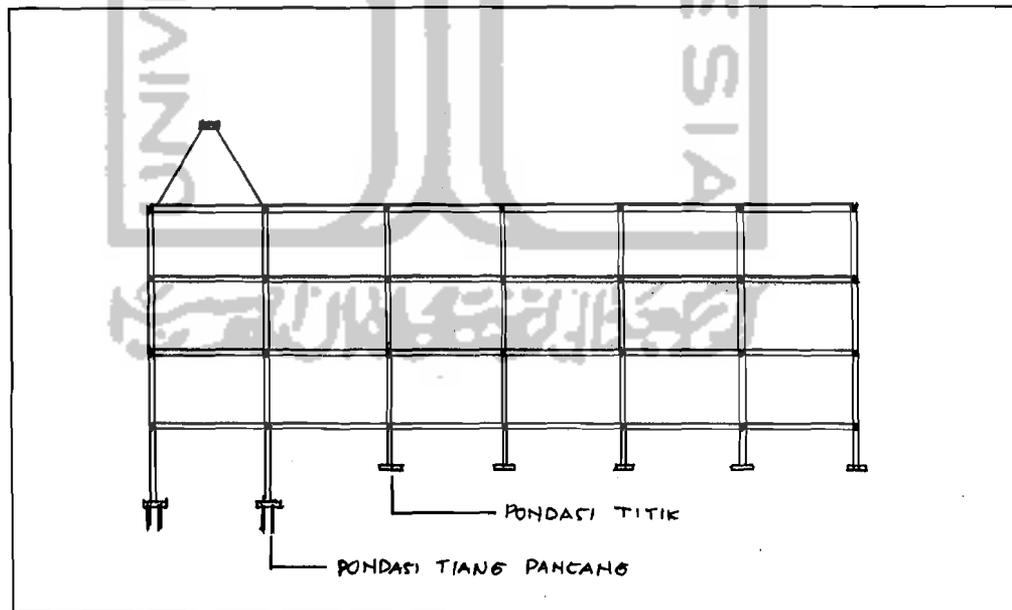
Sampah yang dihasilkan dari pemakai bangunan dikumpulkan dalam bak pembuangan sampah, dan sampah-sampah tersebut dibawa truk sampah dibuang ke tempat pembuangan akhir / TPA.

### 5.2.8. Sistem Struktur

Sistem struktur bangunan meliputi sub struktur dan super struktur yang meliputi :

#### A. Sistem sub struktur

Menggunakan pondasi titik dan menerus pada bangunan utama dan menggunakan pondasi tiang pancang pada entrance bangunan.



Gambar 5.5 sistem sub struktur

## B. Sistem super struktur

Super struktur menggunakan struktur rangka yang terdiri dari kolom dan balok dengan pola grid.

- Lantai

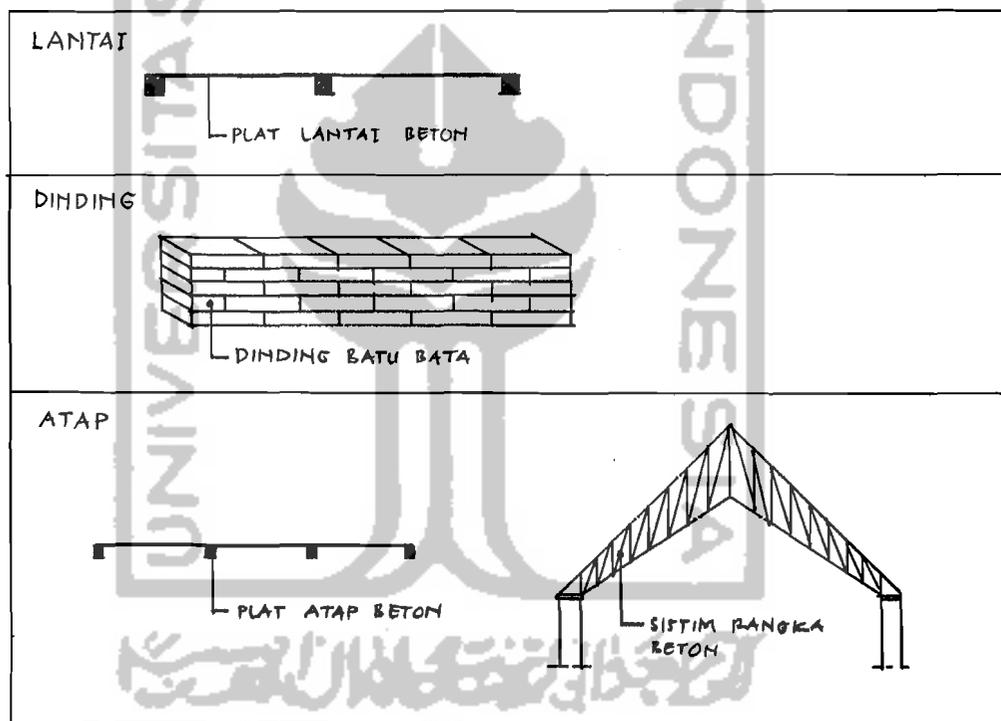
Lantai menggunakan plat lantai beton dengan finising lantai keramik.

- Dinding

Dinding menggunakan batu bata yang dikomposisikan dengan kaca, multiplek / dinding kayu

- Atap

Atap menggunakan sistem rangka baja pada ruang yang memiliki bentang lebar dan atap plat beton sebagai struktur pendukung utilitas bangunan



Gambar 5.6 Sistem super struktur