



Hanya memperbaiki masa lalu bukanlah kemajuan,  
menggambil langkah pasti ke depan itulah kemajuan.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

#### **1.1.1. Perdagangan Islam**

Perdagangan dalam islam merupakan salah satu faktor yang sangat penting perannya dalam membangun kebesaran islam terutama pada masa kejayaan islam. Dimana islam telah mengatur dan merumuskan satu konsep perdagangan yang sangat maju pada masanya, seperti penentuan mata uang, sistem transaksi, sampai dengan hukum-hukum dagang. Yang mana pada saat itu belum terjadi di eropa.

Hal ini menunjukkan bahwa islam sendiri sebenarnya mempunyai satu konsep perdagangan yang sangat baik yang pernah terbukti, bahkan Nabi sendiripun adalah seorang ahli dagang. Islam menjadikan pedagang sebagai asas dalam perdagangan luar negeri, sebab perdagangan merupakan aktivitas jual beli sehingga diterapkan hukum jual beli. Allah swt berfirman : *"Allah telah menghalalkan jual beli"*. ( **QS. Al - Baqarah : 275** ) Akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman islam seperti kehilangan haluan yang mengakibatkan kemunduranya. Ironisnya bangsa barat yang mengutip konsep perdagangan dari islam mengalami kemajuan yang sangat luar biasa, sedangkan bangsa-bangsa yang mayoritas penduduknya muslim rata-rata perekonomiannya masih dibawah standart.

#### **1.1.2. Perdagangan di Indonesia ( Surakarta )**

Sejalan dengan proses pemulihan perekonomian Indonesia yang telah mulai berlangsung sejak triwulan III tahun 1999, dan cenderung menguat pada tahun 2000. Pertumbuhan meningkat lebih tinggi dari yang diperkirakan semula menjadi sekitar 4,8%. Beberapa faktor terutama

relatif terkendalinya situasi moneter dan perbankan (walaupun masih terjadi gejolak-gejolak pada saat tertentu), nilai tukar rupiah yang amat kompetitif, serta situasi ekonomi dunia yang membaik, telah memungkinkan berbagai sektor ekonomi antara lain sektor usaha kecil menengah (UKM) meningkatkan usaha mereka, baik untuk memenuhi konsumsi domestik maupun ekspor.

Dengan semakin meningkatnya pendapatan perkapita Indonesia, khususnya Surakarta pertumbuhan ekonomi kearah perbaikan terasa cukup pesat. Hal ini diperlihatkan dengan maraknya aktivitas sarana pemukiman, sarana perkantoran dan juga sarana jasa perdagangan umum. Tentunya kondisi tersebut memberikan dampak positif terhadap aktifitas perekonomian disekitarnya. Dengan demikian kebutuhan akan suatu pusat perdagangan yang terjangkau baik jarak dan harga pada kawasan/wilayah yang dimaksud.

Potensi pasar (*market share*) di karesidenan Surakarta, yang saat ini hanya didukung oleh beberapa partikel dengan konsep supermarket (*end customer*) sehingga prospek Pusat Perdagangan Modern masih sangat terbuka peluangnya. Timbulnya persaingan cukup ketat dengan semakin terbukanya sistem ekonomi nasional dan masuknya multinasional kedalam pasar domestik. Makin terdesaknya pelaku ekonomi menengah dan kecil dari pergaulan pasar yang diakibatkan pelaku ekonomi bermodal besar yang ditunjang dengan teknik penanganan canggih baik hardware maupun software, sistem pemasaran sempurna dan manajemen modern. Hal ini dapat mengganggu eksistensi perekonomian nasional dimana pelaku ekonomi menengah dan kecil sangat berperan dalam eksistensi pembangunan bangsa.

Keadaan diatas diantisipasi dengan melakukan pendekatan holistik yang terpadu yang didukung oleh seluruh komponen ekonomi nasional seperti BUMN, swasta dan masyarakat koperasi guna memberdayakan

pelaku ekonomi menengah dan kecil tersebut. Disadari pada saat ini beberapa penyedia jasa perdagangan yang ada masih belum dapat menjanjikan harga yang baik dan mutu yang terjamin, serta dalam menyongsong era kesejagatan yang tidak terlalu lama lagi kita hadapi, maka kualitas, kuantitas dan tempat perdagangan menjadi kriteria utama dalam ajang perdagangan bebas tersebut. Sudah dirasa perlu konsolidasi potensi kekuatan usaha perekonomian masyarakat berupa kerjasama strategi yang memungkinkan adanya sinergi kekuatan ekonomi global yang jika tidak terantisipasi dapat menjadi ancaman bagi ekonomi nasional. ✓

Muslim Trade Center ini didasarkan pada upaya untuk mendukung perdagangan nasional dengan menggarap potensi daerah, karena berdasar asumsi bahwa perdagangan menjadi tulang punggung pemulihan ekonomi nasional. Dengan adanya MTC di Surakarta dapat memberdayakan potensi produk dan perajin serta pengusaha di Surakarta pada khususnya dan Jawa Tengah pada umumnya. Dengan cara mengakses ke MTC dan mendapatkan informasi mengenai peluang pasar, hasil survey pasar, permintaan kontak dagang sehingga dapat meningkatkan produksi dan kesejahteraannya.

Kawasan GORO ASSALAAM terletak tidak jauh dengan kawasan primer/di perlintasan Yogyakarta-Surakarta dan memiliki lahan siap bangun dan memiliki prospek kedepan cukup bagus, lokasi yang dimaksud berada di Jl.Pabelan-Kartasura. Tidak jauh dari lokasi terdapat Bandara Adisumarmo, Terminal Kartasura, Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS), dan Pasar Tradisional Kartasura. Kawasan ini dapat diakses dari arah Timur (kota Solo) melalui Jl.Slamet Riyadi, dari arah Barat, Yogyakarta, Semarang, Salatiga, dan Klaten melalui Jl. Pabelan - Kartasura.

### 1.1.3 MTC sebagai Bangunan Komersial Multifungsi

Muslim Trade Center menyediakan fasilitas dan jasa yang mendukung usaha perdagangan regional, antar lain mempertemukan pengusaha dan eksekutif, produsen dan konsumen, serta penjual dan pembeli. MTC juga merupakan pusat informasi perdagangan pasar-pasar yang potensial. Guna mendorong upaya saling membantu dan kerjasama diantara anggota, memajukan hubungan bisnis regional.

Dalam operasionalnya, MTC mewadahi beberapa kegiatan utama berupa:

1. Promosi Perdagangan (*Trade Promotion*).

Meliputi : promosi dan pemasaran, eksibisi (*showroom* dan *exhibition*)

2. Transaksi Perdagangan (*Trade Transaction*).

Meliputi : transaksi hasil produksi, dan transaksi berupa retail.

3. Kantor sewa.

Melihat kompleksitas kegiatan yang akan diwadahi oleh MTC, dan nilai lahan yang relatif tinggi maka diantisipasi melalui pemanfaatan lahan dengan peruntukan campuran, yaitu penggunaan lahan dengan beberapa peruntukan (*Mixed Land Use*) atau pengembangan bangunan multifungsi (*Mixed Use Building*)

Sebagai bangunan komersial Multifungsi MTC berusaha mengintegrasikan fungsi-fungsi yang berbeda dengan tujuan untuk megeliminir ruang-ruang mati (*dead space*) memberi beban bangunan yang tepat diatas lahan agar tidak terjadi *under use* maupun *over use*, sehingga efisiensi lahan akan tercapai. Selain itu penampilan arsitektural MTC sebagai bangunan komersial dituntut adanya perbedaan yang atraktif sehingga merupakan pemahaman visual yang efektif.

#### **1.1.4. CARAVANSERAI Sebagai Bangunan Perdagangan Islam.**

MTC hadir di kota Surakarta, dengan penduduk mayoritas beragama islam. Sampai saat ini di Surakarta hanya mempunyai beberapa bangunan komersial yang mengangkat identitas islam. Hal ini adalah peluang pasar bagi MTC untuk hadir dengan identitas islam. Islam sendiri dalam sejarah perdagangannya mempunyai bangunan-bangunan perdagangan yang dibangun di sepanjang jalur perdagangan.

Jalur perdagangan pada abad pertengahan disebut jalur sutra (*silk road*), yang mana jalur tersebut adalah jalur perdagangan hasil bumi (rempah-rempah) dari timur ke barat. Jalur perdagangan tersebut menghubungkan asia tengah dengan eropa. Perkembangannya dapat dilihat dari kebudayaan, agama, dan bangsa yang ada disekitar jalur itu selama 2000 tahun. Rute perdagangan ini sangatlah luar biasa karena luasnya mencapai ribuan mil, yang mana meninggalkan jejak dan misteri sebagai saksi perjalanan perdagangan islam. Kehidupan yang sederhana dan kondisi geografis yang keras merupakan simbol perjalanan yang penuh tantangan. Peradaban dan bangunan bersejarahnya menunjukkan khasanah kebudayaan yang luar biasa<sup>1</sup>.

Dalam kondisi yang keras dan seperti kebanyakan negara-negara islam ada dua macam pelaku perjalanan yaitu pedagang dan peziarah. Sehingga mereka membutuhkan lebih banyak tempat singgah dan berteduh untuk sementara waktu. Hal ini yang pada akhirnya memunculkan caravanserai dan penginapan (tempat dimana pedagang dan hewan untuk singgah sementara untuk bermalam) di sepanjang perjalanan

Pada jalur perdagangan karavanserai adalah suatu bentuk perlindungan bersama, seperti barisan konvoi. Oleh karena itu keperluan

<sup>1</sup> [www.IslamicArchitecture/Caravanserais.com](http://www.IslamicArchitecture/Caravanserais.com) – di akses September 2002.

seluruh penunjang pelayanan (karavanserai itu sendiri, khans, dan pasar) haruslah dibangun di dalam suatu skala umum yang saling berhubungan yang mempunyai keistimewaan seperti adanya gardu pandang dan pos-pos penjagaan<sup>2</sup>.

Caravanserai adalah wujud tanggapan dari kebutuhan kota akan fasilitas perjalanan dan perdagangan kaum muslim. Selain itu caravanserai merupakan monument yang menandai rute perjalanan perdagangan islam, sekaligus merupakan arsitektur perdagangan islam yang tidak lepas dari factor geografis dan politik.

Seperti halnya motel, caravanserai mempunyai bagian-bagian seperti shelter, kolam, tempat makan dan tempat berinteraksi yang semuanya itu dalam satu struktur bangunan. Caravanserai sebagai wadah perdagangan merupakan wujud penciptaan bentuk-bentuk melalui bilangan dan geometri, sebagai ungkapan matematis. Bentuk caravanserai didasarkan pada mobilitas pengguna yang melakukan aktivitas didalamnya, yang terpenting secara arsitektur adalah model bazaar. secara keseluruhan caravanserai adalah bagian dari konsep tata kota moderen sebagai fasilitas komersial dan perdagangan.



Gambar 1.1 : Khan Meybond – Iran

Sumber : [www.Islamic Architecture / Caravanserai.com](http://www.Islamic Architecture / Caravanserai.com)

<sup>2</sup> Ernst J. Grube. James Dickie. Oleg Graber. Eleanor Sims. Ronald Lewcock. Dalu Jones. Guy T. Pheterbridge, *Architecture of the Islamic word – History and Social Meaning*, Thames and Hudson Ltd, London, 1991.

### **1.1.5. Hadirnya Caravanserai di MTC**

Caravanserai dan MTC adalah sama-sama bangunan komersial yang membawa bendera islam, masalah waktu dan kebutuhanlah yang akan memberikan perbedaan.

Dirunut dari sejarah, caravanserai adalah cikal bakal dari MTC, sehingga caravanserai akan hadir di MTC sebagai satu rangkaian sejarah yang pernah exist, bukan sesuatu yang mendominasi. Dengan kata lain, MTC adalah kolaborasi antara masa lalu dan masa sekarang.

## **1.2. PERMASALAHAN**

### **1.2.1. Permasalahan Umum:**

1. Bagaimana merancang bangunan Muslim Trade Center dengan manajemen bangunan komersial multifungsi.
2. Bagaimana merancang bangunan Muslim Trade Center yang mampu menghadirkan identitas bangunan komersial islam.

### **1.2.2. Permasalahan Khusus:**

1. Bagaimana menciptakan bangunan komersial MTC yang efisien.
2. Bagaimana menciptakan bangunan komersial MTC berdasarkan pada rumusan tipologi bangunan perdagangan caravanserai yaitu tata ruang dan ungkapan bentuk bangunan.

## **1.3. TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.3.1. Tujuan :**

Mengkaji dan mencari rumusan tata ruang dan ungkapan bentuk pada bangunan perdagangan islam (caravanserai) serta mencari rumusan tipologi yang dapat dibuat sebagai acuan desain bangunan komersial MTC.



Diharapkan dari kajian ini dapat memberikan pemecahan produk perancangan yang sesuai dengan citra bangunan komersial islam sebagai upaya mengangkat kembali citra perdagangan islam.

### **1.3.2. Sasaran :**

Merumuskan konsep tentang bangunan Muslim Trade Center dengan manajemen bangunan komersial multifungsi dan identitas bangunan komersial islam , sehingga diharapkan dapat mengangkat kembali konsep perdagangan islam yang pernah mengalami masa kebesarannya, menjadi pusat perdagangan regional yang teratur dengan pola Rencana Tata Letak Bangunan yang lebih teratur, serta melengkapi sarana dan prasarana komersial.

### **1.4. KEASLIAN PENULISAN**

Berikut ini beberapa tugas akhir yang pernah dibuat, antara lain :

1. Archid Zudhirianto, 95 340 039 / TA, *Shopping Center di Yogyakarta*, Ull, Yogyakarta, 1999

Penekanan pembahasan yang diketengahkan mengenai *suasana rekreatif untuk meningkatkan daya tarik*.

2. Weldy Hawawi, 97 512 098 / TA, *Pusat Perdagangan dan Kantor Sewa Di Yogyakarta*, Ull, Yogyakarta, 2002

Penekanan pembahasan yang diketengahkan mengenai *Pendekatan bangunan Bioclimatic*.

Dengan demikian dapat dilihat perbedaan penekanan permasalahan-permasalahan yang diketengahkan dengan beberapa judul penulisan tugas akhir diatas.

## 1.5. LINGKUP BATASAN

Pegertian judul "Muslim Trade Center" secara etimologis adalah :

- Muslim = Umat islam
- Trade = Niaga / Dagang / Perdagangan
- Center = Pusat

Jadi secara harfiah Muslim Trade Center mempunyai arti "Pusat Perdagangan Umat Islam"

Sehingga pada judul "**Muslim Trade Center**" pengertiannya adalah:

Wadah bagi umat islam sebagai tempat beraktifitas suatu pusat pelayanan perdagangan yang sifatnya jasa, yang mana lingkup pelayanannya regional yang berada pada wilayah administratif Surakarta ( Solo ).

Sedangkan penekanan judul adalah "**Caravanserai sebagai Preseden perencanaan dan Perancangan**"

Sehingga secara keseluruhan judul penulisan mempunyai arti:

Wadah bagi umat islam sebagai tempat beraktifitas suatu pusat pelayanan perdagangan yang sifatnya jasa, dimana lingkup pelayanannya regional yang berada pada wilayah administratif Surakarta, dengan penekanan pada dinamika ruang dan ungkapan bentuk berdasarkan bangunan perdagangan islam (*caravanserai*).

## 1.6. METODE PEMBAHASAN

Merupakan metode yang digunakan untuk mencapai tujuan, dengan memberikan gambaran berupa uraian berdasarkan pengumpulan data yang merupakan masukan utama. Kemudian data dianalisis berdasarkan teori-teori yang ada sehingga dapat digunakan sebagai pedoman perencanaan dan perancangan selanjutnya. Adapun langkah-langkahnya meliputi :

### **1.6.1. Pencarian Data**

Mencari data dari buku dan teori untuk dijadikan acuan dalam menganalisa permasalahan-permasalahan yang diketengahkan. Adapun cara-cara yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Melakukan interview dengan calon pemilik bangunan (pihak PT.Assalaam Niaga Utama) mengenai gambaran manajemen bangunan komersial MTC yang ingin dicapai.
2. Mencari standart dan teori tentang bangunan komersial multifungsi dari buku yang membahas masalah tersebut.
3. mengkaji bangunan-bangunan perdagangan islam (caravanserai) dalam hal ini berupa dinamika ruang dan ungkapan bentuk bangunan (bersumber dari buku-buku tentang arsitektur islam dan informasi dari internet).

### **1.6.2. Identifikasi Permasalahan**

Melakukan kompilasi dan perbandingan terhadap data-data yang diperoleh dengan jalan menghubungkan data dan teori yang kemudian dirunut untuk mencari rumusan dasarnya.

### **1.6.3. Perumusan Konsep**

Selanjutnya dari hasil analisa yang didapat, ditarik kesimpulan yang akan digunakan sebagai konsep penyusunan tugas akhir ini. Konsep yang dirumuskan berupa konsep dasar perencanaan dan perancangan yang diangkat dari permasalahan khusus, selanjutnya diwujudkan dalam bentuk gambar atau desain.

## **1.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Metode ini merupakan urutan pembahasan yang menjurus kepada pembuatan konsep perencanaan dan perancangan berikutnya. Secara garis besar penulisan ini diuraikan sebagai berikut :

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Berisikan uraian tentang latar belakang penulisan, permasalahan yang terjadi dari berbagai segi atau aspek pembahasan yang diketengahkan, tujuan dan sasaran penulisan, keaslian penulisan, lingkup batasan yang diuraikan, metode yang digunakan dan kerangka pola pikir serta sistematika pembahasan.

### **BAB II. ANALISIS FUNGSI**

Berisikan analisis tentang :

- a. Bangunan komersial multifungsi yang meliputi pengertian, efektif dan efisiensi.
- b. Program ruang, dengan jalan identifikasi kegiatan dan pengelompokan ruang sehingga diperoleh hubungan antar ruang.
- c. Modul ruang.
- d. Kebutuhan ruang.

### **BAB III. ANALISIS PRESEDEN BANGUNAN CARAVANSERAI**

Berisikan Analisis tentang :

- a. Historical caravanserai yang meliputi etimologi caravanserai, asal-usul arsitektur caravanserai serta bentuk dan fungsi caravanserai.
- b. Tipologi caravanserai yang meliputi teori tipologi arsitektur, tipologi caravanserai di Iran dan tipologi caravanserai di Anatolia.
- c. Kesimpulan tentang tipologi caravanserai.

### **BAB IV. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.**

Berisi pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang merupakan pendekatan dari analisis fungsi dan analisis preseden bangunan caravanserai.

---

#### BAB IV. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANAGAN.

---

Berisi konsep dasar perencanaan dan perancangan yang merupakan transformasi sebagai hasil pemecahan permasalahan kedalam desain, sekaligus menjadi kesimpulan akhir dari penulisan secara keseluruhan.

