



Kesalahan demi kesalahan,
akan membimbing jiwa
dalam menemukan kebenaran yang hakiki.

BAB IV

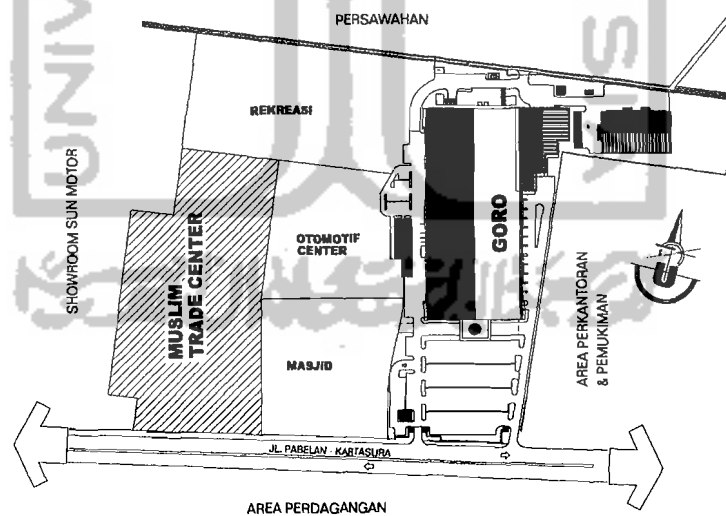
PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONDISI EXISTING SITE

4.1.1. Lokasi Site

Site perencanaan adalah site milik PT. Assalaam Niaga Utama, sesuai dengan perencanaan PT. Assalaam Niaga Utama bahwa site terletak di Jl. Pabelan – Kartasura dengan total luas lahan 76.210 m², yang terdiri dari 2 tahap pelaksanaan yaitu: tahap pertama (sudah terealisasi dengan GORO) seluas 28.797 m², tahap kedua (baru tahap perencanaan) seluas 44.913 m². Pada tahap kedua ini dibagi dalam tiga area dengan luasan yang hampir sama yaitu:

1. Area kanan (masjid dan otomotif center).
2. Area kiri (muslim trade center).
3. Area belakang (rekreasi keluarga).



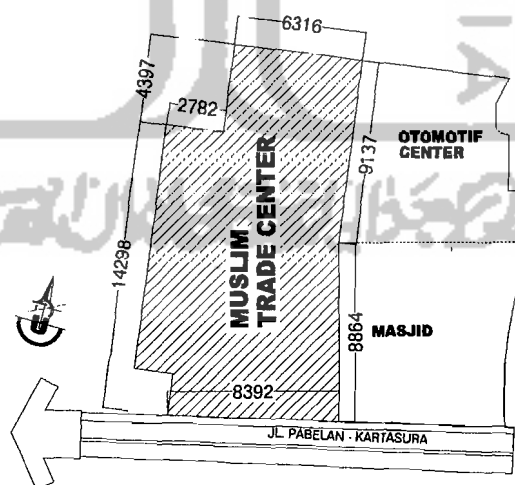
Gambar 4.1 : Lahan Perencanaan
Sumber :PT.Assalaam Niaga Utama

4.1.2. Potensi Site

Letak lokasi yang berada di Jl. Pabelan-Kartasura merupakan lokasi strategis yang dapat dicapai dari berbagai arah. Dari arah barat yaitu perlintasan Yogyakarta – Salatiga – Klaten, dari arah timur yaitu kota Surakarta melalui Jl. Slamet Riyadi sehingga dengan mudah dapat mencapai lokasi. Berdasarkan amatan, kondisi site memiliki beberapa potensi yaitu:

1. Terlatak ± 7 km dari pusat kota Surakarta.
2. Dekat dengan Bandara Adi Sumarmo.
3. ± 2 km dari terminal bis Kartasura.
4. ± 3 km dari stasiun KA Purwosari.
5. ± 1 km dari kawasan pendidikan (UMS dan Pondok Pesanren Asaalaam).
6. Dekat dengan kawasan industri.
7. Dikelilingi oleh kawasan pemukiman.

Berdasarkan perencanaan diatas bahwa lokasi untuk Muslim Trade Center memiliki luas ± 15.690 m²



Gambar 4.2 : Lokasi MTC
Sumber : PT.Assalaam Niaga Utama

4.2. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN

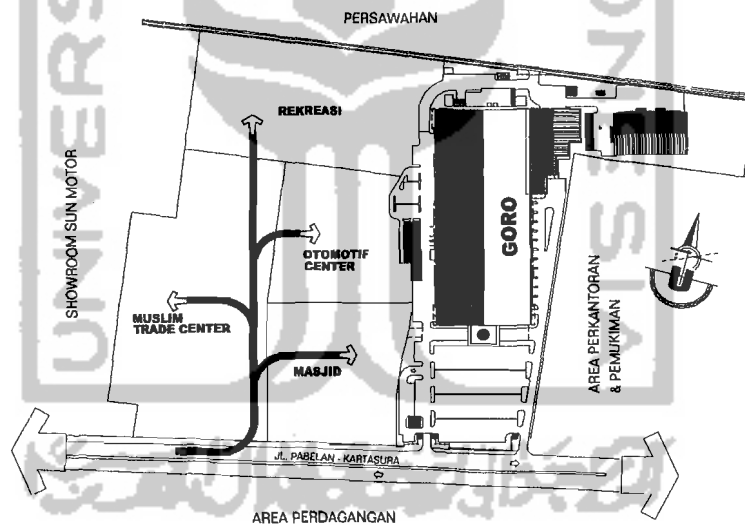
4.2.1. Pendekatan Pengolahan Site

Dasar pendekatan:

- Integritas kawasan.
- Pencapaian ke dalam site.

A. Integritas kawasan.

Berdasarkan perencanaan kawasan dari PT. Assalaam Niaga Utama, bahwa kawasan diperuntukan beberapa area kegiatan yang berbeda sehingga masing-masing area dituntut untuk saling mendukung, untuk itu sangat diperlukan jalur masuk utama ke kawasan dan jalur-jalur penghubung antar area dan space untuk kegiatan bersama. Sehingga diharapkan masing-masing area dapat dimanfaatkan secara optimal.

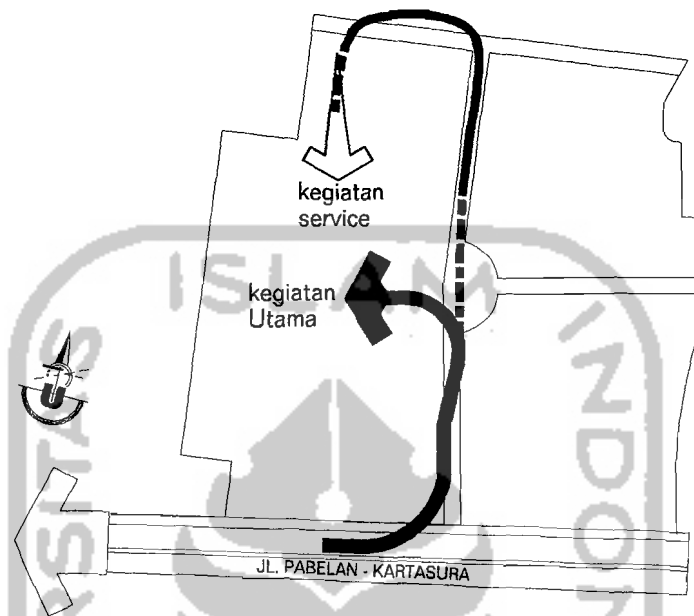


Gambar 4.3 : Pendekatan Integritas Area
Sumber : Analisa Penulis

B. Pencapaian ke dalam site

Bangunan komersial MTC di tuntut akan kemudahan pencapaian dan kenyamanan. Untuk itu perlu adanya pemisahan pencapaian bagi kegiatan utama dengan service (pelayanan). Berdasarkan kondisi site maka

pencapaian ke lokasi MTC untuk kegiatan utama yang paling mudah adalah dari sisi timur dan untuk kegiatan service pencapaian dari sisi belakang bagian belakang lokasi.



Gambar 4.4 : Pendekatan Pencapaian ke Dalam Site MTC
Sumber : Analisa Penulis

4.2.2. Pendekatan Zoning dalam Site

Dasar pertimbangan:

- Kegiatan dalam tapak site yang beragam
- Kebutuhan kenyamanan dalam berkegiatan
- Tingkat kebisingan.

Penzoning secara horizontal didasarkan pada sifat kegiatan yaitu:

1. Zona umum, ruang-ruang yang bersifat umum di tempatkan pada zona yang mudah dicapai pengunjung dari pintu masuk site.
2. Zona privat site, ruang-ruang yang bersifat privat sebagai kegiatan utama MTC ditempatkan pada area tengah.

3. Zona service, ruang-ruang yang bersifat service diletakan pada zona yang sulit dijangkau pengunjung namun mempertimbangkan kemudahan pencapaian oleh pengelolanya.

Pezonangan secara vertikal didasarkan pada tingkat kebisingan dari banyaknya kegiatan yaitu:

1. Zona bawah, merupakan area dengan tingkat kebisingan yang tinggi merupakan kegiatan yang ramai oleh pengunjung.
2. Zona transisi, adalah peralihan antara zona ramai dengan zona tenang.
3. Zona atas, adalah area tenang bagi kegiatan private.



Gambar 4.5 : Pendekatan Zoning dalam Site
Sumber : Analisa Penulis

4.3. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN

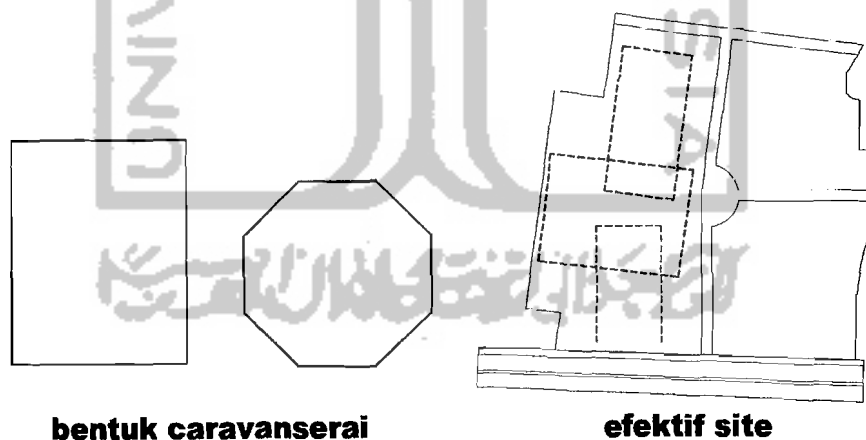
4.3.1. Pendekatan Tata Masa Bangunan

Dasar pendekatan :

- Ungkapan bentuk preseden bangunan caravanserai.
- Efisiensi dan efektifitas lahan.

Berdasarkan analisa preseden bangunan caravanserai (bab III) bahwa caravanserai selalu terdiri dari satu sampai dua masa bangunan. Sedangkan bentuk masa bangunan caravanserai adalah persegi dan segi delapan.

Kondisi site Muslim Trade Center secara garis besar adalah persegi, sedangkan berdasarkan analisa fungsi (bab II) sebagai bangunan komersial multifungsi MTC dituntut akan efisiensi dan efektifitas lahan dengan cara meminimalkan ruang-ruang mati pada site, sehingga pertimbangan-pertimbangan bentuk tata masa bangunan yang sesuai dengan bentuk site sangat penting.



Gambar 4.6 : Pendekatan Tata Masa
Sumber : Analisa Penulis

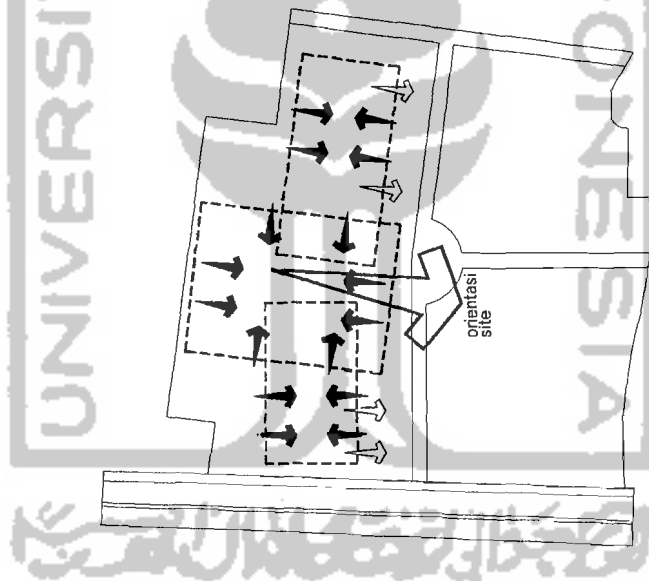
Caravanserai selalu mempunyai open space sedangkan fungsi MTC sebagai bangunan komersial dituntut terbuka dan mengundang sebagai

salah satu strategi pasar dalam menarik minat pengunjung. Selain itu kebutuhan akan ruang publik bagi pengunjung pada bangunan komersial adalah penting sehingga perlu pengolahan yang matang.

4.3.2. Pendekatan Orientasi Masa Bangunan

Bangunan menghadap selatan, dengan dasar pertimbangan :

1. Merupakan jajaran bangunan yang mengikuti poros imajiner kawasan.
2. Orientasi site secara keseluruhan kearah yang strategis yang memudahkan pengenalan dan menangkap masa.
3. Orientasi harus saling mendukung antara area pada kawasan.
4. Orientasi dalam bangunan memperhatikan orientasi bangunan caravanserai yaitu berorientasi kedalam.



Gambar 4.7 : Pendekatan Orientasi Site & Bangunan
Sumber : Analisa Penulis

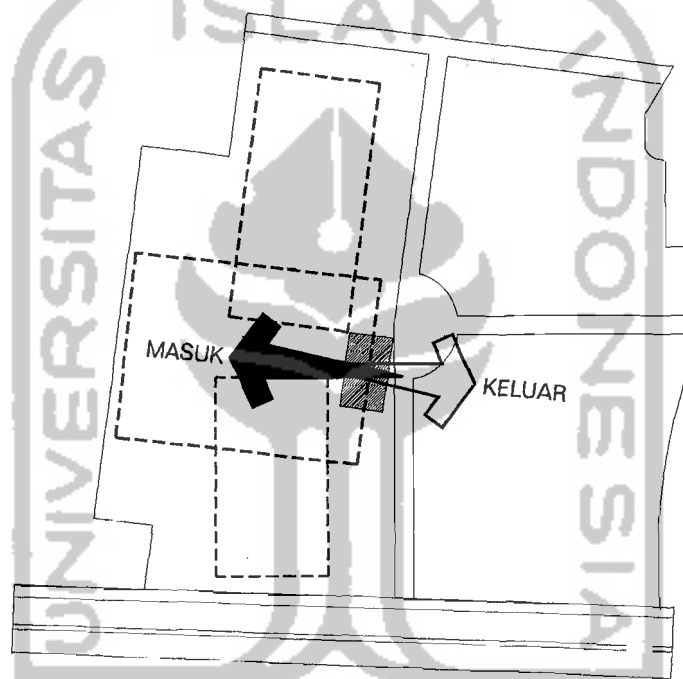
4.3.3. Pendekatan Pencapaian ke Masa Bangunan

Dasar pertimbangan :

- Kejelasan dan kemudahan pencapaian.
- Arus masuk dan arus keluar.

Bangunan caravanserai mempunyai satu gerbang sebagai pintu masuk dan pintu keluar bangunan.

Bangunan komersial multifungsi MTC dituntut adanya kejelasan akses pencapaian ke bangunan dan kejelasan entrance bangunan. Pencapaian ke bangunan MTC dibedakan atas pencapaian untuk kendaraan dan pencapaian untuk pejalan kaki, serta pengaturan akses masuk kedalam dan keluar bangunan untuk menghindari cross sirkulasi.



Gambar 4.8 : Pendekatan Pencapaian ke Bangunan
Sumber : Analisa Penulis

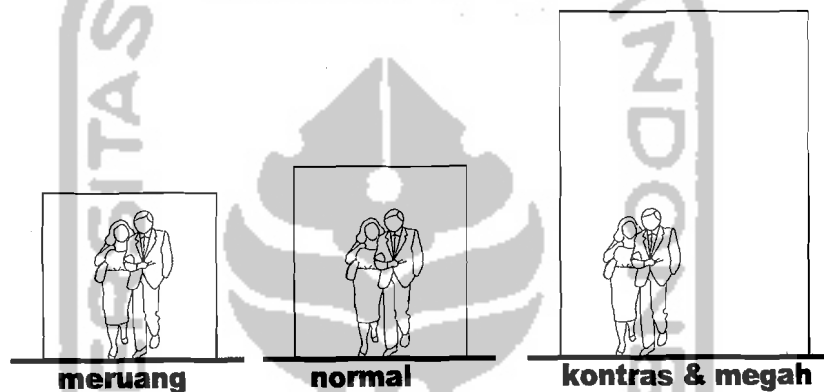
4.3.4. Pendekatan Tampilan Bangunan

Dasar pendekatan:

- Tampilan bentuk preseden bangunan caravanserai.
- Pengolahan skala dan proporsi serta ritme.

Tampilan eksterior dari bangunan caravanserai adalah monumental terutama pada gerbang masuk (iwan) dengan proporsi lebih tinggi $1/3$ h (bab III).

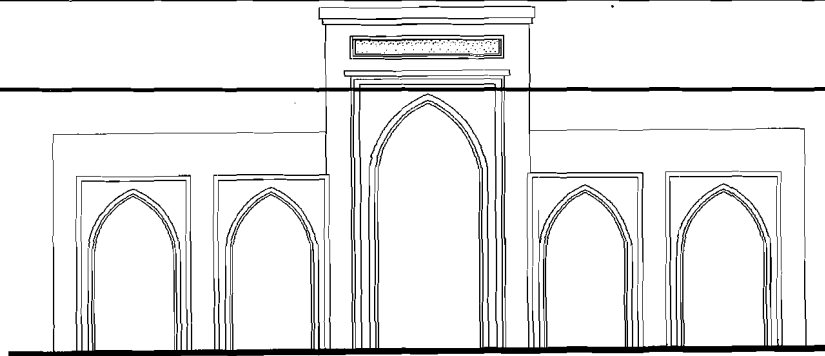
Hal ini sejalan dengan tuntutan MTC sebagai bangunan komersial yang menuntut adanya kemencolokan (menonjolkan kehadiran MTC). Sebagai respon tampilan pada MTC akan menggunakan skala manusia dalam menghadirkan kesan monumental. Alternatif penerapan skala bangunan yaitu dengan masa bangunan berundak atau pemberian elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia.



Gambar 4.9 : Pendekatan Skala Manusia
Sumber : Analisa Penulis

Penggunaan unsur-unsur pada caravanserai yaitu arch, vault, dan penonjolan system struktur terutama kolom pada tampilan bangunan MTC dengan mempertimbangkan aspek proporsi dan keseimbangan untuk menciptakan keteraturan elemen secara visual.

Perulangan bentuk dan bidang (iwan dan arc) akan memberi irama-irama tersendiri pada bangunan. Dalam perancangan bangunan komersial multifungsi MTC ini perulangan-perulangan ini dapat dipakai sebagai irama untuk memberi kesan tertentu yang disesuaikan dengan kebutuhannya.



Gambar 4.10 : Pendekatan Perulangan Bentuk dan Bidang
Sumber : Analisa Penulis

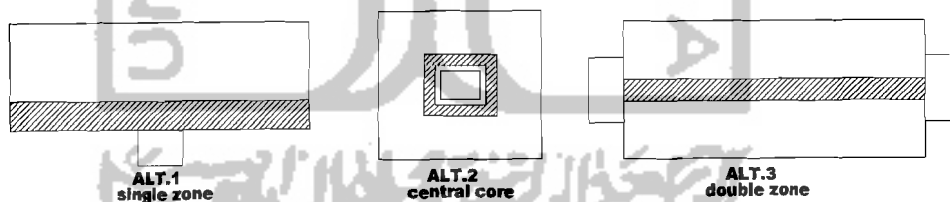
4.3.5. Pendekatan Lay-out Ruang

Dasar pendekatan :

- Kesatuan kelompok ruang.
- Kebutuhan bagi kedekatan.
- Kemudahan/kelancaran.
- Efisiensi penataan ruang kegiatan.

A. Kantor sewa.

- Modul kantor sewa disusun berdasarkan perletakan core dan coridor, dengan alternatif:



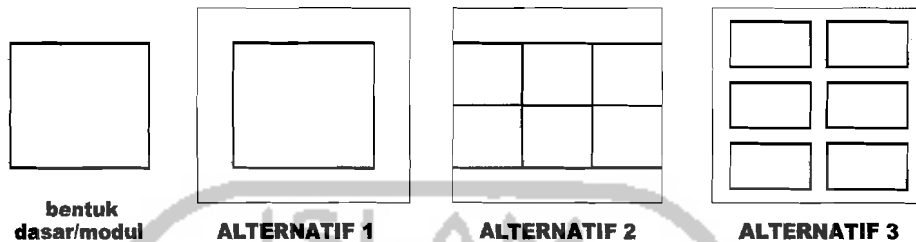
Gambar 4.11 : Pendekatan Lay-out Kantor Sewa
Sumber : Analisa Penulis

- Penyebaran area penunjang dengan jangkauan yang mudah dicapai.

Berdasarkan pada analisis preseden bangunan caravanserai (babIII) dan analisis fungsi (babII) susunan kantor sewa yang paling memenuhi syarat adalah susunan kantor sewa pada alternatif 3.

B. Area pameran.

Merupakan ruang yang mempunyai tingkat fleksibilitas, fleksibilitas ruang yang dimaksud sebagai usaha memenuhi tuntutan perubahan susunan bentuk peruangan dari kegiatan pameran.

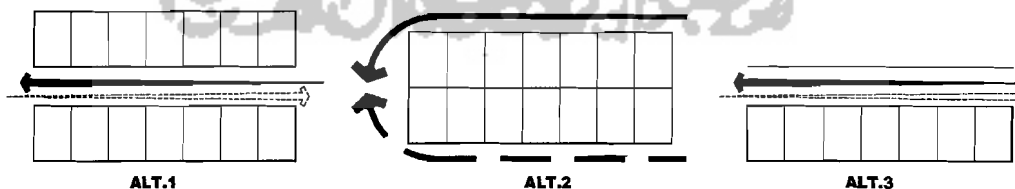


Gambar 4.12 : Pendekatan Lay-out Ruang Pamer
Sumber : Analisa Penulis

Berdasarkan pada analisis preseden bangunan caravanserai (babIII) dan analisis fungsi (babII) susunan area pameran yang paling memenuhi syarat adalah susunan pada alternatif 2.

C. Area transaksi

- Modul ruang transaksi hasil produksi dan ruang retail disusun sepanjang area transaksi untuk kemudahan kontak dengan aliran pengunjung.
- Mempertimbangkan jalur pengunjung, pedagang, dan barang untuk mengurangi over crowded.
- Alternatif penataan :



Gambar 4.13 : Pendekatan Lay-out Ruang Transaksi
Sumber : Analisa Penulis

Berdasarkan pada analisis preseden bangunan caravanserai (babIII) dan analisis fungsi (babII) susunan yang paling memenuhi

syarat adalah susunan area transaksi penggabungan alternatif 1, alternatif 2, dan alternatif 3. dengan perhitungan lebar corridor yang sesuai dengan kapasitasnya.

4.3.6. Pendekatan Sirkulasi

Dasar pendekatan :

- Kelancaran, keamanan, dan kenyamanan berkegiatan.

Faktor penentu adalah:

1. pergerakan pembeli, pengunjung, dan pedagang.
2. Distribusi barang.

A. Sirkulasi dalam bangunan:

- Pergerakan horizontal terutama bagi sirkulasi manusia dan alat-alat Bantu (forklift dan kereta barang, dsb). Akan dipisah antara sirkulasi manusia dan barang.
- Sirkulasi vertikal didalam bangunan berupa elevator/lift penumpang dan barang-barang, tangga serta escalator.

B. Sirkulasi di Luar Bangunan.

- sirkulasi manusia terpisah dari kendaraan. Pertemuan dua jenis sirkulasi tersebut diusahakan seminimal mungkin sirkulasi kendaraan service terpisah dengan sirkulasi kendaraan umum.

4.3.7. Pendekatan sistem Utilitas

Dasar pendekatan :

- Efisiensi pelayanan.
- Kemudahan pelayanan dan perawatan.

A. Penghawaan.

Penghawaan alami:

- Ventilasi horizontal.
- Penggunaan pada ruang umum (selasar dan hall) dan ruang parkir.

Penghawaan buatan (Air Conditioning) :

- sistim pengkondisian udara adalah sistem AC sentral yang digunakan pada seluruh area transaksi dan area pameran serta ruang pengelola, sistem AC split digunakan pada area kantor sewa.

B. Sistem pencahayaan.

Pencahayaan alami :

- pencahayaan alami melalui bukaan jendela maupun atap (sky light).

Pencahayaan buatan :

- pencahayaan buatan dengan lampu yang penggunaannya sesuai dengan kebutuhan ruang, untuk area pameran pencahayaan buatan dipakai untuk menimbulkan kesan tertentu.

C. Sumber tenaga (listrik).

- menggunakan arus listrik dari PLN dan generator (genset) sebagai cadangan. Listrik, bersumber dari genset diaktifkan pada kontrol panel dan didistribusikan keruangan-ruangan serta penempatanya pada zona privat (penunjang) namun mudah dijangkau agar mempermudah pemeliharanya.
- Sumber listrik yang berasal dari generator (genset) mempunyai kapasitas 50% dari kapasitas sumber utama.

D. Sistem suplai air.

- sistem suplai air bersih adalah air bersih berasal dari ground reservoir (tangki bawah tanah) dimana airnya disuplai dari PDAM.
- Sistem distribusi air adalah system distribusi down feed (*down feed system*).

4.3.8. Pendekatan Sistem Struktur

Tuntutan terhadap sistem struktur :

- Keanekaragaman fleksibilitas ruang.
- Keamanan dan kenyamanan bagi pemakai.
- Keawetan, kemudahan pelaksanaan dan pemeliharaan.
- Ekonomis.

Arahan struktur bangunan :

A. Sistem struktur :

- Sistem struktur dapat mendukung stabilitas, fungsi dan citra bangunan serta ekonomis.
- Sistem struktur mempertimbangkan kecepatan dan efisiensi dalam pembangunan serta mencerminkan optimasi teknologi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut sistem struktur yang paling cocok untuk tuntutan kriteria diatas adalah sistem struktur rangka.

B. Bahan struktur.

- Kuat menahan beban dan tahan lama (minimal selama umur ekonomis bangunan, ekonomis dan estetik).
- Kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatannya.
- Bahan struktur tahan terhadap api atau minimal dilapisi bahan tahan api.

Berdasarkan pertimbangan tersebut bahan struktur yang paling memenuhi syarat adalah beton bertulang.

C. Konstruksi.

1) Konstruksi pondasi bangunan:

- pemilihan system pondasi disesuaikan dengan keadaan/daya dukung tanah dan mampu mendukung beban yang bekerja padanya.

Alternatif konstruksi pondasi adalah foot plat atau tiang pancang, atau kombinasi antara keduanya.

2) Konstruksi dinding.

Dinding bangunan berfungsi sebagai partisi, mudah dan ekonomis dalam pelaksanaannya.

3) Konstruksi lantai.

Mampu mendukung beban yang bekerja padanya dan menyalurkan beban ke elemen struktur yang lain.

4) Konstruksi atap.

Secara fungsional dapat melindungi bangunan terhadap hujan dan angin serta panas matahari. Pemilihan bahan sebisa mungkin dengan bahan yang relatif ringan namun kuat serta mudah pelaksanaan dan perawatannya.