

PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA BATU TEMA ARSITEKTUR MODERN

Surya Dana¹, Daim Triwahyono², Budi Fathony³

¹Mahasiswa Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

^{2,3}Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

e-mail: suryadana14@gmail.com, daimtri@gmail.com, budifathony21@yahoo.co.id

ABSTRAK

Kota Batu mengalami pertumbuhan penduduk, sehingga berpotensi sebagai Kota yang berkembang yang dipengaruhi dengan masyarakat yang menetap di Kota Batu maupun masyarakat yang tidak menetap. Berhubungan dengan penjelasan di atas, Herabadi, et al dalam Nurlaila (2013) menyebutkan bahwa berbelanja tidak hanya untuk mendapatkan keperluan akan barang atau memenuhi kebutuhan, tetapi menjadi bagian dari gaya hidup atau lifestyle dan mungkin untuk memenuhi kebutuhan psikologi. Saat ini pusat perbelanjaan tidak sekedar tempat berbelanja barang yang dibutuhkan, tetapi juga sebagai tempat hiburan yang memberikan suatu sarana rekreatif. Hal itu berakibat pada daya beli masyarakat yang meningkat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kebutuhan ruang untuk mewedahi para penjual barang maupun jasa berjualan, maka pembangunan Pusat Perbelanjaan menjadi solusinya Berlokasi di Jl. Diponegoro, Kota Batu. Sehingga sifatnya hiburan yang memberikan suatu sarana rekreatif disamping para pengunjung yang sekedar melihat-lihat atau menjadi gaya hidup di suatu perkotaan. Maka, tema yang diterapkan adalah Arsitektur Modern untuk mengoptimalkan aktivitas di dalam Pusat Perbelanjaan. Jadi Pusat Perbelanjaan dengan tema Arsitektur Modern adalah tempat berbelanja selain mendapatkan keperluan, juga sebagai bagian dari gaya hidup untuk memenuhi kebutuhan psikologi dengan memperhatikan tata ruang dan kualitas ruang yang tercipta. Sehingga memberikan kenyamanan para pengunjung dalam berkativitas.

Kata kunci : Kota Batu, Pusat Perbelanjaan, Arsitektur Modern

ABSTRACT

Batu City is experiencing population growth, so it has the potential to be a developing City that is influenced by people who live in Batu City and non-permanent communities. This results in increased public purchasing power to meet the necessities of life and the need for space to accommodate the sellers of goods and services selling, then the construction of the Shopping

Center is the solution Located on Jl. Diponegoro, Batu City. Shopping Centers also function as a place for transactions, as well as a place to gather and relax. So that the nature of entertainment that provides a recreational tool in addition to the visitors who just look around or become a lifestyle in an urban area. So, the theme applied is Modern Architecture to optimize activities in the Shopping Center. So the Shopping Center with the theme of Modern Architecture is a place to shop in addition to getting necessities, also as part of a lifestyle to meet the needs of psychology by paying attention to the spatial layout and the quality of the space created. So as to provide comfort to visitors in creativity. This results in increased public purchasing power to meet the necessities of life and the need for space to accommodate the sellers of goods and services selling, then the construction of the Shopping Center.

Keywords : Batu City, Shopping Center, Modern Architecture

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pusat perbelanjaan biasanya berkembang di suatu Kota yang sedang mengalami perkembangan sumber daya manusianya, dapat dilihat dari pertumbuhan jumlah penduduk dan pendapatannya yang mengalami peningkatan. Hal itu bisa terjadi karena daya beli masyarakat yang meningkat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kebutuhan ruang untuk mewadahi para pedagang untuk berjualan, sehingga dibutuhkannya pusat perbelanjaan.

Adapun Kota yang bisa dipertimbangkan sesuai dengan kriteria perkembangan pusat perbelanjaan yang telah dijelaskan diatas adalah Kota Batu. Kota Batu merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Timur. Merupakan kota yang baru terbentuk pada tahun 2001 sebagai pecahan dari Kabupaten Malang. Kota ini masih tahap pengembangan dalam melakukan pembangunan meningkatkan kesejahteraannya. Berdasarkan hasil registrasi penduduk akhir tahun 2002, jumlah penduduk kota Batu tercatat sebesar 168.155 jiwa. Sehingga perekonomian kota Batu bersandar pada sektor kegiatan komersial seperti perdagangan, hotel dan lain-lain¹.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu kelayakan untuk membangun pusat perbelanjaan di Kota Batu sebagai salah satu fasilitas untuk melayani kebutuhan masyarakat dan sekaligus sebagai tempat rekreasi. Karena pusat perbelanjaan yang dibangun mempunyai hubungan terhadap pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat di Kota Batu, maka dipilih

“Pusat Perbelanjaan di Kota Batu” yang mengandung makna sebuah pusat perbelanjaan yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang sedang mengalami pertumbuhan ekonomi.

Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan adalah pendekatan menuju tinjauan yang dapat berupa desain (visual ruang) ataupun secara sosial (pengguna dan lingkungan). Tujuan dari perancangan pusat perbelanjaan di Kota Batu adalah :

- Menyusun kajian dengan topik perancangan pusat perbelanjaan yang dapat dipergunakan sebagai pedoman untuk merancang meliputi rincian spesifikasi pusat perbelanjaan, tema, pemrograman ruang.
- Mewujudkan pusat perbelanjaan selain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Batu juga sebagai suatu sarana rekreasi.
- Menambah kapasitas bangunan komersial di Kota Batu dengan fungsi perdagangan.

Batasan

Batasan dalam perancangan Pusat Perbelanjaan di Kota Batu adalah sebagai berikut :

- Pusat perbelanjaan dirancang dengan jenis *Mall*.
- Tapak seluas 13.400 m².
- Penataan toko-toko secara teratur dan fungsi – fungsi lainnya.
- Batasan kapasitas yang dapat ditampung adalah 2.000 pengunjung.

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Objek

Pusat perbelanjaan dengan jenis mall adalah suatu fasilitas komersial dengan wujud arsitektural berupa ruang rekreasi (jalan) yang ditata sedemikian rupa untuk menghubungkan dua titik keramaian atau lebih dengan dikelilingi retail atau tempat penjualan berbagai kebutuhan. Dalam mall, pengunjung melakukan rekreasi dengan berjalan-jalan dan sesekali melihat barang yang dijual oleh retail sebelum memutuskan untuk memasuki retail tersebut².

Prinsip dan Pertimbangan Perancangan Pusat Perbelanjaan

Konsumen pada Pusat Perbelanjaan merupakan masyarakat yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Pengunjung sebagai calon konsumen pada pusat perbelanjaan menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir, dan menikmati ruang suasana. Kegiatan berbelanja bertujuan memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan membandingkan harga, kualitas, variasi desain, jenis, dan pelayanan, dan kemudian membeli jika berminat. Maka dari itu, konsumen cenderung menginginkan kelengkapan pilihan jenis dan jumlah barang, pelayanan maksimal, dalam bertransaksi, kenyamanan, dan kemudahan dalam berbelanja³.

Tinjauan Lokasi

Lokasi tapak terletak di Jalan Diponegoro, Kota Batu. Penentuan lokasi berdasarkan potensi yang ada pada tapak dan RTRW Kota Batu.



Gambar 1 Lokasi Tapak

Sumber: Dokumen pribadi

Luas keseluruhan tapak adalah 13.400 m². Batasan kawasan tapak :

- Utara : Area Pertokoan
- Selatan : Area Perumahan
- Timur : Area Perumahan
- Barat : Jl. Diponegoro, Area Pertokoan

Definisi Arsitektur Modern

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arsitektur modern dapat dipecah menjadi dua, yaitu "arsitektur" yang bermakna seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan dan "modern" yang memiliki arti terbaru atau mutakhir. Kesimpulannya, dari arsitektur modern merupakan seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan yang terbaru. Perkembangan arsitektur modern menekankan pada kesederhanaan suatu desain. Arsitektur modern merupakan *Internatonal Style* yang menganut *Form Follow Function*, yang dimana bentuknya yang berulang atau monoton adalah ciri arsitektur modern.

Prinsip-Prinsip Arsitektur Modern

Arsitektur modern memiliki ciri-ciri serta karakteristik yang berkembang seturut berjalannya periode ini. Ciri-ciri dari arsitektur modern antara lain⁴ :

1. Terlihat memiliki keseragaman dalam penggunaan skala manusia.
2. Bangunan bersifat fungsional, yaitu sebuah bangunan dapat mencapai tujuan semaksimal mungkin, bila dipergunakan sesuai dengan fungsinya.
3. Bentuk bangunan sederhana dan bersih yang berasal aliran kubisme dan abstrak yang terdiri dari bentuk-bentuk aneh, akan tetapi memiliki dasar segi empat.
4. Memperlihatkan konstruksi.
5. Pemakaian bahan pabrik atau industrial yang diperlihatkan secara jujur dan tidak diberi ornamen.
6. Interior dan eksterior bangunan terdiri dari garis-garis vertikal dan horizontal.

Program Ruang

Terdapat 4 jenis ruang pada Pusat Perbelanjaan di Kota Batu. Antara lain : Utama (Retail, Supermarket, dan Department Store), Penunjang (Food Court, Bioskop, Toko Buku dan Game Zone), Pengelola, dan Servis. Masing-masing penjelasan diatas berdasarkan hasil analisa kegiatan pengguna bangunan sesuai kebutuhan dan kapasitasnya. Rinciannya adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Besaran Ruang*Sumber: Dokumen pribadi*

Jenis Ruang	Nama Ruang	Luas (m ²)
UTAMA	Retail	3.000 m ²
	Supermaket	3.000 m ²
	Department Store	4.400 m ²
	Total	10.400 m ²
PENUNJANG	Food Court	1.440 m ²
	Bioskop	1.780 m ²
	Toko Buku	1.044 m ²
	Game Zone	630 m ²
Total	4.894 m ²	
PENGELOLA	Ruang Manajer	40 m ²
	Ruang Karyawan	378 m ²
	Ruang Rapat	72 m ²
Total	490 m ²	
SERVIS	Ruang Parkir	7.593 m ²
	Ruang Bongkar Muat	540 m ²
	Toilet	165 m ²
	ATM	20 m ²
	Ruang Teknisi	405 m ²
	Ruang Keamanan	18 m ²
	Ruang Lobby	24 m ²
	Musholla	324 m ²
Hall	612 m ²	
Total	9.700 m ²	

Tabel 2. Total Luas Bangunan*Sumber: Dokumen pribadi*

No	Kelompok Ruang	Luas
1.	Utama	10.400 m ²
2.	Penunjang	4.894 m ²
3.	Pengelola	490 m ²
4.	Servis	9.700 m ²
	Total	25.484 m ²

Luas Bangunan	: 25.484 m ²
Luas Tapak	: 13.400 m ²
KDB	: 60-90%
KLB	: 0,6-3,6
TLB	: 1-4 Lantai

METODE PENELITIAN

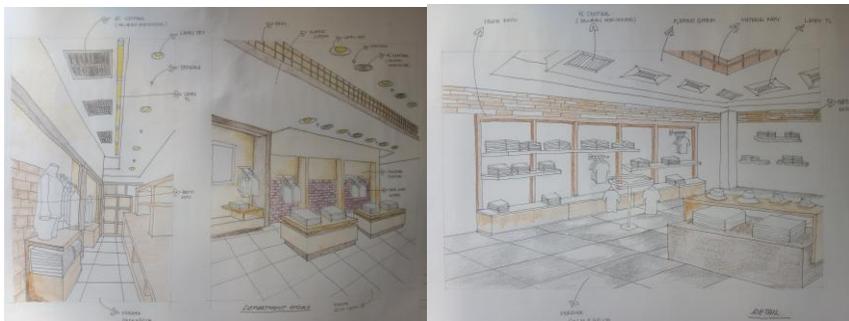
Sumber data yang akan didapat yakni terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang akan diperoleh secara langsung (dari tangan pertama), sementara data sekunder adalah data yang akan diperoleh dari sumber yang sudah ada.

Pengumpulan data dengan observasi langsung atau dengan pengamatan langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa dan Konsep Ruang

Hubungan jalur sirkulasi dengan ruang pada pusat perbelanjaan modern ini adalah jalur melalui ruang dan jalur berakhir pada ruang. Jalur melalui ruang memiliki bentuk alur yang cukup fleksibel, sehingga dapat diatur agar dapat melalui ruang pertokoan dalam pusat perbelanjaan ini, sedangkan jalur berakhir pada ruang sering digunakan pada ruang bernilai fungsional. Ruang-ruang yang digunakan sebagai akhir dari jalur sirkulasi ini merupakan magnet seperti department store, supermarket, dan food court.



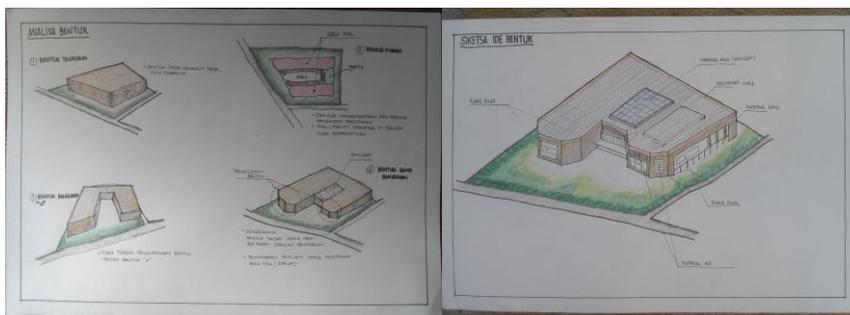
Gambar 2 Analisa dan Konsep Ruang

Sumber: Dokumen pribadi

Analisa Bentuk

Konsep bentuk pada bangunan pusat perbelanjaan di Kota Batu akan menerapkan bentuk dasar yaitu trapesium yang diolah dengan menggunakan komposisi :

1. Bentuk berawal dari bentuk tapak , sehingga ada penyesuaian dengan fungsi khususnya pada fungsi retail atau pertokoan yang memegang prinsip jalur sirkulasi horizontalnya.
2. Perubahan bentuk yang dilakukan dengan mulanya bentuk mengikuti bentuk tapak berupa trapesium, dan terjadi penambahan bentuk atau pengurangan atau pemotongan bentuk dengan dimensi-dimensi yang jelas tanpa menghilangkan bentuk dasar bangunan tersebut.
3. Pada tahap akhir, bentuk bangunan memanjang sesuai orientasi panjang tapak dan masih mempertahankan bentuk bangunan dengan bentuk tapak, yaitu trapesium dengan berbentuk u.
4. Konsep bentuk dasar ini berdasarkan kebutuhan ruang pusat perbelanjaan yang akan dirancang. Yaitu mengutamakan sirkulasi horizontal, sehingga pengunjung bisa berbelanja dengan jalan-jalan mengitari pertokoan untuk sekedar melihat atau membeli barang yang diinginkannya. Dan juga mempertimbangkan kenyamanan dalam beraktivitas sesuai dengan tema modern. Setiap bentuk bangunan akan tergantung pada segi estetika dan segi fungsi bangunan.



Gambar 3 Analisa dan Konsep Bentuk

Sumber: Dokumen pribadi

Analisa dan Konsep Struktur

1. Struktur Bawah

Pusat perbelanjaan ini merupakan bangunan publik berbentuk lebar sehingga dapat menampung banyak orang di dalamnya. Sedangkan untuk

kondisi tanah pada tapak adalah sebelumnya tanah tersebut merupakan tanah gembur. Maka yang tepat adalah pondasi tiang pancang cetak di tempat (cast in place)

2. Strktur Utama

Bangunan pusat perbelanjaan ini merupakan bangunan publik dan berbentuk lebar maka yang digunakan adalah sistem struktur rangka kaku. Keunggulannya adalah kuat dan awet serta tahan gempa. Akan tetapi menimbulkan adanya jajaran kolom pada ruangan dengan jarak tertentu. bentang antar kolom 6 meter sesuai dengan aktivitas retail sebagai ruang yang paling banyak pada pusat perbelanjaan ini.

3. Struktur Atas

Struktur atas pada bangunan menggunakan struktur baja, dengan pertimbangan untuk beban struktur yang lebih ringan, dan untuk kesesuaian koneksi dengan struktur utama yang juga menggunakan struktur baja yang dikombinasikan dengan struktur beton.

Analisa dan Konsep Utilitas

1. Sistem Penyediaan Air Bersih

Kebutuhan air bersih untuk bangunan pusat perbelanjaan ini berasal dari satu sumber, yaitu sumur bor. Sistem penyediaan air bersih yang digunakan adalah sistem tangki atap dengan penempatan tangki yan menggunakan beberapa tanki atau tandon.

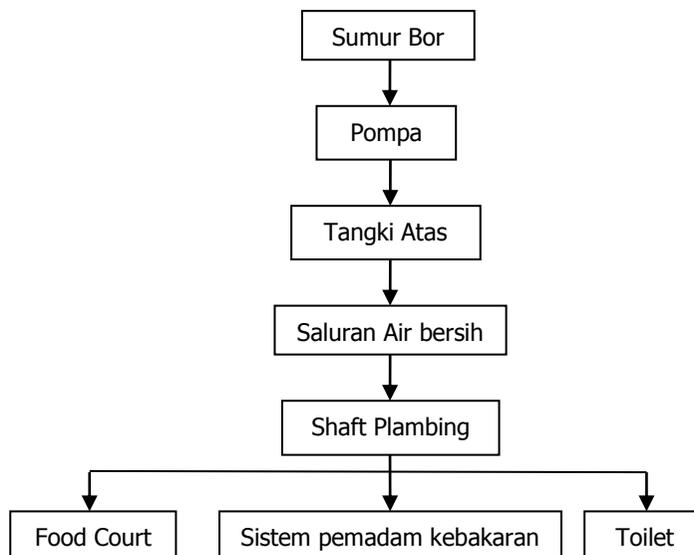


Diagram 1. Sistem Penyediaan Air Bersih

Sumber: Dokumen pribadi

2. Sistem Pembuangan Air Kotor

Untuk bangunan pusat perbelanjaan perlu diadakan ruang bagi Sewage Treatment Plan (STP) yang akan diletakkan di lantai basement. Adanya STP ini sangat penting dalam peran pengolahan limbah dari pusat perbelanjaan sebelum dibuang ke riol kota. Untuk drainase dibagi menjadi dua bagian, yaitu drainase besar (utama) dan drainase kecil. Drainase utama dalam tapak, yang kemudian dialirkan ke tepi luar tapak yang merupakan drainase kecil, dan selanjutnya berakhir di drainase utama median jalan.

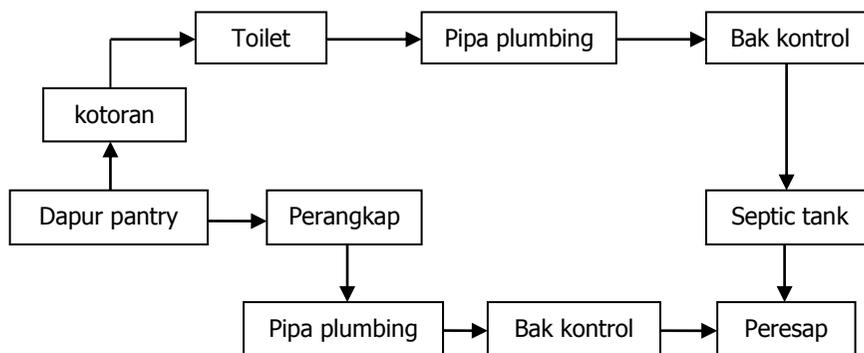


Diagram 2. Sistem Pembuangan Air Kotor

Sumber: Dokumen pribadi

3. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan di bangunan pusat perbelanjaan salah satunya adalah menggunakan AC (Air Conditioner) central. Hal ini atas pertimbangan bangunan yang cukup luas dan terdiri dari beberapa lantai untuk menghemat energi dibandingkan dengan AC unit. Oleh karena itu, perlu adanya ruang AHU (Air Handling Unit), yang merupakan suatu unit yang berfungsi untuk mengkondisikan udara (kebersihan, temperatur, kelembaban pada jumlah udara tertentu) sesuai dengan kondisi yang diinginkan, dan lebihnya lagi dapat dioperasikan secara manual atau otomatis.

4. Sistem Pencahayaan

Pencahayaan dalam bangunan terbagi menjadi dua, yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan yang masing-masing akan dijelaskan dengan konsep berikut.

- **Pencahayaan Alami**

Dalam pusat perbelanjaan, pencahayaan alami yang terlihat didapatkan dari skylight yang berada tepat di atas void atrium, sedangkan ruang-ruang lain menggunakan pencahayaan buatan yang menggunakan jenis lampu spotlight ataupun variasi lainnya yang akan menunjang interior pusat perbelanjaan.

- **Pencahayaan Buatan**

Dalam pelaksanaannya, pencahayaan buatan cenderung lebih dipermasalahkan dengan efisiensi energi. Pencahayaan buatan yang berlebihan tentunya mengakibatkan pemborosan energi bagi aplikasi pada interior maupun eksterior bangunannya. Untuk bangunan dengan ruang interior yang cukup luas dan pencahayaan alami yang sedikit, dapat digunakan pencahayaan buatan hemat energi seperti lampu LED yang dapat menghemat energi. Ada bermacam-macam jenis lampu LED untuk interior seperti lampu LED tubular, bola lampu LED, dan lampu LED spot light. Sedangkan untuk eksterior bangunan juga dapat digunakan lampu sorot.

5. Sistem Transportasi Vertikal

Transportasi vertikal yang akan digunakan menggunakan eskalator dan lift. Terdapat lift untuk pengunjung pusat perbelanjaan dan lift untuk kebutuhan pengelola, yaitu kebutuhan servis seperti pengangkutan barang-barang dari loading dock.

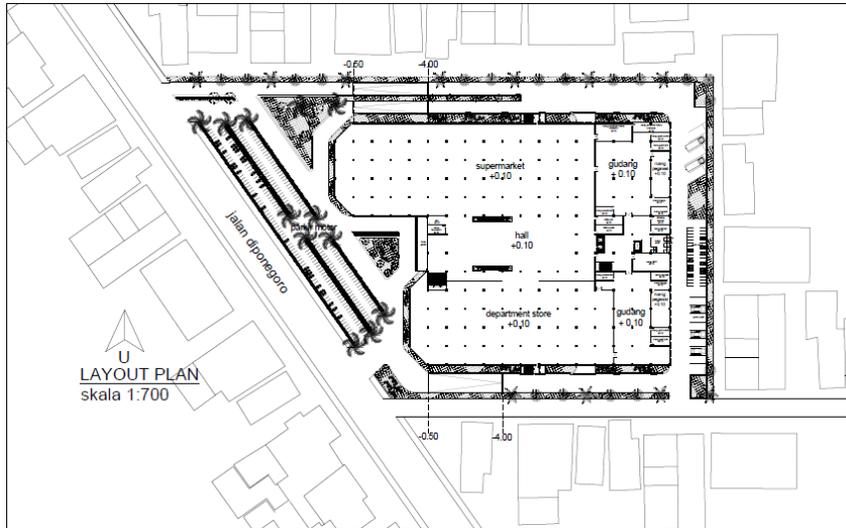
6. Sistem Distribusi Listrik

Sistem distribusi listrik utama menggunakan listrik yang bersumber dari PLN. Untuk mengantisipasi pemadaman listrik, maka menggunakan sumber listrik cadangan dari generator listrik atau genset yang berfungsi secara otomatis apabila listrik dari PLN mengalami pemadaman.

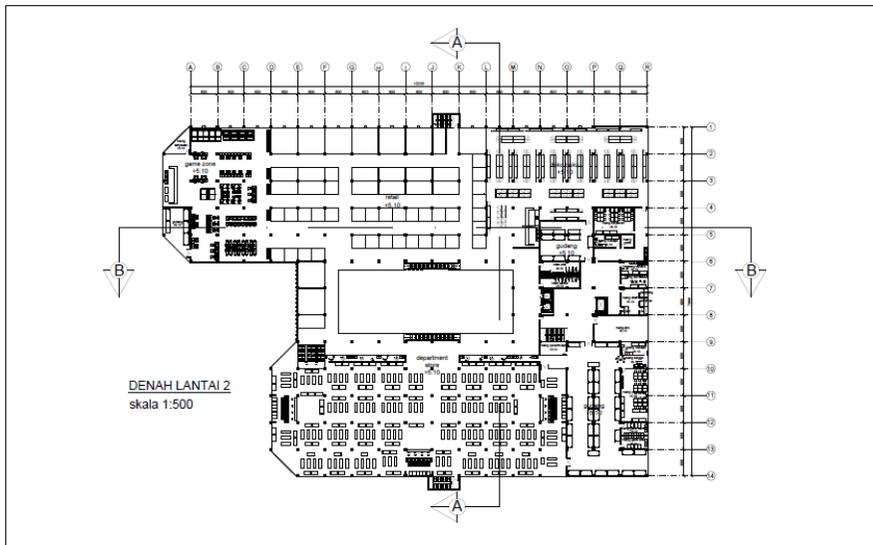
7. Sistem Pencegah Bahaya Kebakaran

Secara umum, beberapa elemen dalam instalasi alat pencegah bahaya kebakaran terdapat hydrant box yang ditempatkan setiap jarak 35 meter di dalam bangunan, sprinkler yang tabung berwarna jingga (pecah pada suhu 57 derajat celsius) dengan jarak antara sprinkler 2,5 meter dan jarak dari dinding 2,5 meter, dan fire alarm. Selain perlengkapan tersebut, perlu adanya suatu celah udara yang dapat membebaskan asap jika terjadi kebakaran.

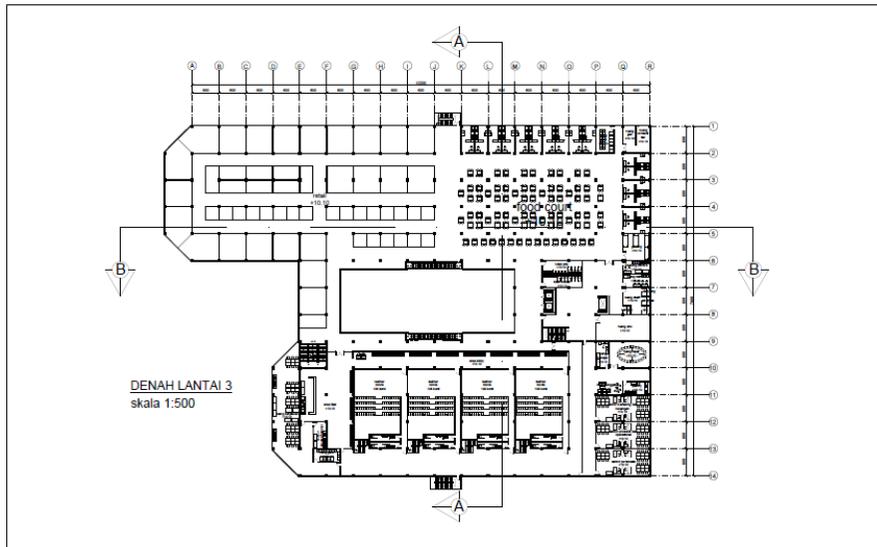
Hasil Rancangan



Gambar 4 Layout Plan
Sumber: Dokumen pribadi



Gambar 5 Denah Lantai 2
Sumber: Dokumen pribadi

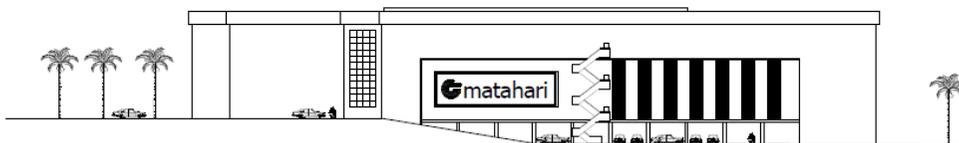


Gambar 6 Denah Lantai 3
Sumber: Dokumen pribadi



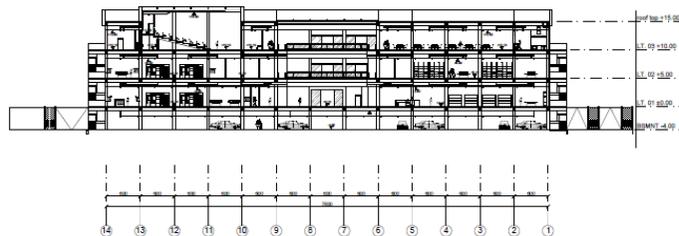
TAMPAK DEPAN
skala 1:400

Gambar 7 Tampak Depan
Sumber: Dokumen pribadi



TAMPAK SAMPIING KIRI
skala 1:400

Gambar 8 Tampak Samping Kiri
Sumber: Dokumen pribadi



Gambar 9 Potongan A-A
Sumber: Dokumen pribadi

KESIMPULAN

Pusat Perbelanjaan, merupakan sebagai tempat berbagai jenis penjualan dengan menonjolkan rekreasi dan kenyamanan berbelanja. Faktor inilah yang mengakibatkan harga barang di mall relatif lebih tinggi.

Bangunan ini dirancang dengan menggunakan ilmu perancangan arsitektur, yang berhubungan dengan kawasan tapak, massa bangunan, pembentukan bangunan yang berawal dari ruang dalam dan alur sirkulasi dalam dan luar bangunan pada lokasi tapak. Sehingga dapat menghadirkan suatu kegiatan transaksi jual beli dengan lancar, memiliki daya tarik bagi masyarakat, terutama menghasilkan banyak keuntungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komesial*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Tanudjadja, F Christian. 1993. *Arsitektur Modern : Tradisi-Tradisi dan Aliran-Aliran serta Peranan Politik-Politik*. Universitas Atmajaya, Yogyakarta.

CATATAN KAKI

- ¹ ciptakarya.pu.go.id
- ² Marlina. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. hal 215
- ³ Marlina. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. hal 206-210
- ⁴ Tanudjaja. 1993. *Arsitektur Modern Tradisi-Tradisi dan Aliran-Aliran*