

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

PUSAT PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA – 1

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN YUDISIUM UNTUK MENCAPAI DERAJAT SARJANA TEKNIK (S-1)
PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

DISUSUN OLEH:

**ELVINA EVA ADRIANTO
NPM: 090113245**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2013**

LEMBAR PENGABSAHAN SKRIPSI

SKRIPSI
BERUPA
LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

PUSAT PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

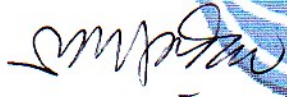
ELVINA EVA ADRIANTO
NPM: 090113245

Telah diperiksa dan dievaluasi oleh Tim Penguji Skripsi pada tanggal 9 Oktober 2013 dan dinyatakan telah memenuhi sebagian persyaratan menempuh tahap pengerjaan rancangan pada Studio Tugas Akhir untuk mencapai derajat Sarjana Teknik (S-1) pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

PENGUJI SKRIPSI

Penguji I

Penguji II


Ir. MK. Sinta Dewi, M.Sc.

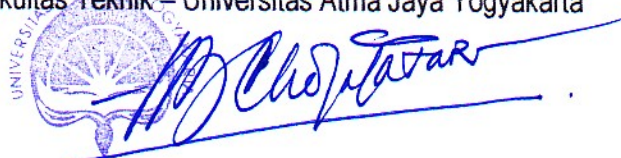

Gerarda Orbita Ida C., S.T., MBS.Dev.

Yogyakarta, 9 Oktober 2013

Koordinator Tugas Akhir Arsitektur
Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Augustinus Madyana Putra ST.MSc

Ketua Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Ir. F. Ch. J. Sinar Tanudjaja .MSA

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : Elvina Eva Adrianto

NPM : 09.01.13245

Dengan sesungguhnya dan atas kesadaran sendiri,

Menyatakan bahwa:

Hasil karya Tugas Akhir—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan Perancangan—yang berjudul:
PUSAT PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA

benar-benar hasil karya saya sendiri.

Pernyataan, gagasan, maupun kutipan—baik langsung maupun tidak langsung—yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) maupun Gambar Rancangan dan Laporan Perancangan ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau pun catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang berlaku.

Apabila kelak di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruh hasil karya saya—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan Perancangan—ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta; gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sesungguhnya, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 9 Oktober 2013

Yang Menyatakan,



Elvina Eva Adrianto

ABSTRAKSI

Pertumbuhan perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta sedang mengalami peningkatan, menyebabkan banyaknya masyarakat berlomba-lomba bekerja sehingga memperoleh penghasilan. Kesibukan masyarakat ini menyita banyak waktu dan tenaga untuk pergi ke tempat hiburan atau wisata. Dengan keadaan seperti ini, tempat hiburan atau wisata yang sering dicari masyarakat tidak hanya untuk fasilitas hiburan semata tetapi juga fasilitas untuk berbelanja seperti pusat perbelanjaan. Selain menjadi tempat rekreasi, pusat perbelanjaan juga menjadi tempat kehidupan publik dan terjadi interaksi sosial. Gaya hidup berbelanja masyarakat saat ini menuntut semuanya serba praktis sehingga muncul sebuah pusat perbelanjaan dengan konsep “*one stop*” mall di Yogyakarta.

Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta merupakan wadah untuk berbelanja, berinteraksi, dan berekreasi yang dapat membangkitkan rasa santai, segar, gembira, dan senang, yang dilakukan oleh perseorangan ataupun kelompok dalam waktu senggang. Secara garis besar, Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta memiliki fasilitas berupa taman, area pertokoan termasuk swalayan dan *foodcourt*, fasilitas pelayanan umum (kantor pengelola, tempat informasi, lavatori yang memadai, dan pos keamanan). Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta dirancang dengan membedakan antara pertokoan ber-AC dan tidak ber-AC berdasarkan harga sewa toko. Oleh karena itu, pedagang yang terbiasa dengan harga sewa di pasar tradisional masih dapat menjangkau harga sewa tempat pada Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta. Bagian depan massa bangunan berupa ruang terbuka yang digunakan sebagai taman.

Perancangan pusat perbelanjaan ini juga mengingatkan kepada pengunjung tentang budaya Yogyakarta, antara lain peletakan yang segaris (Gunung Merapi, Tugu, Keraton, Pantai Selatan) dan warna khas dari Yogyakarta melalui arsitektur post modern. Suasana pusat perbelanjaan yang interaktif dan rekreatif dengan penataan ruang dalam dan ruang luar diperoleh dengan pemilihan warna-warna, pemilihan jenis material dan penataan elemen lansekap yang mendukung.

KATA HANTAR

Puji dan syukur pada Tuhan Yesus Kristus atas karunia dan rahmat-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir dengan judul **PUSAT PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA** ini dengan baik dan lancar. Penyusunan karya tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan program Strata-1 pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penyusun menyadari tanpa bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, penyusun akan mengalami kesulitan. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini, antara lain:

1. Dr. Ir. AM. Ade Lisantono, M. Eng. , selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ir. F. Christian J. Sinar Tanudjaja, MSA. , selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ir. M.K. Sinta Dewi, M.Sc. , selaku Dosen Pembimbing I yang banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan laporan ini.
4. Ibu Gerarda Orbita Ida Cahyandari, selaku Dosen Pembimbing II yang banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan laporan ini.
5. Papa, Mama, Cik Sa dan Vani atas segala doa, perhatian, semangat, dukungan dan kasih sayang yang telah diberikan.

6. Yozh kokoku yang selalu membantu dalam doa, memberikan semangat, perhatian dan kasih sayang yang tulus setiap hari.
7. Teman-teman seperjuangan Stars 7 kelas F yang saling mendukung, memberi semangat dan masukan.
8. Semua pihak yang telah membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Penyusun menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan, oleh sebab itu penyusun dengan senang hati menerima saran dan kritik yang dapat bermanfaat bagi penyusunan laporan yang akan datang. Akhir kata penyusun berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian terutama bagi mahasiswa arsitektur.

Yogyakarta, Oktober 2013

Penyusun,

Elvina Eva Adrianto

NPM. : 09.01.13245

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengabsahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Kata Hantar	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiii
Abstraksi	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek	1
1.2. Latar Belakang Permasalahan	4
1.3. Rumusan Permasalahan	7
1.4. Tujuan dan Sasaran	7
1.4.1. Tujuan	7
1.4.2. Sasaran	7
1.5. Lingkup Studi	7
1.5.1. Materi Studi	7
1.5.2. Pendekatan Studi	8
1.6. Metode Studi	8
1.6.1. Pola Prosedural	8
1.6.2. Tata Langkah	9
1.7. Sistematika Penulisan	10
BAB II SEJARAH DAN PERKEMBANGAN PUSAT	
PERBELANJAAN	11
2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan	11
2.1.1. Sejarah Pusat Perbelanjaan	11
2.1.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	13
2.1.3. Bentuk Pusat Perbelanjaan	16

2.1.4. Karakteristik Fasilitas Pusat perbelanjaan Secara Umum	17
2.1.5. Variasi Barang yang Dijual	18
2.1.6. Elemen-Elemen Pusat Perbelanjaan	18
2.1.7. Ketentuan <i>Pedestrian Way</i> di Pusat Perbelanjaan	19
2.1.8. Tipologi Pusat Perbelanjaan Menurut Komposisi Bentuk dan Ukuran.....	20
2.1.9. Penempatan Magnet (Anchor) dalam Pusat Perbelanjaan	21
2.1.10. Fungsi dan Kegiatan	21
2.2. Perkembangan Pusat Perbelanjaan di Indonesia.....	22
BAB III PUSAT PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA	25
3.1. Kondisi Fisik Provinsi D.I.Yogyakarta dan Kabupaten Sleman	25
3.1.1. Kondisi Geografis DIY	25
3.1.2. Kondisi Wilayah Kabupaten Sleman.....	27
3.1.3. Kondisi Klimatologis	31
3.2. Kondisi Non Fisik Provinsi D.I.Yogyakarta	32
3.2.1. Kondisi Kependudukan	32
3.2.2. Kondisi Kependidikan	32
3.2.3. Kondisi Pariwisata	33
3.2.4. Kondisi Perdagangan	33
3.3. Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	34
3.3.1. Pusat Perbelanjaan Sebagai Kebutuhan Aglomerasi Kota.....	34
3.3.2. Pusat Perbelanjaan dalam Konteks Lokal.....	36
3.4. Tinjauan Lokasi Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	36
3.4.1. Latar Belakang Pemilihan Lokasi dan Tapak.....	36
3.4.2. Pemilihan Lokasi dan Tapak	39
3.4.3. Tapak/Site Terpilih	45
BAB IV LANDASAN TEORITIKAL PERMASALAHAN	46
4.1. Interaksi dan Rekreasi	46
4.1.1. Interaksi	46

4.1.2. Rekreasi	48
4.2. Tinjauan Teori Arsitektur Post Modern	53
4.2.1. Landasan Post Modern	54
4.2.2. Perbedaan Arsitektur Post Modern dengan Arsitektur Modern.....	56
4.3. Tinjauan Arsitektural.....	59
4.3.1. Bentuk Dalam Arsitektur.....	59
4.3.1.1. Bentuk Beraturan	60
4.3.1.2. Bentuk Tidak Beraturan.....	60
4.3.2. Garis	60
4.3.3. Fasad.....	61
4.3.3.1. Pengertian Fasad	62
4.3.3.2. Fungsi Fasad	62
4.3.4. Bukaan.....	62
4.3.5. Tekstur.....	63
4.3.6. Warna	64
4.3.7. Tata Ruang.....	68
4.3.8. Skala dan Proporsi.....	71
4.3.9. Sirkulasi	72
4.3.9.1. Sirkulasi Dalam Bangunan	72
4.4. Tinjauan Teori Keruangan	74
4.4.1. Teori Keruangan.....	74
4.4.2. Hubungan Ruang.....	74
4.5. Tinjauan Ruang Luar dan Ruang Dalam	76
4.5.1. Definisi dan Batasan Ruang Luar	76
4.5.2. Definisi dan Batasan Ruang Dalam	77

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PUSAT

PERBELANJAAN DI YOGYAKARTA..... 79

5.1. Analisis Perencanaan	79
5.1.1. Analisis Programatik	79

5.1.1.1. Analisis Sistem Manusia	79
5.1.1.2. Analisis Kegiatan	80
5.1.1.3. Analisis Kebutuhan Ruang	82
5.2. Analisis Perancangan	83
5.2.1. Analisis Fungsional	83
5.2.2. Analisis Perancangan Tapak	89
5.2.3. Analisis Perancangan Tata Bangunan dan Ruang	90
5.2.4. Analisis Perancangan Aklimatisasi Ruang	90
5.2.4.1. Penghawaan Ruang	90
5.2.4.2. Pencahayaan Ruang	92
5.2.4.3. Akustika Ruang.....	93
5.2.5. Analisis Perancangan Struktur dan Konstruksi	93
5.2.6. Analisis Perancangan Utilitas Bangunan	95
5.2.6.1. Sistem Jaringan Listrik.....	95
5.2.6.2. Sistem Jaringan Air Bersih.....	95
5.2.6.3. Sistem Jaringan Air Kotor.....	95
5.2.6.4. Sistem Jaringan Air Hujan	96
5.2.6.5. Sistem Persampahan	96
5.2.6.6. Sistem Penanggulangan Kebakaran.....	97
5.2.7. Analisis Perancangan Perlengkapan dan Kelengkapan Bangunan	99
5.2.7.1. Sistem Keamanan	99
5.2.7.2. Sistem Komunikasi	100
5.2.7.3. Sistem Transportasi.....	100
5.2.7.4. Sistem Penangkal Petir.....	101
5.3. Analisis Perencanaan dan Perancangan Penekanan Studi	102
5.3.1. Analisis Post Modern Yogyakarta	102
5.3.2. Analisis Karakter Dinamis dan Atraktif	103
5.3.3. Analisis Hubungan antara Karakter Dinamis dan Atraktif dengan Arsitektur Post Modern	106
5.3.4. Analisis Interaksi dengan Karakter Dinamis dan Atraktif.....	107

5.3.5. Analisis Rekreasi dengan Karakter Dinamis dan Atraktif.....	107
5.3.6. Analisis Desain Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	114
5.3.7. Analisis Penataan Ruang yang Interaktif dan Rekreatif	116

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN 124

6.1. Konsep Perancangan	124
6.1.1. Konsep Fungsional	124
6.1.2. Konsep Perancangan Tapak	125
6.1.3. Konsep Perancangan Tata Bangunan dan Ruang	126
6.1.4. Konsep Perancangan Aklimatisasi Ruang	127
6.1.4.1. Konsep Penghawaan Ruang	127
6.1.4.2. Konsep Pencahayaan Ruang.....	129
6.1.4.3. Konsep Akustika Ruang.....	129
6.1.5. Konsep Perancangan Struktur dan Konstruksi	130
6.1.6. Konsep Perancangan Utilitas Bangunan	130
6.1.6.1. Konsep Jaringan Listrik	130
6.1.6.2. Konsep Jaringan Air Bersih	131
6.1.6.3. Konsep Jaringan Air Kotor.....	131
6.1.6.4. Konsep Jaringan Air Hujan	132
6.1.6.5. Konsep Persampahan	132
6.1.6.6. Konsep Penanggulangan Kebakaran.....	132
6.1.7. Konsep Perancangan Perlengkapan dan Kelengkapan Bangunan	133
6.1.7.1. Sistem Keamanan	133
6.1.7.2. Sistem Komunikasi	133
6.1.7.3. Sistem Transportasi.....	133
6.1.7.4. Sistem Penangkal Petir.....	134
6.2. Konsep Perencanaan dan Perancangan Penekanan Studi	134
6.2.1. Konsep Perencanaan dan Perancangan Penampilan dan Tata Ruang Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	134

Daftar Pustaka	144
Daftar Referensi	146



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Distribusi Pendapatan Penduduk DIY menurut Golongan Pendapatan, 2009-2011	2
Tabel 3.1	Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman	29
Tabel 3.2	Standar Jarak Dalam Kota	40
Tabel 3.3	Jarak dan Waktu Tempuh dari Tempat Tinggal ke Lokasi Sarana	40
Tabel 3.4	Perbandingan dan Komparasi Alternatif Tapak	43
Tabel 3.5	Penilaian (<i>Score</i>) Alternatif Tapak	44
Tabel 4.1	Interaktif dan Rekreatif pada Penataan Ruang dan Penampilan Bangunan	53
Tabel 4.2	Interaktif dan Rekreatif pada Penataan Ruang, Penampilan Bangunan, dan Post Modern	59
Tabel 4.3	Bentuk dan Kesab Elemen Garis	61
Tabel 4.4	Sifat dan Kesan Warna	68
Tabel 4.5	Hubungan Antar Ruang	75
Tabel 5.1	Sampah Organik dan Non-Organik	97
Tabel 5.2	Pemilihan Warna Bagi Karakter Pengunjung Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	108
Tabel 5.3	Beragam Jenis Bahan dengan Sifat dan Kesan Penampilan	109
Tabel 5.4	Karakter Melalui Garis	113
Tabel 5.5	Bentuk dan Karakter	114
Tabel 5.6	Analisis Tuntutan Desain Fasilitas Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	114
Tabel 5.7	Analisis Perwujudan Desain Tata Ruang Dalam Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	117
Tabel 5.8	Analisis Perwujudan Desain Tata Ruang Luar Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta	120
Tabel 6.1	Perancangan Pengaplikasian Jenis Material	135

Tabel 6.2	Vegetasi pada Ruang Luar Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta.....	136
Tabel 6.3	Perwujudan Desain Fasilitas Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta.....	141



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Standar Pelayanan Pusat Perbelanjaan.....	3
Gambar 2.1	Perkembangan Pusat Perbelanjaan.....	13
Gambar 2.2	Pusat Perbelanjaan Terbuka.....	16
Gambar 2.3	Pusat Perbelanjaan Tertutup	17
Gambar 2.4	Tipologi Pusat Perbelanjaan	20
Gambar 2.5	Penempatan Magnet pada Pusat Perbelanjaan.....	21
Gambar 2.6	Ilustrasi Pusat Perbelanjaan	22
Gambar 2.7	Skywalk-CiWalk	24
Gambar 3.1	Daerah Istimewa Yogyakarta	25
Gambar 3.2	Diagram Perbandingan Luas Wilayah DIY	26
Gambar 3.3	Peta DIY dan Wilayah Sekitar.....	27
Gambar 3.4	Peta Kabupaten Sleman.....	28
Gambar 3.5	Peta Kepadatan Penduduk DIY	38
Gambar 3.6	Peta Kepadatan Penduduk DIY dan Persebaran Pusat Perbelanjaan.....	39
Gambar 3.7	Lokasi Alternatif 1	41
Gambar 3.8	Lokasi Alternatif 2	41
Gambar 3.9	Lokasi Alternatif 3	42
Gambar 3.10	Keadaan Site Terpilih.....	45
Gambar 4.1	Bentuk Beraturan	60
Gambar 4.2	Bentuk Tidak Beraturan	60
Gambar 4.3	Jenis Bukaannya	63
Gambar 4.4	Tekstur Halus.....	64
Gambar 4.5	Tekstur Kasar	64
Gambar 4.6	Warna Primer/Dasar.....	65
Gambar 4.7	Warna Sekunder.....	65
Gambar 4.8	Warna Tersier	66
Gambar 4.9	Warna Panas dan Dingin	66
Gambar 4.10	Pembagian Skala Ruang Berdasarkan Tinggi Ruang.....	72

Gambar 4.11	Pencapaian Langsung	73
Gambar 4.12	Pencapaian Tersamar.....	73
Gambar 4.13	Pencapaian Berputar.....	74
Gambar 5.1	Gambar Analisis Site.....	89
Gambar 5.2	AC Split	91
Gambar 5.3	Sistem AC <i>Central</i>	92
Gambar 5.4	<i>Smoke Detector</i> dan <i>Sprinkler</i>	98
Gambar 5.5	<i>Hydrant</i> Bangunan	99
Gambar 5.6	<i>Hydrant</i> Halaman	99
Gambar 5.7	Skematik Analisis Penekanan Studi.....	102
Gambar 5.8	Karakter Bentuk Dinamis	104
Gambar 5.9	Karakter Bentuk Atraktif	105
Gambar 5.10	Pilihan Tekstur yang Berbeda-beda	111
Gambar 5.11	Perwujudan Bangunan Monumental	112
Gambar 6.1	Organisasi Ruang	124
Gambar 6.2	Tanggapan Konsep Perancangan Site	125
Gambar 6.3	Penggunaan Konsep Penghawaan.....	127
Gambar 6.4	Gambar Konsep Penghawaan	128
Gambar 6.5	Sistem AC <i>Central</i> dan <i>Exhaust Fan</i>	128
Gambar 6.6	Sketsa Pencapaian Tersamar.....	134
Gambar 6.7	Sketsa Konsep Pembatas Ruang	140
Gambar 6.8	Sketsa Konsep Ruang Terbuka	140
Gambar 6.9	Sketsa Konsep Zonasi	140
Gambar 6.10	Sketsa Tatahan Ruang Luar	141