BAB I

JOGJA MALL

ARSITEKTUR MODERN SEBAGAI PEMBENTUK PERFORMA BANGUNAN

PENGERTIAN JUDUL

Mall

Menurut pengertian kamus mall berarti sebuah plaza umum, jalan-jalan umum atau sekumpulan sistem dengan *tress /* belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki *(A public plaza, walk, or system of walk set with tress and design for pedestrian use)*[1]

Mall adalah jalur pertokoan bagi pejalan kaki *(A pedestriannised Shopping street)*; yang di buat untuk menciptakan kesan ruang lebih luas, lebih berkualitas dan lebih mewah dari pada arcade-arcade (1 gang beratap. 2 gedung yang mempunyai gang yang beratap biasanya ditempati toko-toko) biasa[2]

Arsitektur Modern

Menurut pengertian kamus kata "modern" berarti terbaru, mutakhir, sikap dan cara berpikir serta bertindak sesuai dengan tuntutan jaman[3]. Sedangkan Menurut *Adolf Loos dikutip oleh Bagoes Poernomo Wiryomartono* dalam Perkembangan Arsitektur Modern di Jerman dan Post Modern, dalam hal hidup budaya modern lewat artikel keramiknya : Modern adalah orang yang sadar akan kesejamanan baru bukannya orang yang selalu merindukan pengulangan kebesaran masa lalu dengan mencintai karya-karya lama untuk ditiru dalam bangunan maupun perlengkapan kehidupan.

Yang membedakan gaya modern dari masa ke masa adalah penggunaan jenis bahan bangunan yang berbeda dari tahun ke tahun, ini disebabkan oleh adanya penemuan – penemuan atau inovasi – inovasi baru pada bahan bangunan yang menyesuaikan kriteria modern pada masanya.

Performa bangunan mall

Performa dalam tinjauan kamus bahasa Indonesia berarti bentuk Sehingga performa bangunan mall bisa diartikan bentuk bangunan yang bisa mencerminkan atau memberi kesan bahwa bangunan tersebut adalah bangunan sebuah mall, dalam istilah arsitektur " *form follow function*" yaitu bentuk mengikuti fungsi bangunan.

Dalam konteks hal ini, performa bangunan mall lebih dititiberatkan pada pencapaian bentuk mall baik dari sisi eksternal (tampak) maupun internal (interior) yang bisa memberi kesan atau menciptakan suasana mall yang modern pada saat ini.

---

[1] Harris M Cyril, A Dictionary of Architecture and Construction.

[2] Rinorthen, Shopping Centres a Depelover Guide to Planning a Design, Colledge of Estate

[3] Dept.RI, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

00512027

A. Latar belakang Permasalahan

1. Kondisi Umum Jogjakarta

Wilayah DIY ini berada di bagian tengah Pulau Jawa, termasuk zone tengah bagian selatan dari formasi geologi Jawa Tengah dan Jawa Timur. Secara astronomi, daerah ini terletak di antara 7033'LS - 8012'LS dengan jumlah penduduk kota Jogyakarta yang asli maupun pendatang berjumlah ± 1,2 juta jiwa dan PAD sebesar 56 milyar[4] Jogjakarta adalah sebuah kota yang kaya predikat, baik berasal dari sejarah maupun potensi yang ada, seperti sebagai kota perjuangan, kota kebudayaan, kota pelajar, dan kota pariwisata.

Sebutan Jogjakarta sebagai kota pariwisata menggambarkan potensi propinsi ini dalam kacamata kepariwisataan. Jogjakarta adalah daerah tujuan wisata terbesar kedua setelah Bali. Berbagai jenis obyek wisata dikembangkan di wilayah ini, seperti wisata alam, wisata sejarah, wisata budaya, wisata pendidikan, bahkan yang terbaru, wisata malam. Predikat sebagai kota pelajar berkaitan dengan sejarah dan peran kota ini dalam dunia pendidikan di Indonesia. Di samping adanya berbagai pendidikan di setiap jenjang pendidikan tersedia di propinsi ini, di Jogjakarta terdapat banyak mahasiswa dan pelajar dari 32 propinsi di Jogyakarta. Tidak berlebihan bila Jogyakarta disebut sebagai miniatur Indonesia. Disamping predikat-predikat di atas, sejarah dan status Jogyakarta merupakan hal menarik untuk disimak. Nama daerahnya memakai sebutan DIY sekaligus statusnya sebagai Daerah Istimewa. Status Jogjakarta sebagai Daerah Istimewa berkenaan dengan runutan sejarah Jogjakarta, baik sebelum maupun sesudah Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia.

2. Tinjauan Perekonomian kota Jogyakarta

Kegiatan perekonomian selalu berkaitan dengan kegiatan sektor lainnya terutama sektor pariwisata dan pendukungnya, sektor ini menyumbang > 30 % [5]Pendapatan Asli Daerah kota Jogjakarta. Ini membuktikan sektor pariwisata berperanan sangat penting dalam pembangunan kota Yogyakarta.

Krisis moneter di Indonesia pada tahun 1997 membawa perekonomian kota Yogyakarta ke titik minus. Mulai tahun 2001 perekonomian Jogjakarta mulai berangsur membaik, ini terbukti dengan peningkatan perekonomian tahun 2003 mencapai 4,3 % dengan tingkat inflasi 9,87 %[6]. Dengan makin membaiknya perekonomian kota Jogjakarta dan meningkatnya jumlah penduduk yang sangat signifikan membawa dampak tumbuh suburnya perdagangan retail di kota Jogjakarta. Pertumbuhan retail di Jogjakarta berbeda dengan kota besar lainnya di Indonesia. Bisnis retail di Jogja tumbuh mengikuti perkembangan pusat-pusat pariwisata belanja dan pusat-pusat pendidikan dan bangunannya berpola menyebar, sedangkan di kota besar lainnya terutama

---

[4] www.Jogyakarta. Go.id
[5] Kedaulatan Rakyat September 2003
[6] Kedaulatan Rakyat Desember 2003

00512027

di Jakarta berpola terpusat pada pusat perbelanjaan seperti mall, plaza, world trade center dan sebagainya. Pola retail di Jogja tersebut disebabkan oleh sejak krisis moneter sampai saat ini di Jogja belum ada pusat retail baru, sedangkan pertumbuhan bisnis retail mencapai 35 % per tahun[7].

Disamping itu pola perbalanjaan sebagian besar masyarakat kota yang mulai bergeser dari pasar tradisional ke pusat perbelanjaan modern menjadi salah satu faktor berkembangnya pusat perbelanjaan seperti mall dan trade center.

Selain indikator diatas indikator lain yang mendukung dibangunnya shoping mall baru di Jogja adalah sudah tidak adanya space retail yang disewakan pada shoping mall – shoping mall di Jogjakarta ini terbukti pada shoping mall galleria yang terletak di jalan Jenderal Sudirman yang sejak tahun 2001 tingkat penyewaan space retail rata – rata 95%[8] sampai pada awal tahun 2003 pengelola mulai meyewakan space yang seharusnya digunakan sebagai area publik, tingginya tingkat konsumtif mahasiswa – mahasiswa baru di Jogjakarta yang pada tahun 2003 jumlah mahasiswa di Jogjakarta tercatat ±165.000. mahasiswa[9], dengan jumlah mahasiswa yang sebesar ini merupakan potensi pasar yang sangat besar bagi pebisnis retail.

Dari sektor pariwisata yang mendukung sektor perekonomian yang antara lain ditunjukan dengan perdagangan souvenir dan kerajinan yang dari tahun – ketahun makin meningkat , perdagangan souvenir dan kerajinan yang semula berpola tradisional yaitu membuat dan menjual langsung ke wisatawan yang datang ke Jogjakarta dan mulai tahun 90-an sudah mulai berpola modern dengan membuka outlet-outlet yang representatif dan lokasi yang prestise serta mudah diketahui dan dikunjungi para pembeli bahkan saat ini sebagian besar pengusaha pengrajinan sudah mulai mengekspor ke 55 negara tujuan[10] dan untuk hal itu Pemda maupun pihak swasta untuk lebih menggalakan pasar ekspor sering mengadakan ekspo produk kerajinan yang lokasinya berada diluar negeri maupun di kota Jogjakarta sendiri. Ekspo yang diadakan di Jogjakarta sebagian besar mengambil lokasinya dipusat – pusat perbelanjaan yang bertipe mall .

Jumlah wisatawan yang mengunjungi kota Jogjakarta setelah mulai pulihnya perekonomian Indonesia dari krisis moneter mengalami peningkatan yang cukup berarti dan mencapai puncaknya kunjungan wisatawan ke Jogjakarta pada tahun 2003 yaitu mencapai 1.259.676[11] pengunjung dengan rata – rata menginap selama 2 malam 3 hari, dengan jumlah wisatawan sebesar itu dan pola perilaku wisatawan pada umumnya yang suka berbelanja merupakan potensi pasar yang sangat besar.

Mall yang selain untuk memenuhi kebutuhan akan tempat belanja yang representatif bagi warga kota Jogjakarta bisa berperan lebih untuk memberi corak dan menambah warna untuk pariwisata Jogjakarta yaitu sebagai tujuan tempat wisata kota dan wisata belanja. Sebagai

[7] Kabare Yogya Edisi Maret 2003
[8] Pengelola Galeria Mall Jogyakarta
[9] Kopertis Wilayah V DIY
[10] www. Jogyakarta.go.id
[11] www. Jogyakarta.go.id

00512027

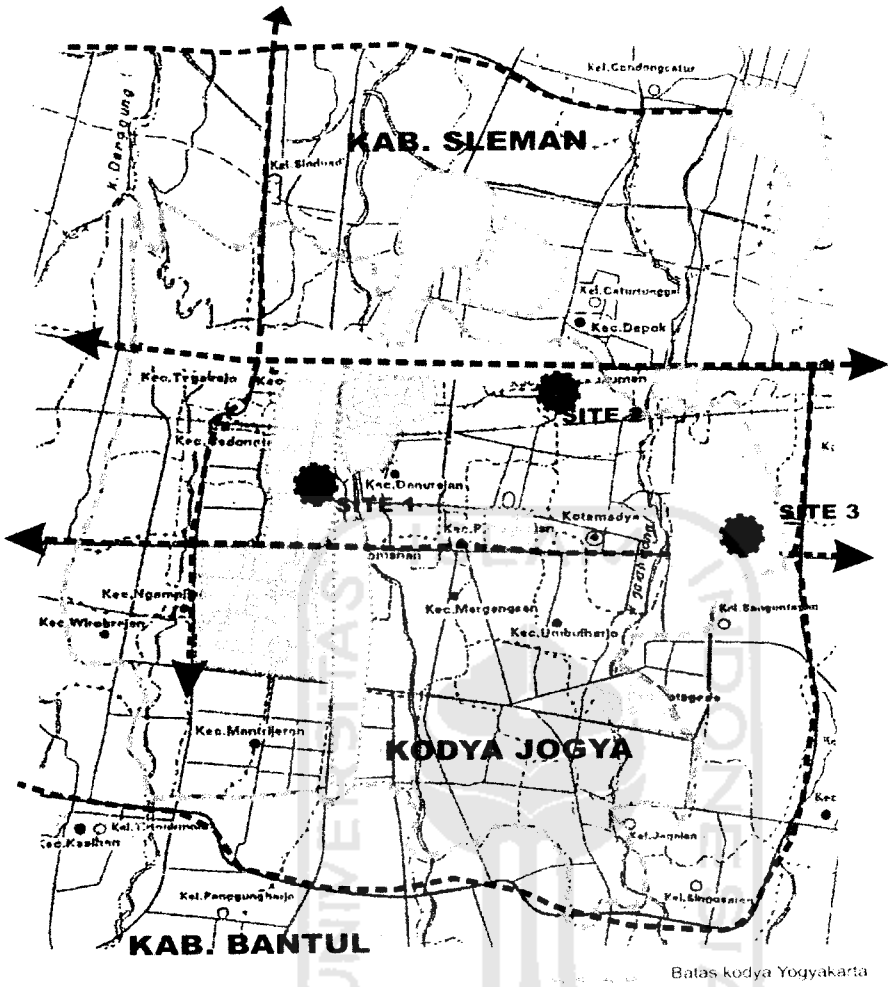
pendukung ekspor kerajinan dan produk – produk kerajinan Mall bisa berperan ganda sebagai tempat display produk dan sekaligus sebagai tempat untuk event – event yang mendukung pasar ekspor.

Kota Jogjakarta sejak tahun 1995 sampai saat ini pertumbuhan pusat perbelanjaan dengan tipe mall mengalami stagnan yaitu hanya terdapat 3 bangunan mall (Ramai mall, Malioboro mall dan Galeria Mall) padahal permintaan space ruang di mall dari tahun – ketahun makin meningkat. Permintaan space ruang pada mall tersebut lebih didasarkan para investor retail yang melihat peluang pasar yang sangat besar sebagaimana uraian diatas. Sehingga kebutuhan pusat perbelanjaan baru yang bertipe mall di Jogjakarta bisa mendukung sektor ekonomi dan pariwisata terutama wisata belanja.

3. Tinjauan lokasi

Kota Jogjakarta berdasarkan amatan secara umum peruntukan lahannya terbagi secara alami dalam beberapa pusat kegiatan, kegiatan utama dan sangat berpengaruh besar dalam perekonomian kota Jogjakarta adalah kegiatan pariwisata, perdagangan dan pendidikan. Pusat – pusat kegiatan tersebut terpusat pada kawasan – kawasan tertentu di wilayah kota Jogjakarta yang bisa ditunjukan dari gambar di bawah ini.

00512027



Gambar: 1
Peta Eksisting Peruntukan lahan Kota Yogyakarta
Sumber : Hasil Olahan

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa pusat – pusat keramaian kota Jogjakarta terletak pada kawasan pendidikan, perdagangan dan wisata. Ketiga pusat – pusat tersebut terkonsentrasi di pusat kota Jogjakarta dan kota Jogjakarta bagian utara. Di pusat kota terdapat kraton sebagai pusat pariwisata dan jalan Mangkubumi-Malioboro sebagai pusat wisata belanja serta perdagangan utama kota Jogjakarta, sedangkan kota Jogjakarta bagian utara yang terfokus pada jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Urip Sumoharjo merupakan kawasan dengan kembang tumbuh yang sangat pesat yang didalamnya terdapat

00512027

pusat – pusat perdagangan, perhotelan dan perkantoran. Hal ini dikarenakan Jl. Jend. Sudirman yang mempunyai akses langsung dari gerbang utama kota Jogjakarta dari kota Solo dan Magelang, selain hal tersebut Jl. Jenderal Sudirman sangat dekat dengan akses pusat – pusat pendidikan.

Untuk bagian selatan dan timur kota Jogjakarta perkembangan perekonomiannya sudah mulai meningkat walau tidak secepat kota Jogjakarta bagian utara, meningkatnya kegiatan perekonomian kawasan tersebut disebabkan karena mulai dibangunnya pusat MIETC (Meeting Information Exhibition and Trade Centre) yang tahap awalnya diresmikannya Gedung JEC (Jogja Expo Centre) pada tahun 2002 di kawasan Timur kota Jogjakarta dan Terminal Terpadu Giwangan yang pembangunannya sedang berjalan berada di bagian selatan kota Jogjakarta .

Berdasarkan hasil pengamatan kondisi kota Jogjakarta tersebut pemilihan site terbagi menjadi 3 kriteria, yaitu site 1 yang terletak di Jl. Mangkubumi yang merupakan pusat kota Jogjakarta, site 2 terletak di kota Jogjakarta bagian utara yang tepatnya berada di Jl. Urip Sumaharjo(Jl. Solo) dan site 3 terletak di kawasan JEC yang merupakan kawasan kota Jogjakarta bagian timur.

B. Permasalahan

Shoping mall adalah pusat perbelanjaan yang terdiri atas magnet-magnet sebagai daya tarik, dan ruang-ruang sewa sebagai inti dari kegiatan berbelanja atau rekreasi, yang menitik beratkan pada mall atau sirkulasi pedestrian sebagai ruang komunal untuk interaksi pengunjung dan pedagang yang mengutamakan kenyamanan pengguna bangunan, dan tetap berusaha menghadirkan suasana ruang luar kedalam bangunan.

Mengingat bangunan Shopping Mall adalah bangunan komersial maka perlu dipikirkan tujuan utama membangun bangunan komersial ini yaitu untuk mencapai keuntungan yang sebesar-besarnya dan dapat mengembalikan modal dalam waktu yang sesingkat-singkatnya, sehingga banyak aspek yang harus diperhatikan dalam membangun shopping mall. Salah satu hal yang paling penting untuk diperhatikan adalah bagaimana cara untuk membangun shopping mall ini dengan biaya seekonomis mungkin tapi tetap memenuhi standar-standar shopping mall yang diinginkan dan juga bagaimana caranya mengatur sedemikian rupa agar shopping mall ini memiliki keefektifan yang tinggi di tinjau dari sifat bangunan komersial.

Aspek-aspek penting dalam merencanakan dan membangun shopping mall sejalan dengan gaya dan pemikiran arsitektur modern yaitu yang menekankan nilai guna dan keefektifan dalam kata lain fungsi sejalan dengan ekonomi. Arsitektur modern memanfaatkan teknologi sebagai aplikasi dari pengertian modern (mutakhir) sehingga identik dengan teknologi tinggi yang sarat dengan revolusi penemuan baru.

00512027

1. Permasalahan Umum

Bagaimana mendesain mall yang berkarakter modern dan mempresentasikan bentuk dalam nilai guna dan fungsi.

2. Permasalahan Khusus

- Bagaimana menciptakan fungsi retail yang efektif dan efisien pada pola peruangan mall.
- Bagaimana mendesain bangunan mall yang dirancang sesuai dengan performa atau penampilan bentuk sebuah mall yang modern.

C. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

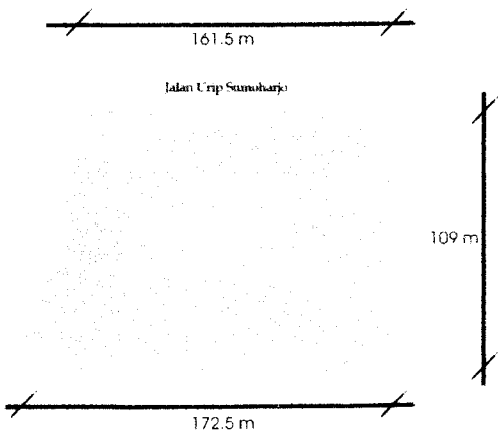
Merumuskan sebuah konsep perencanaan dan perancangan shopping mall yang efektif, efisien, fungsional dalam mewadahi kebutuhan aktifitas perdagangan kota Jogjakarta.

2. Sasaran

Terumuskannya pola tata ruang retail dan sirkulasi yang efektif dan efisien. serta menciptakan performa bangunan mall yang modern.

D. Site Terpilih

Terletak di jalan Urip Sumoharjo (Jl. Solo) yang merupakan jalan utama menuju pusat kota Jogjakarta dari arah timur (Kota Solo dan Kota Surabaya). Luas site 17.985 m2. Area ini merupakan lahan kosong yang sebelah timur berbatasan langsung dengan Saphir Hotel, sisi selatan berbatasan dengan perkampungan penduduk Demangan kidul dan sisi barat berbatasan dengan pertokoan. Untuk pencapaian utama ke site dapat di akses dari sisi utara yang berbatasan langsung dengan Jl. Urip Sumoharo. Sedangkan dari sisi selatan dan barat dapat di capai dari jalan kampung Demangan kidul.Site pada daerah tersebut mempunyai peraturan KDB sebesar 50% dan KLB sebesar 1,2



Gambar: 2
Site
Sumber : Hasil Olahan

00512027





Gambar: 3
Photo Site
Sumber : Hasil Olahan

Potensi site :

- Terletak di Jalan utama Kota Jogjakarta
- Akses langsung ke pusat kota Jogjakarta
- Dekat dengan pusat – pusat pendidikan
- Merupakan kawasan perdagangan, perkantoran dan perhotelan
- Infrastruktur dan utilitas yang memadai.
- Tingkat keramaian dan kemacetan yang sedang

Kendala site :

- Terletak dipinggir kota Jogjakarta

00512027