



UNIVERSITAS DIPONEGORO

JUDUL

Shopping Mall Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu

TUGAS AKHIR/TESIS/DISERTASI

TA 127/49

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata 1

SHAIFUL ISMAIL


21020110120078

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

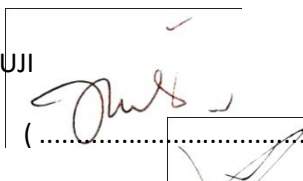

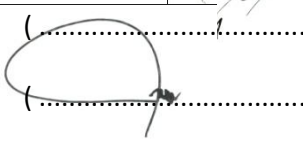
NAMA : Shaiful Ismail
NIM : 21020110120078
Tanda Tangan : 
Tanggal : 6 Oktober 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
NAMA : Shaiful Ismail
NIM : 21020110120078
Jurusan/Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Shopping Mall Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

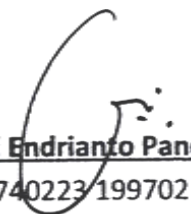
TIM PENGUJI

Pembimbing	: Sukawi, ST, MT	()
Pembimbing	: M. Sahid Indraswara, ST, MT	()
Penguji	: Septana Bagus Pribadi, ST, MT	()

Semarang,

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP


Edward Endrianto Pandelaki, S.T, M.T, PhD
NIP. 19740223 199702 1 001


Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP. 195205051980111000

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SHAIFUL ISMAIL
NIM : 21020110120078
Jurusan/Program Studi : Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :


SHOPPING MALL TERINTEGRASI KAWASAN STASIUN TUGU

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 9 Oktober 2014

Yang menyatakan



Shaiful Ismail

ABSTRAK

Shopping Mall terintegrasi kawasan Stasiun Tugu adalah suatu pusat perbelanjaan modern yang terintegrasi dalam suatu kawasan Stasiun Tugu. Selama ini kota Yogyakarta menggantungkan pendapatan daerah tertinggi di bidang perdagangan. Pemerintah Kota Yogyakarta bekerjasama dengan PT KAI DAOP 6 berencana mengembangkan aset di sekitar Stasiun Tugu menjadikawasan dengan beberapa fungsi diantaranya hunian, perkantoran dan perdagangan. Mengingat kondisi ekonomi masyarakat dan daya beli masyarakat yang cukup tinggi serta masih kurangnya pasar modern jika dibandingkan dengan jumlah penduduk kota Yogyakarta maka sarana pusat perbelanjaan sekaligus pusat hiburan masih berpeluang untuk dibangun dengan memperhatikan kaidah-kaidah dan peraturan yang berlaku di kota Yogyakarta.

Kajian diawali dengan menganalisa data perkembangan penduduk kota Yogyakarta mulai dari tingkat kepadatan dan tingkat konsumsi. Selain itu analisa jarak tapak dengan pasar tradisional demi kelangsungan pasar tradisional. Pendekatan perancangan arsitektural dengan memperhatikan kearifan lokal, kekinian, fungsionalitas, serta dapat mengakomodasi seluruh pengguna menjadi dasar dalam perancangan desain.

Sebagai kesimpulan, luaran program ruang yang diperlukan, serta gambar-gambar 2 dimensi dan 3 dimensi sebagai ilustrasi desain.

Kata Kunci : *Shopping Mall, Terintegrasi, Yogyakarta, Perbelanjaan, Modern*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang berjudul ***“Shopping Mall Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu”***.

Laporan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini diajukan untuk melengkapi sebagian persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Atas bimbingan, pengarahan serta bantuan selama proses pengerjaan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Edward Endianto Pandelaki, MT, P.hd selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
2. Bapak Sukawi, ST, MT selaku Dosen Pembimbing I
3. Bapak M. Sahid Indraswara, ST, MT selaku Dosen Pembimbing II
4. Bapak Septana Bagus P, ST, MT selaku Dosen Penguji dan ketua Panitia ujian sarjana Periode 127 Jurusan arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
5. Serta keluarga dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Semoga penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi kalangan mahasiswa Jurusan Arsitektur pada khususnya dan masyarakat lain pada umumnya.

Semarang, 9 Oktober 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Gambar	x
Daftar Tabel	xii
BAB 1. Pendahuluan.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1. Tujuan.....	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3. Manfaat.....	2
1.4. Ruang Lingkup.....	2
1.5. Metode Pembahasan	3
1.6. Sistematika Pembahasan	3
1.7. Alur Pikir.....	4
BAB 2. Tinjauan Pustaka.....	5
2.1. Tinjauan Umum Shopping Mall.....	5
2.1.1. Pengertian Shopping Mall.....	5
2.1.2. Tipologi Shopping Mall.....	5
2.1.2.1. Bentuk Mall	5
2.1.2.2. Luas Areal Pelayanan	5
2.1.2.3. Jenis Barang yang Dijual	5
2.1.3. Pedoman Perencanaan Shopping Mall	6
2.1.3.1. Perinsip Dasar.....	6
2.1.3.2. Elemen Shopping Mall	7
2.1.4. Standart Besaran Shopping Mall	9
2.1.5. Penataan Mall	9
2.1.6. Analisa Aktivitas Shopping Mall	10
2.1.6.1. Pengelompokan Individu	10
2.1.6.2. Pengelompokan Kegiatan	10
2.1.6.3. Sistem Pengelolaan.....	11
2.2. Tinjauan Umum Post Modern	12
2.2.1. Pengertian Post Modern	12
2.2.2. Ciri Post Modern	12
2.2.3. Aliran Arsitektur Post Modern	12
2.2.4. Contoh Shopping Mall Post Modern	15

2.3. Studi Banding Proyek Sejenis	16
2.3.1. Beachwalk Kuta Bali	16
2.3.2. Cihampelas Walk.....	20
2.3.3. Ambarukmo Plaza	26
BAB 3. Tinjauan Lokasi	30
3.1. Tinjauan Umum Kota Yogyakarta.....	30
3.1.1. Kondisi Fisik Kota Yogyakarta.....	30
3.2. Kebijakan Tata Guna Lahan	31
3.3. Kondisi Ekonomi Yogyakarta	34
3.3.1. Potensi Ekonomi Yogyakarta	34
3.3.2. Jumlah Pasar di Kota Yogyakarta	36
3.4. Tinjauan Proyek Sejenis	37
3.5. Potensi Kawasan Stasiun Tugu.....	37
3.5.1. Potensi Kawasan Stasiun Tugu.....	38
3.5.2. Master Plan Proyek Pengembangan Stasiun Tugu.....	38
3.5.3. Rencana Tapak Shopping Mall	39
BAB 4. Pendekatan Perencanaan dan Perancangan	40
4.1. Dasar Pendekatan	40
4.2. Pendekatan Fungsional	40
4.2.1. Pendekatan Pelaku Kegiatan.....	40
4.2.2. Pendekatan Aktivitas	42
4.2.3. Pendekatan Kapasitas Pengguna dan Pengelola	43
4.2.4. Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	46
4.2.5. Pendekatan Persyaratan Ruang	48
4.2.6. Pendekatan Hubungan Ruang.....	49
4.2.7. Pendekatan Program Ruang	49
4.2.8. Pendekatan Sirkulasi.....	59
4.3. Pendekatan Kontekstual	61
4.3.1. Pemilihan Lokasi	61
4.3.2. Pemilihan Tapak.....	62
4.4. Pendekatan Kinerja	65
4.4.1. Sistem Pencahayaan	65
4.4.2. Sistem Penghawaan	65
4.4.3. Sistem Jaringan Air Bersih.....	66
4.4.4. Sistem Jaringan Air Kotor	66
4.4.5. Sistem Jaringan Listrik.....	66
4.4.6. Sistem Pembuangan Sampah.....	67
4.4.7. Sistem Pencegahan Kebakaran	67
4.4.8. Sistem Komunikasi.....	68
4.4.9. Sistem Penangkal Petir.....	68
4.4.10. Sistem Keamanan	68
4.4.10. Sistem Transportasi	69
4.5. Pendekatan Teknis	69

4.5.1. Sistem Struktur	69
4.5.2. Sistem Modul	70
4.6. Pendekatan Visual Arsitektural	70
BAB 5. Program Perencanaan dan Perancangan	71
5.1. Program Dasar Perencanaan	71
5.1.1. Program Ruang	71
5.1.2. Tapak Terpilih	76
5.1.3. Rencana Lantai	77
5.2. Program Dasar Perancangan	77
5.2.1. Aspek Kinerja	77
5.2.2. Aspek Teknis	78
5.2.3. Aspek Visual Arsitektural	78
DAFTAR PUSTAKA	81
BERITA ACARA SIDANG	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gb. 2.1. Pemakaian Magnet dalam Mall	7
Gb. 2.2. Penataan Bentuk Linier.....	9
Gb. 2.3. Penataan Bentuk L	10
Gb. 2.5. Penataan Bentuk T	10
Gb. 2.5. Penataan Bentuk Setengah Lingkaran	10
Gb. 2.6. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Straight Revivalism	13
Gb. 27. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Neo-Vernacularism.....	13
Gb. 2.8. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Adhocism + Urbanist = Contextual ..	13
Gb. 2.9. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Metaphor dan metaphysics.....	14
Gb. 2.10. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Ruang post-modern.....	14
Gb. 2.11. Contoh Bangunan yang Menggunakan Penekanan Eklektisisme radikal	15
Gb. 2.12. Contoh Mall Post Modern di Indonesia	15
Gb. 2.13. Contoh Mall Post Modern di Dunia	15
Gb. 2.14. Beachwalk Kuta Bali.....	16
Gb. 2.15. Foto Denah Bachwalk Kuta Bali	17
Gb. 2.16. Koridor Utama dengan Nodes	18
Gb. 2.17. Tenant Store di Lantai 1 dan 2	18
Gb. 2.18. Basement yang Difungsikan sebagai Parkir dan Tempat Sholat Jumat.....	18
Gb. 2.19. Main Entarnce yang Menghubungkan dengan Atrium Terbuka	19
Gb. 2.20. Atrum Terbuka Baachwalk Kuta Bali.....	19
Gb. 2.21. Anchor Tenant	19
Gb. 2.22. Koridor Ciwalk	22
Gb. 2.23. Basement Cihampelas Walk	22
Gb. 2.24. Main Entrance Cihampelas Walk	23
Gb. 2.25. Plaza dan Exhibition Room Ciwalk	23
Gb. 2.26. Anchor Tenant Ciwalk.....	24
Gb. 2.27. Skywalk Cihampelas Walk.....	25
Gb. 2.28. Ambarukmo Plaza.....	25
Gb. 2.29. Floor Plan Ambarukmo Plaza	26
Gb. 2.30. Koridor Utama dengan Void	27
Gb. 2.31. Basement Ambarukmo Plaza	27
Gb. 2.32. Main Entrance Ambarukmo Plaza	28

Gb. 2.33. Atrium Ambarukmo Plaza.....	28
Gb. 2.34. Anchor Tenant Ambarukmo Plaza	28
Gb. 3.1. Peta Kota Yogyakarta.....	30
Gb. 3.2. Kurva Produk Domestik Regional Bruto Yogyakarta	34
Gb. 3.3. Kurva Indeks Tendensi Konsumen Yogyakarta	36
Gb. 3.4. Grafik perbandingan Indeks Tendensi Konsumen Nasional.....	36
Gb. 3.5. Tapak Eksisting Kawasan Stasiun Tugu	38
Gb. 3.6. Lokasi Kawasan Stasiun Tugu	38
Gb. 3.7. Master Plan Pengembangan Stasiun Tugu	39
Gb. 4.1. Struktur Organisasi Pengelola Shopping Mall.....	42
Gb. 4.2. Grafik Pertumbuhan Penduduk Perkotaan D.I. Yogyakarta	44
Gb. 4.3. Hubungan Aktivitas Pelaku Shopping Mall	49
Gb. 4.4. Diagram Alir Sirkulasi Pengunjung Mall	59
Gb. 4.5. Diagram Alir Sirkulasi Tamu <i>Office Mall</i>	60
Gb. 4.6. Diagram Alir Sirkulasi Pengelola <i>Mall</i>	60
Gb. 4.7. Diagram Alir Sirkulasi Servis <i>Mall</i>	61
Gb. 4.8. Alternatif Tapak 1	62
Gb. 4.9. Alternatif Tapak 2	63
Gb. 4.10. Alternatif Tapak 3	63
Gb. 4.11. Tapak Terpilih	64
Gb. 4.12. Jenis Pemakaian Lampu.....	65
Gb. 4.13. Skema Pengolahan Air Bersih	66
Gb. 4.14. Skema Pengolahan Air Kotor	66
Gb. 4.15. Skema Jaringan Mekanikal Elektrikal	67
Gb. 5.1. Gambar Tapak Terpilih	76
Gb. 5.2. Pola Ruang Rumah Bangsawan.....	79
Gb. 5.3. Sungai Buatan Dalam Mall.....	80
Gb. 5.4. <i>Roof Garden</i> pada Atap Gedung	80

DAFTAR TABEL

Tabel. 2.1. Shopping Mall Berdasarkan Luas Area Pelayanan	6
Tabel. 2.2. Perbandingan Studi Banding <i>Shopping Mall</i>	28
Tabel. 3.1. Rencana Fungsi Pusat Permukiman Kota Yogyakarta	32
Tabel. 3.2. Peraturan Pengembangan dan Peletakan Bangunan Kota Yogyakarta.....	33
Tabel. 3.3. Nilai PDB Menurut Lapangan Usaha Tahun 2011–2013, Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan Tahun 2013	34
Tabel. 3.4. Perbandingan Indeks dan Inflasi/Deflasi Desember 2013 Kota-Kota di Pulau Jawa dengan Nasional (2007=100)	35
Tabel. 3.5. Jarak Pasar Tradisional di Kota Yogyakarta ke Kawasan Stasiun Tugu.....	36
Tabel. 3.6. Jarak Pasar Modern di Kota Yogyakarta ke Kawasan Stasiun Tugu	37
Tabel. 3.7. Jumlah Pengunjung rata-rata Ambarukmo Plaza tahun 2013	37
Tabel. 4.1. Jumlah Penduduk D.I. Yogyakarta	44
Tabel. 4.2. Persentase Penduduk Perkotaan D.I. Yogyakarta.....	44
Tabel. 4.3. Jumlah Penduduk Perkotaan D.I. Yogyakarta	44
Tabel. 4.4. Kenaikan rata-rata Penduduk Perkotaan D.I. Yogyakarta.....	44
Tabel. 4.5. Jumlah Pengelola Shopping Mall	46
Tabel. 4.6. Pendekatan Kebutuhan Ruang	47
Tabel. 4.7. Sumber Pedoman Program Ruang	49
Tabel. 4.8. Program Ruang Anchor Tenant	51
Tabel. 4.9. Program Ruang Retail Tenant.....	52
Tabel. 4.10. Program Ruang Atrium	53
Tabel. 4.11. Luas Area Perdagangan (<i>Selling Area</i>)	53
Tabel. 4.12. Program Ruang Aktivitas Pengelola.....	53
Tabel. 4.13. Program Ruang Aktivitas Pelengkap.....	54
Tabel. 4.14. Program Ruang Aktivitas Pelayanan	55
Tabel. 4.15. Program Ruang Aktivitas Penunjang	56
Tabel. 4.16. Luas Produktif Area	56
Tabel. 4.17. Program Ruang Parkir Mobil Pengelola	57
Tabel. 4.18. Program Ruang Parkir Motor Pengelola	57
Tabel. 4.19. Program Ruang Parkir mobil Pengunjung.....	57
Tabel. 4.20. Program Ruang Parkir Motor Pengunjung.....	58
Tabel. 4.21. Program Ruang Parkir Taxi/Umum.....	58

Tabel. 4.22. Total Kebutuhan Parkir <i>Shopping Mall</i>	58
Tabel. 4.23. Luas Total Area	59
Tabel. 4.24. Penilaian Kriteria Tapak.....	63
Tabel. 5.1. Program Ruang Anchor Tenant	71
Tabel. 5.2. Program Ruang Retail Tenant.....	72
Tabel. 5.3. Program Ruang Atrium.....	72
Tabel. 5.4. Program Ruang Aktivitas Pengelola.....	72
Tabel. 5.5. Program Ruang Aktivitas Pelengkap.....	73
Tabel. 5.6. Program Ruang Aktivitas Pelayanan.....	73
Tabel. 5.7. Program Ruang Aktivitas Penunjang	74
Tabel. 5.8. Program Ruang Koridor	75
Tabel. 5.9. Program Ruang Parkir Mobil Pengelola	75
Tabel. 5.10. Program Ruang Parkir Motor Pengelola	75
Tabel. 5.11. Program Ruang Parkir Mobil Pengunjung.....	75
Tabel. 5.12. Program Ruang Parkir Motor Pengunjung.....	75
Tabel. 5.13. Program Ruang Parkir Taxi/ Umum	76
Tabel. 5.14. Rencana Luas Bangunan.....	76