



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

**KANTOR SEWA DAN SHOPPING MALL
SEBAGAI MIXED USE BUILDING TAHUN 2014 DI SOLO BARU**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :
Dinnu Ferdinansah
L2B 099 205

Periode 86
April – Juni 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2004**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perekonomian Indonesia pada sementara tahun 2004 ini tumbuh sekitar 4,25 % (harian Kompas, 25 Februari 2004). Pertumbuhan ekonomi yang cukup baik ini menurut Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Soedarti Subakti dalam rapat dengar pendapat dengan komisi IX DPR-RI di gedung DPR Senayan Jakarta hari Selasa 3 September 2003 lalu, bisa dipertahankan bila pemerintah sekarang bisa menjaga stabilitas keamanan dan politik di dalam negeri agar tetap kondusif.

Kegiatan perekonomian dan pembangunan di Indonesia yang dimotori kegiatan sector industri sebagian besar terkonsentrasi di daerah urban yang struktur dan infrastrukturnya telah siap mendukung kegiatan tersebut.

Surakarta atau yang lebih terkenal Solo sebagai satu dari sepuluh kota besar di Indonesia dalam lingkup nasional-regional mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting. Solo telah ditetapkan sebagai pusat pengembangan Jawa Tengah bagian timur dan selatan, dan pusat Zona industri Surakarta-Yogyakarta. Sesuai kebijakan dari WP (Wilayah Pengembangan) IV Propinsi Jawa Tengah, Solo difungsikan sebagai CBD (*Central Business District*) untuk melayani daerah metropolnya. Terlebih lagi sejak ditetapkannya bandara Adi Sumarmo sebagai Bandara Internasional, Solo diharapkan menjadi pintu gerbang pariwisata internasional Jawa Tengah, melengkapi fungsi-fungsi lain sebagai budaya, olahraga, pariwisata, industri, perdagangan dan pendidikan.

Keberadaan Solo Baru sebagai kota satelit merupakan implementasi perkembangan kota Solo ke arah selatan. Kota ini telah menjadi *Satellite central Business District* dengan berbagai kegiatan baru yang mendukung peranan kota Solo sendiri sebagai pusat pengembangan regional Jawa Tengah bagian timur dan selatan.

Posisi dan Peran strategis Solo yang dipadukan dengan kebijakan pemerintah, sangat membantu dan memacu peningkatan pertumbuhan ekonomi Solo yang relative cepat. Laju pertumbuhan ekonomi Solo sebesar 6,24 % pertahun atas dasar harga konstan akan tetap dipertahankan pada angka di atas 6 % pertahunnya, untuk mendukung kebijaksanaan perekonomian di Solo tersebut diharapkan terjadi pergeseran struktur ekonomi dengan sector tersier lebih dominan daripada sector primer dan sekunder. Perkembangan sector tersier yang harus dipacu antara lain sector bank dan lembaga keuangan, perdagangan, hotel, restoran, bangunan, pengangkutan dan komunikasi (ekonomi telah pulih di Solo, harian Kompas, 19 Februari 2002).

Seiring dengan semakin banyaknya iklim investasi serta kesiapan struktur dan infrastruktur kota melayani kegiatan perekonomian di Solo, memacu meningkatnya investasi masuk ke Solo. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 1999, dimana daerah mempunyai kewenangan mengatur wilayahnya sendiri, semakin membuka peluang bagi masyarakat maupun modal asing untuk ikut serta dalam pembangunan dan menggairahkan iklim investasi di kota Solo. Peningkatan ini mendorong pertumbuhan kebutuhan ruang perkantoran.

Selama ini masyarakat bisnis Solo cenderung memilih membangun kantor-kantor pribadi dan ditempati pula secara pribadi. Akibatnya terjadi persaingan pemanfaatan ruang kota dan penampilan fisik fasilitas-fasilitas

tersebut (Ir. Raffael Larsono, anggota tim Proyek Pengembangan Program Kota Surakarta). Dengan kemajuan kota yang menyebabkan harga lahan semakin mahal sedangkan disisi lain diperlukan fungsi dan kebutuhan yang bermacam-macam, menyebabkan terpenuhinya lahan kota secara tidak efisien dan efektif akibat kecenderungan tersebut. Data dari Colliers-Jardine Indonesia tahun 2003 menunjukkan kecenderungan tersebut diakibatkan penyediaan ruang kantor sewa yang kurang representative. Keinginan perusahaan-perusahaan dari industri besar di Solo dan sekitarnya yang menginginkan keberadaan kantor sewa di pusat kota sebagai bagian dari strategi bisnis mereka (Endro S, Manager Pemasaran PT. djitoe Indonesia Tobacco) semakin mendorong penyediaan ruang perkantoran yang dikelola secara professional dengan memadukan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya.

Dengan meningkatnya investasi diberbagai sector ekonomi mendorong laju pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat. Kondisi ini memberikan peluang kerja dan kesempatan berusaha yang lebih besar, hal ini membuat kota Solo menjadi tujuan baru yang menarik bagi arus migrasi. Pertumbuhan penduduk yang berada sekitar 0,77 % di Solo dan 2 % di Solo Baru pertahun merupakan angka yang cukup tinggi mengingat untuk tingkat nasional pertumbuhan penduduk berkisar 1,6 % (Solo dan Solo Baru dalam angka). Peningkatan jumlah penduduk kota Solo nantinya perlu diimbangi dengan penyediaan berbagai fasilitas untuk melayani kebutuhan kota. Salah satu fasilitas pelayanan kota yang cukup penting adalah fasilitas perdagangan. Fenomena perilaku masyarakat Solo Baru dalam berbelanja lebih memilih pusat perbelanjaan modern dibandingkan dengan pasar tradisional (*solo Baru as New CBD*, www.joglosemar.co.id). Ini disebabkan pusat perbelanjaan modern menawarkan lebih banyak kelengkapan, nyaman dan kepraktisan. Kecenderungan pusat perbelanjaan yang

berkembang saat ini menerapkan konsep mall. Pada konsep mall hanya terdapat satu koridor dengan void yang menerus hingga lantai teratas. Dengan satu koridor pertokoan yang ada mendapat kesempatan dikunjungi yang sama, sedangkan dengan adanya void menjadi daya tarik dan menambah kenyamanan bagi pengunjung, selain menjalinkontinuitas visual antar lantai bangunan.

Tingginya harga lahan Kota Solo Baru, ditambah dengan meningkatnya jumlah penduduk dengan segala aktivitasnya serta cara hidup modern yang menuntut kemudahan dalam beraktivitas memunculkan gagasan untuk merencanakan kantor sewa dan shopping mall yang diharapkan dapat mendekati dan relevan dengan kebutuhan kota Solo pada umumnya dan Solo Baru pada khususnya untuk tahun 2014.

Dengan konsep Mixed-Use Building diharapkan aktivitas dari kedua fungsi bangunan ini membawa semangat baru bagi Solo Baru nantinya. Suasana sepi pada waktu-waktu tertentu yang mulai terindikasi akibat *Single land use* selama ini (Ir. Kusumastuti, MTA dalam seminar Solo Baru dan *city decay dynamics*, 14 agustus 2003, UNS) diharapkan dapat dihindarkan.

Thom Mayne melalui biro-biro arsiteknya Morphosis, dalam perkembangannya telah memperkenalkan arsitektur dengan cara yang baru. Mayne selalu karya demi arti yang dapat dipahami dengan menyerap dan memahami kebudayaan yang sudah terbentuk, mendeskripsikan hubungan-hubungan antara onbyek yang dibangun dengan lingkungan eksisting serta melihat suatu cara kehidupan manusia pada komunitas yang ada sehingga desain bangunannya dapat diterima. Keterbukaan Mayne untuk mengadaptasi struktur kota serta tipe-tipe bangunan yang sudah ada sebelumnya dengan mentransformasikan ke dalam karyanya dirasa sesuai untuk perencanaan Mixed-Use Building di Solo Baru.

Kawasan komersial Solo Baru sendiri, yang terlatak dijalur arteri utama kota yang menghubungkan induk dengan satelitnya merupakan kawasan yang potensial dalam pembangunan kantor sewa dan shpping maa di kota ini.

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan dalam pembahasan Mixed-Use building di Solo Baru ini adalah bagaimana merencanakan dan merancang wadah yang dapat menampung kegiatan-kegiatan kantor sewa dan shopping mall dalam satu area yang selain memenuhi persyaratan fungsional juga mampu memberikan kondisi aman, nyaman dan menarik bagi penggunanya, sehingga aktivitas yang berlangsung didalam bisa berjalan sesuai fungsi dan tujuannya.

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat

1.3.1. Tujuan

Tujuan dan pembahanan ini adalah mencari, mengungkapkan dan merumuskan masalah yang berkaitan dengan penyediaan kantor sewa dan shopping mall sebagai bangunan multi fungsi. Selain itu bertujuan untuk menyediakan fasilitas pelayanan masyarakat kota dalam bentuk kantor sewa dan shopping mall yang representative, efisien, efektif dan fleksibel.

1.3.2. Sasaran

Sasaran dari pembahasan adalah untuk mendapatkan criteria maupun ketentuan-ketentuan yang digunakan sebagai dasar penyusunan landasan program perancangan kantor sewa dan shopping mall sebagai Mixed-Use building dengan penekanan desain konsep arsitektur Thom Mayne.

1.3.3. Manfaat

Manfaat yang diperoleh adalah memenuhi salah satu persyaratan kelulusan mahasiswa dalam memperoleh gelar sarjana di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro serta dapat menambah wawasan dalam bidang pendidikan.

1.4 Lingkup Pembahasan

Pembahasan dititik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual dan arsitektural, sedangkan data, informasi dan permasalahan di luar bidang arsitektur sejauhmasih melatar belakang, mendasari dan berkaitan dengan factor-faktor perencanaan fisik dibahas secara umum dengan asumsi rasional dan logis sebagai informasi pendukung.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan secara keseluruhan adalah deskriptif analisis dan sintesis yang melalui tahap-tahap sebagai berikut :

1.5.1 Tahap Awal, yaitu melakukan pengumpulan data, baik data primer berupa pengamatan langsung di lapangan, maupun data sekunder berupa data dari literature, instansi, nara sumber dan mass media. Data yang dikumpulkan tersebut diolah hingga berbobot pra-analisis artinya sudah dipilah-pilah, dikategorikan dan dikalkulasikan, sehingga mudah dibaca dan dimengerti.

1.5.2 Tahap kedua, yaitu tahapan menganalisis data yang ada serta mengenali potensi dan masalah yang timbul, mencari keterkaitan antar masalah sehingga diperoleh gambaran mengenai sebab timbulnya masalah. Tahap ini telah didasari pada landasan teori berupa standar-standar yang berasal dari literature. Setelah itu

tahap tindak lanjut dari analisis dengan berupa memecahkan masalah secara menyeluruh dan dengan pertimbangan dari berbagai segi. Peraturan-peraturan pemerintah yang berlaku, potensi yang ada serta factor-faktor lain yang berpengaruh diolah secara terpadu sehingga diperoleh output berupa alternative-alternatif pemecahan masalah yang dalam hal ini berupa landasan dan program perancangan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Penulisan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A) ini menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang pokok-pokok pemikiran yang melatar belakangi pemilihan judul, tujuan, sasaran dan manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN KANTOR SEWA DAN SHOPPING MALL MIXED USE BUILDING

Berisi uraian tentang pengertian dan criteria kantor sewa, shopping mall dan fasilitas pendukung. Dibahas pula penggabungan kantor sewa dan shopping mall dalam bangunan (mixed use building), pengertian dan criteria mixed use building. Pada bab ini akan dijelaskan lebih lanjut tentang karakter desain Thom Mayne.

BAB III TINJAUAN KAWASAN SOLO BARU TERHADAP KOTA SURAKARTA

Berisi gambaran umum Kawasan Solo Baru yang menyangkut kondisi umum, arahan kebijaksanaan pembangunan dan rencana pembangunan dan rencana pengembangan kota. Pada bab ini dijabarkan pula Tinjauan kota Surakarta.

BAB IV STUDI KASUS

Berisi ulasan pengamatan tentang BBD TP II Surabaya dan Citraland Mall Jakarta sebagai bangunan multi fungsi yang didalamnya terdapat Kantor Sewa dan Shopping Mall, Mall Galaxy yang mempunyai skala pelayanan sama dengan mall yang direncanakan yang akan digunakan sebagai studi perbandingan dalam penyusunan landasan konsep perencanaan dan perancangan.

BAB V BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi batasan dan anggapan dalam perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan Shopping Mall sebagai mixed use building di Solo Baru.

BAB VI PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi batasan dan anggapan, dasar pendekatan dari filosofi, fungsi dan teknologi, pendekatan aktivitas dan sirkulasi, pola kebutuhan ruang, pendekatan ruang, serta pendekatan lokasi dan tapak.

BAB VII KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Berisi program dasar perancangan hasil pendekatan dan analisa, uraian konsep dasar perancangan dan factor-faktor penentunya.