



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**PUSAT PERBELANJAAN ELEKTRONIK  
DI KUNINGAN JAKARTA**  
DENGAN PENEKANAN DESAIN STRUKTUR HIGH-TECH

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**CHARLES LEVI**  
**L2B 097 230**

Periode 78  
Maret 2002 – Juli 2002

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**Semarang**  
**2002**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Perekonomian DKI Jakarta selama ini telah menjadi barometer bagi kemajuan dan kestabilan pembangunan nasional karena memiliki kondisi umum yang jauh lebih baik dibanding propinsi-propinsi lain di Indonesia. Sebagai ibukota negara dan wilayah konsentrasi dari berbagai kegiatan perekonomian nasional dan internasional, Jakarta memiliki basis ekonomi yang lebih baik, karena didukung oleh sumber daya manusia (SDM) yang relative baik, infra struktur yang lebih memadai serta daya tarik investasi di sector-sektor produktif yang melebihi propinsi-propinsi lain.

Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, perekonomian yang meningkat serta kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi saat ini, Jakarta dituntut terus berkembang untuk memenuhi berbagai kebutuhan ruang bagi masyarakatnya. Peningkatan kebutuhan ruang ini selain dalam hal pengadaan fasilitas tempat tinggal juga pada fasilitas kegiatan perdagangan yang mendukung kegiatan perekonomian serta yang terpenting adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pemenuhan fasilitas perdagangan selain yang melayani penjualan pangan dan sandang juga barang-barang elektronik dan computer yang memang menjadi kebutuhan komplementer mendesak yang mendukung kegiatan masyarakat kota Jakarta.

Berdasarkan hasil penelitian Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), dalam laporan tahunan 2001, menyebutkan tingkat hunian pusat perbelanjaan di Jakarta pada 2001 meningkat 7,4% dibandingkan tahun sebelumnya. Bahkan, untuk wilayah Bogor, Tangerang, dan Bekasi (Botabek) meningkat cukup pesat, yaitu sampai 89%. Peningkatan itu terjadi

karena permintaan ruang pusat perbelanjaan terus bertambah sejak 2000. ini perkembangan menarik, setelah pasar properti komersial jenis ini sempat mengalami kelesuan sejak 1998, hingga 1999. hasil survei PSPI itu juga menyebutkan, pasok ruang pusat perbelanjaan di Jakarta selama tahun 2001 bertambah 1,66 juta m<sup>2</sup>, seperti juga dikawasan Botabek yang bertambah 353.300 m<sup>2</sup>. peningkatan jumlah permintaan tersebut, dibarengi meningkatnya tarif sewa dalam rupiah sekitar 10%-15%, yakni dari Rp 186.708/m<sup>2</sup>/bulan pada 2000 menjadi Rp 212.500/m<sup>2</sup>/bulan pada 2001. sementara dalam mata uang dolar AS kenaikan tariff sebesar 3%-5%, yakni dari US\$48/m<sup>2</sup>/bulan pada 2000, menjadi US\$50/m<sup>2</sup>/bulan pada 2001. pada dasarnya kenaikan tariff sewa tersebut terjadi karena melemahnya nilai rupiah terhadap dolar AS. Juga karena kenaikan sejumlah harga kebutuhan pokok BBM dan lainnya. Mengenai prediksi pasar pusat perbelanjaan 2002, diramalkan permintaan ruang di sector ini akan tetap tinggi. Karenanya, rencana penambahan pasok ruang pusat perbelanjaan yang juga relative tinggi tahun ini diperkirakan akan cepat terserap. Terutama, didaerah-daerah pusat bisnis yang masih akan terus berkembang, seperti di daerah kota (Jak-Bar), Kuningan, Kebayoran, Kelapa Gading dan lainnya.

Tren pusat perbelanjaan di Jakarta sekarang mengadopsi konsep sector retail, dimana mengkonsentrasikan kepada 1 jenis barang. Contoh: mangga Dua Mal melayani khusus elektronik dan computer, Karawaci memfokuskan pada *factory outlet* (pakaian), Menteng Plaza pada audio dan Pasaraya pada *amenity* (seperti kafe). Jadi konsep retail dan pusat perbelanjaan-*entertainment* lebih diarahkan kepada pembentukan 'centre image'. Di Jakarta sendiri baru terdapat 2 buah pusat perbelanjaan elektronik dan computer yaitu Mangga Dua Mal dan yang baru saja beroperasi Senayan Trade Center (STC) berada di Jakarta Pusat. Dari sini terlihat wilayah yang

belum terjangkau dalam rangka memenuhi pasokan ruang retail adalah wilayah Jakarta Utara, Jakarta Selatan dan Jakarta Timur. Untuk melayani Jakarta Utara sudah terbangun (beroperasi mulai April 2002) ITC Cempaka Mas yang walaupun lokasinya di Cempaka Putih Jakarta Pusat tetapi lebih dekat ke Jakarta Utara (Pluit, Sunter, Kelapa Gading, Pulo Gadung, dan sekitarnya).

## **B. TUJUAN DAN SASARAN**

**Tujuan :** menggali, mengidentifikasi dan merumuskan teoritis yang ada, menganalisa preseden (empiris) yang paling mendekati, selanjutnya diterapkan dalam aturan dan kondisi kota rencana lokasi sehingga diperoleh pilihan tapak, batasan, program ruang dan Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan.

**Sasaran :** Landasan konseptual dan program sebagai dasar fisik untuk perancangan Pusat Perbelanjaan Elektronik di Kuningan Jakarta.

## **C. MANFAAT**

**Subyektif :** sebagai pegangan dan acuan dalam perancangan Desain Grafis Arsitektur (DGA) yang merupakan hasil akhir dari rangkaian Tugas Akhir.

**Obyektif :** menambah pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa (pembaca) mengenai program perencanaan dan perancangan arsitektur, khususnya mengenai pusat perbelanjaan elektronik.

## **D. LINGKUP PEMBAHASAN**

**Substansial** : hal-hal yang berkaitan dengan desain pusat perbelanjaan elektronik beserta seluruh fasilitasnya, dalam kategori bangunan komersial dengan *massa* tunggal (single building).

**Spasial** : perencanaan bangunan baru dengan lokasi pada kawasan kuniangan Jakarta.

## **E. METODE PEMBAHASAN**

Metode penyusunan pada Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah deskriptif dokumentatif, sedangkan metode pendekatan yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu pendekatan terhadap teori-teori yang telah ada kemudian melihat bagaimana empirisnya. Langkah-langkah pengumpulan data meliputi :

1. Studi Literatur :- mengenai teoritis pemahaman pusat perbelanjaan  
- studi banding (empiris) yang ada di luar negeri.
2. Studi Lapangan:-mengenai studi banding (empiris) yang ada di Jakarta  
-mengenai aturan kota, kondisi fisik rencana lokasi

## **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

### **BAB II PEMAHAMAN PUSAT PERBELANJAAN**

Menguraikan terminalogi, teori karakteristik, criteria, ruang lingkup pelayanan dari pusat perbelanjaan, kemudian lebih dalam lagi mengenai

pelaku-kegiatan, sistem organisasi, jenis penjualan, perbandingan area zona penjualan, diagram aliran barang dagangan, elemen-elemen utama, dan fasilitas khusus. Setelah itu baru pembahasan mengenai preseden dari pusat perbelanjaan elektronik yang ada baik di dalam maupun di luar negeri.

### **BAB III RENCANA LOKASI**

Merupakan pendekatan rencana lokasi baik makro maupun mikro. Makro mengenai aturan kota tata ruang (tata guna lahan) kota Jakarta. Mikro mengenai rencana pemda mengenai tata ruang kawasan (topografi, jenis tanah, daya dukung tanah, serta infrastruktur kawasan). Selanjutnya akan muncul pilihan-pilihan lokasi.

### **BAB IV BATASAN**

Berisi batasan dan anggapan yang perlu diperhatikan bagi perencanaan Pusat Perbelanjaan Elektronik di Kuningan Jakarta.

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM RUANG**

Berisi pendekatan-pendekatan terhadap kebutuhan ruang dari standar besaran ruang dan preseden. Kemudian besaran ruang yang dihasilkan ditampilkan dalam tabel **program ruang**.

### **BAB VI PENDEKATAN (KONSEP) DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi landasan konseptual dan perencanaan dan perancangan yang menyangkut 5 aspek/ factor penentu perencanaan bangunan. Termasuk di dalamnya penekanan desain struktur high-tech