

Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya

Velisa Yulian dan Timoticin Kwanda
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 velisayulian@gmail.com; cornelia@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*human view*) Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya

ABSTRAK

Kawasan Kembang Jepun, Surabaya merupakan kawasan bersejarah yang identik dengan pecinan Surabaya. Pada 31 Mei 2003, sempat didirikan pasar malam *Kya-Kya* Kembang Jepun untuk meramaikan suasana malam disana. Namun setelah 5 tahun beroperasi, akhirnya *Kya-Kya* tutup dan hingga saat ini suasana malam di kawasan tersebut lumpuh bagaikan kota mati. Melihat semakin maju dan berkembangnya pecinan-pecinan di kota lain, pecinan Surabaya perlu diperkuat identitas kawasannya dengan membangun Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya. Masalah desain utamanya adalah bagaimana menciptakan kenyamanan pengguna dari segi sirkulasi, akses, pencahayaan, penghawaan, serta estetika. Selain itu, berkaitan dengan aspek kesetempatan di sekitarnya, masalah desain khususnya adalah bagaimana memasukkan unsur Tionghoa pada bentuk bangunan, fasad, dan interior supaya selaras dengan arsitektur Tionghoa di sekitarnya.

Pendekatan desain yang digunakan adalah pendekatan tipologi lingkungan dan pendalamannya adalah pendalaman tipologi arsitektur Tionghoa.

Penataan retail pada pusat perbelanjaan ini mengadaptasi dari penataan *street market* khas pecinan dengan sirkulasi yang diapit retail di kanan-kiri dan adanya *five foot way*. Perancangan ini menggabungkan tipologi *street market* dengan pusat perbelanjaan modern. Selain itu pada bangunan ini diterapkan unsur-unsur arsitektur Tionghoa mulai dari bentuk atap Ngang Shan, atap yang bertingkat, adanya *moon gate* pada pintu masuk bangunan, dan adanya patung singa penjaga (*shi zi*).

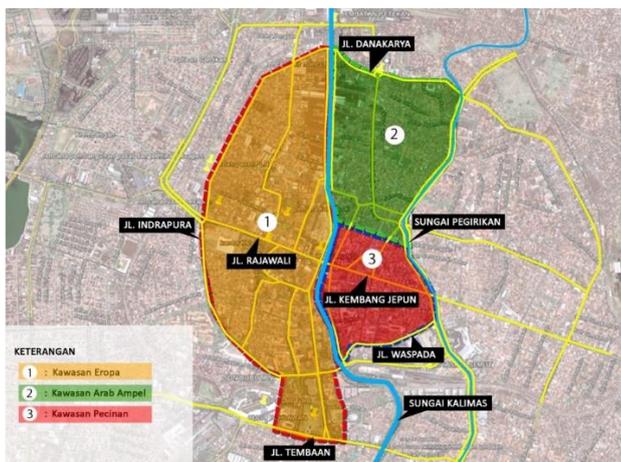
Kata Kunci:

Pusat Perbelanjaan, Pecinan, Tipologi, Arsitektur Tionghoa, *Street Market*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kawasan Kembang Jepun, Surabaya merupakan kawasan bersejarah yang identik dengan pecinan Surabaya. Pada zaman penjajahan Belanda (tahun 1843), kota lama dibagi berdasarkan etnis. Wilayah permukiman orang Eropa di sisi barat Jembatan Merah. Wilayah permukiman orang Tionghoa (*Chineesche Kamp*) dan permukiman orang Arab (*Arabische Kamp*) di sisi Timur jembatan (Kwanda & Handinoto, 2003). Hingga kini, sisa peradaban masing-masing wilayah masih dapat dilihat dengan jelas dari gaya arsitekturalnya. Peta pembagian 3 kawasan tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Peta 3 Kawasan Surabaya
(Sumber: <https://renjanatuju.wordpress.com/>)

Pada 31 Mei 2003, pemerintah kota Surabaya membuka pasar malam *Kya-Kya* Kembang Jepun untuk meramaikan suasana malam di sana seperti terlihat pada Gambar 1.2 (Istanto, 2012). Kemeriahan Kemeriahan malam di *Kya-Kya* Kembang Jepun juga ditambah dengan adanya berbagai macam pertunjukkan seni.



Gambar 1.2 Keramaian *Kya-Kya* Kembang Jepun
(Sumber: <https://www.kompasiana.com/>)

Namun, keramaian pasar malam yang berada di jalan sepanjang 800 meter dan lebar 20 meter ini tidak mampu bertahan lama. Setelah kurang lebih lima tahun (2003-2008) menjadi tujuan wisata malam bagi warga dalam maupun luar Surabaya, para artis, pejabat, bahkan hingga para turis, *Kya-Kya* perlahan mulai kehilangan pamornya dan ditinggalkan (Istanto, 2012). Sekarang, suasana malam di kawasan *Kya-Kya* Kembang Jepun ini kembali sepi dan gelap gulita, bagaikan kota mati. Hanya identik sebagai kawasan pertokoan yang padat dan ramai di siang hari, tapi lumpuh ketika malam datang (lihat Gambar 1.3 & Gambar 1.4).



Gambar 1.3 Suasana Siang Hari Kembang Jepun
(Sumber: <https://www.flaviaaroundtheworld.com/>)



Gambar 1.4 Suasana Malam Hari Kembang Jepun
(Sumber: <https://www.vice.com/>)

Melihat majunya perkembangan pecinan di kota-kota lain baik itu di Indonesia maupun di luar negeri, kawasan pecinan di Surabaya perlu diperkuat identitas kawasannya dengan membangun Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya. Pusat perbelanjaan ini dirancang dengan mempertimbangkan *Kya-Kya* Kembang Jepun sebagai dasar pembelajaran kesalahan-kesalahannya dan dengan konsep yang lebih modern serta di area yang lebih strategis supaya tidak kalah saing dengan tempat wisata sejenis.

Rumusan Masalah

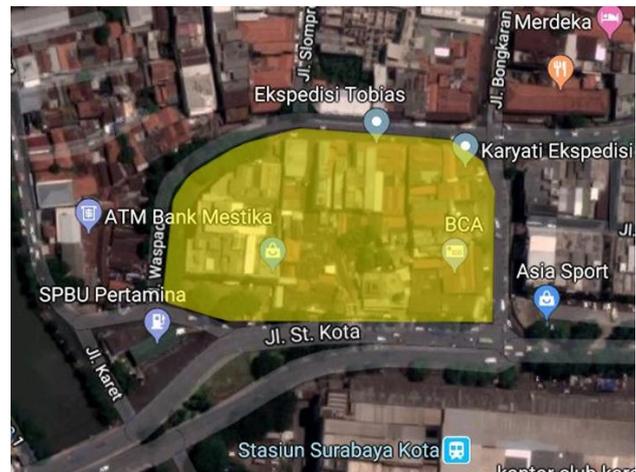
Masalah utama dalam desain proyek ini adalah bagaimana menciptakan kenyamanan pengguna dari segi sirkulasi, akses, pencahayaan, penghawaan, serta estetika. Sedangkan masalah khususnya adalah bagaimana memasukkan unsur Tionghoa pada bentuk bangunan, fasad, dan interior supaya selaras dengan gaya arsitektur Tionghoa di sekitarnya dan berusaha ‘menghidupkan kembali’ suasana ramai dan gemerlap khas pecinan Kembang Jepun.

Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk memperkuat identitas, suasana, dan karakter pecinan Kembang Jepun serta menciptakan pusat

perbelanjaan yang mempunyai ciri khas dan unik.

Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.5 Lokasi Tapak
(Sumber: <https://www.google.com/maps/>)

Gambar 1.5 menunjukkan lokasi tapak yang terletak di jalan Stasiun Kota. Tapak dipilih karena berada di kawasan pecinan Surabaya dan dikelilingi oleh jalan-jalan besar sehingga mendukung fungsi fasilitas sebagai pusat perbelanjaan. Nantinya di lokasi ini akan ada rencana pelebaran jalan seperti pada Gambar 1.6.



Gambar 1.6 Rencana Pelebaran Jalan
(Sumber: <http://petaperuntukan.surabaya.go.id/cktr-map/>)

Data Tapak

- Lokasi : Jl. Stasiun Kota
- Kecamatan : Pabean Cantian
- Unit pengembangan : Tanjung Perak
- Luas lahan : ± 11.300 m²
- Tata guna lahan : Perdagangan dan Jasa

- GSB depan : 6 meter
- GSB samping : 3 meter
- GSB belakang : 3 meter
- KDB : 50%
- KDH : 10%
- KTB : 65%
- Tinggi maksimal : 50 meter
- Basement maksimal : 1 lantai

(Sumber: Perwali Surabaya No. 52 Th. 2017)

DESAIN BANGUNAN

Program dan Luas Ruang

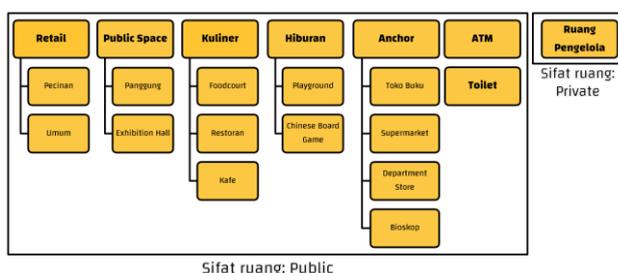
Pada pusat perbelanjaan ini terdapat beberapa fasilitas, yaitu:

- Fasilitas perbelanjaan: pameran, retail, supermarket, department store, toko buku
- Fasilitas hiburan: *Chinese board game*, *playground*, bioskop
- Fasilitas kuliner: *food court*, restoran, kafe
- Fasilitas administrasi: kantor pengelola
- Fasilitas penunjang: area servis
- Fasilitas parkir: parkir mobil & motor

Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya merupakan fasilitas perdagangan dan wisata modern yang menitikberatkan pada konsep "pecinan".

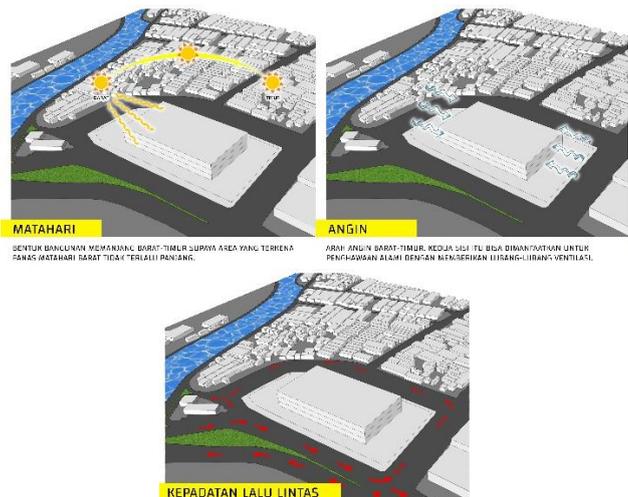


Gambar 2.1 Ragam Fasilitas Proyek



Gambar 2.2 Zoning Fasilitas Proyek

Analisa Tapak



Gambar 2.3 Analisa Tapak

Bentuk bangunan memanjang barat-timur supaya area yang terkena panas matahari lebih pendek. Berdasarkan arah angin, sisi barat dan timur dapat dimanfaatkan untuk ventilasi. Lokasi site dikelilingi oleh jalan raya dengan Jl. Stasiun Kota yang paling padat diantara jalan lainnya sehingga berpotensi untuk menjadi akses utama ke dalam site.

Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan tipologi lingkungan sekitar yang mengacu kepada arsitektur Tionghoa. Arsitektur Tionghoa merupakan arsitektur tradisional yang sangat kental akan prinsip-prinsip/filosofi pada tatanan arsitekturalnya. Filosofi tersebut banyak dipengaruhi ajaran konfusianisme (Gunawan, 2015). Berikut prinsip-prinsip yang mendasari arsitektur Tionghoa:

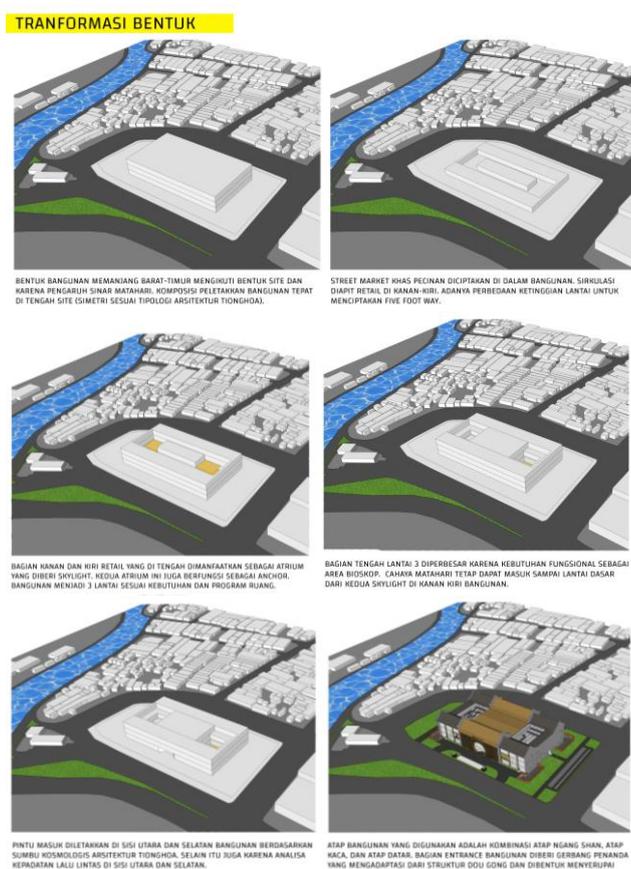
- **Poros Utara Selatan**

Sumbu kosmologis bangunan biasanya utara-selatan. Bangunan hadap selatan.

- **Dinding Pelingkup**
Melindungi penghuni dari elemen gangguan luar.
- **Sumur Langit/Courtyard**
Berada di tengah kompleks bangunan, berfungsi sebagai penghubung secara vertikal dan horizontal.
- **Gerbang Penanda**
Sebagai *landmark* dan penanda batas teritori.
- **Hierarki Ruang**
Semakin ke belakang semakin sakral
- **Simetris**
Sumbu keseimbangan simetris (Yin dan Yang).

1. Bentuk bangunan memanjang barat-timur mengikuti bentuk site dan karena pengaruh sinar matahari. Komposisi peletakkan dan bentuk bangunan dibuat simetris.
2. *Street market* khas pecinan diciptakan di dalam bangunan. Retail di tata di kanan dan kiri mengapit sirkulasi. Ada *five foot way*.
3. Bagian kanan dan kiri retail tengah dimanfaatkan sebagai atrium yang dilengkapi dengan skylight. Kedua atrium tersebut juga berfungsi sebagai anchor. Bangunan menjadi 3 lantai sesuai program dan kebutuhan ruang.
4. Bagian tengah lantai diperbesar karena kebutuhan fungsional sebagai bioskop.
5. Pintu masuk diletakkan di sisi utara dan selatan bangunan berdasarkan sumbu kosmologis arsitektur Tionghoa. Selain itu juga dikarenakan analisa kepadatan lalu lintasnya.
6. Menggunakan atap Ngang Shan yang dikombinasikan dengan atap kaca dan tapak beton. Bagian entrance bangunan diberi gerbang penanda yang sistem mengadaptasi dari struktur *dou gong* dan dibentuk menyerupai *moon gate* ditengahnya.

Transformasi Bentuk



Gambar 2.4 Transformasi Bentuk



Gambar 2.5 Perspektif Eksterior (Bird-eye View)



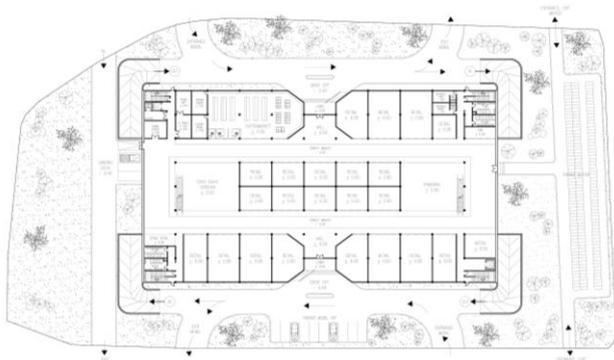
Gambar 2.6 Site Plan

Gambar di atas menunjukkan *site plan* Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya beserta arah dan kepadatan lalu lintas di sekitarnya.

Realisasi peraturan bangunan

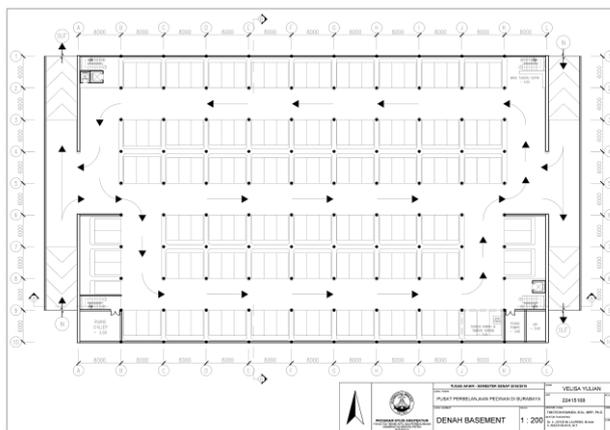
- Luasan bangunan : 18.384 m²
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 40%
- Koefisien Luas Bangunan (KLB) : 113%
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 32%
- Koefisien Tutupan Basement (KTB) : 45%
- Tinggi maksimal : 25 meter

Layout Plan dan Denah Bangunan

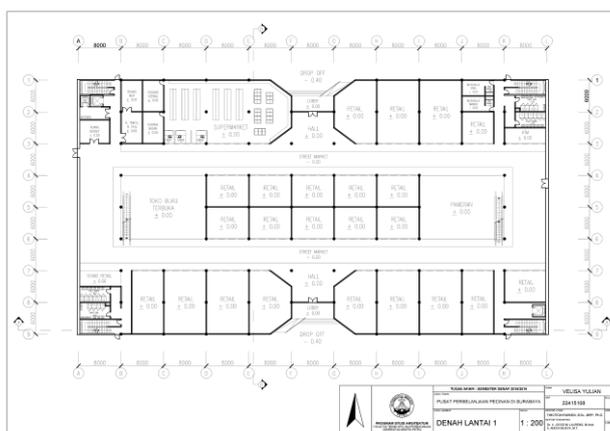


Gambar 2.7 Layout Plan

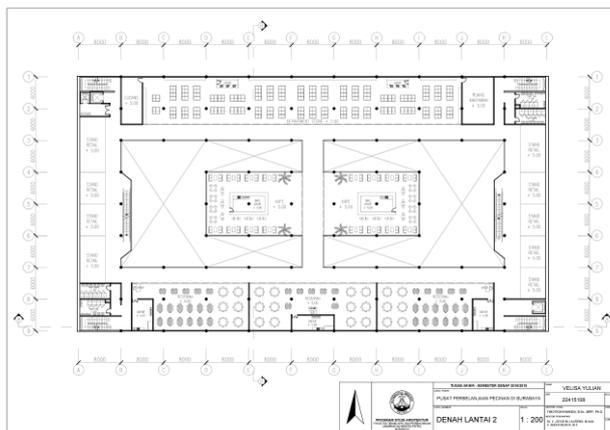
Layout plan dari Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya dapat dilihat pada Gambar 2.7 di atas. Sedangkan denah *basement* dapat dilihat pada Gambar 2.8. Secara berurutan, Gambar 2.9, Gambar 2.10, dan Gambar 2.11 memperlihatkan denah bangunan lantai 1, lantai 2, dan lantai 3.



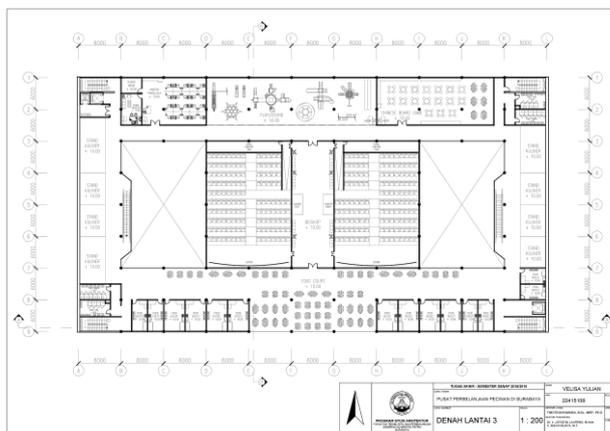
Gambar 2.8 Denah Basement



Gambar 2.9 Denah Lantai 1



Gambar 2.10 Denah Lantai 2



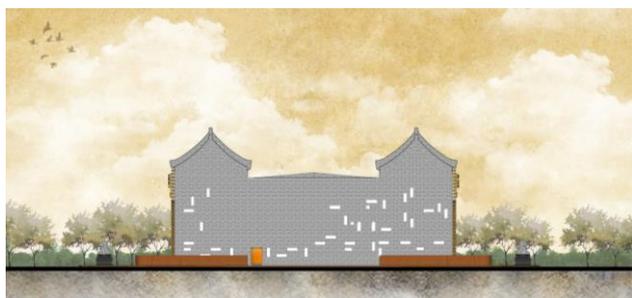
Gambar 2.11 Denah Lantai 3

Tampak Bangunan

Berikut ini adalah gambar tampak bangunan dilihat dari sisi depan dan samping kiri.



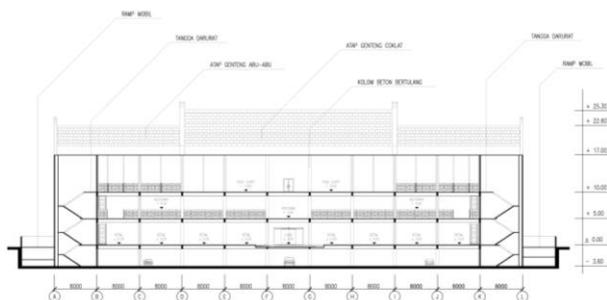
Gambar 2.12 Tampak Depan



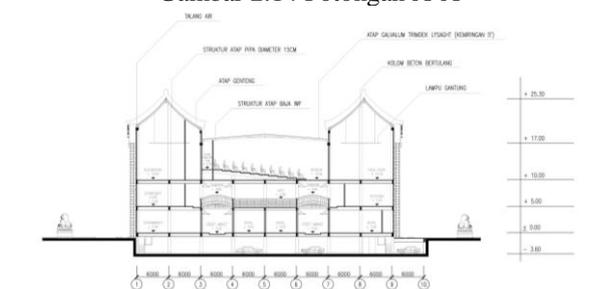
Gambar 2.13 Tampak Kiri

Potongan Bangunan

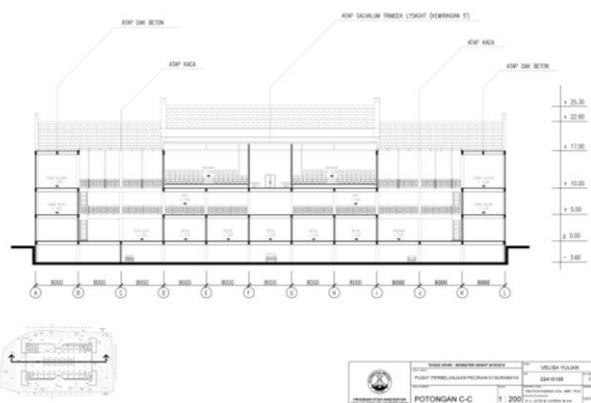
Potongan bangunan dapat dilihat pada Gambar 2.14, Gambar 2.15, dan Gambar 2.16.



Gambar 2.14 Potongan A-A

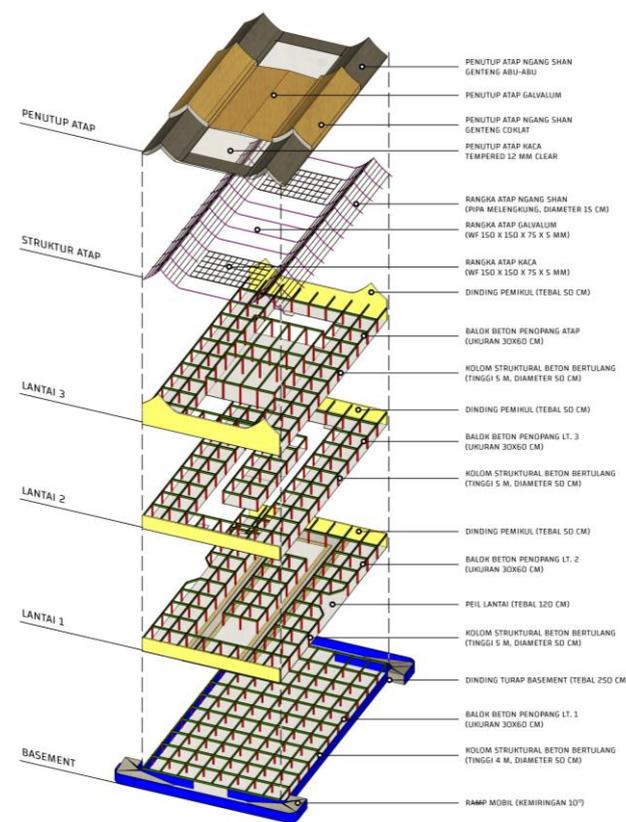


Gambar 2.15 Potongan B-B



Gambar 2.16 Potongan C-C

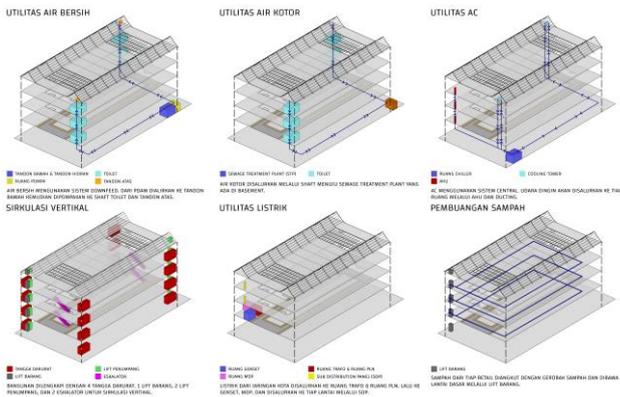
Sistem Struktur



Gambar 2.17 Aksonometri Struktur

Sistem kolom-balok pada bangunan pusat perbelanjaan ini menggunakan struktur beton bertulang dengan diameter kolom 50 cm dan ukuran balok 30x60 cm. Atap bangunan terbagi menjadi 4 macam, yaitu atap Ngang Shan dengan penutup atap berupa genteng tanah liat, atap galvalum trimdek lysaght, atap kaca, dan atap dak beton. Struktur rangka atap Ngang shan yang melengkung menggunakan pipa. Struktur rangka atap galvalum menggunakan baja IWF 250 cm.

Sistem Utilitas



Gambar 2.18 Aksonometri Utilitas

Air Bersih (Downfeed)

PDAM → meteran → tandon bawah → pompa → shaft toilet & tandon atas

Air Kotor

Shaft toilet → sewage treatment plant

AC (Sistem sentral)

Chiller → cooling tower (didinginkan) → chiller → AHU → ducting

Sirkulasi Vertikal

Terdiri dari 4 tangga darurat, 1 lift barang, 2 lift penumpang, dan 2 eskalator.

Listrik

Listrik kota → ruang PLN → trafo → genset → MDP → SDP

Pembuangan Sampah

Sampah diangkut dengan gerobak dan dibawa ke lantai dasar melalui lift barang.

KESIMPULAN

Perancangan Pusat Perbelanjaan Pecinan di Surabaya diharapkan dapat menjadi ide dalam upaya melestarikan arsitektur Tionghoa khususnya di Surabaya. Perancangan ini telah mencoba untuk menjawab permasalahan desain,

yaitu menciptakan kenyamanan pengguna dari segi sirkulasi, akses, pencahayaan, penghawaan, dan estetika. Selain itu, memasukkan berbagai macam unsur arsitektur Tionghoa dalam perancangan mampu menjawab permasalahan desain pendukung yang bertujuan untuk menselaraskan bangunan rancangan dengan bangunan lain yang ada di sekitarnya dan menghidupkan kembali suasana pecinan Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

Chiara, J., & Callender, J. (1983). *Time saver standards for building types 2nd edition*. Singapore: McGraw-Hill Book Co.

Gibberd, F. (1959). *Town design*. London: The Architectural Press.

Gunawan, F. (2015). *Fasilitas Kesenian Tionghoa di Surabaya*. eDimensi Arsitektur Petra, 3(2).

Istanto, F. H. (2012). *Kya-kya bareng koh Dahlan Iskan: Menapak tilas derap langkah pluralisme Dahlan Iskan*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Kartono, J. (2012). *Studi tentang konsep tatanan arsitektur Tionghoa di Surabaya yang dibangun sebelum tahun 1945*. Surabaya: DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment).

Kwanda, T., & Handinoto. (2003). *Tour guide: Surabaya architectural heritage*. Surabaya: Department of Architecture, Faculty of Civil Engineering and Planning, Petra Christian University.

Neufert, E. (2002). *Data arsitek - edisi 33, jilid 1*. Jakarta: Erlangga.

Neufert, E. (2002). *Data arsitek - edisi 33, jilid 2*. Jakarta: Erlangga.

Pemerintah Kota Surabaya. (2017). *Peraturan walikota Surabaya no. 52 th. 2017 tentang pedoman teknis pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka pendirian bangunan di kota Surabaya*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.

Sari, K., Antariksa, & Kurniawan, E. (2011). *Potensi dan masalah kawasan pecinan Kembang Jepun Kota Surabaya* (Unpublished Thesis). Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia.