

Fasilitas Perbelanjaan Modern di Surabaya Timur

Roby Ismanto, dan Andhy Widjaya
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 E-mail: joemi_owen@yahoo.co.id; andiwi@peter.petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan. Sumber : penulis.

ABSTRAK

Proyek ini merupakan sebuah fasilitas perbelanjaan modern dengan menyediakan area ruang terbuka hijau sebagai penarik dan memberikan suasana baru bagi pengunjung. Minat masyarakat kota Surabaya untuk mengunjungi fasilitas perbelanjaan modern sangatlah tinggi, karena masyarakat kota Surabaya terutama anak muda cenderung memiliki hobi berbelanja dan membutuhkan hiburan pada waktu luangnya. Proyek ini terdiri dari fasilitas *tenant*, *department store*, *foodcourt*, *cafe*, *karaoke*, *ballroom*, *outdoor space*, dan lain-lain. Kota Surabaya memiliki banyak fasilitas perbelanjaan modern, sayangnya fasilitas perbelanjaan modern masih banyak memberikan kesan tertutup pada ruang dalamnya. Hal ini membuat pengunjung jenuh ketika melakukan aktivitas berbelanja di ruang tertutup dengan jangka waktu yang lama. Rumusan masalah dalam proyek ini adalah bagaimana mendesain fasilitas perbelanjaan modern yang dapat mengatasi kejenuhan pengunjung dalam berbelanja dengan menyediakan area ruang terbuka dan menarik pengunjung secara visual. Untuk dapat menjawab rumusan masalah tersebut maka penulis menggunakan pendekatan sistem terutama dari segi sistem spasial dan sirkulasi. Dan pendalaman yang digunakan yaitu sains.

Kata Kunci: belanja, hiburan, suasana, baru, Surabaya Timur, Jawa Timur.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang



Gambar. 1.1 Fasilitas perbelanjaan modern di Surabaya banyak yang memberi kesan tertutup. Sumber: Google Images.

SURABAYA merupakan kota jasa perdagangan dan bisnis. Perdagangan merupakan aktivitas utama bagi masyarakat kota Surabaya sejak zaman Majapahit, kolonial, hingga saat ini. Perdagangan di kota Surabaya tidak hanya melayani kebutuhan lokal dan nasional saja, melainkan berkembang menjadi kota dagang internasional. Maka hal ini yang membuat kota Surabaya memiliki banyak fasilitas perbelanjaan modern. Sayangnya fasilitas perbelanjaan modern yang sudah ada di kota Surabaya masih banyak yang memberi kesan tertutup pada bagian ruang dalamnya. Hal ini membuat pengunjung akan terasa jenuh ketika berada di dalam fasilitas perbelanjaan modern dalam jangka waktu yang lama. Perasaan jenuh yang dialami oleh pengunjung akan mengurangi kenyamanan pengunjung dalam berbelanja.



Gambar. 1.2 Minat masyarakat dalam berbelanja masih tinggi. Sumber: Google Images.

Minat masyarakat kota Surabaya untuk mengunjungi fasilitas perbelanjaan modern sangatlah tinggi, karena masyarakat kota Surabaya terutama anak muda cenderung memiliki hobi berbelanja dan membutuhkan hiburan pada waktu luangnya. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka kegiatan belanja telah menjadi kebutuhan bahkan gaya hidup bagi masyarakat kota Surabaya.



Gambar. 1.3 Fasilitas perbelanjaan modern di Surabaya Timur. Sumber: Google Images.

Pada saat ini kota Surabaya pada bagian Timur sedang berkembang menjadi kawasan bisnis dan perdagangan. Dengan berkembangnya pembangunan kantor, apartment, hotel, ruko dan perumahan baru. Sayangnya Surabaya timur masih baru memiliki dua buah fasilitas perbelanjaan modern dan hiburan bagi masyarakat, yaitu *Galaxy Mall* dan *East Coast Mall*.



Gambar. 1.4 kiri : apartemen Gunawangsa Merr; kanan : apartemen Bale Hinggil, Apartemen baru yang sedang dalam proses pembangunan di Surabaya Timur. Sumber: Google Images.

Pada saat ini di kota Surabaya bagian timur sedang berkembang menjadi bisnis dan perdagangan dengan banyaknya pembangunan perumahan dan gedung apartemen baru. Maka perlu menyediakan fasilitas

perbelanjaan modern dan hiburan baru seiring dengan banyaknya pembangunan tersebut. Dengan tujuan masyarakat nantinya lebih memilih fasilitas perbelanjaan terdekat. Hal ini yang memperkuat latar belakang untuk mendesain sebuah fasilitas perbelanjaan modern baru di Surabaya timur.

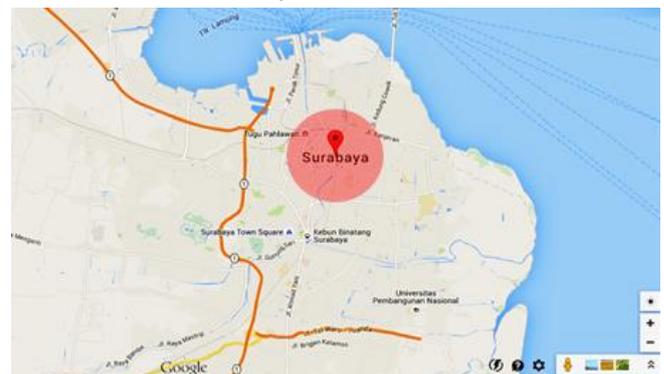
B. Rumusan Masalah

Dalam mendesain proyek ini ada rumusan masalah yaitu bagaimana mendesain fasilitas perbelanjaan modern yang baru dan dapat mengatasi kejenuhan pengunjung dalam berbelanja dengan menyediakan area ruang terbuka dan menarik pengunjung secara visual.

C. Tujuan Perancangan

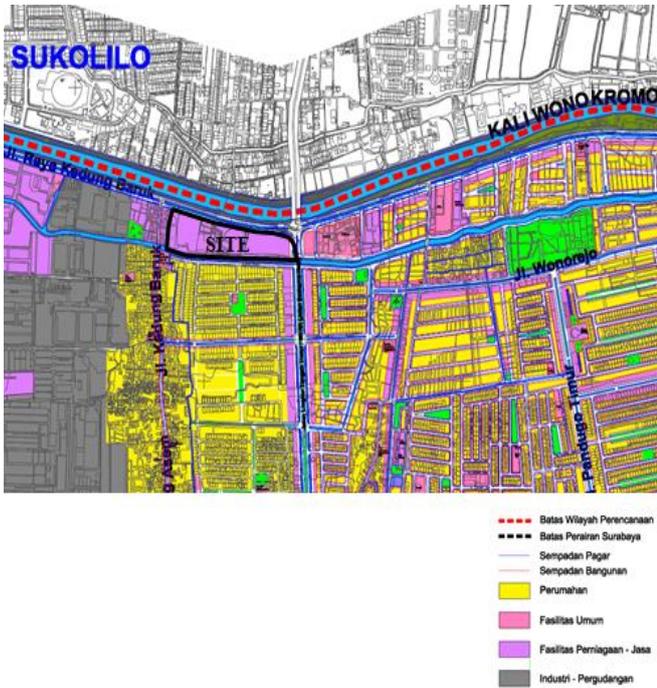
Proyek ini didesain dengan tujuan agar masyarakat kota Surabaya timur dapat terwadahi dan terpenuhi kebutuhan dalam berbelanja serta masyarakat dapat mengunjungi fasilitas perbelanjaan terdekat.

D. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.5 Letak lokasi tapak. Sumber: Google Earth.

Lokasi tapak berada di kota Surabaya bagian timur di Jawa Timur. Lebih tepatnya terletak pada kecamatan Rungkut dan kelurahan Wonorejo berada di dekat jembatan Merr. Dekat dengan jalan tol lingkar timur serta jalan yang dibuka sebagai akses langsung dari bandara Internasional Juanda.



Gambar 1.6 Peta tata guna lahan Kota Surabaya timur. Sumber: RTRDK UP Rungkut Surabaya.

Dalam perencanaan tata guna lahan akan ada rencana pelebaran jalan pada jalan Raya Kedung Baruk. Sehingga mengakibatkan sisi depan site terpotong, dengan peraturan mundur 30 meter dari jalan lama. Adanya pembuatan jalan baru pada sisi selatan site, dengan peraturan mundur 10 meter dari pinggir sungai wonorejo.

Data Tapak

Kota	: Surabaya
Kecamatan	: Rungkut
Kelurahan	: Wonorejo
Luas lahan	: 31090.05m ²
Tata Guna Lahan	: Perdagangan dan Jasa
GSB depan	: 10 meter
GSB belakang	: 8 meter
GSB samping (sisi timur)	: 10 meter
GSB samping (sisi barat)	: 6 meter
KDB	: 50%
KLB	: 200%
TLB	: 4 – 10 lantai
KDH	: 15%

DESAIN BANGUNAN

A. Analisa Tapak dan Zoning

Kondisi sekitar pada tapak terdapat dua buah sungai yang terdapat pada sisi utara dan sisi selatan. Pada sisi utara tapak terdapat sungai Kali Jagir Wonokromo, dan pada sisi selatan tapak terdapat sungai Wonorejo.



Gambar. 2.1 Kondisi sekitar tapak. Sumber: penulis.



Gambar. 2.2 Data dan Analisa Tapak. Sumber: penulis.

Pada tapak terdapat dua jalan besar yaitu jln. Dr. Ir. H. Soekarno dan jln. Raya Kedung Baruk dengan kondisi *traffic* relative ramai. Pada jln. Raya Kedung Baruk akan adanya pengembangan menjadi dua jalur oleh pemerintah kota Surabaya.

Arah hadap lokasi tapak terpanjang menghadap ke arah utara – selatan, sehingga dapat meminimalisir permasalahan panas terutama panas pada bagian barat. Arah angin pada site bertiup dari arah tenggara ke arah barat daya. Tanaman yang terdapat pada lokasi tapak tidak terlalu spesifik, hanya terdapat dua pohon besar pada bagian timur tapak, serta sisanya berupa perkerasan dan rawa-rawa.



Gambar. 2.3 Data dan Analisa Tapak. Sumber: penulis

Potensi dalam tapak terletak pada bagian sisi timur dan utara tapak, karena pada bagian tapak ini dapat melihat bangunan baru apartemen Gunawangsa Merr, Bale Hinggil, dan jembatan Merr. Bagian tapak yang tidak mendapatkan *view* pada bagian sisi barat dan sisi selatan pada tapak.

Dalam peraturan pemerintah, akan adanya pelebaran jalan pada jln. Raya Kedung Baruk dan adanya pembuatan jalan baru. Hal ini membuat kondisi lebar tapak makin tipis dan panjang.

B. Pendekatan Perancangan

Pada fasilitas perbelanjaan modern di Surabaya timur ingin menciptakan sebuah konsep *citywalk*. Maka sebagai bangunan komersil, hal utama yang paling penting adalah daya Tarik bagi pengunjung agar tertarik untuk datang. Daya tari yang ingin diciptakan adalah berupa ruang-ruang luar. Sehingga dalam merancang proyek ini penulis menggunakan pendekatan sistem.



Gambar. 2.4 Sistem *spatial* yang diterapkan dalam fasilitas perbelanjaan modern di Surabaya timur. Sumber: penulis.

Pendekatan sistem yang pertama digunakan adalah sistem *spatial*. Kenyamanan pengunjung dalam berbelanja dapat dirasakan secara visual melalui pandangan mata. Kenyamanan visual diciptakan dengan membuat adanya hubungan antara *space* dalam dengan *space* luar untuk mengatasi kejenuhan pengunjung.



Gambar. 2.5 Ruang luar untuk mengatasi kejenuhan bagi pengunjung. Sumber: Google Images.

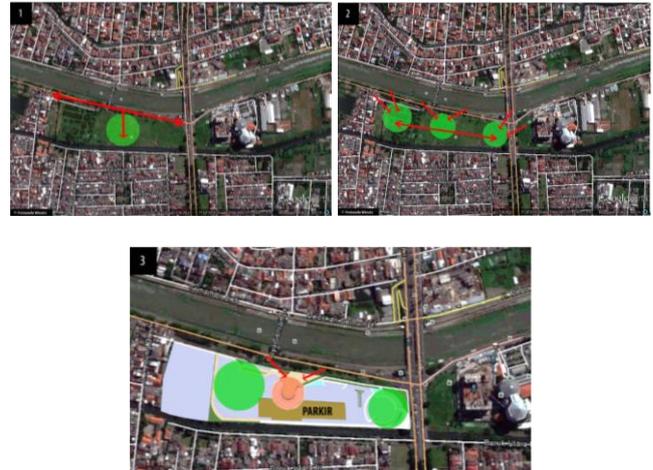
Ruang luar yang diciptakan diharapkan dapat dijadikan sebagai tempat istirahat bagi pengunjung ketika mulai terasa jenuh berada terlalu lama di ruang dalam fasilitas perbelanjaan modern.



Gambar. 2.6 Sistem sirkulasi yang mengarahkan. Sumber: Google Images.

Pendekatan sistem yang kedua digunakan adalah sistem sirkulasi. Sistem sirkulasi yang diciptakan dalam fasilitas perbelanjaan modern adalah sirkulasi yang mengarahkan dengan jelas agar dapat menarik pengunjung untuk masuk ke dalam fasilitas perbelanjaan modern.

C. Proses Bentuk



Gambar. 2.7 Proses bentuk desain. Sumber: penulis

Berikut merupakan proses bentuk desain fasilitas perbelanjaan modern di Surabaya timur adalah:

- Pusat *entrance* utama terletak pada sisi bagian tengah dengan maksud tujuan agar pengunjung dapat merasakan keberadaan bangunan.
- Membuat ruang terbuka pada sisi pusat *entrance*, sisi timur dan sisi barat. Ruang terbuka pada sisi bagian timur bertujuan untuk menarik pengunjung dari jln. Dr. Ir. H. Soekarno. Sedangkan ruang terbuka pada sisi bagian barat bertujuan untuk menarik pengunjung dari jln. Raya Kedung Baru.
- Dengan kondisi tapak yang tipis dan panjang, maka area gedung parkir diletakkan pada sisi bagian belakang pusat *entrance*. Peletakan gedung parkir tersebut bertujuan agar jarak antara gedung parkir dengan area perbelanjaan tidak melebihi 60 meter dan memberikan kenyamanan pada pengunjung.



Gambar. 2.8 Ruang luar yang berhubungan langsung dengan ruang dalam. Sumber: penulis

Ruang luar yang tersedia untuk menarik pengunjung masuk ke dalam fasilitas perbelanjaan modern. Ruang luar yang terdapat pada sisi bagian timur dan barat sebagai *entrance* bagi pejalan kaki. Ruang luar pada bagian pusat sebagai *entrance* kendaraan dan pada sisi bagian belakangnya sebagai jalur servis.



Gambar. 2.9 Bentuk tatanan tenant. Sumber: penulis.

Bentuk tatanan *tenant* pada sisi bagian barat dibuat lebih tertutup, dengan alasan panas barat mengganggu kenyamanan pengunjung. Bentuk tatanan tenant pada sisi bagian timur dibuat lebih terbuka, dengan alasan adanya potensi *view* ke arah bangunan baru apartemen Gunawangsa Merr, Bale Hinggil, dan jembatan Merr. Sebagian masa sisi bagian timur yang terbuka memanfaatkan penghawaan alami.

Ruang dalam pada bagian *atrium* dibuat melengkung dengan tujuan pengunjung dapat melihat *tenant* dan ruang luar tetapi tetap berada dalam bangunan. Dari bentuk ruang dalam melengkung membuat sirkulasi menjadi radial, hal ini membuat suasana ruang lebih terasa dan semua *tenant* dapat terlihat oleh pengunjung.



Gambar. 2.10 Sirkulasi yang mengarahkan pengunjung masuk ke dalam area fasilitas perbelanjaan modern. Sumber: penulis.

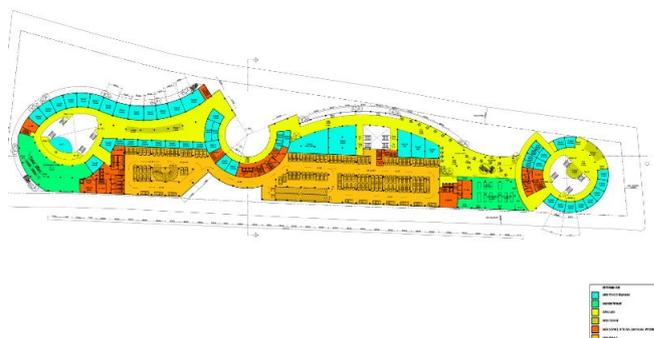
Pada bagian *entrance* utama untuk kendaraan, sirkulasi dibuat mengarahkan kendaraan pengunjung untuk masuk ke dalam bangunan. Pada ruang luar bagian timur dan barat menyediakan pedestrian yang mengarahkan pengunjung untuk masuk ke dalam fasilitas perbelanjaan modern.

D. Denah Layout



Gambar. 2.11 Denah Layoutplan. Sumber: penulis.

Berikut gambar diatas merupakan gambar denah *layout plan* dari proyek Fasilitas Perbelanjaan Modern di Surabaya Timur.



Gambar. 2.12 Denah lantai First floor dan zoning. Sumber: penulis.

Berikut gambar diatas merupakan gambar denah *first floor* dari proyek Fasilitas Perbelanjaan Modern di Surabaya Timur, dimana terdapat dua buah *anchor tenant* pada sisi bagian barat dan timur dengan tujuan untuk menghidupkan *tenant – tenant* kecil. Serta dari penataan *tenant - tenant* kecil adalah dengan *single tenant*, dengan tujuan agar nilai jual tinggi.

E. Fasilitas Bangunan

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas di dalamnya, antara lain yang berada di dalam *indoor* yaitu *tenant, Department Store, Supermarket* (sebagai *anchor tenant*), *Karaoke, Bar and lounge, Cafe, Ballroom, Kantor pemasaran, Area Servis*, dan lain-lain.



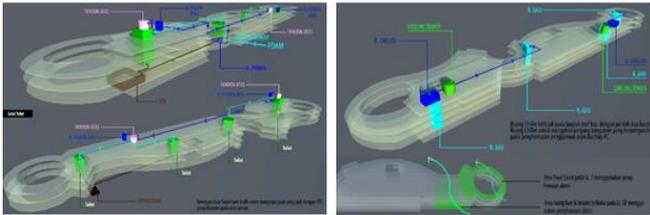
Gambar. 2.13 Fasilitas tenant indoor dan sebagian taman yang terletak pada bagian Atrium. Sumber: penulis.

Sedangkan untuk fasilitas bangunan yang berada di outdoor yaitu Ruang terbuka, *Open tenant, Skywalk, Cafe Outdoor* dan *Food court*.



Gambar. 2.14 Fasilitas bangunan outdoor; atas: (ki-ka) Open tenant, café outdoor; bawah: (ki-ka) Skywalk, Food court. Sumber: penulis.

F. Sistem Utilitas



Gambar 2.15 Sistem Utilitas (sanitasi dan AC). Sumber: penulis.

Sanitasi

Air bersih : Menyediakan dua buah tandon atas dan ruang pompa atas untuk mengatasi penghematan penggunaan pipa karena kondisi bangunan yang panjang.
 Air kotor / kotoran : terbagi menjadi dua zona, yaitu zona barat dibuang ke STP yang terletak pada lantai semi basement dan zona timur dibuang ke septictank yang ditanam di area taman. Hal ini bertujuan untuk mengatasi penghematan penggunaan pipa karena kondisi bangunan yang panjang.

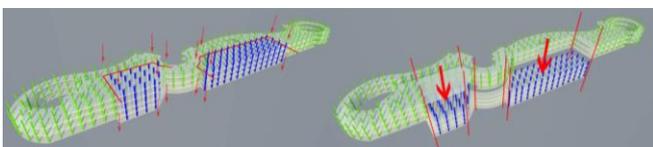
AC

AC : Menyediakan dua buah ruang *chiller* dan dua buah *cooling tower* untuk mengatasi penghematan penggunaan pipa karena kondisi bangunan yang panjang. Letak ruang *chiller* terletak pada *roof top* dengan alasan memberikan kenyamanan penghawaan ruang *chiller*.

Listrik

PLN : Letak ruang PLN, ruang trafo, MDP terletak pada lantai *ground floor* sisi bagian belakang bangunan dan dapat diakses melalui sirkulasi *entrance* belakang bangunan.

G. Sistem Struktur



Gambar 2.16 Sistem struktur bangunan. Sumber: penulis.

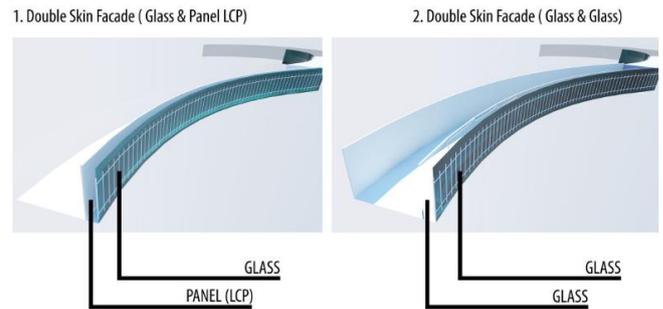
Adanya perbedaan level ketinggian lantai antara lantai gedung parkir dengan lantai area perbelanjaan,

tetapi strukturnya tetap menjadi satu kesatuan. Maka balok pada bagian lantai gedung parkir menumpu pada bagian tengah kolom lantai perbelanjaan.

H. Pendalaman Perancangan

Kenyamanan visual yang tercipta dalam desain mengakibatkan banyak bukaan pada fasad bangunan. Dengan banyaknya bukaan pada fasad bangunan maka semakin panjang *shading device* yang dibutuhkan. *Shading device* yang semakin panjang akan mengurangi kenyamanan visual dan pandangan pengunjung ke arah luar bangunan. Maka solusi penyelesaiannya dengan menerapkan *double skin fasade*.

Double Skin Fasad yang diterapkan pada bangunan

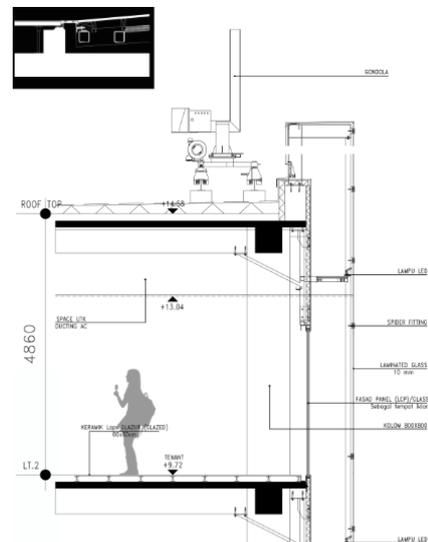


Gambar 2.17 Jenis double skin fasad yang digunakan pada fasilitas perbelanjaan modern. Sumber: penulis.

Penggunaan *double skin fasad* dengan rongga berjarak 1 meter. Pada fasad sisi bagian dalam panel (LCP) dapat diletakkan patung untuk *tenant* butik, sedangkan pada fasad sisi bagian dalam *glass* dapat diletakkan papan iklan dengan penerangan lampu LED.

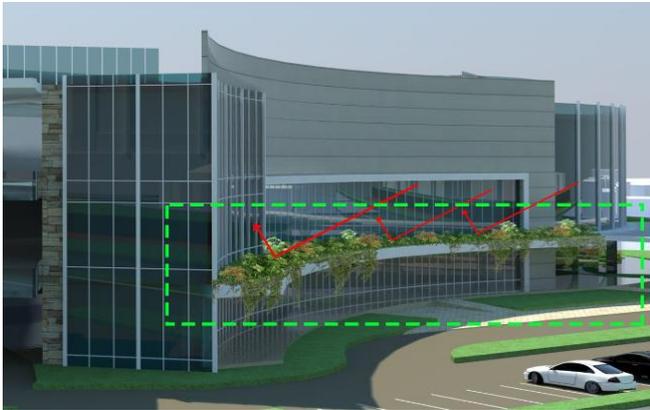


Gambar 2.18 Jenis kaca yang digunakan pada bangunan. Sumber: penulis.



Gambar 2.19 Detail penggunaan double skin fasad. Sumber: penulis.

Penerapan *green roof* pada bagian kanopi dengan maksud tujuan menarik secara *visual* bagi pengunjung untuk datang. Selain sebagai penarik, *green roof* pada bagian kanopi juga berfungsi sebagai penyerap panas matahari agar tidak langsung masuk dalam bangunan.



Gambar 2.20 Bagian kanopi bangunan yang menerapkan sistem *green roof*. Sumber: penulis.

Penerapan *green roof* menggunakan sistem drainase *plates* dengan alasan letak *green roof* pada bagian kanopi, sehingga membutuhkan beban yang ringan dan ketebalan yang tipis.

PENERAPAN GREEN ROOF



Gambar 2.21 Sistem drainase *plates* yang digunakan pada bangunan. Sumber: Google Images.

Pada bagian *entrance* utama terdapat *sculpture* dengan warna hijau yang berbeda dengan warna bangunan secara keseluruhan serta pada bagian *sculpture* ditanam dengan tanaman merambat. *Sculpture* ini bertujuan untuk menarik pengunjung dari kejauhan dan menunjukkan *entrance* utama pada bangunan.



Gambar 2.22 *Sculpture* pada bagian pusat *entrance* utama. Sumber: penulis.

Jenis – jenis tanaman yang ditanam pada area outdoor dan indoor pada bangunan dengan alasan sebagai berikut :

JENIS TANAMAN

tanaman untuk outdoor (terletak pada roof canopy)

- 1. Pakis**
Tanaman yang tumbuh liar, tanaman ini membantu membersihkan udara dari polusi. Cocok terletak pada area outdoor.
- 2. Bunga Peace Lily**
Tanaman yang dapat digunakan sebagai penghias ruangan maupun outdoor. Bunga dapat tumbuh dengan baik apabila langsung terkena sinar matahari.
- 3. Sirih Belanda**
Tanaman hias yang biasa diletakkan dalam pot. Dapat menyerap aneka racun dan polusi dalam ruangan.
- 4. Bunga Anthurium**
Tanaman indoor yang menarik pada saat bunganya mekar. Tanaman ini mudah tumbuh di kedua cahaya tinggi dan rendah.



1. Pakis



2. Bunga Peace Lily

tanaman untuk indoor (terletak pada pusat atrium)



3. Sirih Belanda



4. Bunga Anthurium



Bunga Peace Lily

Gambar 2.23 Jenis tanaman yang digunakan. Sumber: Google Images.

I. Tampak

Berikut adalah gambar tampak bangunan, dilihat dari arah sebelah utara, selatan, timur dan barat.



Gambar 2.24 Tampak bangunan dari arah utara. Sumber: penulis.



Gambar 2.25 Tampak bangunan dari arah selatan. Sumber: penulis.



Gambar 2.26 Tampak bangunan (ki-ka) : timur, barat. Sumber: penulis.

J. Perspektif

Berikut adalah gambar perspektif bangunan.



Gambar 2.27 Perspektif mata manusia. Sumber: penulis.



Gambar 2.28 Perspektif mata manusia pada bagian entrance utama.
Sumber: penulis.



Gambar 2.29 Perspektif mata manusia pada bagian café outdoor . Sumber: penulis.

KESIMPULAN

Pemilihan proyek ini dilatarbelakangi oleh minat masyarakat kota Surabaya untuk mengunjungi fasilitas perbelanjaan modern sangat tinggi, serta masyarakat kota Surabaya terutama anak muda cenderung memiliki hobi berbelanja dan membutuhkan hiburan pada waktu luangnya. Kehadiran bangunan ini diharapkan untuk menarik minat masyarakat kota Surabaya terutama bagian timur untuk mengunjungi fasilitas perbelanjaan modern terdekat. Terutama bagi penghuni baru gedung apartemen yang sekarang dalam proses pembangunan. Fasilitas perbelanjaan modern ini menyediakan area ruang luar dan *green roof* untuk menarik secara visual oleh pandangan mata pengunjung agar memasuki area fasilitas perbelanjaan modern ini. Tidak hanya adanya area ruang terbuka dan *green roof* untuk menarik pengunjung, terdapat *sculpture* dengan tanaman merambat pada bagian pusat *entrance*. Bangunan ini juga diharapkan mampu mengatasi kejenuhan pengunjung dalam berbelanja karena fasilitas perbelanjaan modern ini menyediakan area hiburan, area *tenant* tertutup, dan *tenant* terbuka. Dimana pada area *tenant* terbuka, terdapat area café terbuka dan ruang terbuka hijau sebagai tempat istirahat bagi pengunjung yang mulai terasa jenuh ketika berada terlalu lama dalam area *tenant* tertutup.

DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, Collin. 2012. *The Master Architect Series DP Architect*. Australia: The Image Publishing Group Pty Ltd.
Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya. (2010). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota tahun 2010-2030 (Peta*

Letak/Lokasi Perencanaan). Surabaya: BAPPEKO Surabaya 2010.

- Ching, Francis D. K. (1996). *Arsitektur : Bentuk, Ruang Dan Susunannya*. (edisi kedua). (Ir. Nurahma Tresani Harwadi, MPM., Trans). Jakarta: Erlangga.
Conservationtechnology. (n.d.). Retrieved May 8, 2015, from <http://www.conservationtechnology.com/documents/GreenRoofHandbook1008.pdf>
De Chiara, Joseph, and John Calender. 1973. *Time Saver Standart for Building Types*. Mcgraw Hill Bookcompany. New York.
Double Skin Façade. (n.d.). Retrieved May 8, 2015, from <http://digilib.its.ac.id/public/ITS-paper-28599-3211207902-Presentation.pdf>
Google Earth. (2014). Surabaya. Retrieved December 4, 2014 from <http://earth.google.com/>
Google Maps. (2014). Surabaya. Retrieved December 4, 2014 from <http://maps.google.com/>
Green roof. (n.d.). Retrieved May 6, 2015, from <http://www.scribd.com/doc/65923403/Green-Roof>
Neufert, Ernst. 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 1, (Sunarto Tjahjadi, Trans) Jakarta : Erlangga.
Neufert, Ernst. 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 2, (Sunarto Tjahjadi, Trans) Jakarta : Erlangga.
Shopping Mall. (2014.). Retrieved December 18, 2014, from en.wikipedia.org/wiki/Shopping_mall
Tanaman hias. (n.d.). Retrieved May 7, 2015, from <http://www.bangunrenovasi.info/2014/07/20-tanaman-hias-pembersih-udara-yang.html>
Vivocity. (n.d.). Retrieved December 16, 2014, from afmag.net/2008/06/27/photostory-vivocity-like-a-shopping-paradise/
www.architravel.com/architravel/building/vivocity/