

LANDASAN KONSEPTUAL KAWASAN PERDAGANGAN DAN HOTEL DI KABUPATEN GIANYAR

Oleh

Ir. N.P.N. Nityasa, M.Kes¹, Ir. Ketut Witarka Yudiata, MT², I Made Juniarta³

ABSTRAK

Indonesia adalah negara yang berpenduduk nomor lima terbesar di dunia, yang pertumbuhan ekonomi dan industrinya mengalami banyak kemajuan. Sehingga pembangunan infrastruktur menjadi kebutuhan utama untuk mendukung pertumbuhan ekonomi tersebut. Topik pembahasan yang diangkat disini adalah Industri dibidang pariwisata, mengingat pariwisata bukan cuma membutuhkan tempat untuk berekreasi tapi juga tempat untuk peristirahatan melepas lelah sehabis melakukan perjalanan wisata seperti hotel dan tempat yang sejenis lainnya. Untuk menunjang hal tersebut di perlukan suatu wadah *mixed use building* yang representatif berupa kawasan perdagangan dan hotel yang akan menjadi salah satu penunjang pariwisata. Lokasi yang terpilih adalah di Kabupaten Gianyar tepatnya di Kecamatan Sukawati, desa Ketewel jalan by pass Ida Bagus Mantra yang dekat dengan Pantai Lembeng, yang mempunyai prospek bagus untuk mengembangkan suatu kawasan *mixed use building* perdagangan dan hotel sebagai perputaran ekonomi, bisnis dan sarana untuk menunjang pariwisata di Kabupaten Gianyar dan sekitarnya. Luas lahan yang diperlukan adalah 26.700 m² dengan konsep dan tema bangunannya adalah post modern yang mempunyai konsep dasar komersial, rekreatif, asosiatif dan komunikatif. Sehingga dari hasil analisis tersebut melahirkan konsep perencanaan dan perancangan yang terdiri dari perencanaan site berupa entrance, zoning, sirkulasi tapak. Perancangan ruang dalam dan ruang luar serta konsep penampilan bangunan, konsep struktur serta utilitas di dalam bangunan kawasan *mixed use building* perdagangan dan hotel.

Kata kunci : Kawasan *Mixed Use Building* Perdagangan dan Hotel.

-
1. Dosen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai.
 2. Dosen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai.
 3. Alumni Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seni bangunan atau *art building* dalam ilmu arsitektur tidak terlepas dari ide gagasan manusia dengan lingkungannya untuk mengembangkan sebuah konsep dalam mewujudkan sebuah hasil karya untuk tempat tinggal. Suatu bangunan harus mempunyai nilai seni dari wujud tampak dengan perencanaan yang matang untuk tata letak sirkulasi antar ruang yang memudahkan penghuni untuk melakukan aktifitas di dalam bangunan tersebut. Bangunan selain berfungsi sebagai tempat tinggal pribadi ada juga jenis bangunan umum seperti mall, pusat perdagangan dan sejenisnya. Didalam era moderen saat ini, seiring kebutuhan manusia yang semakin kompleks dan efisien untuk mencari kebutuhan yang diperlukan disini ada satu gagasan untuk merancang dan merencanakan sebuah bangunan *Mixed Use Building* berupa perdagangan dalam hal ini berbentuk *mall* yang digabungkan dengan hotel dalam satu kawasan di Kabupaten Gianyar Kecamatan sukawati. *Mixed Use Building* adalah salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat (dikembangkan oleh Meyer, 1983). Kawasan ini nantinya akan menjadi pusat perputaran ekonomi serta segala macam aktifitas yang menjadikan manusia bisa mempermudah untuk memenuhi segala keperluan dan kebutuhannya. Kawasan perdagangan dan hotel yang tergabung dalam satu kawasan ini merupakan tempat perputaran ekonomi yang tinggi, tidak hanya untuk kelas menengah keatas tapi semua lapisan masyarakat juga bisa menikmati untuk sekedar beristirahat dan menghibur diri bersama keluarga dan teman-teman pada fasilitas yang terdapat didalamnya. Mengingat kota Gianyar adalah kota seni dan berkembang dari segi pariwisata dan keindahan wisata budayanya, dipandang sangat perlu untuk dibangunnya akomodasi pariwisata seperti hotel dan kawasan perdagangan dalam satu kawasan atau *Mixed Use Building*, agar dapat mendukung majunya sektor pariwisata dan pemerataan

ekonomi untuk menambah lapangan kerja di Kabupaten Gianyar. Karena berbagai pertimbangan itulah Kabupaten Gianyar sangat tepat untuk dijadikan site untuk merancang bangunan *Mixed Use Building* Mall dan Hotel yang unsur konsep dasarnya memiliki sifat komersial, rekreatif, asosiatif dan komunikatif dengan konsep bangunan bergaya *post modern* yang memiliki arti perpaduan gaya arsitektur tradisi dengan arsitektur modern. Untuk bisa memenuhi tuntutan tersebut tentunya diperlukan pemahaman arsitek untuk bisa mewujudkan suatu bangunan mulai dari tahap perencanaan sampai tahap perancangan dengan desain yang bagus mengikuti peraturan daerah Bali pada umumnya dan Kabupaten Gianyar khususnya. Sehingga pada akhirnya perencanaan dan perancangan kawasan perdagangan dan hotel dapat diwujudkan dengan baik yang dapat menjadi ikon tempat keramaian sekaligus hiburan di Kabupaten Gianyar.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dari rencana perancanganperdagangan dan hotel antara lain :

1. Bagaimana konsep dasar dan tema rancangan bangunan *mixed use building* berupa perdagangan dan hotel ?
2. Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan bangunan *mixed use building*?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan adalah mengadakan penyusunan data dan menganalisa potensi lingkungan untuk dijadikan landasan konseptual dan program dasar perencanaan dan perancangan kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Gianyar.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai adalah menyusun program dasar perencanaan dan konsep perancangan arsitektur dari bangunan *mix use building* mall dan hotel.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam proses penyusunan Landasan Konseptual tugas akhir ini adalah :

1. Agar penelitian yang telah dilakukan nantinya bisa sebagai bahan masukan dan pertimbangan maupun tolak ukur untuk menambah pengetahuan tentang perencanaan dan perancangan bangunan *mix use building*.
2. Sebagai informasi tambahan bagi mahasiswa dan mahasiswi fakultas teknik arsitektur yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.
3. Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca.

1.5 Metodologi

Dalam metode penelitian dijabarkan mengenai metode pengumpulan data, metode pembahasan, dan metode penyimpulan hasil analisa.

1.5.1 Metode pengumpulan data

Data yang diperlukan dapat bersifat data primer maupun data sekunder sehingga metode yang digunakan untuk memperoleh kedua data tersebut juga berbeda, yaitu sebagai berikut :

Data primer merupakan data yang langsung diperoleh di lapangan Teknik yang digunakan adalah observasi/pengamatan langsung pada objek, kemudian mendokumentasikannya.

- a. Teknik observasi

Melakukan kegiatan pengamatan langsung di lapangan dan melakukan inventarisasi permasalahan pada saat kegiatan studi penelitian perencanaan kawasan perdagangan dan hotel di Gianyar pada hari minggu 30 april 2017.

b. Teknik wawancara

Mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan studi penelitian tentang perencanaan dan perancangan pembangunan kawasan perdagangan dan hotel pada hari minggu 30 april 2017 di Gianyar.

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung diperoleh di lapangan atau merupakan data kedua, yaitu dengan metode pendekatan studi kepustakaan, yang merujuk kepada sejumlah literatur/buku yang bersesuaian.

1.5.2 Metode pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah dengan metode deskriptif yaitu memaparkan dan menjelaskan berbagai proses kegiatan perencanaan dan perancangan pusat perdagangan dan hotel di Gianyar.

1.5.3 Metode penyimpulan hasil analisis

Pada penulisan laporan penelitian ini, metode penyimpulannya menggunakan metode deduksi. Metode deduksi yaitu menyimpulkan proses perencanaan dan perancangan bangunan *mixed use building* secara umum kemudian diikuti dengan kesimpulan masing-masing tahap perancangan.

II. TINJAUAN UMUM

2.1 Tinjauan Mixed-Use Building

Perkembangan *Mixed Use* diawali di Amerika, yang lebih dikenal dengan istilah ‘superblok’, yaitu ketika proyek-proyek berskala besar di tengah kota mulai dibangun setelah berakhirnya Perang Dunia II. Kota-kota di Amerika Serikat umumnya ditata oleh jaringan jalan berbentuk *grid*. Petak-petak lahan itu kemudian disebut blok. Bangunan besar yang dibangun meliputi beberapa blok untuk mewadahi berbagai fungsi dan aktivitas itu kemudian disebut sebagai superblok. Rangkaian bangunan antar blok yang dirancang secara integrasi ini (tanpa menghilangkan batas masing-masing blok) menimbulkan citra suatu blok imajiner yang besar dan oleh karenanya disebut superblok.

Besarnya skala proyek seperti ini selalu mengandung berbagai fungsi yang saling terkait atau saling melengkapi satu dengan lainnya. Rangkaian multifungsi ini erat kaitannya dengan tingkat persaingan bisnis properti yang terjadi di kota. Setiap pengembang berusaha menawarkan sarana yang lebih lengkap agar lebih menarik, misalnya gabungan gedung kantor, pertokoan dan apartemen, atau gabungan hotel, pertokoan dan kantor. Kesemuanya pada dasarnya menawarkan “kepraktisan dan kenyamanan”.

2.1.1 Pengertian Mixed-Use Building

Mixed Use Building adalah salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat (dikembangkan oleh Meyer, 1983). (Endy Marlina, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Yogyakarta: Penerbit Andi 2008, p280).

Dapat disimpulkan bahwa pengertian definisi *Mixed Use Building* adalah sebuah bangunan yang didalamnya terdapat beberapa fungsi yang

berbeda jenisnya sehingga perlu adanya organisasi ruang yang baik dan berpengaruh pada struktur bangunan tersebut.

Dalam konteks urban, bangunan tinggi multi fungsi, dikenal dengan istilah "mixed-use building" adalah suatu bangunan yang meng-akomodasi beberapa fungsi sekaligus. *Mixed Use* merupakan penggunaan campuran berbagai tata guna lahan atau fungsi dalam bangunan. (Dimitri Procos.1976)

Mixed Use Center adalah suatu kompleks dimana terdapat berbagai fungsi kegiatan termasuk hotel, pusat konveksi, apartemen dan perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan dan pusat kebudayaan lainnya. (Dudley H. William, Encyclopedia of American Architecture). Jadi dapat disimpulkan Mix Use Building adalah bangunan yang memiliki fungsi dasar berbeda jenisnya sehingga memerlukan organisasi ruang yang baik.

2.1.2 Ciri-Ciri Mixed-Use Building

Untuk lebih memahami pikiran akan *Mixed Use Building*, maka beberapa ciri-ciri daripada bangunan *Mix Use Building* dari sekian banyak yang ada adalah sebagai berikut :

- a. Mewadahi 3 fungsi urban atau lebih, misalnya terdiri dari retail, perkantoran, hunian hotel dan entertainment.
- b. Terjadinya integrasi dan sinergi fungsional.
- c. Terdapat ketergantungan kebutuhan masing-masing fungsi di dalamnya.
- d. Kelengkapan fasilitas yang tinggi, memberikan kemudahan bagi pengunjungnya.
- e. Peningkatan kualitas fisik lingkungan.
- f. Efisiensi pergerakan karena adanya pengelompokan berbagai fungsi.

2.2 Tinjauan Kawasan Perdagangan

Perdagangan atau perniagaan adalah kegiatan tukar menukar barang atau jasa atau keduanya yang berdasarkan kesepakatan bersama bukan pemaksaan. Pada masa awal sebelum uang ditemukan, tukar menukar barang dinamakan barter yaitu menukar barang dengan barang. Pada masa modern perdagangan dilakukan dengan penukaran uang. Setiap barang dinilai dengan sejumlah uang. Pembeli akan menukar barang atau jasa dengan sejumlah uang yang diinginkan penjual.

2.2.1 Pengertian Perdagangan

Dalam perdagangan ada orang yang membuat yang disebut produsen. Kegiatannya bernama produksi. Jadi, produksi adalah kegiatan membuat suatu barang. Ada juga yang disebut distribusi. Distribusi adalah kegiatan mengantar barang dari produsen ke konsumen. Konsumen adalah orang yang membeli barang. Konsumsi adalah kegiatan menggunakan barang dari hasil produksi.

Perdagangan merupakan transaksi jual beli barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli di suatu tempat. Transaksi perdagangan dapat timbul jika terjadi pertemuan antara penawaran dan permintaan terhadap barang yang dikehendaki. Perdagangan sering dikaitkan dengan berlangsungnya transaksi yang terjadi sebagai akibat munculnya problem kelangkaan barang. Perdagangan juga merupakan kegiatan spesifik, karena di dalamnya melibatkan rangkaian kegiatan produksi dan distribusi barang (Heilbroner, 1968 dalam Nastiti, 2003).

Pusat perdagangan muncul karena adanya kebutuhan hidup penduduk. Pusat perdagangan tidak hanya menjadi tempat jual beli kebutuhan pokok saja, akan tetapi juga menjadi tempat berbagai fasilitas yang ditawarkan.

Menurut Abdurrahmat dan Maryani (1997:55) secara sederhana pusat perdagangan dapat diartikan sebagai “Pertukaran barang dan jasa antar individu dan antar wilayah dipermukaan bumi”. Sedangkan pusat perdagangan menurut Anorga dalam Lahurensa(2007:11) adalah empat beraktivitasnya pembelian barang dengan maksud untuk dijual kembali

kepada pedagang lain, konsumen akhir atau pemakai industri. Pusat perdagangan merupakan sarana perdagangan dengan jumlah pegawai yang banyak, modal usaha yang besar, omzet penjualan tinggi, daerah yang dilayani cukup luas dan toko-toko yang ada saling melengkapi satu dengan lainnya. Dalam perdagangan, terdapat aliran sejumlah barang dari suatu daerah ke daerah lain baik secara regional maupun internasional. Oleh karena itu, diperlukan sarana transportasi dan ekonomi yang mendukung terjadinya mobilitas barang dan jasa yang akan diperjual belikan dalam kegiatan perdagangan. Konsep distribusi atau penyebaran menjadi faktor yang amat penting dalam tercapainya lalu lintas perdagangan yang lancar.

2.3 Tinjauan Kawasan Hotel

Hotel adalah Perusahaan yang menyediakan jasa dalam bentuk akomodasi serta menyediakan hidangan dan fasilitas lainnya dalam hotel untuk umum yang memenuhi syarat kenyamanan dan bertujuan komersil dalam jasa tersebut (SK. Menteri Perhubungan No. 241/11/1970). Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersil, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makan dan minum (SK Menteri Perhubungan No. Pm. 10/Pw. 301/Phb. 77). Di Indonesia, kata hotel selalu dikonotasikan sebagai bangunan penginapan yang cukup mahal. Umumnya di Indonesia dikenal hotel berbintang, hotel melati yang tarifnya cukup terjangkau namun hanya menyediakan tempat menginap dan sarapan pagi, serta *guest house* baik yang dikelola sebagai usaha swasta (seperti halnya hotel melati) ataupun mess yang dikelola oleh perusahaan-perusahaan sebagai tempat menginap bagi para tamu yang ada kaitannya dengan kegiatan atau urusan perusahaan.

2.3.1 Pengertian Hotel

Pengertian Hotel bagi para pecinta wisata ataupun *travelling*, hotel merupakan tempat tinggal kedua setelah rumah yang dimiliki. Hotel memang sering kali dijadikan salah satu alternatif tempat tinggal oleh para wisatawan

ataupun pengunjung yang sedang berlibur ataupun jalan-jalan ke suatu daerah.

Kata hotel mulai dipakai sejak abad ke 18 di London, Inggris. Pada saat itu kata hotel adalah “ garni “, sebuah rumah besar yang dilengkapi dengan sarana tempat menginap/tinggal untuk penyewaan secara harian, mingguan atau bulanan. Kata hotel sendiri merupakan perkembangan dari bahasa Perancis. Hotel berasal dari kata latin: “ hostel” dan mulai dikenal di masyarakat pada tahun 1797.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KM. 37/PW.304/MPPT-86 : Hotel sebagai jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian besar atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.

Hotel adalah merupakan bangunan yang menyediakan kamar-kamar untuk menginap para tamu, makanan dan minuman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperlukan dan dikelola secara profesional untuk mendapatkan keuntungan (Rumekso, 2002 : 2)

Pengertian Hotel menurut Hotel Prpictors Act, 1956 (Sulatiyono, 1999:5) adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan makanan, minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membatasi dengan jumlah wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus (perjanjian membeli barang yang disertai dengan perundingan perundingan sebelumnya).

Definisi hotel menurut Webster New World Dictionary “*Hotel as a commercial establishment providing lodging and usually meals and other services for the public, especially for travels.*” (Fred R.Lawson, 1988). Yang artinya hotel adalah suatu bangunan yang menyediakan jasa penginapan, makanan, minuman, serta pelayanan lainnya untuk umum yang dikelola secara komersial terutama untuk para wisatawan.

Menurut Lawson, hotel adalah sarana tempat tinggal yang dapat dimanfaatkan oleh para wisatawan dengan beberapa fasilitas pelayanan seperti jasa kamar, jasa penyedia makanan dan minuman, serta jasa akomodasi lainnya, dengan syarat berupa imbalan ataupun pembayaran Lawson (1976).

Sedangkan pengertian yang dimuat oleh Grolier Electronic Publishing Inc.(1995) yang menyebutkan bahwa : Hotel adalah usaha komersial yang menyediakan tempat menginap, makanan, dan pelayanan-pelayanan lain untuk umum.

Maka dari beberapa pernyataan itu dapat disimpulkan bahwa hotel adalah suatu akomodasi yang menyediakan jasa penginapan, makan, minum, dan bersifat umum serta fasilitas lainnya yang memenuhi syarat kenyamanan dan dikelola secara komersil.

2.4 Kajian Terhadap Kegiatan yang Sejenis

2.4.1 Kawasan Perdagangan dan Hotel di Surabaya

Sebut saja Surabaya yang merupakan kota besar Indonesia kedua setelah Jakarta, tempat sebuah kawasan *mixed use center* sangat diperlukan keberadaannya. Dan kebutuhan ini diwujudkan dengan hadirnya Grand City, Surabaya. Sebuah *mixed use center* baru pertama di kelasnya yang terdiri dari *mall*, fasilitas *meeting incentive, convention and exhibition* (MICE), hotel bintang lima dan *service apartement*.

Lokasi strategis berada di jantung kota merupakan salah satu nilai plus selain fasilitas yang dihadirkan. Dibangun di atas tanah seluas hampir 5 Ha, Grand City Surabaya pada tahap pertama seluas 180,000 m², menawarkan *Shopping Mall*, kelas atas, *Convention dan Exhibition Center* berstandar internasional serta fasilitas-fasilitas penunjangnya. Juga akan dilengkapi dengan pengembangan hotel bintang lima dan *service apartement*.

Tampilan desain kontemporer pada bangunan mall menambahkan kegagahan tampilan arsitekturnya. Desain massa bangunan melengkung pada

bagian depan sengaja dibuat sebagai respon terhadap unsur lingkungan di depannya berupa aliran sungai Kalimas. Terdiri dari lima lantai ditambah satu *basement* dengan luas keseluruhan 81,000 m².

Yang membedakan dengan sisi [interior](#) mall yang lain adalah keberadaan dua konsep, yaitu *West* dan *East*. Konsep [interior](#) ini memadukan unsur budaya Barat dan budaya Timur dengan ditandai konsep *patern*, warna, *lighting* dan *art work* berupa lukisan raksasa transparan yang tergantung di tengah-tengah *void* yang melewati setiap lantai. Dengan membidik segmen *high end*, *tenant mixed* yang dihadirkan adalah *brand-brand* fashion internasional, *departement store* & supermarket internasional, pusat kebugaran dan kecantikan, *resto* dan *cafe-cafe* ternama, gedung *cinema* termegah di Surabaya dengan 7 layar serta kawasan hiburan anak, remaja dan keluarga.

Sedangkan untuk *convention* dan *exhibition center* terletak berdampingan dengan mall dan menjadi satu kesatuan bangunan.

Yang membedakan hanya bentuk bangunan yang cenderung persegi panjang. Pola sirkulasi antara *mall* dan *exhibition center* sangat memudahkan pengunjung baik itu di dalam maupun di luar ruangan dimana koridor penghubung terdapat hampir di semua lantai. Tampilan di luar terlihat

menyatu antara dua bangunan ini, akan tetapi masing-masing mempunyai kejelasan fungsi ruang. *Convention* dan *exhibition center* merupakan fasilitas konvensi, ruang pameran, ruang multi guna, ruang rapat dan ruang perkawinan bertaraf internasional pertama yang ada di Surabaya.

Dengan luas total keseluruhan 21.000 m², Grand City menyediakan fasilitas dan ruang pameran terbesar di luar Jakarta, lengkap dengan *ballroom* termegah di Surabaya. Kelebihan *exhibition center* ini adalah fasilitas tersebut dirancang untuk memiliki beban lantai terhadap berat sebesar 2 ton/m² dan tinggi plafon mencapai 12,8m. Warna silver yang berkesan mewah mendominasi sisi interiornya dengan paduan tata *lighting* yang mewah dan memenuhi standar fungsi ruang sebenarnya.

Selain itu, juga untuk menunjang kebutuhan aktifitas yang ada akan terdapat hotel berkelas bintang dan *service apartment* yang tersedia dalam satu kawasan. Semua bangunan yang ada dalam area saling bersinergi mengoptimalkan fungsi masing-masing maupun kesatuannya. Dari berbagai jalinan fungsi dan kegiatan internasional yang mampu di gelar, Grand City akan mampu membawa kota Surabaya ke tingkat kota internasional yang mampu menjangkau market domestik maupun asing. Hal ini juga didukung dengan pola sirkulasi kendaraan dan manusia yang terbagi dengan tepat. Terdapat juga fasilitas parkir yang luas dan bisa menampung 2500 mobil (*lower ground, parking lots* dan *parking building*) dan 500 sepeda motor (*lots*).

Semua desain *mixed used* dan bangunan komersil pada *masterplan* ditangani RTKL Los Angeles, salah satu konsultan arsitek kelas dunia yang berpengalaman di bidangnya. Dengan tampilan desain modern membuat kota Surabaya mempunyai ikon baru sekaligus. Sehingga dapat di simpulkan bangunan mixed use building yang terdapat pada grand city Surabaya ini bisa menampung berbagai macam aktifitas yang menawarkan kemudahan dengan bentuk bangunan yang dinamis dan gaya bangunan yang elegan, desain interior yang mewah serta sirkulasi yang mudah untuk menghubungkan ke berbagai macam fasilitas yang terdapat di dalamnya.



Gambar 2.1 Hotel Grand Indonesia

Sumber, <http://id.wikipedia/Grand Indonesia>, 2008

III. STUDI PENGADAAN, KONSEP DASAR DAN TEMA RANCANGAN

3.1 Tinjauan Lokasi Kabupaten Gianyar

Kabupaten Gianyar merupakan satu dari sembilan Kabupaten/Kota yang ada di Propinsi Bali. Secara Astronomis Kabupaten Gianyar terletak diantara $8^{\circ} 18' 52''$ Lintang Selatan, $115^{\circ} 05' 29''$ dan $115^{\circ} 22' 23''$ Bujur Timur. Batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kabupaten Bangli
- Sebelah Timur : Kabupaten Klungkung
- Sebelah Selatan : Kota Denpasar dan Selat Badung
- Sebelah Barat : Kabupaten Badung

Kabupaten Gianyar meliputi wilayah daratan dengan luas 368 Km^2 atau 36.800 Ha, yang terdiri dari tujuh Kecamatan dan jumlah Penduduk di Kabupaten Gianyar tahun 2016 sebanyak 438.974 Jiwa, dengan kepadatan penduduk $1.193 \text{ Jiwa} / \text{Km}^2$.

3.2 Penentuan Perumusan Konsep Dasar

Berdasarkan dari uraian di atas tentang pengertian, fungsi, tujuan, sebagai bentuk usaha yang bersifat komersial, dan sasaran yang diinginkan maka perencanaan Kawasan Perdagangan dan Hotel memiliki tujuan yang menarik perhatian bagi konsumen sehingga konsumen tertarik untuk datang dan berbelanja, dan disatu sisi masyarakat pengguna/konsumen Hotel dapat dengan nyaman menikmati fasilitas yang disediakan pihak hotel tanpa merasa terganggu dengan aktivitas yang terjadi di kawasan perdagangan meskipun keberadannya dalam satu bangunan yang sama. Jadi berdasarkan uraian di atas, maka konsep dasar dari perancangan kawasan *mixed-use building* Perdagangan dan Hotel di Kabupaten Gianyar ini adalah : ***Komersial, Kreatif, Asiatif dan Komunikatif.***

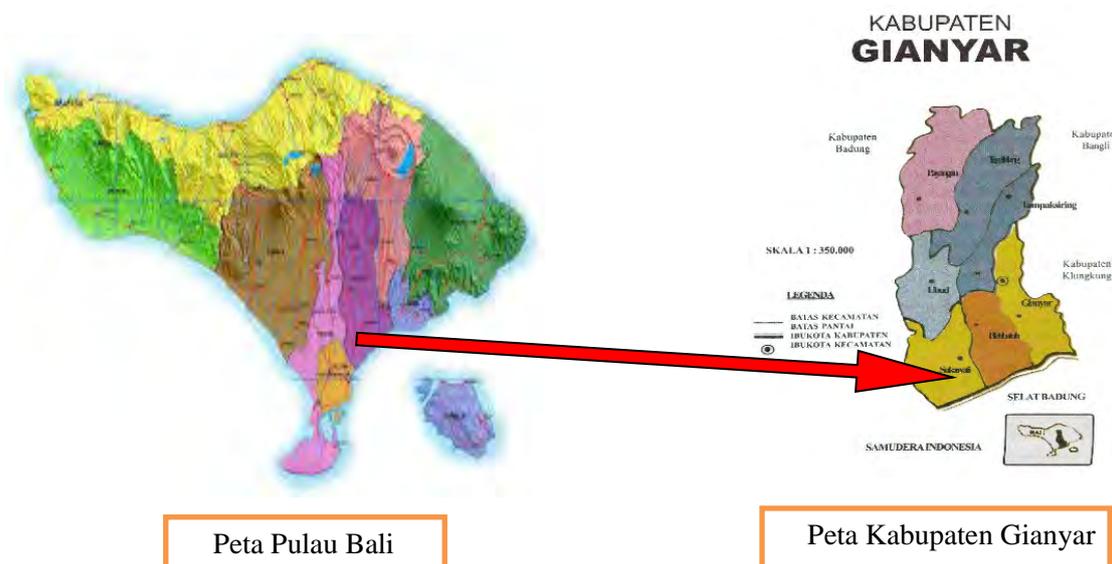
3.3 Penjabaran Tema Rancangan

Dari pengertian, pendekatan, penentuan dan perumusan tema rancangan dan kriteria-kriteria yang telah diuraikan di atas maka perencanaan bangunan kawasan

mixed-use building Perdagangan dan Hotel akan memakai tema *Post-Modern*. *Post-modern* adalah gerakan abad akhir ke-20 dalam seni, arsitektur, dan kritik itu adalah keberangkatan dari modernisme. Postmodernisme termasuk interpretasi skeptis terhadap budaya, sastra, seni, filsafat, sejarah, ekonomi, arsitektur, fiksi, dan kritik sastra. Hal ini sering dikaitkan dengan dekonstruksi dan pasca-strukturalisme karena penggunaannya sebagai istilah mendapatkan popularitas yang signifikan pada waktu yang sama sebagai abad kedua puluh dalam pemikiran post-struktural. Arsitektur *Post-Modern* adalah percampuran antara tradisional dengan non-tradisional, gabungan setengah modern dengan setengah non-modern, perpaduan antara lama dan baru. Arsitektur Post-Modern mempunyai style yang *hybrid* (perpaduan dua unsur) dan bermuka ganda atau sering disebut sebagai *double coding*.

3.4 Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan berada di jalan By pass IB. Mantra, Desa Ketewel, pantai lembeng, Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar



Gambar 3.1 Peta Lokasi Perancangan

3.5 Rumusan Perancangan

Total Luasan site 2.67 ha dengan luas bangunan 13.000m². sesuai perda RTRW kabupaten gianyar 50% dari luas site untuk ruang terbuka dan 50% untuk

bangunan. Pola masa bangunan ini monolite dengan tema rancangan **Arsitektur Post Modern**, yang memiliki konsep dasar **Komersial, Rekreatif, Asosiatif, Komunikatif**. Berikut merupakan rekapitulasi pendistribusian luas ruang dalam dan luas ruang luar bangunan pada site.

Tabel 3.1 Rekapitulasi pendistribusian luas ruang dalam dan luas ruang luar

No.	Jenis Ruang	Luas (m2)	Luas Total (m2)
1	Ruang Dalam		24.824
	Perdagangan dan Hotel	19.095 + sirkulasi 30%	
2	Ruang Luar		14.340
	Parkir	6.560 + sirkulasi 100%	
	Plaza	1.000	
	Swiming Pool	200	
	Tempat suci	20	

3.6 Program dan Konsep Perancangan

- a. Bentuk *entrance* dibuat masuk ke dalam, yang dalam arsitektur Bali disebut *cangkem kodok* untuk mendapatkan akses lebih luas, lebih mudah dilihat oleh pengunjung dan dari estetika akan lebih mengundang dengan desain aritektur Bali berupa *candi bentar* yang menjadi daya tarik pertama saat memasuki Kawasan Perdagangan dan Hotel di Kabupaten Gianyar. Perencanaan *entrance* terletak pada daerah yang mudah dilihat serta aman, sehingga mempermudah pengunjung dan pengguna untuk berkunjung.
- b. Fasilitas pada fungsi utama bangunan dipisah menurut pendaerahannya masing-masing tetapi masih saling berhubungan antara pendaerahan satu dengan pendaerahan yang lainnya. Massa bangunan diusahakan

menjauh dari pendaerahan kebisingan menuju ke pendaerahan tenang pada tapak.

- c. Konsep sirkulasi ruang dalam vertical dan horizontal harus terlihat jelas dan dapat memberikan kemudahan dalam pencapaian ruang yang satu dengan ruang yang lain. Untuk sirkulasi vertical dapat menggunakan tangga, escalator dan elevator dan lifft, tentunya dalam penggunaannya berdasarkan pertimbangan efisiensi dari segi pengadaan dan operasionalnya dalam tapak.
- d. Memisahkan antara pintu utama *lobby* hotel dan *entrance* mall untuk mempercepat akses yang akan dituju oleh pengguna tetapi tetap terdapat jalur sirkulasi atau akses untuk terhubung langsung dengan fasilitas mall dan fasilitas lain didalamnya.

TRANSFORMASI KONSEP ZONING



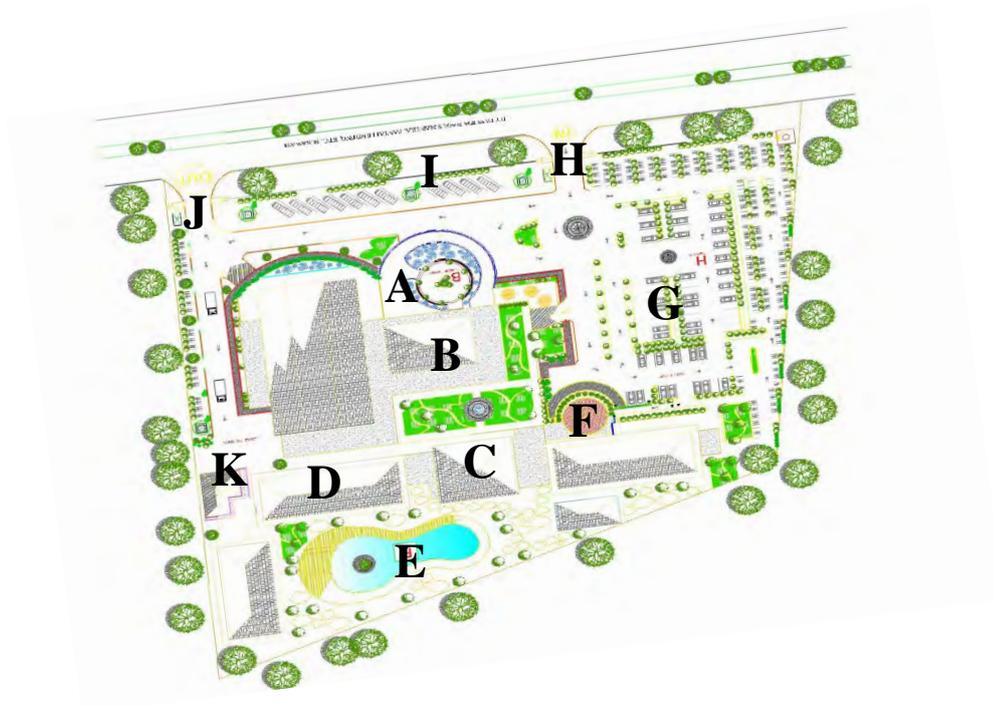
Gambar 3.2 Transformasi konsep zoning

Sumber : Analisa pribadi (2017)

Zoning pada tapak dibedakan menjadi 3 tingkatan berdasarkan faktor kebisingan. Zona bising berada dekat dengan jalan raya dilanjutkan dengan zona semi bising dan tenang pada area belakang site. terdapat batasan terhadap masing –

masing ruang yang memiliki fungsi yang berbeda. Letak main entrance selalu memperhatikan tingkat kebisingan disekitar lokasi tapak sehingga pendaerahan (zoning) dapat disesuaikan dengan tingkat kebisingan dalam penempatan ruang sesuai dengan kebutuhan dalam tapak tersebut.

Perletakan organisasi ruang kedalam tapak mempertimbangkan alur sirkulasi untuk mempermudah pengguna di setiap fasilitas ruang yang tersedia. Dengan mengedepankan konsep Tri Hita Karana yang selaras dengan lingkungan seperti pohon yang akan menjadi *lanscape* yang memperindah suasana kawasan di samping menjadi perindang di setiap bangunan.



Gambar 3.3 Transformasi konsep zoning

Sumber : Analisa pribadi (2017)

- A. Plaza adalah tempat masuk utama pada kawasan mall yang di desain secara indah untuk menampilkan kesan artistik dan memanjakan mata para pengunjung.

- B. Atrium mall sebagai tempat sirkulasi yang luas untuk menuju ke berbagai fasilitas-fasilitas yang terdapat pada bagian dalam mall yang terdapat akses langsung menuju kawasan hotel.
- C. Restoran hotel sebagai tempat santai yang terdapat suguhan beberapa menu makanan untuk tamu hotel dan pengunjung.
- D. Kawasan hotel sebagai tempat istirahat para tamu setelah berwisata di Kabupaten Gianyar dan sekitarnya.
- E. Kolam renang sebagai sarana penunjang untuk kebutuhan tamu hotel
- F. Loby hotel di fungsikan untuk administrasi awal kegiatan pemesanan kamar hotel.
- G. Parkir pengelola diletakkan terpisah dengan parkir pengunjung namun masih berada dalam satu zona yang sama.
- H. Entrance in sebagai pintu masuk ke kawasan *mixed use building* perdagangan dan hotel dengan desain candi bentar.
- I. Parkir bus terletak di depan plaza mall untuk mempermudah sirkulasi saat masuk ke parkir dan pada saat keluar kawasan.
- J. Entrance out sebagai pintu keluar dengan desain candi bentar.
- K. Loading dock mall dan hotel terletak bersebelahan dengan kawasan mall dan hotel yang terletak di belakang samping bangunan sebagai sarana bongkar muat barang.

TRANSFORMASI KONSEP POLA DAN KOMPOSISI MASSA



Pola massa monolite kelihatan teratur, menarik atau menyenangkan bagi civitas untuk beraktifitas dalam tapak. Pola massa dapat mencerminkan dari konsep dasar bangunan yaitu komersial, rekreatif dan komunikatif



Massa dikomposisikan secara dinamis dengan massa monolite dan disesuaikan dengan besaran ruang, organisasi ruang dan penzoningan. Penetapan pola massa monolite dengan ciri khas bangunan tunggal tetapi disusun dengan baik sehingga mendapatkan tampak yang dinamis yang tidak kaku serta sirkulasi yang mudah terhubung dengan ruang-ruang lainnya.

Gambar 3.4 Transformasi Pola Massa

Sumber : Analisa pribadi (2017)

TRANSFORMASI KONSEP EKSTERIOR

Eksterior tampak depan



Eksterior tampak belakang



Tampilan pada bangunan mixed use building kawasan perdagangan dan hotel mengesankan keteduhan yang mengadopsi banyak tanaman yang terdapat pada samping-samping bangunan dan sebagian roof top garden pada bagian atap mall serta atap limasan pada bangunan lainnya memberikan corak tersendiri bagi tampilan dan tampak kawasan ini.

Gambar 3.5 Transformasi Konsep Eksterior

Sumber : Analisa pribadi (2017)

TRANSFORMASI KONSEP INTERIOR



Interior atrium yang berdampingan dengan plaza taman dan kolam dengan tempelan batu alam yang berwarna soft pada dinding mall menjadikan pandangan bangunan terlihat mewah dipadukan dengan perpaduan partisi kayu sebagai penghalang matahari langsung yang terpola pada lantai dua mall kawasan *mixed use building* perdagangan dan hotel



Desain interior restoran dan kamar hotel masih tetap menggunakan warna soft yang memberi rasa nyaman dan bersih. Masing-masing ruangan hotel terdapat pintu sliding untuk memberi penghawaan dan penerangan secara alami. selanjutnya bisa menikmati view pantai lembeng dan sekitarnya dari balkon masing-masing kamar.



Gambar 3.6 Transformasi Konsep Interior

Sumber : Analisa pribadi (2017)



Gambar 3.7 Perspektif eksterior



Gambar 3.8 Perspektif eksterior



Gambar 3.9 Perspektif interior



Gambar 3.10 Perspektif interior



Gambar 3.11 Perspektif interior

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Dari latar belakang dan tujuan dibangunnya kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Gianyar ini dapat disimpulkan bahwa :

1. Kawasan *mixed use building* ini adalah kawasan yang menampung kegiatan perdagangan dan penginapan (perhotelan), kegiatan ini dapat menjadi tempat perputaran ekonomi serta beberapa macam aktifitas penunjang lainnya, sehingga masyarakat menjadi lebih mudah untuk mendapatkan pelayanan yang dibutuhkan.
2. Memperluas lapangan pekerjaan bagi masyarakat Gianyar, serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi.
3. Sebagai wadah penunjang pariwisata. baik wisatawan lokal maupun asing yang lebih representatif.

4.2 Saran

Mengingat pentingnya pengadaan kawasan *mixed use building* perdagangan dan hotel di Kabupaten Gianyar sebagai wadah untuk menunjang pariwisata dan perputaran ekonomi masyarakat disarankan sebagai berikut.

Untuk mewujudkan kawasan perdagangan dan hotel ini harus didukung oleh masyarakat disekitar dan pemerintah terkait proses ijin pembangunan dan pengembangan suatu wilayah untuk menambah pemasukan khas daerah Gianyar dalam bentuk pajak.

DAFTAR PUSTAKA

Info kabupaten Gianyar,

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Gianyar

Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KM.37/PW.304/MPPT-86.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar, *Hasil Proyeksi Penduduk, Jumlah, Kepadatan, Kepala Keluarga, Sex Rasio Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Gianyar tahun 2016*

Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar tahun 2016, *Persentase Penduduk Menurut Golongan Pengeluaran per Kapita Sebulan, Kabupaten Gianyar 2016*

Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar tahun 2016, *Jumlah hotel berbintang dan non berbintang di Kabupaten Gianyar.*

Dinas Pariwisata Kabupaten Gianyar tahun 2016,

Jumlah kunjungan wisatawan dari tahun 2013-2016.

Donny – *Indonesia Design, 2009, berkembangnya suatu tipologi arsitektur kota yang baru dan bersifat multi fungsi, atau lebih akrab disebut Mixed-Use Building*

Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRWP) Bali 2009 - 2029,

<http://www.sridianti.com/pengertian-perdagangan-bebas.html>

<http://www.sridianti.com/pengertian-perdagangan-bebas.html>

<http://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-kawasan/>

Oka A. Yoeti dalam buku *HotelMarketing*, (1999:41-42)

Perda RTRWP Bali No 16 Tahun 2009,

Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 16 Tahun 2012,

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar yang selanjutnya disebut dengan Perda RTRW Kabupaten Gianyar.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 1999, *persyaratan, dimana daerah mempunyai kewenangan mengatur wilayahnya sendiri.*

