

IDENTIFIKASI HYPERMART GORO ASSALAAM SEBAGAI MIXED- USE BUILDING

Ghibran Ahmed Al Reza

Program Studi Arsitektur
Universitas Muhammadiyah Surakarta
D300180088@student.ums.ac.id

Suryaning Setyowati

Program Studi Arsitektur
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ss207@ums.ac.id

ABSTRAK

Goro Assalaam merupakan *bangunan hypermarket yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Gumpang Lor, Pabelan, Kec. Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah*. Goro Assalaam merupakan *bangunan hypermarket dengan fungsi tidak hanya sebagai pusat belanjaan akan tetapi juga digunakan dalam event-event terkait pameran keislaman*. Permasalahan yakni *bagaimana potensi Goro Assalaam sebagai bangunan Mixed-use yang menggabungkan dua atau lebih fungsi bangunan dalam satu area*. Tujuan penelitian ini ingin *memberikan ruang bagi masyarakat untuk mengembangkan kegiatan positif pada Kawasan Goro Assalaam sebagai Kawasan mixed- use building*. Metode Penelitian yang digunakan menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan Kualitatif dengan melakukan observasi, pengumpulan data sekunder yang kemudian menghasilkan analisis berupa deskriptif dengan mendeskripsikan hasil temuan data yang telah didapat. Hasil penelitian disimpulkan bahwa analisis potensi kawasan *Hypermart Goro Assalaam layak sebagai pengembangan desain mixed use dengan mempertimbangkan kriteria perancangan mixed-use building berupa lahan yang memadai, fungsi dan karakter bangunan yang saling terintegrasi untuk terwujudnya fasilitas yang dapat memwadahi ruang publik kreatif dan dapat memenuhi kebutuhan komersial bagi penggunaannya*.

KEYWORDS: *Hypermart; Mixed- Use Building; Potensi*

PENDAHULUAN

Kota Surakarta memiliki potensi yang besar dalam bidang industri kreatif, budaya seperti kuliner, kerajinan, pertunjukan, fesyen dan pariwisata. Dapat dilihat dari infrastruktur pada kota Surakarta seperti jaringan air bersih, jalan sebagai jalur transportasi, jaringan riol air, jaringan telepon dan jaringan listrik. Serta berbagai fasilitas seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas keamanan, fasilitas hiburan, dan fasilitas sosial untuk mendukung aktifitas yang dilakukan warga kota Surakarta. Dengan jumlah penduduk kurang lebih dari satu juta jiwa, dengan padatnya penduduk di suatu kota dibutuhkan adanya sistem aktivitas yang dapat memenuhi kebutuhan sehari hari, seperti aktivitas bekerja, belanja kebutuhan sehari hari, aktivitas belajar hingga hiburan, dalam menangani hal tersebut di butuhkan suatu ruang yang dapat menampung aktivitas secara umum.

Pada dasarnya bangunan *mixed-use* mengacu pada satu pengembangan yang

menampilkan kombinasi fasilitas perumahan, komersial dan rekreasi. Model *mixed-use* semakin populer dan menjadi tren dalam menanggapi *urban sprawl*, dengan semakin banyak orang yang ingin hidup, bekerja dan bersantai hanya dalam satu bangunan. Sementara itu, pengembang sering menemukan bangunan *mixed-use* menjadi menguntungkan karena berbagai peluang ekonomi yang mereka tawarkan.

Belum adanya fasilitas yang dapat mengakomodir berbagai aktivitas masyarakat kota Surakarta dalam satu kawasan. Dengan adanya desain sebagai pusat untuk menyalurkan berbagai aktivitas terbentuklah suatu rancangan desain *mixed- use building* yang dapat menampung berbagai kegiatan yang berguna bagi perkembangan suatu kota.

Di harapkan dengan adanya pengembangan desain *mixed use building* dapat memberikan dampak positif dan manfaat bagi masyarakat, memperluas

lapangan pekerjaan dan memberikan kinerja yang baik bagi perkembangan kota.

TINJAUAN PUSTAKA

Mixed-Use Building

Bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi yang saling berhubungan antara bangunan lainnya. *Mixed use building* menggabungkan antara fasilitas rekreasi, fasilitas hunian, dan fasilitas bisnis yang menjadi peluang untuk dimiliki oleh suatu pengembang. (Indonesia apartment, Esti Savitri 2007) dalam (Putra, 2021).

Mixed-use building adalah perancangan desain suatu bangunan pada kawasan yang memiliki upaya untuk menyatukan beberapa aktivitas dan fungsi, dengan lokasi lahan yang strategis, harga beli lahan yang relatif mahal serta nilai ekonomi tinggi menjadi sebuah struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas yang memiliki keterkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. (Marlina, 2008)

Di kutip dari sumber (Arsitur.com, 2021). Definisi mixed use building dari beberapa sumber sebagai berikut:

1. Mixed use yang di artikan dalam konteks urban yaitu bangunan multi fungsi yang dapat mengakomodasi berbagai aktivitas sekaligus.
2. Mixed Use adalah bangunan campuran berbagai tata guna lahan atau fungsi pada setiap bangunan yang saling berhubungan. (Procos, 1976)
3. Mixed Use Center adalah suatu kompleks yang menjadikan berbagai fungsi kegiatan seperti hotel, apartemen, perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran, pusat kebudayaan menjadi satu kawasan yang saling terhubung. (Dudley H. William, Encyclopedia of American Architecture).

Terdapat karakteristik dan kriteria yang dimiliki bangunan *mixed use* seperti yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Adanya 2 fungsi bangunan / lebih di dalam 1 bangunan yang berada dalam sebuah kawasan. Fungsi-fungsi tersebut terbentuk dari bentuk perkantoran, pertokoan, hunian seperti apartment / hotel, dan tempat hiburan.

2. Adanya integrasi dilihat dari bentuk fisik maupun fungsional terkait dengan fungsi-fungsi pada setiap bangunan.
3. Adanya keterkaitan tentang kebutuhan antara fungsi bangunan satu dengan lainnya yang dapat memperkuat sinergi dan integrasi antar fungsi.
4. Saling berkaitan antara setiap bangunan yang berupa hubungan interkoneksi antar bangunan.
5. Adanya pedestrian yang menghubungkan antara fungsi dalam bangunan.

Manfaat *Mixed- Use Building* (Danisworo, 2008) antara lain:

1. Dengan adanya fasilitas yang lengkap dapat memudahkan aktivitas yang dilakukan bagi pengunjung.
2. Pada kawasan yang luas dengan adanya fasilitas yang memadai setiap aktivitas di dalamnya memungkinkan untuk meningkatkan kualitas lingkungan yang baik.
3. Pengelompokan beberapa aktivitas dan fungsi dapat mempermudah pergerakan pada setiap bangunan.
4. Potensi perkembangan suatu kota dapat dipengaruhi oleh pertumbuhan vitalitas dan generator dalam sebuah pembangunan mixed use building sebagai respon terhadap masyarakat sesuai dengan kebutuhan.
5. Pembangunan mixed use building juga dapat menghemat dana pembangunan infrastruktur dengan pembangunan berbagai fasilitas menjadi satu kompleks.
6. Adanya tuntutan pembangunan fasilitas untuk perkembangan suatu kota yang menjadikan perluasan kota semakin padat, maka solusi dari permasalahan adalah pembangunan mixed use building sebagai bangunan multi fungsi yang menampung berbagai aktivitas dalam satu kawasan.
7. Pembangunan mixed use building harus dirancang saling menguntungkan antar fungsi. Sesuai dengan syarat integrasi pada sebuah superblok.

METODE PENELITIAN

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan analisis data dengan metode deskriptif guna menganalisa potensi yang ada di sekitar kawasan Hypermarket Goro

Assalaam sebagai perencanaan pengembangan mixed- use building. Dalam pemilihan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu agar mampu memberikan gambaran singkat mengenai "Identifikasi Potensi Hypermarket Goro Assalaam sebagai pusat Pengembangan "Mixed- Use Building" dengan adanya tahapan yang akan dilaksanakan selama penelitian sebagai berikut:

1. Data sekunder dengan studi literatur, yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan ilmiah, dan artikel. Dengan memperhatikan aspek-aspek dalam pengambilan data yang meliputi aspek biofisik dan fisik, aspek terapi dan aspek sosial.
2. Setelah memperoleh data pada kawasan Goro Assalam dengan tahap inventaris. Selanjutnya data di analisis untuk mengetahui permasalahan dan potensi pada tapak.

Potensi

Potensi berasal dari bahasa latin yaitu potentia yang berarti kemampuan. Potensi merupakan kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan. Potensi adalah sumber yang sangat besar yang belum diketahui dan yang belum diberikan pada waktu manusia lahir di dunia ini (Ensiklopedia Indonesia, 1997).

Dalam kamus ilmiah, potensi diartikan sebagai kesanggupan, kemampuan, kekuatan, pengaruh, daya dan fungsi pada suatu objek (Hamid)

Hypermarket

Hypermarket adalah toko berupa kombinasi pasar swalayan dan pemberi diskon di dalam ruangan yang menyediakan kebutuhan konsumen (Widya, 2008).

HASIL PENELITIAN

Dalam pemilihan tapak terdapat kriteria yang harus di perhatikan yaitu program, bentuk geometri, dan keberagaman fungsi yang akan menghasilkan kenyamanan, keindahan, maka dengan pertimbangan potensi yang dimiliki kawasan Goro Assalaam dipilih sebagai pengembangan mixed use building.

Goro Assalaam merupakan Sebuah *Hypermarket* yang bernuansa Islami, berada di Jl. Ahmad Yani, 308, Pabelan, Kartasura. Sebelah barat UMS Surakarta, yang memberikan fasilitas dan layanan berupa *ONE STOP SHOPPING* yaitu belanja, rekreasi dan ibadah, dengan menyediakan tempat belanja kebutuhan rumah tangga yang lengkap berupa segala macam kebutuhan rumah tangga, pusat busana muslimah, herbal, perlengkapan elektronik dll, dengan sarana hiburan dan rekreasi keluarga berupa arena bermain anak (*fun city , kid's fun*), Fashion Muslim dan juga dilengkapi tempat kuliner serta fasilitas Ibadah Masjid Ibadurohman, serta fasilitas pendukung berupa parkir dan fasilitas ATM yang lengkap. Dalam penelitian pada kawasan Goro Assalaam penulis lebih fokus membahas mengenai potensi pengembangan mixed- use building.



Gambar 1 Lokasi Hypermart Goro Assalaam
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2021)

Dapat di lihat pada gambar 1, karakteristik tapak pada bangunan Goro Assalaam mudah di akses oleh transportasi umum, dengan adanya *view* persawahan di sekitar tapak baik untuk sirkulasi pada bangunan, terdapat fasilitas umum berupa SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) yang sangat dekat, terdapat lapangan sepak bola dan kawasan dekat dengan kampus Universitas Muhammadiyah Surakarta. fungsi bangunan berupa pusat perbelanjaan yang memiliki luas lahan ± 71.200 m². Dengan lahan yang luas, kawasan Goro Assalaam sangat mendukung atau berpotensi untuk pengembangan mixed use building.

Analisis karakter mixed use building yang terdapat pada Hypermart Goro Assalaam sebagai berikut:

Analisis pemilihan lokasi *mixed- use building* yang di dominasi sebagai kegiatan perkantoran, layanan Kesehatan, sekolah dan juga perdagangan.

- Goro Asalaam mempunyai nilai *ekspose* yang tinggi sebagai *entrance* kota dan juga sering digunakan sebagai transit bagi pengunjung luar kota.
- merupakan Kawasan *bonafide* dan dapat memberikan fasilitas yang memadai
- merupakan jalur utama yang sering di gunakan oleh transportasi umum.



Gambar 2. Jalan Ahmad Yani Kartasura

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 3. Batik Solo Trans Jalan Ahmad Yani

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Lokasi Goro Assalam cukup mudah dijangkau berada di Jalan Ahmad Yani Kartasura serta dilewati oleh transportasi umum contohnya Batik Solo *Trans* (BST).



Gambar 4. Halte Jalan Ahmad Yani
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Analisis *Main Entrance* (ME)

Hypermart Goro Assalaam memiliki 3 akses keluar masuk untuk kendaraan pengunjung dan karyawan, sehingga mempermudah untuk mencapai lokasi dan memberikan kenyamanan dalam jalur sirkulasi yang baik.



Gambar 5. Loker Masuk Goro Assalaam
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 6. Gerbang Loker Keluar Goro Assalaam
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Parkir Area

Area parkir yang ada pada Kawasan *Hypermart* Goro Assalaam terbagi menjadi 3 zona yaitu area pada *Hypermart*, area parkir masjid dan area parkir motor, yang sudah

memenuhi standar pada sebuah Kawasan *mixed use building*.



Gambar 7. Parkir Area Goro Assalam
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 8. Parkir Area Masjid
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Analisa kriteria sistem sirkulasi

1. Sirkulasi pada Kawasan *Hypermart* Goro Assalaam yang menghubungkan tiap fasilitas ataupun kegiatan yang dilakukan, seperti berbelanja menghubungkan dengan tempat hiburan dapat mempermudah pengunjung dalam mobilitas dari satu tempat ke tempat lainnya
2. Sirkulasi ruang bangunan *Hypermart* tergolong nyaman bagi pengunjung namun memiliki kekurangan seperti penempatan toko yang kurang tertata.

Ruang terbuka

Kawasan Goro Assalaam memiliki ruang terbuka hijau yang belum di manfaatkan sebagai tata ruang hijau dan ruang terbuka

berdasarkan aktivitas seperti tempat memanah dan berkuda.



Gambar 9. Ruang Terbuka Goro Assalam
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 10. Kawasan Berkuda Goro Assalam
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

PEMBAHASAN

Dari hasil penelitian pada Kawasan Goro Assalaam yang bertujuan untuk mengidentifikasi potensi berdasarkan kriteria sebuah *mixed-use building* menurut (Schwanke, 2003) didapatkan pembahasan sebagai berikut:

Hypermarket Goro Assalaam memiliki 2 fungsi bangunan / lebih di dalam 1 bangunan yang ada dalam sebuah kawasan. Yaitu dengan fungsi sebagai pusat perbelanjaan, entertainment berupa pameran dan *recreation* berupa tempat bermain/hiburan. Goro Assalaam menggunakan sistem integrasi dengan proses pembaruan dalam interaksi sosial, baik secara fisik maupun secara fungsional, di terapkan pada bangunan *Hypermarket* yang terkait dengan fungsi-fungsi yang ada di dalamnya.



Gambar 11 Pusat pembelian Hypermart Goro Assalaam

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 12 Masjid Ibadurrahman Goro Assalam

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Setiap bangunan yang ada di kawasan Goro Assalaam memiliki keterkaitan tentang kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan penggunaannya seperti masjid Ibadurrahman yang memiliki fungsi untuk memenuhi kebutuhan religius dengan integrasi yang saling berhubungan antara bangunan dengan fungsi yang berbeda.

Hasil dari analisa Goro Assalaam memiliki akses bagi pengguna untuk mencakup seluruh bangunan sebagai penghubung antar fungsi dalam bangunan. Contohnya keterkaitan antara masjid dan hypermarket yang berada di satu Kawasan

Dari hasil analisa berdasarkan kriteria yang dimiliki mixed- use *building*, dapat diambil kesimpulan bahwa Goro Assalam memiliki potensi dalam pengembangan *mixed – use building* atau bangunan multifungsi, dengan adanya 2 fungsi bangunan serta lahan yang sesuai dengan syarat atau kriteria mixed use building.



Gambar 13 Kondisi Fasad belakang Goro Assalam

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021)

Kekurangan yang ada pada Kawasan Goro Assalaam terdapat pada kondisi lahan dan yang tidak terawat dan juga dinding pagar yang miring dan terdapat retakan, belum adanya jalur pedestrian bagi pejalan kaki dan kurangnya pemanfaatan lahan yang maksimal.

KESIMPULAN

Hasil penelitian disimpulkan bahwa analisis potensi kawasan Hypermart Goro Assalaam layak sebagai pengembangan desain mixed use dengan mempertimbangkan kriteria perancangan mixed- use building berupa lahan yang memadai, fungsi dan karakter bangunan yang saling terintegrasi untuk terwujudnya fasilitas yang dapat mawadahi ruang publik kreatif dan dapat memenuhi kebutuhan komersial bagi penggunaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsitur.com. (2021, 12 01). Retrieved 2021, from <https://www.arsitur.com/2015/11/pengertian-definisi-mix-use-building.html>
- Danisworo, M. (2008). *Konsep untuk mewujudkan Keselarasan antara Pertumbuhan, Peremajaan, dan Konservasi dalam Pembangunan Kota*. Bandung: Jurusan Arsitektur ITB.

- Ensiklopedia Indonesia. (1997). *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*. Jakarta.
- Hamid, F. (n.d.). *Kamus Ilmiah Populer Lengkap*. Surabaya: Apollo.
- Marlina, E. (2008). *Panduan perancangan bangunan komersial*. Yogyakarta: Andi.
- Procos, D. (1976). *Mixed Land Use from Revival To Innovation*. Pennsylvania: Dowdin Hutchinson & Ross. Inc.
- Putra, F. H. (2021). *Perancangan Bangunan Mixed Use Hunian Vertikal, Homestay Serta Mewadahi Aktivitas Wisata Di Perkampungan Prawirotaman*. Yogyakarta.
- Schwanke, D. e. (2003). *Mixed-use Development Handbook*. Washington DC: ULI.
- Widya, U. C. (2008). *Manajemen barang dagang dalam bisnis ritel*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Wigutomo, C. P., Pitana, T. S., & Wibowo, A. K. W. (2019). KONSEP TAPAK PADA MIXED USE BUILDING DENGAN PENDEKATAN SUPERIMPOSE DI KOTA SURAKARTA. *Senthong*, 2(1).