

4.5 Pembahasan Hasil Desain

Toko buku terpadu ini merupakan hasil pengembangan dari Toko Buku Paling Lengkap yang bertujuan untuk memenuhi fasilitas kebutuhan buku bagi masyarakat Kota Malang. Lokasi toko buku yang berada di kawasan perdagangan bersejarah Kota Malang membuat desain dari toko buku tersebut juga harus memperhatikan desain bangunan yang sudah ada sebelumnya, sehingga desain bangunan yang dihasilkan nantinya juga sesuai dengan konteks lingkungan di koridor Kayutangan.

Adapun pengembangan toko buku tersebut juga ditujukan untuk membangkitkan kembali aktivitas perdagangan di Kayutangan yang saat ini mulai terdegradasi dengan pembangunan area perdagangan baru. Dengan desain *infill/insertion* yang terintegrasi dengan bangunan lama yang sudah ada sebelumnya. Integrasi tersebut diperoleh dari bentuk dan tampilan bangunan, penghubung bangunan baru dan bangunan lama dan pola ruang-massa dan sirkulasi yang diusulkan. Diharapkan toko buku tersebut dapat membangkitkan minat pengunjung untuk berkunjung di toko-toko yang berada di depan bangunan baru untuk kemudian menuju bangunan baru yang ada dibelakangnya.

Maksud dari terpadu di sini adalah toko buku yang memiliki fungsi penunjang selain fungsi utamanya sebagai tempat perdagangan buku. Fungsi yang dihasilkan dalam desain berupa fungsi perdagangan buku, fungsi penunjang berupa restoran; fasilitas internet; kafe buku; auditorium, fungsi kantor pengelola dan fungsi servis.

Besaran ruang tiap fasilitas yang dihasilkan dalam desain memiliki sedikit perbedaan kuantitatif bila dibandingkan dengan perhitungan analisis yang telah dilakukan sebelumnya. perbedaan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.33 Penempatan tiap fungsi dalam bangunan

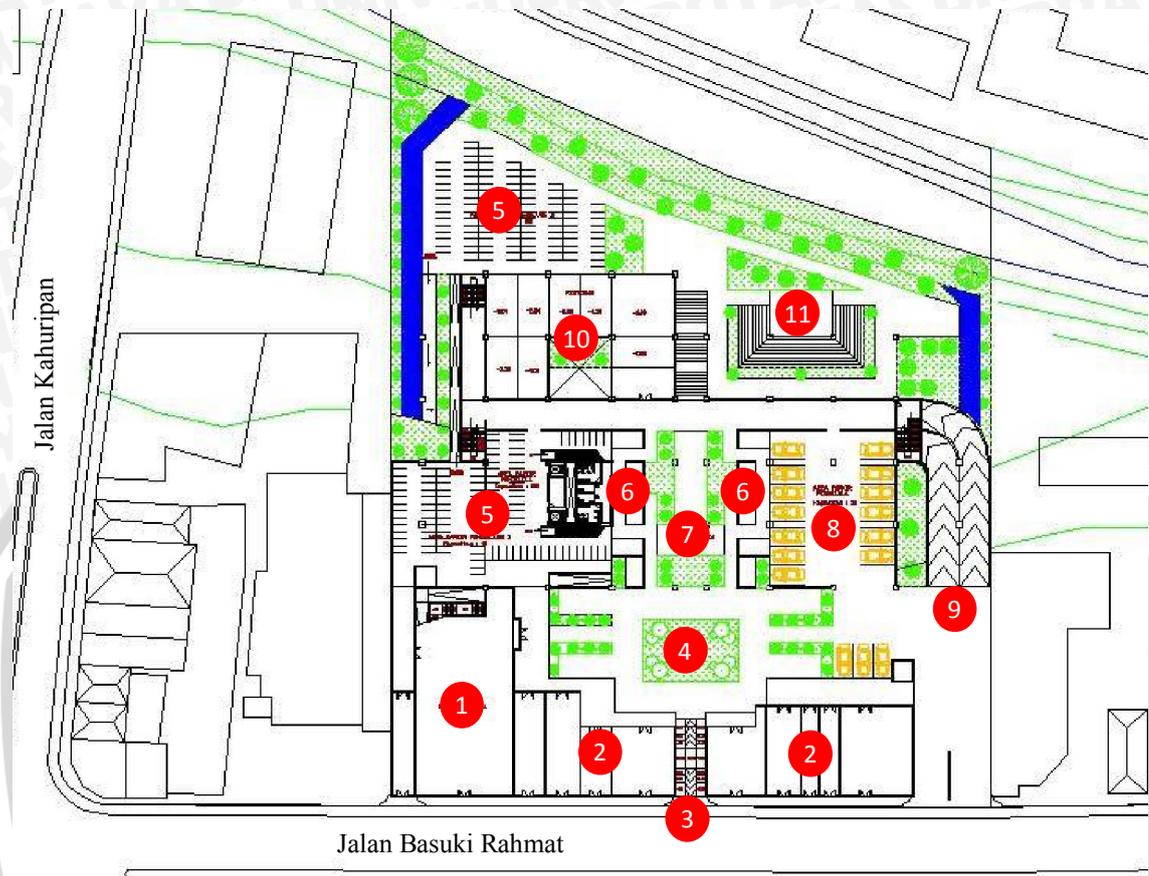
Jenis ruang	Lantai	Letak bangunan	Besaran ruang	
			Analisa	Hasil desain
<i>Exhibition hall</i>	1	Toko Buku Paling Lengkap	101	280
Buku import	2	Toko Buku Paling Lengkap	51	81
Buku non-fiksi	1 dan 2	Bangunan baru dan Toko Buku Paling Lengkap	302	285
Stand toko buku secondhand	1	Bangunan baru	125	100
Restoran	1	Bangunan baru	189	243
Buku fiksi	2	Bangunan baru	302	451
Majalah	2	Bangunan baru	51	81
Peralatan tulis	2	Bangunan baru	55	162
Komputer	2	Bangunan baru	55	81
Alat musik &	2	Bangunan baru	55	81

olahraga				
Aksesoris handphone	2	Bangunan baru	55	81
Area fasilitas internet	2	Bangunan baru	248	243
Kasir	2 dan 3	Bangunan baru	32	32
Buku hobi	3	Bangunan baru	198	210
Buku agama	3	Bangunan baru	198	218
Buku anak	3	Bangunan baru	198	243
Buku pelajaran	3	Bangunan baru	198	243
Kaset dan CD	3	Bangunan baru	105	162
Gudang	3	Bangunan baru	8	16
Kafe buku	4	Bangunan baru	238	202,5
Auditorium	4	Bangunan baru	295	243
Musholla	4	Bangunan baru	78	81
Kantor pengelola	5	Bangunan baru	797	810
Ruang MEE	Basement dan lantai 5	Bangunan baru	72	90
Toilet	Tiap lantai	Bangunan baru	199,5	170
Total			4663,5	4889,5
Area parkir pengunjung dan pengelola			1650	4733
Total keseluruhan			6313,5	9622,5

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa luas keseluruhan fasilitas pada toko buku terpadu ini meningkat dari 6313,5 m² menjadi 9622,5 m². Peningkatan luasan ruang pada hasil desain tersebut terjadi karena beberapa faktor seperti penambahan sirkulasi untuk menghubungkan ruang dan penambahan luasan ruang dengan bentuk massa bangunan. Peningkatan ruang luar yang signifikan terjadi pada area parkir. Hal ini disebabkan adanya runag kosongdi luar bangunan yang dapat dimanfaatkan untuk parkir kendaraan roda dua sebagai ganti dari dihilangkannya parkir on street di bagian depan bangunan eksisting. Selain itu juga dilakukan penambahan area parkir mobil pada basement 2.

Koefisien Dasar Bangunan pada hasil desain yang dihasilkan oleh bangunan maupun perkerasan (termasuk deretan toko bangunan eksisting) mencapai 5836,95 m² atau sebesar 72% dari luas tapak perencanaan sebesar 8075,58 m². KDB tersebut lebih rendah dari peraturan yang telah ditetapkan pada wilayah Jalan Basuki Rahmat yaitu 100%. Namun dengan KDB sebesar 72% maka permukaan tanah yang tidak tertutup

perkerasan akan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk penghijauan dan selain itu pada tapak juga dimaksimalkan sistem drainase untuk mengurangi banjir yang dapat mengarah ke sungai Brantas yang ada di belakang tapak.

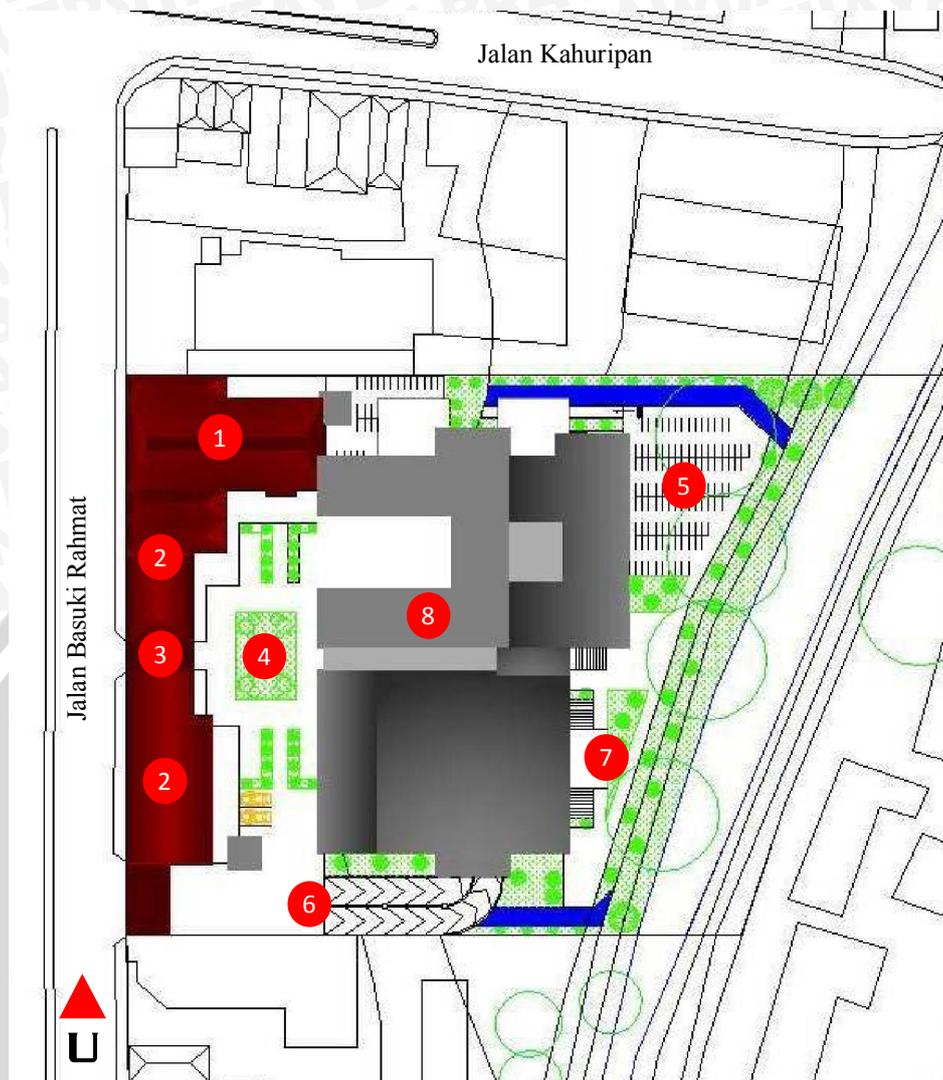


Keterangan :

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Main entrance (Toko Buku Paling Lengkap) | 9. Jalan menuju basement |
| 2. Bangunan eksisting | 10. Restoran |
| 3. Side entrance | 11. Amphiteater |
| 4. Plaza | |
| 5. Parkir pengunjung & pengelola (roda2) | |
| 6. Stand toko buku secondhand | |
| 7. Hotspot area | |
| 8. Parkir pengelola (roda 4) | |

Gambar 4.111 Layout plan Toko Buku Terpadu Paling Lengkap

Pada lantai dasar tapak digunakan sebagai *main entrance* (Toko Buku Paling Lengkap) dan area non-masif yang lebih terbuka yang terdiri dari *plaza*, *hot spot area*, stand toko buku *secondhand*, area parkir, fasilitas restoran dan amphiteater. Hal ini ditujukan agar area terbuka hijau di sepanjang sungai di bagian belakang bangunan dapat terlihat dari *side entrance* dan *plaza*, sehingga area tersebut dapat diakses oleh pengunjung. Selain itu fungsi utama berupa toko buku juga tidak ditempatkan di lantai dasar namun di lantai 2, untuk menambah ketinggian dari bangunan itu sendiri agar tujuan menjadi *background* dari pertokoan bangunan eksisting dapat terpenuhi.

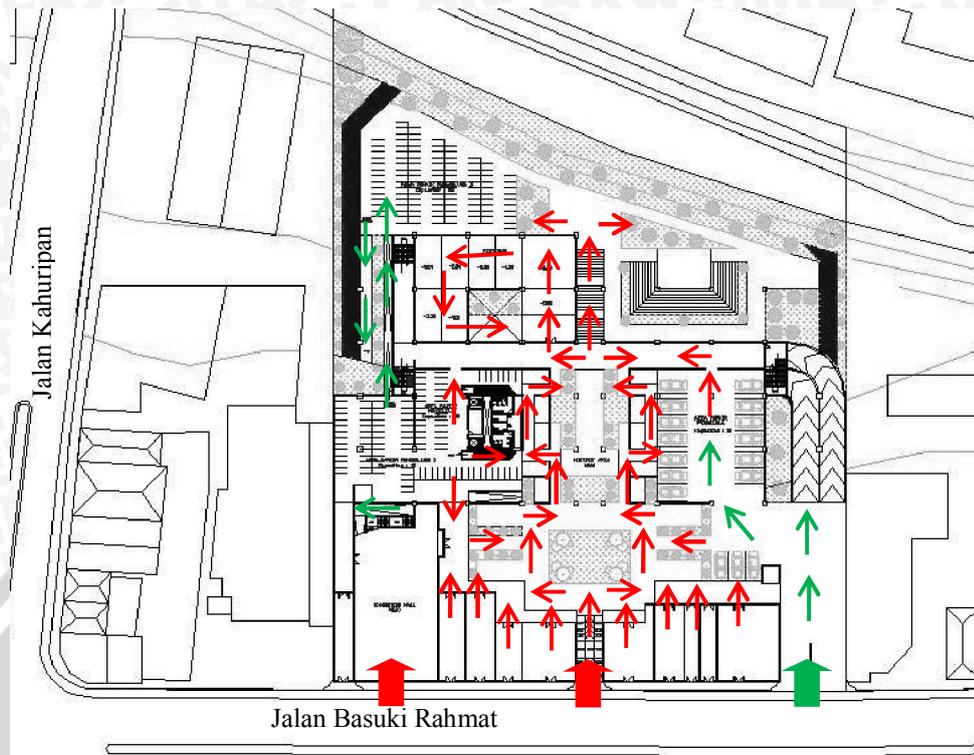


Keterangan :

1. Maing entrance (Toko Buku Paling Lengkap)
2. Bangunan eksisting
3. Side entrance
4. Plaza
5. Parkir pengunjung (roda2)
6. Jalan menuju basement
7. Amphiteater
8. Bangunan baru

Gambar 4. 112 Site plan Toko Buku Terpadu Paling Lengkap

Massa yang terdapat dalam tapak adalah 9 bangunan, 8 bangunan merupakan deretan bangunan eksisting termasuk Toko Buku Paling Lengkap dan 1 massa bangunan baru. Perletakkan bangunan baru terhadap bangunan lama adalah dengan *by side* dan *separate*. *By side* untuk bangunan baru vs Toko Buku Paling Lengkap karena fungsi antara keduanya sebagai toko buku. Sedangkan *separate* berupa plaza karena adanya lahan pemisah yang cukup luas untuk menghubungkan bangunan baru dengan bangunan kolonial yang dipertahankan karena fungsi yang berbeda.



Keterangan :

- ➔ Pintu masuk pejalan kaki
 - ➔ Pintu masuk kendaraan bermotor
- ➔ Sirkulasi pejalan kaki
 - ➔ Sirkulasi kendaraan bermotor

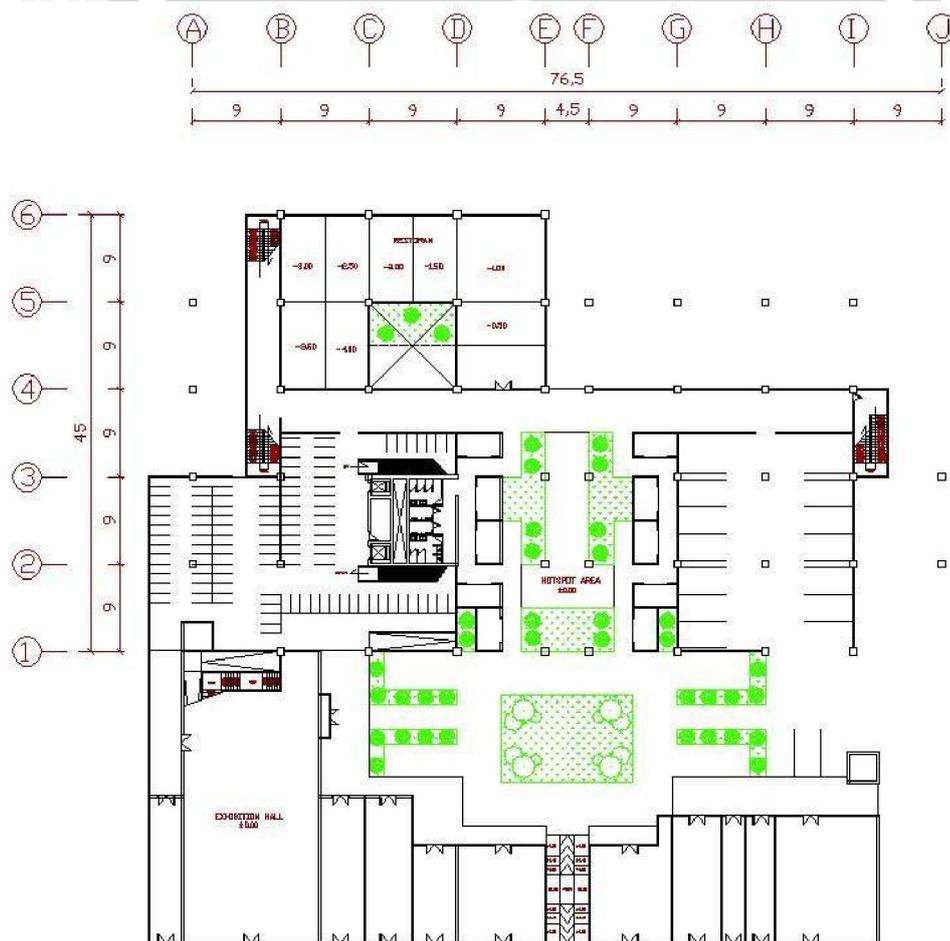
Gambar 4. 113 Alur sirkulasi pada tapak

Sirkulasi pada tapak terbagi menjadi 2 yaitu untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor. Pada gambar di atas, sirkulasi pejalan kaki diakomodasi di 2 jalan masuk yaitu Toko Buku Paling Lengkap dan side entrance yang berada di tengah tapak, tepat di sebelah selatan toko peralatan bayi. Kedua jalan masuk tersebut dapat mengakses plaza secara langsung dan diarahkan menuju amphiteater di bagian barat tapak dengan melewati area hotspot dan stand toko buku paling lengkap. Selain itu fasilitas penunjang berupa restoran juga dapat diakses dari luar. Selain itu, untuk pengunjung di deretan pertokoan eksisting juga dapat mengakses plaza di bagian dalam tapak. Hal ini merupakan usulan desain alternatif untuk bangunan eksisting agar dari bangunan eksisting dan bangunan baru dapat saling menguntungkan dari segi penarikan pengunjung.

Untuk sirkulasi kendaraan bermotor, baik roda 2 maupun roda 4 menggunakan jalan masuk kendaraan yang ada di bagian selatan. Untuk mobil pengelola dapat langsung mengakses ke area parkir, sedangkan mobil pengunjung disediakan area parkir di basement sejumlah 2 lantai. Untuk kendaraan bermotor roda 2, baik pengelola maupun pengunjung harus melalui basement untuk sampai di area parkir sebelah utara

dan barat. Untuk sirkulasi manusia dari basement, disediakan eskalator untuk mengakses toko buku dan untuk area parkir kendaraan bermotor, disediakan sirkulasi pejalan kaki untuk mengakses plaza dan area toko buku *secondhand*. Sedangkan untuk masuk ke dalam toko buku, dapat melewati pintu bagian samping Toko Buku Paling Lengkap.

Fungsi penunjang pada bangunan diletakkan di bagian belakang bangunan agar alur pencapaian ruang utama yaitu toko buku dapat dilewati terlebih dahulu. Selain itu perletakan penunjang di bagian belakang juga disesuaikan dengan view di luar tapak yang positif yaitu sungai.

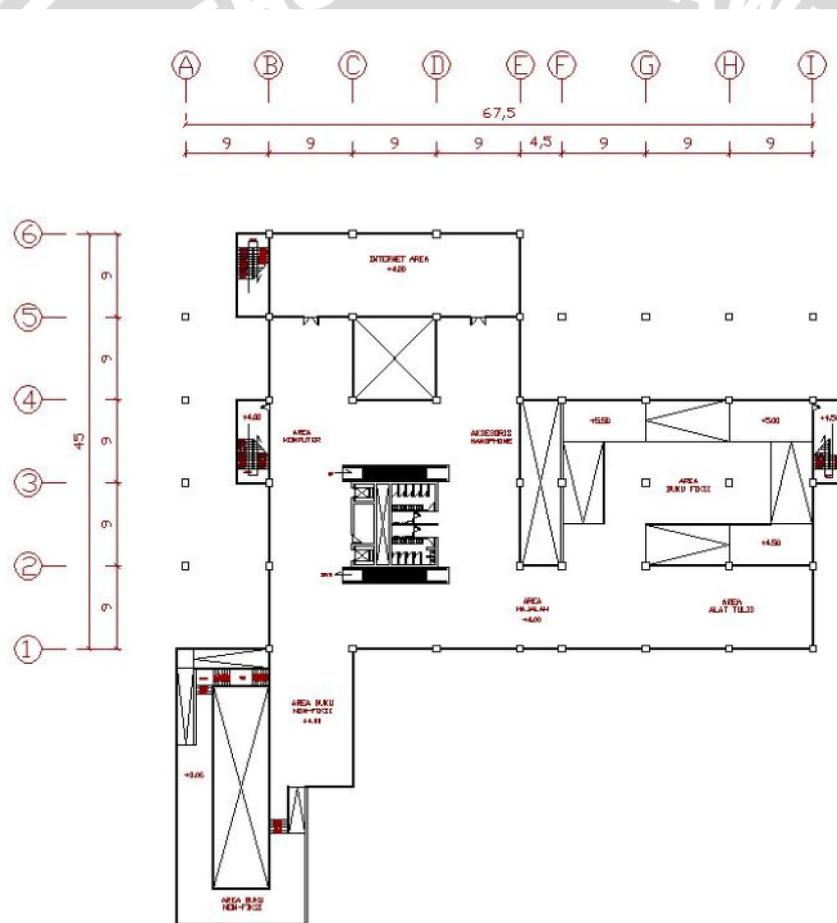


Gambar 4.114 Denah lantai 1 plan Toko Buku Paling Lengkap

Pada gambar di atas, terlihat untuk kios toko buku *secondhand*, diletakkan di area setelah plaza. Perletakan kios tersebut diupayakan membentuk sirkulasi linear dengan permainan tata massa, agar pengunjung bisa melewati tiap kios sebelum menuju ke amphitheater. Pada bagian tengah terdapat area terbuka berupa hotspot area di mana tempat tersebut juga merupakan atrium dan dapat melihat ke dalam area toko buku di atasnya. Pada gambar juga terdapat 3 buah tangga di bagian luar, di mana dua tangga

yang segaris dengan inti bangunan merupakan tangga darurat, sedangkan tangga yang terletak di bagian atas gambar merupakan tangga untuk mengakses auditorium di lantai 4, agar sirkulasi pengunjung khusus auditorium dan sirkulasi pengunjung umum toko buku tidak saling mengganggu.

Di bagian dalam Toko Buku Paling Lengkap yang difungsikan sebagai *exhibition hall*, terdapat tangga dan ramp untuk mengakses area toko buku yang terletak di bangunan baru. Akses pada *side entrance* juga berupa tangga dan *ramp* yang memiliki ketinggian sebagai pengalih perhatian pejalan kaki yang melintasi trotoar agar masuk ke dalam toko buku. Pada deretan bangunan eksisting terdapat bukaan yang mengarah ke plaza yang ditujukan sebagai usulan desain agar pengunjung dapat mengakses plaza dari toko tersebut.

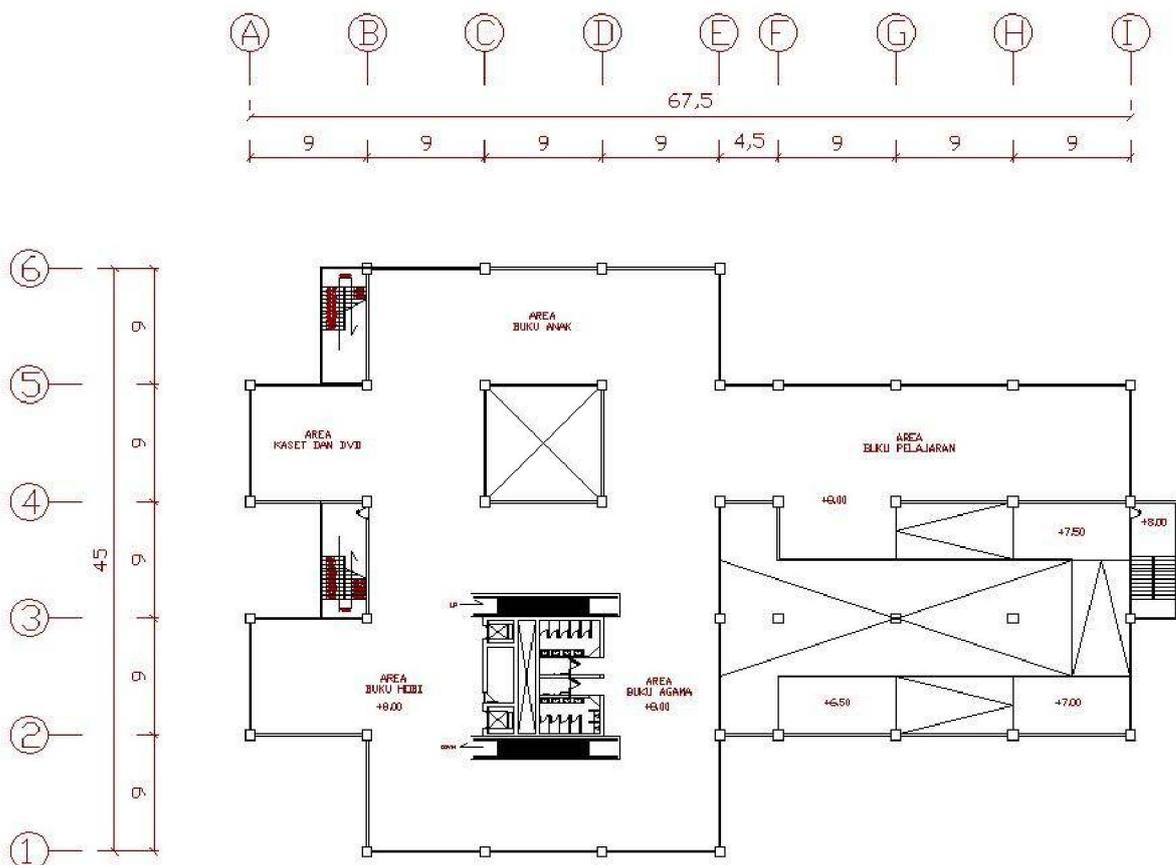


Gambar 4.115 Denah lantai 2 plan Toko Buku Paling Lengkap

Pada lantai 2 gedung berupa fungsi perdagangan buku dan penunjang berupa fasilitas internet. Pada gambar terlihat void yang terletak di atas dan samping lift serta di Toko Buku Paling Lengkap. Void yang berada di toko buku paling lengkap berfungsi untuk memberikan akses visual ke *exhibition hall* yang berada di bawahnya. Void yang berada di bagian atas lift memberi akses visual menuju fasilitas restoran di bawahnya,

sedangkan void di sebelah kanan lift memberikan akses visual ke *hotspot area* yang ada di bawahnya.

Untuk area buku fiksi yang terletak di sebelah selatan (kanan gambar) menggunakan desain sirkulasi berupa ramp yang merupakan ciri khusus dari toko buku ini. Ramp tersebut ditujukan untuk memfasilitasi pengunjung *disable person*. Bagian bawah ramp yang memiliki ketinggian kurang dari 2 meter digunakan sebagai area penyimpanan buku. Sedangkan pada inti bangunan juga disediakan eskalator untuk pengunjung yang memiliki kemampuan terbatas berjalan dengan ketinggian ramp (lansia). Sedangkan untuk elevator, dikhususkan bagi pengelola, pengunjung khusus (auditorium) dan *disable person* yang tidak menggunakan ramp.



Gambar 4.116 Denah lantai 3 plan Toko Buku Paling Lengkap

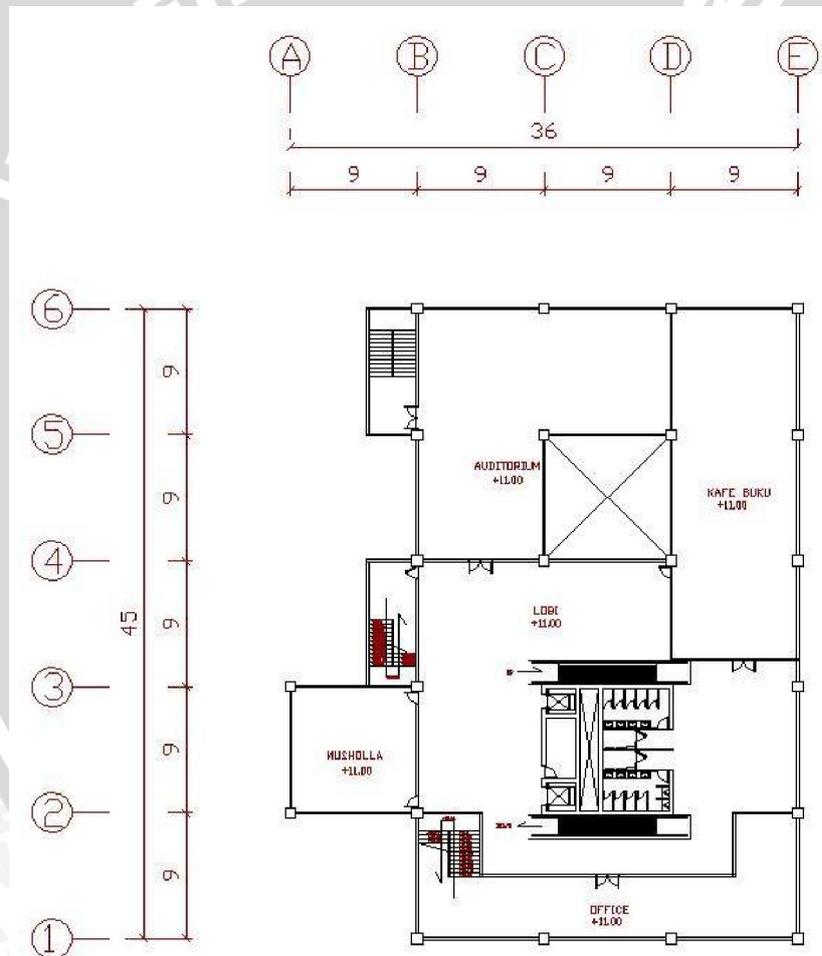
Lantai 3 bangunan digunakan sebagai area toko buku yang terdiri dari area buku hobi, buku agama, buku anak, buku pelajaran dan area kaset & CD.

Sedangkan pada lantai 4 bangunan, digunakan sebagai fasilitas penunjang berupa auditorium dan kafe buku, fasilitas servis berupa musholla dan ruang penerima menuju kantor pengelola. Adapun pertimbangan menempatkan kafe buku di bagian atas adalah ditinjau dari pemanfaatan fungsi kafe buku itu sendiri dan dari segi manajemen perekonomian toko buku. Diharapkan pengunjung melewati seluruh display toko buku

untuk kemudian dapat mengakses kafe buku yang memberikan pelayanan makan-minum ringan dan ruang baca gratis. Selain itu perletakan fungsi makan-minum berupa restoran di lantai bawah toko juga menjadi bahan pertimbangan penempatan kafe buku di bagian atas.

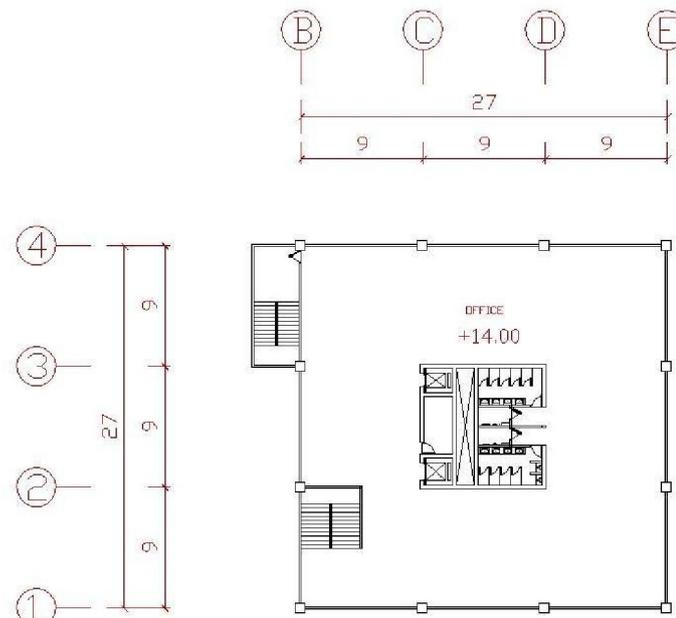
Auditorium ditempatkan di bagian atas untuk menjaga privasi pengguna ruang dan agar auditorium jauh dari kebisingan aktivitas jual beli buku. Akses masuk untuk menuju auditorium disediakan akses khusus di sebelah utara (kiri gambar) yang dapat diakses langsung dari plaza. Untuk pengunjung yang berada dari basement dapat menggunakan elevator yang juga diperuntukkan khusus bagi pengunjung auditorium.

Area servis berupa musholla digunakan bersama baik untuk pengunjung umum, pengunjung khusus dan pengelola.



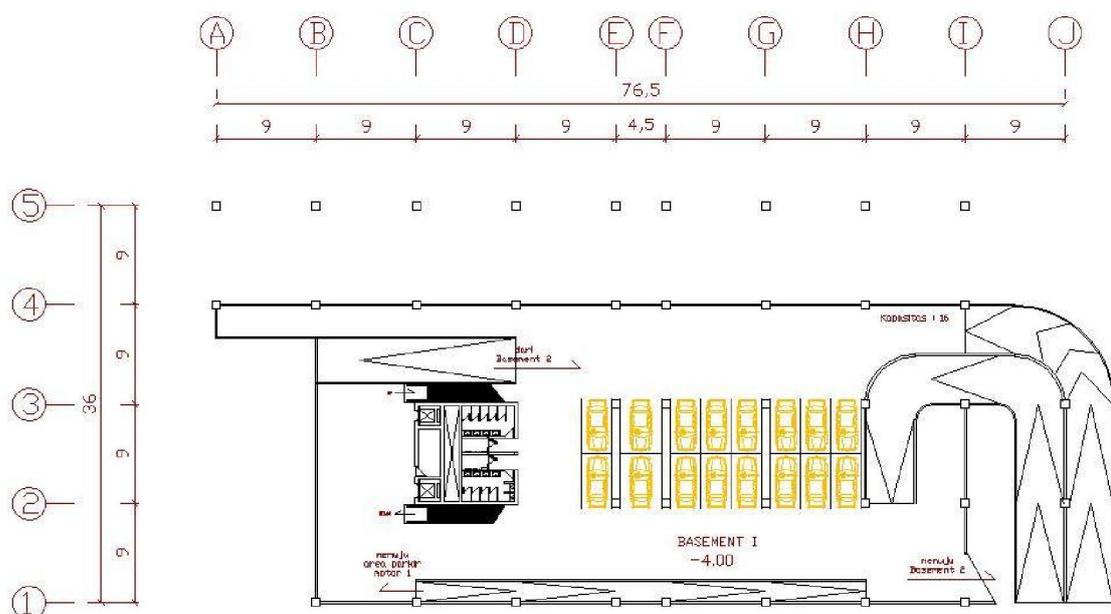
Gambar 4.117 Denah lantai 4 plan Toko Buku Paling Lengkap

Lantai 5 bangunan dikhususkan untuk kegiatan pengelolaan, hal ini ditujukan agar sembarang orang tidak mengakses kantor tersebut dan kebutuhan fungsi dari sebuah kantor pengelola yang merupakan area non-publik.

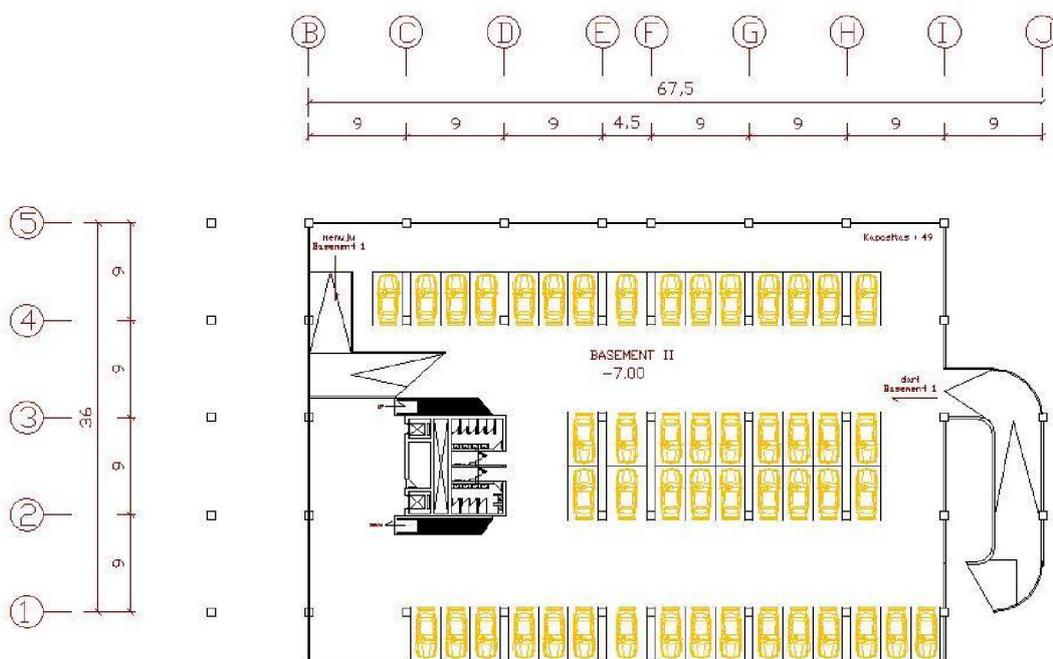


Gambar 4.118 Denah lantai 5 plan Toko Buku Paling Lengkap

Basement dikhususkan untuk area parkir kendaraan roda 4 bagi pengunjung. basement tersebut terdiri dari 2 lantai dengan daya tampung sebanyak 65 buah. Basement tersebut juga digunakan sebagai jalan lintas kendaraan bermotor roda 2 untuk menuju ke area parkir kendaraan yang berada di bagian utara dan barat tapak. Adapun pemilihan sirkulasi tersebut adalah agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki yang berada di dalam tapak.

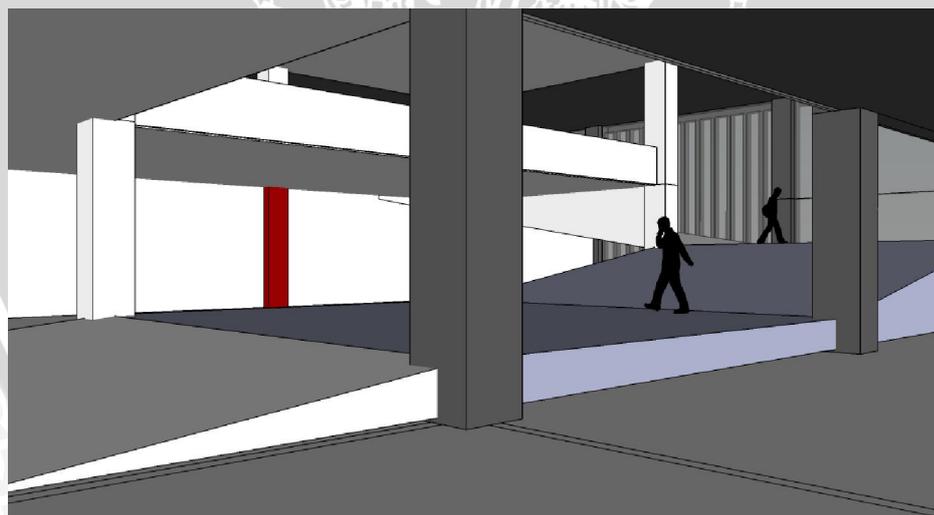


Gambar 4.119 Denah basement 1 plan Toko Buku Paling Lengkap



Gambar 4.120 Denah basement 2 plan Toko Buku Paling Lengkap

Penataan ruang pada interior toko buku menggunakan mezanin dan void yang berfungsi untuk memperluas pandangan. Sirkulasi dan tata ruang dalam bangunan membentuk pola linear yang bertujuan untuk memudahkan alur pengunjung.



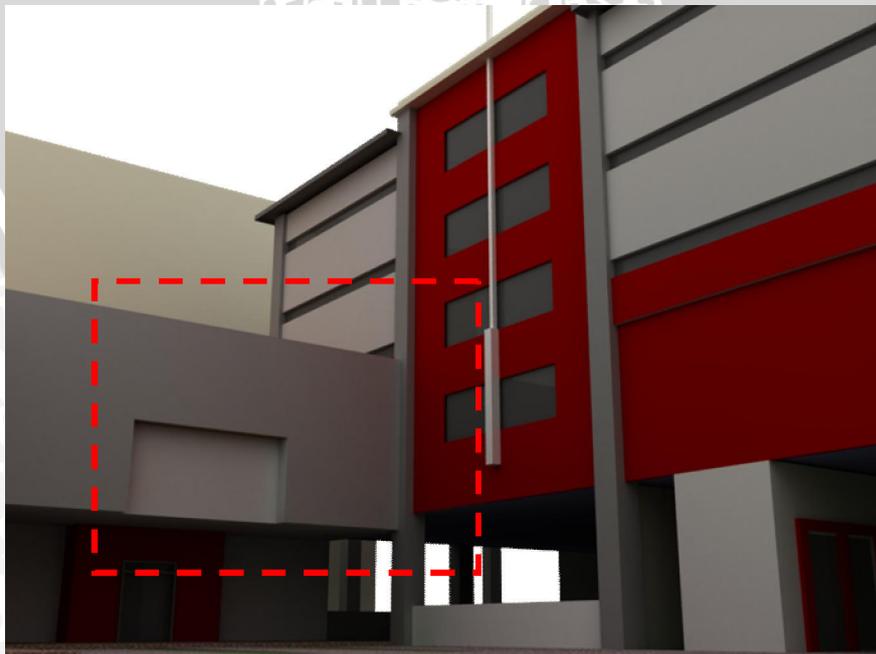
Gambar 4.121 Penggunaan mezanin dan void dalam bangunan

Bentuk bangunan toko buku terpadu menyesuaikan dengan bentuk bangunan yang ada di sekitar tapak. Yaitu bentuk persegi dengan variasi yang berupa subtraksi. Selain itu bentuk persegi (balok) merupakan bentuk yang fungsional untuk sebuah toko buku karena setiap sisi ruangnya yang dapat dimanfaatkan dan selain itu juga efektif untuk penerapan sirkulasi linear dalam bangunan.



Gambar 4.122 Perspektif mata burung pada Toko Buku Terpadu Paling Lengkap

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, hubungan antara bangunan Toko Buku Paling Lengkap dengan bangunan baru ditempuh dengan *by side* yang menyatukan dinding kedua bangunan tersebut. Penyatuan tersebut ditempuh karena terdapat kesatuan fungsi pada keduanya. Pada gambar di bawah ini terlihat *by side* antara Toko Buku Paling Lengkap dan bangunan baru.



Gambar 4.123 Hubungan *by side* antara bangunan baru dan bangunn lama pada tapak

Sedangkan hubungan antara deretan bangunan eksisting di bagian depan dengan bangunan baru didesain dengan penggunaan plaza sebagai area publik, karena jarak yang lebar. Hubungan ini merupakan hubungan dengan konsep *separate by plaza*.



Gambar 4.124 Plaza sebagai penghubung dengan konsep *separate by plaza*

Fasade pada toko buku terpadu disesuaikan dengan bangunan lama. Unsur vertikal dan horisontal pada bangunan eksisting diterapkan pada bangunan baru, begitu pula dengan proporsi bukaan yang disesuaikan dengan bangunan lama.

Pada fasade bangunan lama, bagian atas tetap menonjolkan beberapa karakter yang sudah ada sebelumnya, seperti warna maupun raut. Sedangkan untuk bagian bawah, menyesuaikan dengan warna pada bangunan baru.



Gambar 4.125 Tampak depan Toko Buku Terpadu Paling Lengkap

Bangunan baru yang lebih tinggi sebagai background banyak menonjolkan unsur horisontal agar terlihat tidak terlalu tinggi, sedangkan repetisi unsur vertikal pada bangunan diredam dengan penggunaan warna yang tidak terlalu menonjol. Sedangkan pada bangunan lama dilakukan penonjolan unsur vertikal agar bangunan tidak terlihat

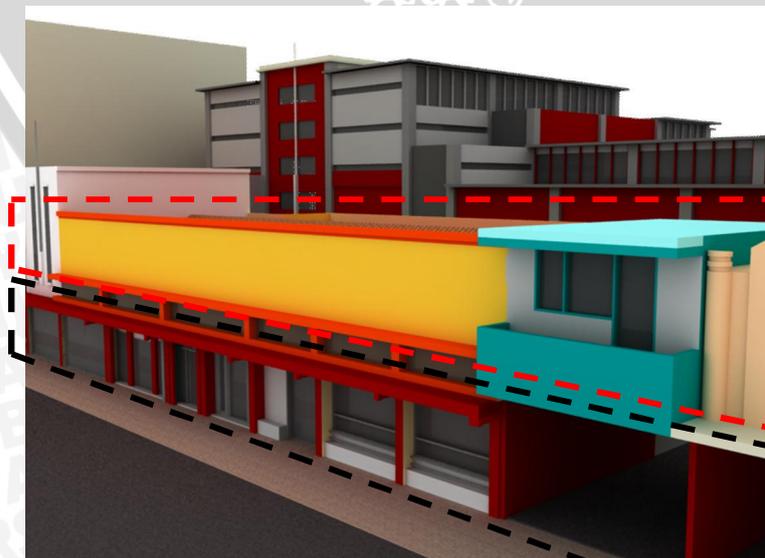
terlalu datar. Dari hasil beberapa perubahan tersebut diharapkan terjadi keseimbangan antara kedua bangunan.

Pada bagian belakang bangunan terdapat fasilitas amphiteater dan restoran. Restoran tersebut menggunakan konsep semi terbuka dengan ketinggian lantai yang berbeda yang dapat digunakan sebagai pengarah untuk menuju ke ruang terbuka yang ada di bagian belakang tapak berupa sungai dan amphiteater. Pada gambar di bawah, restoran ditunjukkan oleh garis berwarna biru sedangkan amphiteater ditunjukkan oleh garis berwarna merah. Sedangkan di bagian utara (dekat dengan Bank Sinar Mas), bangunan didesain dengan ketinggian yang dapat menarik pengunjung yang berasal dari arah tugu (di Jalan Kahuripan). Ketinggian tersebut ditunjukkan oleh garis berwarna hitam.



Gambar 4.126 Tampak belakang Toko Buku Terpadu Paling Lengkap

Warna yang diaplikasikan pada bangunan eksisting adalah untuk bagian bawah menggunakan warna primer merah yang sama dengan bangunan baru untuk memberi kesan kesatuan pada bangunan foreground dan background (pada gambar di bawah ditunjukkan oleh garis putus hitam).



Gambar 4.127 Kesatuan antara bangunan baru dan bangunan lama melalui warna

Sedangkan untuk bagian atas bangunan menggunakan warna asli bangunan eksisting sebelumnya, untuk mempertahankan beberapa bagian warna lama bangunan agar ciri tersebut masih dapat terlihat di masa mendatang. Selain itu juga untuk memberi penekanan horisontal deretan toko eksisting di Kayutangan (pada gambar di atas ditunjukkan oleh garis putus merah).

Pada bangunan diaplikasikan variasi bukaan yang disesuaikan dengan fungsi di dalam bangunan itu sendiri, di mana fungsi kantor pengelola dan fungsi baca (display buku) menggunakan banyak bukaan maksimal untuk memasukkan pencahayaan alami. Variasi bukaan tersebut juga disesuaikan dengan analisis bukaan pada bangunan eksisting yang telah dilakukan sebelumnya.



Gambar 4.128 Variasi bukaan pada dinding sebelah utara

