

**PERANCANGAN PUSAT
PERBELANJAAN DENGAN
PENDEKATAN ARSITEKTUR NEO –
VERNAKULAR DI KAWASAN
AEROTROPOLIS KULON PROGO, D. I.
YOGYAKARTA**



DISUSUN OLEH:

ALDEN XAVIER IDDO FRANDHANSEN

210118523

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

TAHUN 2024/ 2025

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus yang mahakuasa atas berkat dan hikmat kebijaksanaan yang telah diberikan, saya bisa memenuhi dan melengkapi tugas akhir saya dengan baik. Penyelesaian tugas akhir ini merupakan syarat untuk menyelesaikan jenjang studi Sarjana Arsitektur di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Saya sebagai penulis juga menyampaikan terima kasih yang sangat besar kepada pihak – pihak yang sudah berkontribusi baik dari bimbingan, dukungan, dan doa yang telah terkabulkan. Melalui ucapan ini, saya sebagai penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch., selaku Ketua Departemen Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc., selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Catharina Dwi Astuti Depari, S.T., M.T., Ph.D., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan materi yang sangat berkualitas.
4. Bapak Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST., MT, selaku dosen penguji klaster UDLA.
5. Ibu Anak Agung Ayu Ratih Tribhuana Adityadewi Karang, S.T., M.Arch., selaku dosen penguji klaster UDLA.
6. Ibu Ir. Marie Ning Murdiyanti, M.T., selaku dosen yang sudah memberikan bimbingan dan masukan untuk bekal ilmu arsitektur.
7. Orang tua yang saya banggakan dan saya cintai
8. Sdri. Agape Abelitha Maraloling Damanik yang sudah mendukung dan menemani dengan baik selama pendidikan.
9. Teman – teman yang sudah berkolaborasi dalam menyelesaikan tugas selama pendidikan.
10. Seluruh pihak yang telah memberikan bantuan dan doa baik langsung maupun tidak langsung

Yogyakarta, 23 April 2025



Alden Xavier Iddo Frandhansen

ABSTRAK

Kabupaten Kulon Progo yang menjadi salah satu kabupaten di Provinsi D. I. Yogyakarta ini trend urbanisasi dengan wilayah agraris yang berkarakteristik. Kulon Progo memiliki slogan “*The Jewel of Java*” yang memiliki nilai estetika dan keistimewaan yang menarik. Adanya urbanisasi di kota ini melahirkan perencanaan dan konsep dari kota aerotropolis yang berintegrasi dengan adanya Bandara YIA di Kulon Progo. Mendukung adanya kota aerotropolis di Kulon Progo ini, maka terdapat usulan terkait dengan pusat perbelanjaan di area *core* dari kota aerotropolis.

Pengadaan pusat perbelanjaan merupakan tujuan untuk mengadakan ruang dimana ruang tersebut dapat menjadi fasilitas dalam beraktivitas baik dalam kegiatan perbelanjaan, makan dan rekreasi. Seiring dengan adanya modernisasi, pusat perbelanjaan menjadi alternatif dimana tempat ini akan menjadi tujuan dalam berkegiatan belanja. Terdapat manfaat-manfaat yang dapat ditinjau baik untuk pelaku utama dan pendukung dimana terdapat manfaat seperti tempat belanja, tempat rekreasi, tempat makan, tempat pertunjukan seni, tempat terbukanya lapangan kerja, dan masih banyak lagi.

Pusat perbelanjaan memiliki klasifikasi dan kriteria sesuai dengan perencanaan dan perancangannya baik dalam klasifikasi regional, komunitas, dan *neighborhood*. Perancangan pusat perbelanjaan dengan pendekatan *Neo – Vernakular* ini mempertimbangkan nilai vernakular yang ada di Kulon Progo. Pusat perbelanjaan yang menggunakan pendekatan *Neo – Vernakular* akan melahirkan inovasi baru terhadap konsep dan desain arsitektur untuk tipologi komersial.

Kata Kunci: Pusat perbelanjaan, Aerotropolis, Neo-Vernakular, Modernisasi, Komersial.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

**PERANCANGAN PUSAT PERBELANJAAN DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR “NEO – VERNAKULAR” DI KAWASAN
AEROTROPOLIS KULON PROGO, D. I. YOGYAKARTA**

benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 11 April 2025

Yang membuat pernyataan



(Alden Xavier Iddo Frandhansen)

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN PUSAT PERBELANJAAN
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR 'NEO –
VERNAKULAR' DI KAWASAN
AEROTROPOLIS KULON PROGO, D. I.
YOGYAKARTA**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

ALDEN XAVIER IDDO FRANDHANSEN

NPM : 210118523

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

Pada Program Studi Sarjana Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 11 April 2025

Pembimbing,



Catharina Dwi Astuti Depari, S.T., M.T., Ph.D

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.1.1 LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK	1
1.1.2 PEMILIHAN LOKASI.....	7
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	8
1.3 TUJUAN DESAIN	8
1.4 METODE DESAIN	8
1.5 SISTEMATIKA PENULISAN	9
1.6 ALUR PIKIR DESAIN.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 TINJAUAN PENGANTAR PERMASALAHAN LANSKAP DAN PERKOTAAN.....	11
2.1.1 UPAYA PENINGKATAN KUALITAS SDM LOKAL	11
2.1.2 KUALITAS PELAYANAN PUBLIK DI KABUPATEN KULON PROGO.....	11
2.1.3 PENGENTASAN KEMISKINAN DENGAN PROGRAM BELA BELI KULON PROGO	12
2.2 TINJAUAN KAWASAN AEROTROPOLIS.....	13
2.2.1 DEFINISI AEROTROPOLIS.....	13
2.2.2 PRINSIP PERANCANGAN AEROTROPOLIS	14
2.3 TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN.....	20
2.3.1 DEFINISI PUSAT PERBELANJAAN	20
2.3.2 MANFAAT PUSAT PERBELANJAAN	21
2.3.3 KLASIFIKASI PUSAT PERBELANJAAN	21
2.3.4 PRINSIP DESAIN PUSAT PERBELANJAAN (<i>COMMUNITY SHOPPING CENTER</i>)	24
2.3.5 KRITERIA PEMILIHAN SITE	26
2.3.6 TATA RUANG PUSAT PERBELANJAAN	27
2.4 TINJAUAN PENDEKATAN ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR	33
2.4.1 DEFINISI ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR.....	33
2.4.2 KRITERIA DESAIN ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR	34
2.5 TINJAUAN STUDI PRESEDEN	36
2.5.1 BEACHWALK, KUTA, BALI, INDONESIA.....	36
2.5.2 GLOBAL HARBOR, SHANGHAI, TIONGKOK	40

2.5.3	MEDICATE, LIEGE, BELGIA	43
2.5.4	KOMPARASI STUDI PRESEDEN.....	45
2.6	KERANGKA TEORI	47
BAB III	TINJAUAN LOKASI.....	48
3.1	LOKASI DAN BATAS TAPAK	48
3.1.1	TINJAUAN SEJARAH KABUPATEN KULON PROGO	48
3.1.2	TINJAUAN DATA GEOGRAFIS KABUPATEN KULON PROGO	48
3.1.3	TINJAUAN DATA MONOGRAFI KECAMATAN TEMON.....	49
3.2	TINJAUAN SWOT KAWASAN NON FISIK	51
3.3	SWOT KAWASAN FISIK	53
3.4	ALTERNATIF LOKASI	55
3.5	ATURAN MEMBANGUN.....	59
BAB IV	METODE PERANCANGAN.....	61
4.1	METODE PENGUMPULAN DATA.....	61
4.2	METODE ANALISIS	62
4.3	PENENTUAN KONSEP PERANCANGAN.....	63
4.4	POLA PIKIR PERANCANGAN.....	64
BAB V.	ANALISIS PERANCANGAN	65
5.1	ANALISIS POTENSI SWOT	65
5.1.1	ANALISIS POTENSI SWOT NON FISIK.....	65
5.1.2	ANALISIS POTENSI SWOT FISIK.....	66
5.2	ANALISIS PELAKU.....	68
5.2.1	KELOMPOK PENGELOLA	68
5.2.2	KELOMPOK PENYEWA	70
5.2.3	KELOMPOK PENGUNJUNG	71
5.3	ANALISIS RUANG.....	74
5.3.1	ANALISIS BESARAN RUANG	74
5.3.2	ANALISIS MATRIKS KRITERIA RUANG	79
5.3.3	ANALISIS HUBUNGAN RUANG.....	80
5.4	ANALISIS TAPAK.....	83
5.5	ANALISIS STRUKTUR DAN KONSTRUKSI.....	118
5.5.1	Pondasi.....	118
5.5.2	Kolom dan balok	120
5.5.3	Dinding dan lantai	122
5.6	ANALISIS UTILITAS BANGUNAN	123
5.6.1	Sistem Daya Listrik	123
5.6.2	Sistem Distribusi Air Bersih	124

5.6.3	Sistem Distribusi Air Kotor.....	126
5.6.4	Sistem Drainase dan Konversi Air Hujan.....	127
5.6.5	Sistem Pengolahan Sampah.....	129
5.7	ANALISIS SISTEM DAN TEKNOLOGI	131
5.7.1	Penghawaan Buatan (<i>Central HVAC</i>)	131
5.7.2	Pencahayaan buatan	133
5.7.3	Sistem Transportasi Vertikal	134
BAB VI KONSEP PERANCANGAN		136
6.1	KONSEP DASAR PERANCANGAN	136
6.2	KONSEP ZONASI.....	137
6.3	KONSEP TRANSFORMASI MASSA	138
6.4	KONSEP MASSA	139
6.5	KONSEP LANSKAP	140
6.5.1	LANSKAP <i>SOFTSCAPE</i>	140
6.5.2	LANSKAP <i>HARDSCAPE</i>	141
6.6	GAMBAR PRARANCANG	142
6.6.1	SITUASI.....	142
6.6.2	SITEPLAN	143
6.6.3	DENAH	144
6.6.4	TAMPAK.....	149
6.6.5	PERSPEKTIF.....	153

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Gambar Angka Kemiskinan Kabupaten Kulon Progo	8
Gambar 2. Masterplan Kota Aerotropolis Kabupaten Kulon Progo	11
Gambar 3. Kabupaten Kulon Progo	11
Gambar 4. Industri kreatif di pusat perbelanjaan	12
Gambar 5. Kunjungan Kerja Menteri Koordinator Bidang Perekonomian RI.....	17
Gambar 6. <i>Interface</i> Bela Beli Kulonprogo	19
Gambar 7. Strip Mall	23
Gambar 8. Shopping Mall	24
Gambar 9. Regional Shopping Center	24
Gambar 10. Community Shopping Center.....	25
Gambar 11. Neighbourhood Shopping Center	25
Gambar 12. Skema lokasi pusat perbelanjaan	26
Gambar 13. Zoning Pusat Perbelanjaan	27
Gambar 14. Tata letak Pusat Perbelanjaan	28
Gambar 15. Standar Tata letak Toko Retail.....	29
Gambar 16. Standar Sirkulasi dan Furniture Toko Retail	29
Gambar 17. Tata Entrance Toko Retail.....	30
Gambar 18. Tata Letak Supermarket	30
Gambar 19. Tata Area Makan Restoran.....	31
Gambar 20. Tata Meja Makan Restoran	31
Gambar 21. Soekarno Hatta International Airport.....	32
Gambar 22. Istana Budaya Malaysia	33
Gambar 23. Mapungubwe Interpretation Centre	34
Gambar 24. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	34
Gambar 25. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	35
Gambar 26. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	35
Gambar 27. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	36

Gambar 28. Detail Potongan Atap Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	36
Gambar 29. Rangka Atap dan Plafon Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	37
Gambar 30. Siteplan Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali.....	37
Gambar 31. Denah Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali	38
Gambar 32. Eksterior Global Harbor	39
Gambar 33. Interior Global Harbor	39
Gambar 34. Siteplan Global Harbor	40
Gambar 35. Denah Lantai 5 Global Harbor	40
Gambar 36. Medicate Mall	41
Gambar 37. Medicate Mall	41
Gambar 38. Medicate Mall	42
Gambar 39. Medicate Mall	42
Gambar 40. Peta Wilayah Kecamatan Temon	47
Gambar 41. Alternatif Lokasi 1	52
Gambar 42. Alternatif Lokasi 2.....	53
Gambar 43. Alternatif Lokasi 3.....	54
Gambar 44. Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kawasan Sekitar Bandara.....	56
Gambar 45. Sub Zona dengan kegiatan Konstruksi Gedung Perbelanjaan.....	57

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan	8
Tabel 2. Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin (Jiwa), 2020-2023..	8
Tabel 3. Grafik Pertumbuhan Kabupaten Kulon Progo 2020 – 2023	9
Tabel 4. Jumlah Penduduk Yang Bekerja menurut Lapangan Pekerjaan Utama di Kabupaten Kulon Progo, Agustus 2023	10
Tabel 5. Grafik Laporan Pengaduan 2011 – 2018.....	18
Tabel 6. Grafik Karakteristik Inovasi Mall Pelayanan Publik	18
Tabel 7. Presentase Penduduk Miskin Kabupaten/Kota DIY pada tahun 2011 – 2018....	19
Tabel 8. Komparasi Studi Preseden berdasarkan tatanan ruang luar, tatanan ruang dalam, bentuk, material, warna dan tekstur, struktur dan konstruksi	43
Tabel 9. Potensi Kekuatan (<i>Strengths</i>) dan Kelemahan (<i>Weakness</i>) kawasan non fisik .	47
Tabel 10. Potensi Peluang (<i>Opportunities</i>) dan Ancaman (<i>Threats</i>) kawasan non fisik ...	48
Tabel 11. Strategi SWOT kawasan non fisik	48
Tabel 12. Potensi Kekuatan (<i>Strengths</i>) dan Kelemahan (<i>Weakness</i>) kawasan fisik.	49
Tabel 13. Potensi Peluang (<i>Opportunities</i>) dan Ancaman (<i>Threats</i>) kawasan fisik.....	50
Tabel 14. Strategi SWOT kawasan fisik.	50
Tabel 15. Penilaian Alternatif Lokasi Perancangan	55