

# Perancangan Pusat Bisnis Universitas Nusa Cendana

Jizzes Ryos Prysley Lolo<sup>1)</sup>, Ariency K. A. Manu<sup>2)</sup>, Yohanes W. D. Kapilawi<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3)</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Nusa Cendana.

---

## Abstrak

Universitas Nusa Cendana (UNDANA) merupakan salah satu Universitas Negeri yang secara resmi telah berstatus Badan Layanan Umum (BLU). Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 23 tahun 2005 tentang pengelola keuangan BLU, tujuan-tujuan yang ingin di capai, antara lain memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dan memberikan fleksibilitas bagi UNDANA untuk mengelola keuangannya sendiri. Memperhatikan kondisi tersebut, UNDANA perlu mencari pendanaan alternatif, seperti melakukan praktik bisnis di bidang perdagangan barang dan jasa, penyewaan gedung, dan penginapan. Dengan tujuan untuk mengakomodasi dan memenuhi kebutuhan UNDANA tersebut maka perlu dirancang pusat bisnis UNDANA. Bentuk bangunan dari perancangan ini yaitu tipis dan memanjang untuk menjawab bentuk bangunan yang mendukung tema *green*. Penerapan tema *green* pada perancangan ini diterapkan dengan penggunaan panel surya, *breathing wall*, *green wall*, *skylight*, jendela dengan perlakuan khusus, penggunaan ember cat bekas dan drum bekas. Hasil dari perancangan ini berupa fasilitas pusat perbelanjaan, fasilitas *guest house*, dan fasilitas umum yang terdiri dari area *open space*, *entrance*, parkir, dan halte.

**Kata-kunci** : pusat bisnis, BLU, Universitas Nusa Cendana, *green*, Kupang

---

## Abstract

*University of Nusa Cendana (UNDANA) is one of the State Universities that officially has the status of a Public Service Agency (BLU). According to Government Indonesian Republic Regulation number 23 in 2005 concerning BLU financial management, as providing public general services and flexibility for UNDANA in the finances manage as the achievement. Based on that, UNDANA needs to find the alternatives funding, include to practice conducting business in service and commerce also to leasing buildings and lodging. Intending to accommodate and fulfill the needs of UNDANA, it is necessary to design UNDANA business centre. The form of the building is slim and elongated as the answer to building shape in green architecture. The green architecture is applied by using solar panels, breathing walls, green walls, skylights, windows with special treatment, also by using used paint buckets and used drums. The result of the design is the facilities of a shopping centre, guest house, public space such as open space areas, entrances, parking lots, and bus stops.*

**Keywords** : *Business centre, BLU, University of Nusa Cendana, Green Architecture, Kupang*

---

## Kontak Penulis

Jizzes Ryos Prysley Lolo  
Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik,  
Universitas Nusa Cendana  
Jalan Adisucipto, Kota Kupang, NTT, 85001  
Telp: -  
E-mail : jizzeslolo12@gmail.com

## Pendahuluan

Kota Kupang sebagai ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) menjadikan Kupang sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, dan jasa. Dari segi bisnis, hal tersebut diatas menjadikan Kupang sebagai tempat yang baik untuk menjalankan berbagai praktik bisnis. Dari segi pendidikan, Kupang sangat lengkap dengan memiliki berbagai jenjang pendidikan, mulai dari PAUD, TK, SD, SMP, SMA, politeknik, dan universitas. Universitas Nusa Cendana (UNDANA) merupakan salah satu universitas yang paling diunggulkan di NTT.

Universitas Nusa Cendana merupakan universitas negeri terbesar yang berada di Provinsi NTT dengan akreditasi B dan memiliki 11 fakultas, yaitu Fakultas Ilmu Keguruan dan Ilmu Pendidikan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Fakultas Peternakan, Fakultas Hukum, Fakultas Pertanian, Fakultas Kedokteran Hewan, Fakultas Sains dan Teknik, Fakultas Kesehatan Masyarakat, Fakultas Kedokteran, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, dan Fakultas Kelautan dan Perikanan. Hal ini menjadikan UNDANA sebagai salah satu tujuan masyarakat NTT untuk menimba ilmu.

Pada 4 september 2017 UNDANA resmi beralih status dari Satuan Kerja (Satker) menjadi Badan Layanan Umum (BLU). Sesuai dengan apa yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 23 tahun 2005 tentang pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum (BLU) BAB 1, Pasal 1, poin pertama “Badan Layanan Umum, yang selanjutnya disebut BLU, adalah instansi di lingkungan pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas.”

Poin kedua “Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum, yang selanjutnya disebut PPK-BLU, adalah pola pengelolaan keuangan yang memberikan fleksibilitas berupa keleluasaan untuk menerapkan praktek-praktek bisnis yang sehat untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini. sebagai pengecualian dan ketentuan pengelolaan keuangan negara pada umumnya.”

Memperhatikan kondisi tersebut diatas, UNDANA perlu memiliki sesuatu cara lain untuk mendapatkan sumber pendanaan alternatif selain dari mahasiswa untuk keperluan perbendaharaan keuangan. Oleh karena itu, perlu adanya suatu pusat bisnis yang bergerak di bidang penyewaan gedung dan juga jual beli barang dan/atau jasa seperti pusat perbelanjaan, *food court*, dan penginapan yang disediakan agar menjadikan sumber pendanaan

alternatif UNDANA. Pusat bisnis seperti ini akan turut menyediakan lapangan kerja baru serta mengakomodasi segala hasil-hasil UNDANA baik itu dalam bentuk barang atau jasa di sektor pertanian dengan hasil lahan kering, dan di sektor teknik dengan penjualan jasanya ataupun di bidang lainnya, serta juga bisa memenuhi kebutuhan atau keperluan UNDANA lainnya. Oleh karena itu, tulisan ini mengambil judul **“Perancangan Pusat Bisnis Universitas Nusa Cendana”**.

## Tinjauan Perancangan

### (1) Pengertian Pusat Bisnis UNDANA

Judul yang diangkat dalam tulisan ini adalah **“Perancangan Pusat Bisnis Universitas Nusa Cendana”**. Pengertiannya dapat diuraikan sebagai berikut: perancangan merupakan proses simulasi dari apa yang ingin dibuat sebelum kita membuatnya, berkali-kali sehingga memungkinkan kita merasa puas dengan hasil akhirnya (Booker, 1984 dalam Jones, 1969). Sementara itu, pusat berasal dari kata *“center”* yang dalam kamus Bahasa Inggris-Indonesia berarti “pusat, bagian tengah, atau pokok” (Echol dan Shadily, 2005).

Bisnis adalah sebagai aktivitas menyediakan barang atau jasa yang diperlukan atau diinginkan oleh konsumen (Steinford, 1979 dalam Solihin, 2006). Dan UNDANA adalah singkatan dari Universitas Nusa Cendana yang merupakan Universitas negeri yang terakreditasi B dan berstatus Badan Layanan Umum (BLU) dan terletak di Kota Kupang, NTT.

Jadi, perancangan pusat bisnis UNDANA dapat disimpulkan sebagai suatu proses yang dilakukan berkali-kali agar dapat memecahkan masalah mengenai keberadaan suatu pokok atau pangkal dari berbagai urusan komersial di dunia perdagangan, baik itu dalam penyediaan ataupun penjualan barang dan jasa dengan maksud mendapatkan laba di Universitas Nusa Cendana.

### (2) Bidang usaha pusat bisnis

Pusat bisnis yang di kembangkan dalam sebuah Perguruan Tinggi sebaiknya sebuah pusat bisnis yang mewadahi semua usaha yang ada di Perguruan Tinggi. Pada perancangan ini akan mengarah ke beberapa bidang, yaitu pusat perbelanjaan, pujasera dan penginapan.

#### (a) Pusat perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah suatu kelompok perbelanjaan (pertokoan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggung jawab kepada pusat perbelanjaan tersebut. (Bendington 1982)

#### (b) Pujasera

Pujasera merupakan kepanjangan dari pusat jajanan serba ada. Pada pujasera terdapat ruangan tempat

menjual makanan dan minuman dan terdiri atas gerai-gerai makanan yang menyediakan pilihan beragam makanan dari semua tingkatan yang terkoordinasi. Selain menyediakan makanan dan minuman, pujasera juga sering digunakan sebagai ruangan untuk bersosialisasi dan beristirahat.

(c) **Penginapan**

Penginapan dalam KBBI berarti “*rumah tempat bermalam; losmen*”. Klasifikasi penginapan sendiri di golongkan ke dalam beberapa jenis, yaitu: hotel, motel, *guest house*, *youth hotel*, apartemen, sanatorium, *pension*, *bungalow*, *ryokan*, mess, *home stay*, *logement*, *Inn*, *hozpiz*, *rooming house*, *schutzhutte*, *cottage*, *kurhotel*, *hostel*, *minshuku*, perkemahan, *foresteire*, pusat peristirahatan, rumah istirahat (Karyono, 2008).

(3) **Studi dokumen dan wawancara**

Studi dokumen yang dilakukan penulis yaitu dengan mengambil data dari Badan Pengelola Usaha (BPU). Dalam BPU sendiri dibagi ke dalam 4 divisi yaitu Divisi Jasa, Workshop, Media, Agrobisnis. Pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara kepada Kepala Divisi Jasa. Berdasarkan hasil wawancara tersebut didapatkan data berupa fasilitas-fasilitas yang direncanakan sebagai berikut, yaitu: (1) *guest house*; (2) *home stay*; (3) *cottage*; (4) hotel; (5) *convention center*; (6) *food court*; (7) *fitnes center*; (8) pusat perbelanjaan; (9) percetakan; dan (10) tempat cuci mobil dan motor. Dalam perencanaan ini, fasilitas yang diprioritaskan yaitu: (a) *guest house*; (b) pusat perbelanjaan; (c) percetakan; dan (d) *food court*.

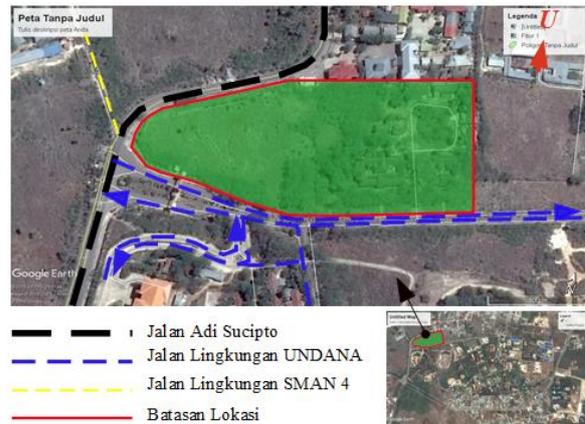
**Tinjauan Lokasi**

Menurut Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2013, BAB II Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Kupang Tahun 2013- 2017 Kota Kupang merupakan Ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) yang memiliki penduduk 378.425 jiwa. Secara geografis Kota Kupang terletak antara koordinat 9019’-10057’ Lintang Selatan dan 121030’-124011’ Bujur Timur. Batasan fisik wilayah Kota Kupang sebagai berikut :

- (1) Batasan sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Kupang.
- (2) Batasan sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.
- (3) Batasan sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.
- (4) Batasan sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat, Selat Semau.

Berdasarkan perencanaan UNDANA lokasi ini berada dalam lingkungan Universitas Nusa Cendana, Jl. Adi Sucipto, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kupang, NTT. Dengan Luasan site 43.000 m<sup>2</sup>. Lokasi perancangan juga berada dalam BWK III dengan memiliki arah pengembangan sebagai kawasan

pengembangan pendidikan tinggi, perdagangan dan jasa, pusat pelayanan transportasi udara dan darat, kawasan pariwisata, reklamasi pantai, dan kawasan permukiman kepadatan sedang.



**Gambar 1.** Lokasi perancangan

Lokasi perancangan ini sendiri memiliki batasa lokasi sebagai berikut:

- (1) Sebelah timur berbatasan dengan lahan kosong.
- (2) Sebelah barat berbatasan dengan jalan Adi Sucipto.
- (3) Sebelah utara berbatasan dengan gedung Pramuka.
- (4) Sebelah selatan berbatasan dengan jalan masuk UNDANA.

**Analisis Perancangan**

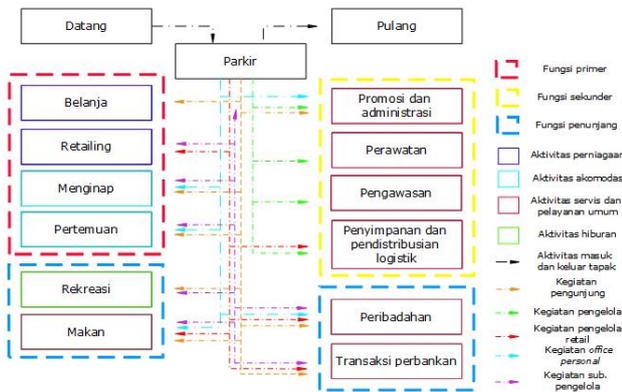
(1) **Analisis fungsi**

Fungsi perancangan pusat bisnis adalah untuk memenuhi berbagai kebutuhan dari kampus UNDANA. Secara umum perancangan pusat bisnis ini terbagi ke dalam 3 fungsi, yaitu:

- (a) **Fungsi Primer**  
Fungsi primer dari Perancangan Pusat Bisnis ini adalah:
  - 1) Pusat perbelanjaan.
  - 2) *Guest house*
  - 3) *Food court*
  - 4) Percetakan
  - 5) Unit pelayanan jasa
- (b) **Fungsi Sekunder**  
Fungsi sekunder dari Perancangan Pusat Bisnis meliputi:
  - 1) Taman
  - 2) Ruang *convention*
- (c) **Fungsi penunjang**  
Fungsi penunjang merupakan kegiatan yang mendukung terlaksananya semua kegiatan baik primer maupun sekunder. Fungsi penunjang dalam pusat bisnis ini diwujudkan dengan adanya:
  - 1) Ruang pengelola
  - 2) Mushola
  - 3) Ruang servis

(2) Analisis aktifitas pengguna

Berdasarkan pertimbangan kelompok pengguna kawasan tersebut, aktivitas kelompok pelaku kegiatan dapat digambarkan sebagai berikut:

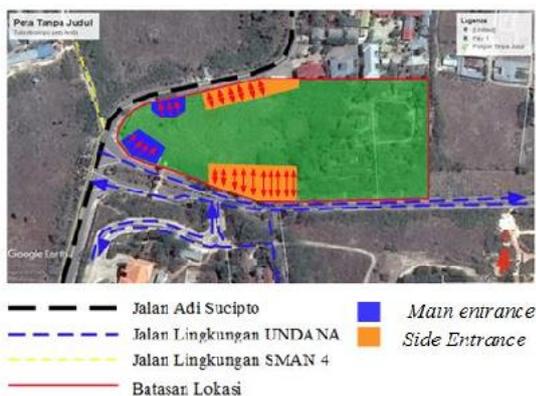


Gambar 2. Diagram alir aktivitas pelaku

Konsep Perancangan

(1) Konsep dasar

Konsep dasar dari perancangan ini adalah menghadirkan fasilitas yang bisa mewadahi dan mengakomodasi berbagai praktik bisnis yang direncanakan UNDANA. Praktik bisnis yang dimaksud adalah pusat perbelanjaan dan *guest house*. Perancangan pusat bisnis UNDANA ini menggunakan tema *green*. Bentuk bangunan dari perancangan ini sendiri yaitu tipis dan memanjang untuk menjawab bentuk bangunan yang mendukung tema *green*, yang kemudian mengalami beberapa transformasi bentuk yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti orientasi, view dan pemanfaatan pencahayaan alami. Penerapan tema *green* pada perancangan ini diterapkan dengan penggunaan panel surya, *breathing wall*, *green wall*, *skylight*, jendela dengan perlakuan khusus, ember cat bekas, dan drum bekas.



Gambar 3. Konsep entrance

(2) Konsep tapak

(a) Konsep pencapaian

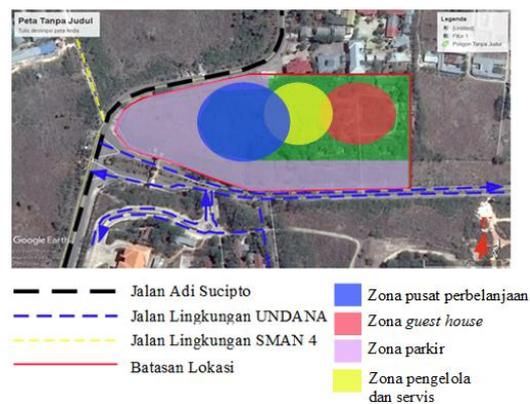
Pencapaian ke lokasi perancangan ini melalui 2 jalan, yaitu *main entrance* melalui jalan Adi Sucipto, sedangkan *side entrance* melalui jalan lingkungan UNDANA.

(b) Konsep view dan orientasi

*View* dan orientasi yang digunakan pada perancangan ini adalah mengarah ke jalan Adi Sucipto dan jalan Lingkungan UNDANA, karena pengunjung datang dari kedua arah tersebut.

(c) Konsep penzoningan

Penzoningan pada perancangan ini adalah sebagai berikut.



Gambar 4. Konsep penzoningan

(3) Konsep penerapan tema

Penerapan tema pada perancangan ini dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

(a) Panel surya

Penggunaan panel surya ini sebagai upaya dari menggunakan energi alternatif dalam hal ini pemanfaatan cahaya matahari.

(b) *Breathing wall*

Penggunaan *breathing wall* pada perancangan ini menggunakan batu bata yang disusun dengan kemiringan berbeda-beda sehingga membentuk suatu pola motif kain adat yang merepresentasikan ciri khas NTT. Setiap celah yang dihasilkan dari kemiringan yang berbeda-beda pada batu bata berfungsi sebagai pencahayaan dan penghawaan alami.

(c) *Green wall*

Penggunaan *green wall* pada perancangan menggunakan rangka besi dengan kawat yang berfungsi sebagai tanaman merambat. Rangka *green wall* ini disusun dengan sudut 30° agar memberikan ruang untuk sirkulasi udara. Pada bagian bawah *green wall* ini di berikan tambahan elemen kolam ikan. Dengan demikian air dari

kolam dan tanaman di atasnya berfungsi sebagai penurun suhu udara yang masuk ke dalam bangunan agar sejuk.

(d) *Skylight*

Penggunaan *skylight* pada perancangan ini terdapat pada bangunan pusat perbelanjaan.



Gambar 5. *Breathing wall*



Gambar 6. *Green wall*

(e) Jendela

Penggunaan jendela dengan perlakuan khusus ini diterapkan pada bangunan *guest house*. Jendela ini diberikan ruang keluar dari tembok 50 cm, pada bagian sisi yang keluar dari tembok ditutup dengan elemen kawat sehingga bukaan ini berfungsi sebagai sirkulasi udara dan pada bagian dalamnya diberikan elemen penutup dari kayu yang bisa ditutup dan dibuka.

(f) Ember bekas

Ember bekas yang digunakan pada perancangan ini menggunakan ember bekas cat dengan ukuran 15x20 cm. yang dipotong beberapa bagiannya yang berfungsi sebagai sirkulasi udara dan pencahayaan. Penggunaan ember bekas ini sendiri di terapkan pada bangunan pusat perbelanjaan dan juga *guest house*. Setiap embernya disusun bolak balik dengan pola tertentu sehingga menghasilkan berbagai motif kain adat dari NTT seperti, motif kain adat dari Timor, Sabu, Rote, Flores, Alor, dan Sumba.

(g) Drum bekas

Penggunaan drum bekas pada perancangan ini dengan cara drum ini dijadikan tempat duduk yang kemudian diletakan pada *site*.



Gambar 7. Penggunaan ember bekas pada pusat perbelanjaan

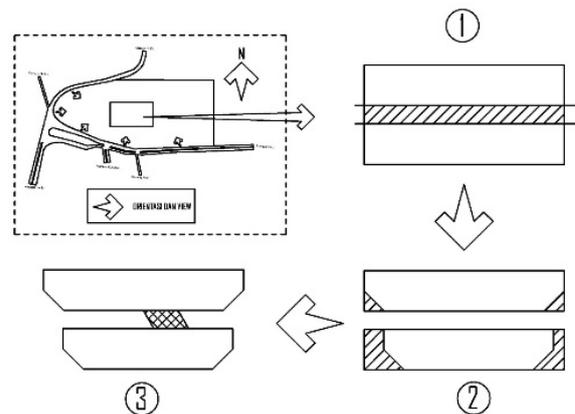
(4) Konsep bangunan

(a) Konsep gubahan masa

Jumlah masa bangunan yang dipakai pada perancangan ini adalah masa banyak agar mudah membagi bangunan sesuai dengan fungsinya yang berbeda-beda.

(b) Konsep bentukan bangunan

Konsep bentukan bangunan dari bentukan dasar kotak agar mudah dalam penataan dan pengembangannya, Dari bentuk dasar kotak tersebut mengalami beberapa transformasi yang disebabkan oleh beberapa faktor.



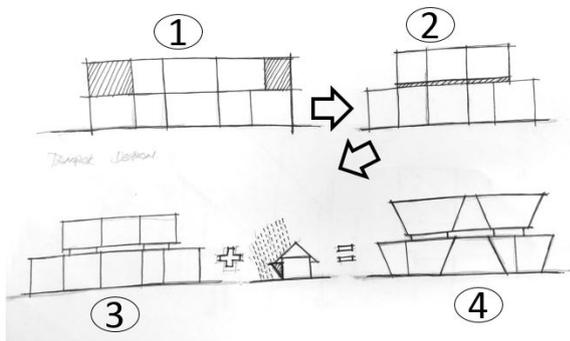
Gambar 8. Sketsa bentukan dasar bangunan

(c) Tampilan bangunan

Material yang digunakan pada tampilan luar bangunan adalah dengan menggunakan *façade* berupa panel aluminium yang kemudian dikombinasikan dengan, penggunaan ember, batu bata, *green wall*, dan *solar cell*.

Untuk pemilihan warna pada perancangan ini memilih warnah cerah agar dapat merefleksikan cahaya ke dalam

bangunan dengan baik. Warna cerah yang dipilih adalah warna putih agar bisa menetralkan warna hijau dari *green wall* dan warna coklat dari *expose* batu bata pada *breathing wall*.



Gambar 9. Sketsa bentuk tampak bangunan



Gambar 10. Perspektif fasad bangunan

(d) Struktur Bangunan

Sub struktur yang digunakan pada perancangan yaitu pondasi *foot plat* dan pondasi batu kali menerus. Super struktur yang dipilih adalah plat lantai dengan balok dan untuk kolom dan balok dipilih material beton bertulang. Upper struktur yang di gunakan adalah struktur *space frame* pada gedung perbelanjaan dan *guest house*.

Hasil Rancangan

Fasilitas pada perancangan ini dapat dikelompokkan menjadi beberapa bagian, yaitu:

- (1) Pusat perbelanjaan, terdiri dari fasilitas *retailing*, percetakan, supermarket, kantor pengelola, gudang, atm center, *food court*, *café* dan mushola.
- (2) *Guest house*, terdiri dari fasilitas, kamar tidur dengan 4 tipe (*single room*, *double room*, *deluxe room*, dan *penthouse*), *lobby*, kantor pengelola, ruang *service*, dan aula.
- (3) Area umum, terdiri dari area *open space*, *entrance*, parkir, dan halte.

Perancangan ini di desain dengan tema *green* sebagai wujud dari keprihatinan terhadap pemanasan global. Dengan demikian, diharapkan UNDANA bisa menjadi salah satu pelopor bangunan hijau dan diharapkan menjadi contoh khususnya di Kota Kupang dan sekitarnya.



Gambar 11. Site plan



Gambar 12. Perspektif site



Gambar 13. Perspektif pusat perbelanjaan



Gambar 14. Perspektif guest house



**Gambar 15.** Perspektif parkir



**Gambar 16.** Perspektif halte

## Daftar Pustaka

- Echol, J. M. dan Shadily, H. (1990). *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Karyono, A. H. (2013). *Usaha dan Pemasaran Perhotelan Untuk SMK Pariwisata Jilid 1*. Jakarta: Erlangga.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
- Bendington, N. (1982). *Design For Shopping Center*. London: Butterworth Design Series.
- Jones, C. (1969). *Design Methods*. London: Wiley.
- Solihin, I. (2006). *Pengantar Bisnis*. Jakarta: Prenada Media.