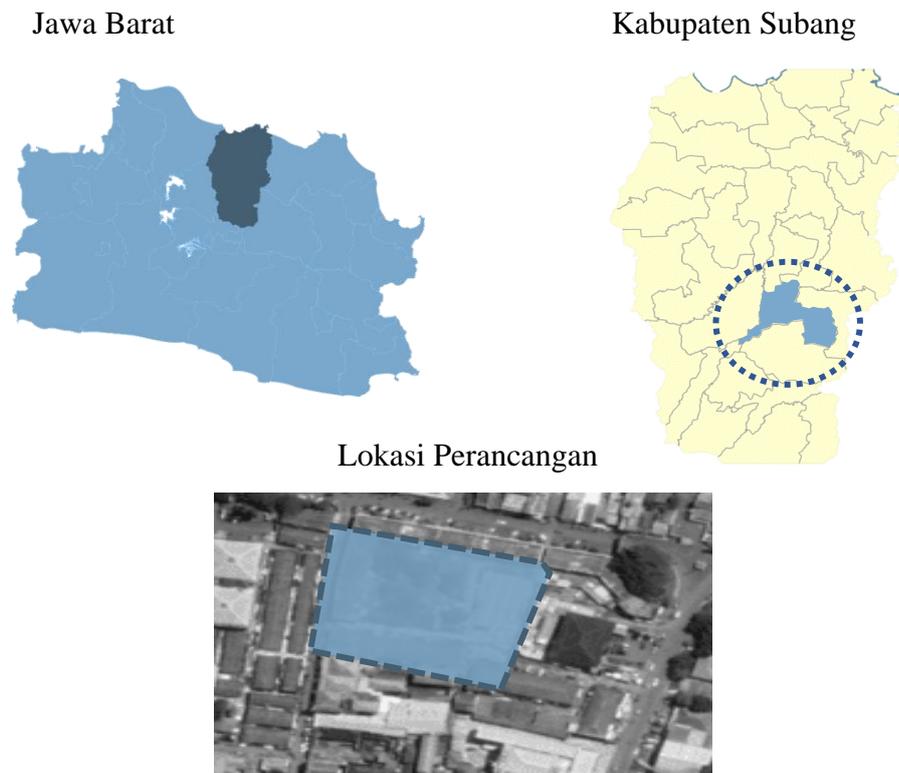


BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Analisis Site Lokasi Tapak

Lokasi yang menjadi perancangan pembangunan pusat perbelanjaan ini berada di Jalan Jend. Achmad Yani, Pasirkareumbi, Kec. Subang Kab. Subang, Jawa Barat. Penetapan lokasi perancangan berdasarkan pertimbangan pembangunan yang harus meredesain Puja Sera berdasar pada kondisi bangunan yang kurang layak. Meskipun begitu, akses untu ke lokasi dapat dengan mudah dicapai karena berada di Pusat Kota Subang, selain itu pada area kawasan telah dilengkapi fasilitas infrastruktur perkotaan. seperti saluran air limbah,. listrik, jaringan air bersih, halte dan jalan raya yang cukup lebar. Sehingga dengan melakukan redesain pada Puja Sera Subang, dapat meningkatkan perekonomian di Kota Subang.



Gambar 3.1 Lokasi Perancangan
Sumber: Data Pribadi

3.2 Kondisi Fisik Lokasi



Gambar 3.2 Kondisi Fisik Lokasi
Sumber: Data Pribadi

Kondisi fisik tapak sebagian besar merupakan area pertokoan yang berada di dalam kawasan Jalan Letjen Suprpto dan Jalan Jend. Achmad Yani. Kondisi fisik eksisting sebagian rata dengan tanah akibat pasca kebakaran dan terdapat kios sementara yang dibangun oleh Pemerintah Kab. Subang.

3.2.1 Kondisi Eksisting

Luas keseluruhan tapak yaitu sebesar 3.650 m² dan kondisi tapak berada di lahan yang saat ini masih digunakan sebagai area pertokoan yang menjadi pusat kegiatan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primer maupun sekunder, tapak dibatasi oleh jalan utama Kabupaten Subang serta menjadi akses utama menuju tapak. Masing-masing lebar jalan yaitu 15 m pada Jalan

Letjen Suprpto dan Jalan Jend. Achmad Yani untuk jalan Kawasan memiliki lebar jalan 6 meter.

3.2.2 Kondisi Tapak Eksisting

Tabel 3. 1 Kondisi Tapak Eksisting

Isu Perancangan Fungsi Bangunan				
NO	Isu Perancangan	Kondisi Eksisting	Standar Kriteria	
1.	Luas Bangunan	<p>KIOS sementara yang dibangun pemerintah sebagai kompensasi atas kebakaran yang terjadi dibangun diatas lahan parkir dan bahu jalan dengan luas 2200m²</p>  <p>Gambar 3.23 Area Puja Sera Sumber: Data Pribadi</p>	<p>Minimal 3000 m² (Menteri Perdagangan Republik Indonesia, 2019) 6000 m² (Menurut analisis kebutuhan Luasan Ruang)</p>	
		<p>Orientasi tidak berdasarkan <i>solar chart</i> yang menentukan arah datang sinar matahari .</p>		<p>Orientasi bangunan berdasarkan Solar Chart Iklim Kabupaten Subang</p>
		<p>Rasio Bentuk bangunan 1:2</p>		<p>Rasio bentuk massa bangunan di iklim tropis adalah 1:3(Laksmiyanti, 2016)</p>
2.	Koridor	<p>Koridor hanya memiliki lebar 1 m dengan kondisi yang tidak rata serta tidak menggunakan keramik.</p>  <p>Gambar 3.24 Koridor Puja Sera Sumber: Data Pribadi</p>	<p>Lebar Koridor Minimal 1,5m Lantai tidak licin, permukaan datar, mudah dibersihkan.(Badan Standarisasi Indonesia, 2021)</p>	
3.	Parkir	<p>Tidak tersedianya lahan PARKIR</p>	<p>Area parkir harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tersedia pemisah yang jelas antara area parkir dengan wilayah ruang dagang. Terpisah berdasarkan jenis 	

Isu Perancangan Fungsi Bangunan			
NO	Isu Perancangan	Kondisi Eksisting	Standar Kriteria
		 <p>Gambar 3.25 Area Puja Sera Sumber: Data Pribadi</p>	<p>kendaraan.</p> <p>c. Memiliki tanda masuk dan keluar kendaraan yang jelas.</p> <p>d. Tersedia tempat sampah yang tertutup. (Badan Standarisasi Indonesia, 2021)</p>
4.	Toilet	<p>Toilet digunakan Pria dan Wanita bersamaan</p>  <p>Gambar 3.26 Toilet Puja Sera Sumber: Data Pribadi</p>	<p>Lokasi Toilet terpisah antara Pria dan Wanita dengan minimal 2 toilet pria dan 2 toilet wanita. (Badan Standarisasi Indonesia, 2021)</p>
5.	Kios	<p>Pedagang pada eksisting berjumlah 190 kios</p>  <p>Gambar 3.27 Area Puja Sera Sumber: Data Pribadi</p>	<p>Menurut Permendagri jumlah pedagang pasar tipe B yaitu minimal 275 pedagang, menurut SNI Pasar Rakyat jumlah minimal pedagang tipe 3 pasar rakyat yaitu 250-500 pedagang.</p>
6.	Drainase	<p>Saluran drainase di Puja Sera kurang baik sehingga sering terjadi genangan air bahkan banjir ketika curah hujan tinggi.</p>	<p>Drainase harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:</p> <p>a) Ditunggalkan dengan kisi yang terbuat dari bahan yang kuat sehingga saluran mudah dibersihkan.</p> <p>b) Memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mencegah genangan air.</p> <p>c) Tidak ada bangunan los dan kios di atas saluran drainase.</p>
7.	RTH	<p>Kurangnya RTH untuk serapan air</p>	<p>Pengolahan lansekap supaya lebih tertata</p>

3.2.3 Aksesibilitas

Aksesibilitas pada area tapak dinilai sangat baik, selain karena lokasi tapak yang berada di pusat kota, akses menuju tapak juga sangat mudah, walaupun berada di pusat kota kemacetan masih bisa terurai dikarenakan jalan pada area tapak cukup lebar dengan dilengkapi oleh trotoar pada sisi-sisinya.

3.2.4 Infrastruktur kota

Infrastruktur kota pada area tapak terbilang cukup baik dikarenakan pada area tapak sudah dilengkapi dengan lampu jalan, drainase, air bersih, listrik, rumah sakit, transportasi umum dan hotel sebagai saranapenunjang bagi pengunjung luar Kota Subang.

A. Topografi dan kondisi lahan

Lahan yang digunakan perancangan pusat perbelanjaan merupakan sebidang tanah. yang luas dan relative datar.

B. Klimatologi

Lokasi perancangan memiliki iklim yang cukup panas dan curah hujan yang tinggi, sehingga dibutuhkan konsep perancangan yang dapat merespon iklim sekitar.

Suhu di Lokasi Tapak memiliki rata-rata 23°C hingga 33°C dengan bulan Oktober merupakan puncak suhu tertinggi dengan rata-rata 33°C Sedangkan Suhu dalam ruangan yang nyaman adalah 25°C s.d. 27°C ambang batas 31°C Kelembapan juga sangat tinggi terutama pada bulan April mencapai 100% Pada tapak kecepatan angin relative rendah berada di kisaran 2.1 m/s s.d. 3.1 m/s

C. Kelestarian lingkungan

Pembangunan pusat perbelanjaan tidak boleh mengakibatkan kerusakan ataupun. penurunan kualitas lingkungan, sehingga pembangunan ini harus berdampingan dengan tersedianya area terbuka hijau dan dapat menjadi paru-paru kota sehingga memberikan efek positif terhadap kota Subang.

3.3 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Dengan Luas Site sebesar 3.650 m² berdasarkan regulasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang sebagai berikut:

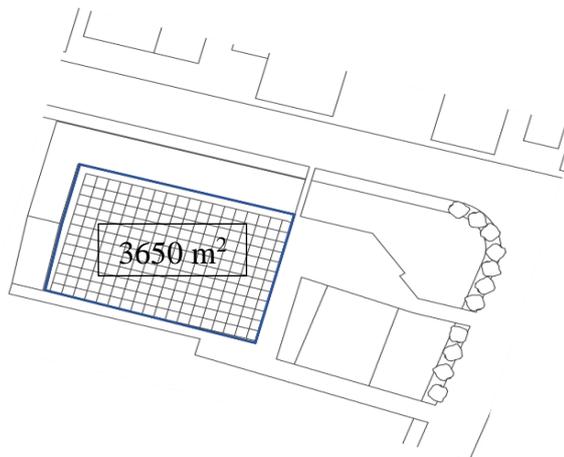
Tabel 3. 2 Peraturan Tapak

Peraturan	Maksimal
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	70% x 3.650 m ² = 2.555 m ²
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	(2.4 x 3.650) / 2.555 m ² = 3,5
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	30% x 3.650 m ² = 1.095 m ²
Garis Sepadan Bangunan (GSB)	3.5 meter

3.4 Analisis Tapak

3.4.1 Batas dan bentuk tapak

Analisis



Gambar 3.28 Batas Tapak
Sumber: Data Pribadi

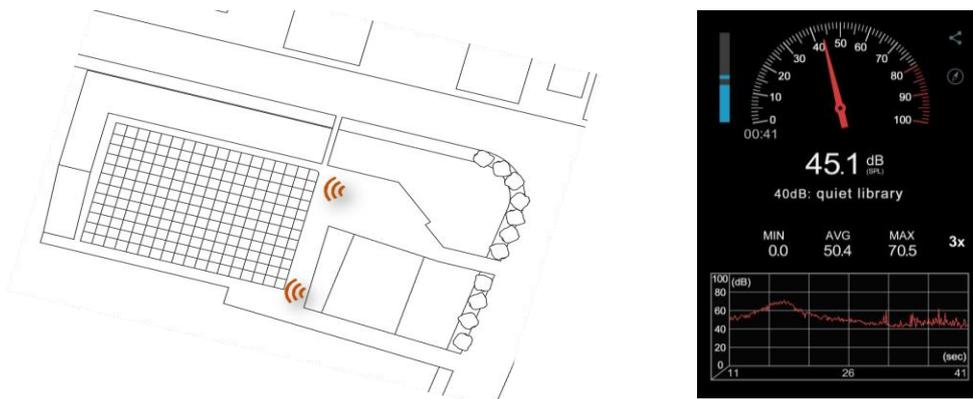
Luas tapak sebesar 3.650 m² yang berada di dalam Kawasan dengan dikelilingi oleh berbagai macam batasan yaitu pertokoan, ruko dan dibatasi oleh gedung perbankan.

Sintesis

Bangunan akan dibangun dengan mengikuti kondisi tapak dengan 30% area lahan dijadikan ruang terbuka hijau.

3.4.2 Kebisingan pada area tapak

Analisis



Gambar 3.29 Kebisingan
Sumber: Data Pribadi

Pada sekitar area tapak tingkat kebisingan relatif rendah dengan rata-rata kebisingan 50 db dikarenakan lokasi tapak yang berada di dalam kawasan dan sedikit kendaraan yang masuk kedalam kawasan sehingga tapak tidak bising.

Sintesis



Gambar 3.30 Barrier
Sumber: Data Pribadi

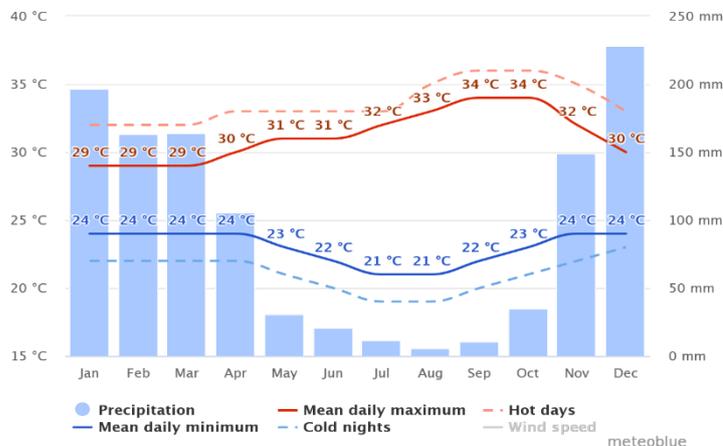
Untuk lebih memaksimalkan kegiatan, maka respon pada site ini diberikan semacam barrier pada bagian timur tapak. Barrier ini berupa barrier alami maupun buatan, seperti menggunakan vegetasi atau dinding.

Letak bangunan sedikit menjauh dari posisi jalan, hal ini berpengaruh untuk meredam kebisingan yang mencapai bangunan mengalami penurunan, atau pun menggunakan secondary skin yang bisa meredam kebisingan suara.

3.4.3 Analisis Iklim

A. Suhu dan curah hujan

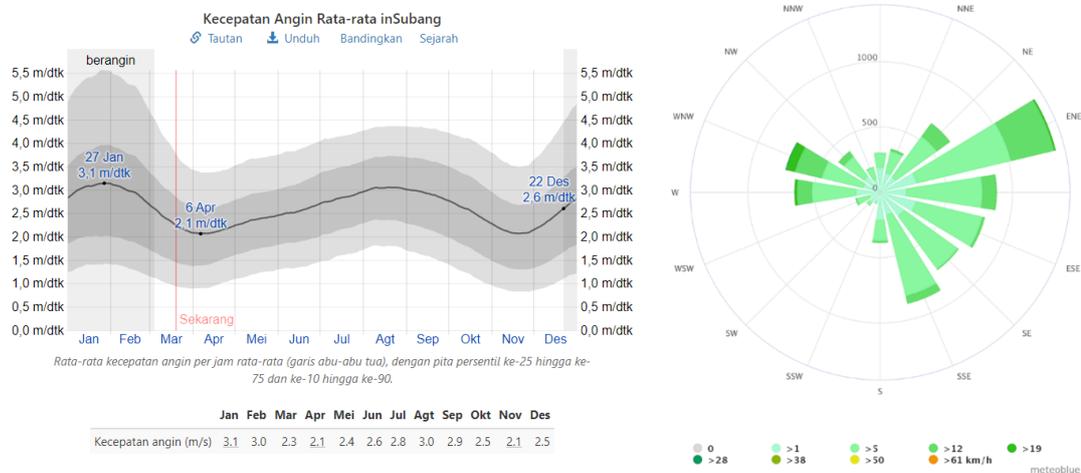
Suhu tertinggi di Kabupaten Subang terjadi pada bulan Oktober. dengan Suhu tertinggi mencapai 33°C. Curah Hujan tertinggi. terjadi pada bulan Desember. Namun. hampir sepanjang tahun hujan bisa terjadi.



Gambar 3.31 Data Curah Hujan dan Suhu Subang
Sumber: Meteoblue

B. Angin

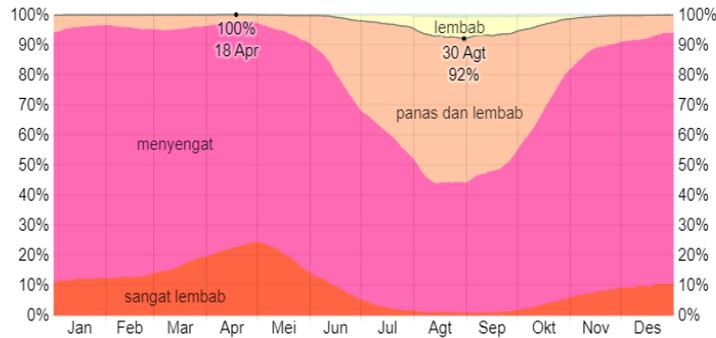
Kecepatan rata – rata angin di Subang relatif rendah dengan kategori angin hembusan. Hembusan angin terbesar berasal dari Tenggara, sehingga diperlukan respon pada tapak. Kecepatan angin terbesar yaitu. pada bulan Januari 3.1 m /s.



Gambar 3.32 Data Angin
Sumber: Weather Spark & Meteoblue

C. Kelembapan

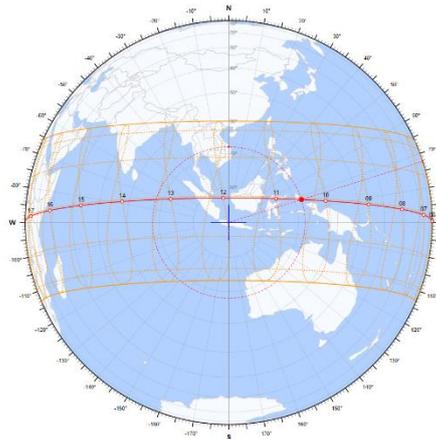
Kelembapan di Kabupaten Subang cukup tinggi, sehingga perlu diperhatikan penghawaan pada bangunan agar terhindar dari jamur.



Gambar 3.33 Kelembapan
Sumber: Weather Spark

D. Arah Pergerakan Matahari

Pergerakan arah matahari yang terjadi di Indonesia pada bulan Juni adalah Ketika matahari berada di atas garis khatulistiwa dan pada bulan Desember lintasan berada di bawah garis khatulistiwa, pada bulan Maret dan September lintasan berada di Garis Equator.



Gambar 3.34 Arah Pergerakan Matahari
Sumber: Sun Path

Tabel 3. 3 Analisa Iklim

RESPON	Angin	Angin pada site tidak terlalu kencang (3.1 m/s) sehingga dapat dimanfaatkan sebagai penghawaan alami.
	Arah Pergerakan Matahari	Orientasi ditentukan berdasarkan posisi pergerakan matahari, sehingga letak bukaan dan fasad dibuat untuk merespon matahari.
	Matahari	Bukaan menggunakan <i>secondary skin</i> dan <i>low e-glass</i> yang berfungsi untuk mengurangi radiasi matahari masuk ke dalam gedung, tetapi sinar matahari masih dapat masuk sedangkan radiasi matahari akan terhalang.
	Hujan	<i>Overhang</i> digunakan sebagai respon dari curah hujan Kabupaten Subang yang cukup tinggi, serta penambahan <i>gutter</i> pada atap yang nantinya terhubung dengan sistem penampungan air hujan. Atap perisai sebagai respon terhadap hujan sehingga tidak ada genangan air. Bentuk atap perisai sebagai respon terhadap iklim setempat.
	Kelembapan	Adanya <i>sky light</i> dengan bukaan untuk mempercepat pertukaran udara. dari dalam bangunan. menuju keluar bangunan. dan cahaya matahari yang masuk dapat meminimalisir kelembapan bangunan.

3.4.4 Orientasi Bangunan

Analisis



Gambar 3.35 Orientasi Eksisting
Sumber: Data Pribadi

Pada eksisting sisi panjang bangunan menghadap ke timur-barat sehingga pancaran sinar matahari terlama mengarah ke bangunan.

Sintesis



Gambar 3.36 Orientasi Bangunan
Sumber: Data Pribadi

Respon desain massa bangunan diatur dengan sisi panjang menghadap ke arah utara - selatan dan orientasi memanjang barat-timur untuk kenyamanan thermal (pertimbangan orientasi matahari) dan juga pemanfaatan area hijau untuk mengurangi efek panas pada kawasan.

3.4.5 Sirkulasi Pada Tapak

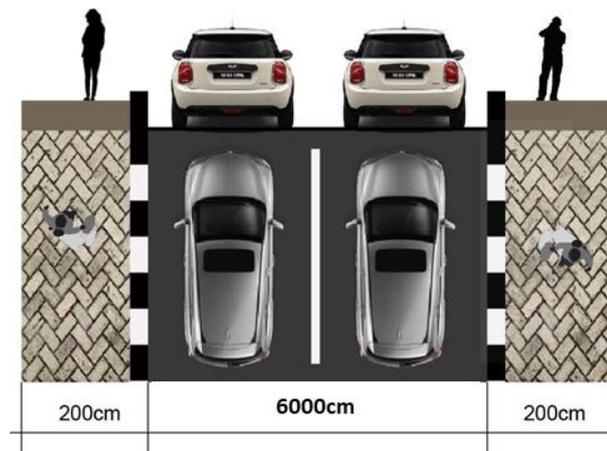
Kondisi aksesibilitas pada tapak sangat baik karena berada di jalan utama kabupaten Subang, meskipun begitu kondisi jalanan tidak mengalami

kemacetan, karena jalan hanya satu arah dan juga jalan cukup lebar dengan ditambah trotoar.

Analisis

Lokasi tapak tepat di pusat kota dan berada di dalam Kawasan pusat perbelanjaan Kota Subang sehingga dekat dengan berbagai fasilitas umum. Akses menuju tapak dapat melalui jalan Jend. Achmad Yani kemudian masuk ke jalan kawasan dengan lebar jalan masing-masing 15m dan 6m. tapak dapat dilewati oleh semua pengguna jalan karena letaknya yang strategis.

Sintesis



Gambar 3.37 Sirkulasi Kendaraan
Sumber: Data Pribadi

Akses menuju tapak pada jalan jalan Ahmad yani kemudian masuk ke dalam jalan kawasan. Akses masuk dibuat lebar agar tidak terjadi penumpukan kendaraan pada saat kondisi pusat perbelanjaan ramai pengunjung. Pada area terbuka hijau sirkulasi dibuat dinamis. Akses keluar masuk kendaraan dirancang untuk jauh dari persimpangan ataupun jalan utama dengan dibuat memutar area agar tidak terjadi kemacetan.

3.4.6 Utilitas

Analisis

Tapak dibatasi oleh jalan dan juga tidak adanya aliran menuju drainase yang menyebabkan genangan air pada jalan.

Sintesis



Gambar 3.38 Drainase
Sumber: Data Pribadi

Merah = Arah Saluran Drainase

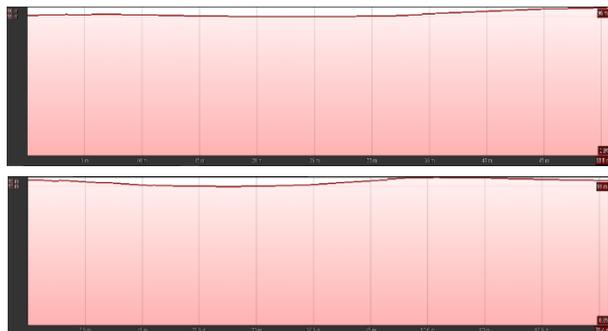
Respon perancangan utilitas dibuat untuk menghindari saluran yang panjang dengan membuat saluran dekat dengan drainase ataupun pembuangan infrastruktur kota.

3.4.7 Kontur

Analisis

Kontur pada tapak relative datar dengan kemiringan kurang dari 5 derajat.

Sintesis



Gambar 3.39 Kontur
Sumber: google

Pada area dengan kontur yang tinggi akan digunakan meletakkan utilitas air agar memudahkan pengaliran air ke bagian yang lebih rendah. Pada area yang datar, digunakan untuk meletakkan bangunan utama.

3.4.8 Vegetasi

Analisis



Gambar 3.40 Vegetasi Sekitar Tapak
Sumber: Data Pribadi

Pada area tapak hanya terdapat beberapa vegetasi dengan ukuran pohon yang cukup besar yang terletak di bagian dalam tapak.

Sintesis



Gambar 3.41 Vegetasi Pada Lanskap
Sumber: Data Pribadi

Pada area tapak akan dilakukan penataan lansekap agar lebih tertata dan diberikan penambahan vegetasi yang berfungsi mengurai panas matahari, penunjuk arah dan juga sebagai area terbuka hijau.

3.4.9 Keistimewaan buatan

Analisis

Keistimewaan yang terdapat pada area tapak yaitu tersedianya trotoar bagi pejalan kaki pada area utara dan timur tapak dengan lebar 1.5 meter.

Sintesis

Penambahan trotoar untuk batas tapak yang belum terdapat trotoar, penambahan ini berfungsi untuk membuat pejalan kaki merasa aman dan nyaman ketika berkeliling di sekitar bangunan yang berada di dalam tapak.

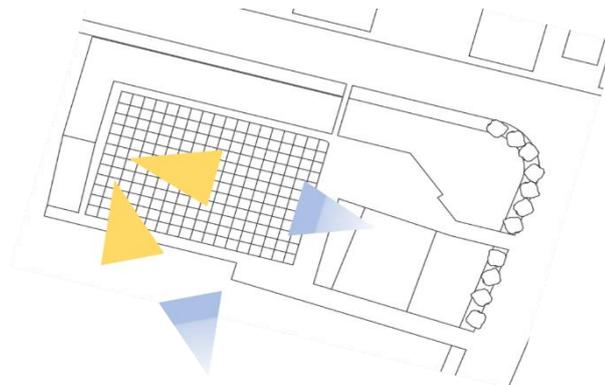
3.4.10 Pemandangan

Dalam ke luar

Analisis

Seluruh pandangan dari dalam tapak menuju luar tapak dikelilingi oleh pertokoan.

Sintesis



Gambar 3.42 Pemandangan Dalam Ke Luar
Sumber: Data Pribadi

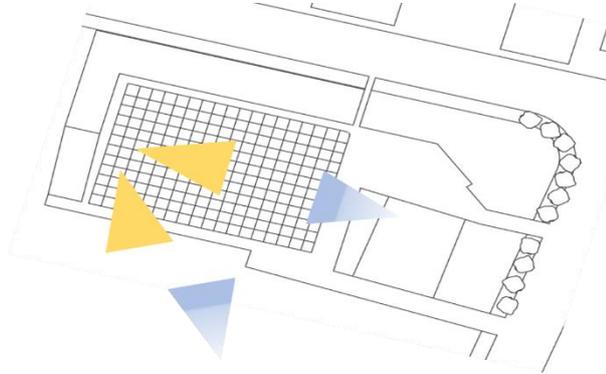
Tetap membuka pemandangan kepada arah pertokoan ataupun pusat kota serta pemandangan ke arah lansekap.

3.4.11 Pandangan ke arah tapak

Analisis

Pandangan yang terlihat ke arah tapak yaitu pertokoan dan sedikit pepohonan.

Sintesis



Gambar 3.43 Pemandangan Kearah Tapak
Sumber: Data Pribadi

Untuk mendapatkan view yang bagus bangunan harus lebih tinggi dari bangunan sekitar.

3.4.12 Manusia dan budaya

Analisis

Berbatasan langsung dengan pertokoan, rumah warga, dan juga dekat dengan fasilitas umum yaitu sekolah, rumah sakit, hotel.

Sintesis



Gambar 3.44 Taman Kota dan Halte
Sumber: Google

Pada area sekitar tapak akan dibuat fasilitas untuk masyarakat sekitar seperti taman dan halte.