BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Perancangan

Perkembangan kebutuhan hidup manusia pada masa kini semakin beragam, mulai dari kebutuhan sandang, pangan, papan, hingga rekreasi. Semua kebutuhan tersebut tidak dapat disediakan oleh masing-masing individu. Oleh karenanya, lahirlah kegiatan transaksi jual beli barang dan jasa untuk memenuhinya. Dari sisi arsitektur, permasalahan yang harus diselesaikan adalah dari segi pemenuhan fasilitas guna terselenggaranya kegiatan transaksi jual beli barang dan jasa tersebut. Salah satu fasilitas pemenuh kegiatan tersebut berupa pusat perbelanjaan. Shopping Mall sebagai salah satu tipologi pusat perbelanjaan pasar modern. Dirancang untuk mewadahi kegiatan transaksi jual beli barang dan jasa, dimana pengunjung dapat sambil berekreasi dan interaksi dalam melakukan kegiatannnya tersebut. Shopping mall belum terdapat di Kota Baru Parahyangan (KBP).

KBP merupakan proyek hunian skala kota pertama di Bandung Raya. Dicanangkan sebagai kota satelit dari kota induknya yaitu kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, Bandung. Memiliki visi menjadi kota mandiri yang akan dapat menampung segala fasilitas dan fungsi perkotaan. Bertujuan untuk membentuk komunitas baru yang tidak membebani Kota Bandung dan sekitarnya yang sudah sangat padat. Keberadaannya, sesuai dengan rencana pengembangan RTRW dan RDTRK Padalarang. Yaitu berada pada BWK B Kabupaten Bandung Barat yang dikembangkan sebagai area pusat perdagangan jasa, terletak pada area Pusat Kegiatan Lokal, merupakan kawasan Strategis Ekonomi KSK Padalarang, langsung terhubung dengan jalan raya nasional, bukan merupakan daerah rawan bencana tinggi, dan merupakan kawasan peruntukan pengembangan pemukiman mandiri Kabupaten Bandung Barat.

Bella Restuning Hijriyah, 2018
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TUGAS AKHIR SHOPPING MALL
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Proyeksi jumlah penduduk KBP sebanyak 100.000 orang lebih. KBP terletak di beberapa kelurahan yaitu: Kelurahan Kertamulya

Bella Restuning Hijriyah, 2018
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TUGAS AKHIR SHOPPING MALL
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Kecamatan Padalarang, Kelurahan Kertajaya Kecamatan Padalarang, Kelurahan Cipeundeuy Kecamatan Padalarang , Kelurahan Bojonghaleuang Kecamatan Saguling, dan Kelurahan Cikande Kecamatan Saguling. Menurut data BPS Pemerintah Kabupaten Bandung Barat tahun 2015 dan Town Management KBP 2017, berikut kondisi sosial ekonomi di kelima kelurahan dan KBP.

Tabel 1.1 Kondisi Sosial Ekonomi di Lima Kelurahan dan KBP

Indikator		Keterangan
Mata pencaharian	Wiraswasta (industri dan perdagangan)	3477 orang
	Pegawai kantor (PNS/Bank/TNI/POLRI/Jasa/Pensiun)	2179 orang
Keluarga Sejahtera plus (KS+)		10.292
Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Bandung Barat		1,97% (tertinggi se-Bandung Raya)
Harga Rumah di KBP		-Tipe terkecil : Tatar Wangsakerta seharga 1,2M -Tipe Terbesar Bandoeng Tempe Doeloe seharga 9M

Sumber : Badan Pusat Statistik KBB 2015 dan Town Management KBP 2017

Sebagai kota mandiri, Kota Baru Parahyangan memiliki fasilitas – fasilitas seperti rumah tinggal, bangunan ibadah, gedung pendidikan, rumah sakit, tempat olahraga, jaringan transportasi umum dan area komersial di dalamnya. Pada area komersialnya, terdapat beberapa fasilitas

yang telah ada seperti, Business & Office Park, Home & Living Center, Automotive Center, Health, Beauty & Bridal Center, Giant Supermarket, Mason Pine Hotel, dan Bale Pare. Bangunan – bangunan komersial tersebut mayoritas terletak pada *main road* depan KBP. Namun, dari beberapa area komersial yang telah ada tersebut, belum terdapat fasilitas yang mewadahi khususnya penghuni KBP, sebagai simpul fasilitas komersial, dan terletak secara strategis bagi seluruh cluster di KBP yang didalamnya terdapat berbagai fasilitas pemenuhan kebutuhan, gaya hidup, dan hiburan dalam satu tempat. Selain itu, menurut staff town management Kota Baru Parahyangan, terdapat rencana pembangunan pusat perbelanjaan di KBP. Pusat perbelanjaan tersebut akan dibuat sebagai simpul area komersial dan keramaian untuk melengkapi fasilitas komersial, utamanya bagi penghuni KBP.

Sehingga pada perancangan ini, akan dibuat *shoppping mall* dengan tema arsitektur organik di KBP dengan sasaran utama penggunanya adalah penghuni KBP.

B. Maksud dan Tujuan Perancangan

Maksud dari perancangan *shoppping mall* ini adalah untuk memenuhi kebutuhan fasilitas, sarana dan prasarana yaitu berupa bangunan *shoppping mall*.

Tujuan dari perancangan *shoppping mall* adalah sebagai berikut.

1. Memberikan pelayanan jasa dan perdagangan yang menjamin kebutuhan penduduk kota baru dan pengunjung lain dalam mendukung kehidupan sehari – hari.
2. Menyediakan ruang untuk memasarkan produk industri yang dihasilkan baik lokal maupun internasional.
3. Menunjang fungsi dan peran kawasan sekitar sebagai pusat perdagangan skala Komunitas.

C. Identifikasi Masalah Perancangan

Beberapa aspek permasalahan yang perlu diperhatikan dalam merancang *shoppping mall* adalah sebagai berikut.

1. *Shoppping mall* yang dapat mewadahi penghuni KBP sebagai target utamanya
2. Jenis penyewa yang berbeda – beda
3. Sirkulasi alur pengunjung *shoppping mall* yang menguntungkan bagi penyewa

D. Batasan dan Masalah Perancangan

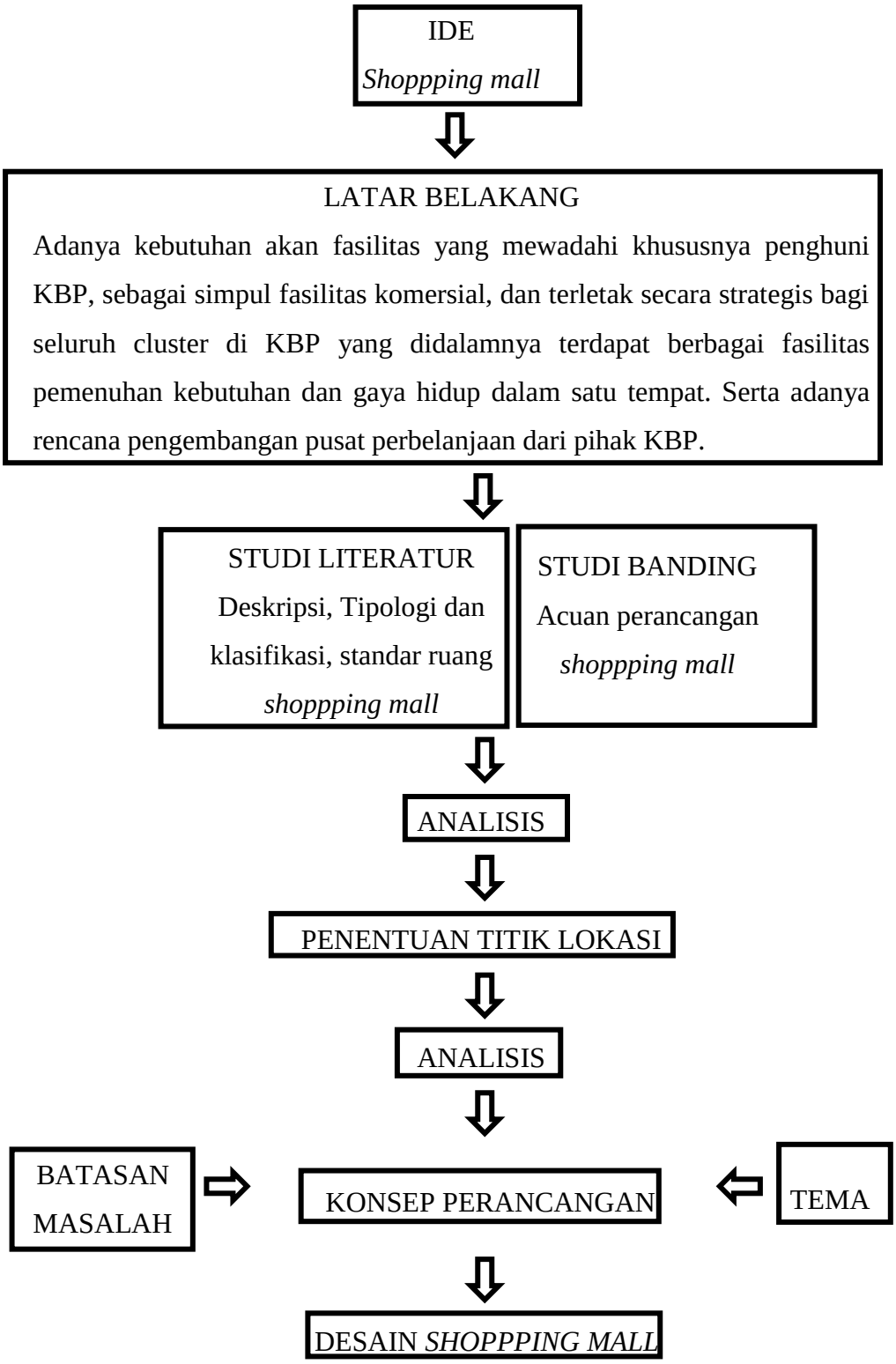
Beberapa batasan masalah yang ditentukan dalam merancang bangunan kantor sewa adalah sebagai berikut.

1. Kontekstual terhadap lingkungan
2. pemenuhan aspek keamanan dan kenyamanan
3. Kesesuaian dengan regulasi setempat

E. Pendekatan dan gambaran capaian yang dituju

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kinerja atau *permormance*, yang berarti memaksimalkan performa bangunan. Interpretasinya adalah pada penampilan bangunan, pemilihan dan penggunaan bahan material, struktur, sistem utilitas, dan pengefektifan fungsi ruang agar tercipta aktivitas jual beli yang maksimal.

F. Kerangka Berfikir



G. Sistematika laporan

BAB I Pendahuluan

Menguraikan tentang latar belakang perancangan, maksud dan tujuan perancangan, identifikasi masalah perancangan, batasan masalah perancangan, pendekatan dan gambaran capaian yang dituju serta kerangka berpikir.

BAB II Kajian

Menguraikan eksplorasi teoritis yang terkait dengan aspek permasalahan yang akan selesaikan secara arsitektural berdasarkan tipologi.

BAB III Deskripsi Proyek

Menguraikan tentang gambaran umum lokasi, rona lingkungan, program kegiatan, kebutuhan ruang dan studi banding beberapa *shoppping mall*.

BAB IV Elaborasi Tema

Menguraikan tentang pengertian, interpretasi tema, studi banding tema sejenis, serta konsep tema pada rancangan *shoppping mall*.

BAB V Analisis Perencanaan dan Perancangan

Menguraikan tentang analisis fungsi dan aktivitas yang berupa modul perencanaan, tata guna lahan, tapak, pencapaian dan sirkulasi, sistem tata letak bangunan, masa dan ruang, tata ruang luar, dan sistem utilitas lingkungan. Serta analisis fungsi dan kegiatan yang berupa pelaku kegiatan, program ruang dan bangunan, kebutuhan ruang, kebutuhan luas ruang, persyaratan ruang, masa dan bentuk, struktur bangunan, bahan, dan mekanikal elektrikal.

BAB VI Konsep Perencanaan

Menguraikan tentang konsep dasar, konsep perencanaan tapak, dan konsep perancangan bangunan.

BAB VII Hasil Perancangan

Menguraikan tentang lokasi tapak dan tapak proyek, sistem bangunan, dan gambar – gambar detail hasil perancangan.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

A. Deskripsi

1. Pengertian *Shopping*

Shoppping berarti berbelanja, dalam Bahasa Indonesia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Karya Poerwadarminta (2006) dalam buku Indonesia *Shoppping* Centers, berbelanja merujuk kepada kegiatan orang – orang yang berkelebihan waktu dan uang, dan memakainya guna memperoleh apa yang diinginkannya. Berbeda dengan *buy* atau beli yang lebih mengarah pada penyebutan atas tindakan manusia untuk memperoleh apa yang dicarinya.

Menurut Nadine Beddington (1982) dalam Buku Design for *Shoppping* Centres, *shoppping* atau berbelanja merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu luang.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa belanja merupakan kegiatan yang dilakukan manusia dengan menggunakan uang untuk mencari tahu dan mencari apa yang diinginkannya.

2. Pengertian *Mall*

Menurut Endy Marlina (2008) dalam Buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial, *Mall* merupakan sebuah plaza umum, jalan-jalan umum, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Juga berarti jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu lintas umum, tapi masih memiliki akses yang mudah terhadap lalu lintas umum tersebut, dan dilengkapi dengan unsur-unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan dalam menikmati suasana.

Dalam Buku Indonesia *Shoppping* Centers (2006), *mall* merupakan jalan yang mengaitkan sejumlah toko – toko dengan pengkondisian terhadap cuaca berupa pemberian atap pengendalian aliran udara tertentu.

Istilah *mall* diambil dari istilah inggris yang berarti area teduh untuk berjalan. Pertama kali digunakan pada abad ke – 17 yang merujuk pada area The *Mall* di St. James Park di London. The *Mall* merupakan jalur yang lebar dinaungi pepohonan besar di kedua sisinya. Juga merupakan tempat memainkan olahraga.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *mall* merupakan jalur pejalan kaki utama pada area jual beli yang memiliki naungan dan terpisah dari jalur lalu lintas kendaraan.

3. Pengertian Shoppping Mall

Menurut Rubenstein (2008) dalam Buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial, *shoppping mall* merupakan area pergerakan linier pada area pusat bisnis kota, yang diorientasikan untuk pejalan kaki, berbentuk jalur – jalur yang dikombinasikan dengan plaza dan ruang – ruang interaksional.

Menurut Buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), *shoppping mall* merupakan Pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa departemen store besar sebagai daya tarik dari retail – retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor sebagai unsur utamanya, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antarpengunjung dan pedagang.

Dalam Buku Indonesia *Shoppping* Centers (2006), *Shoppping mall* merupakan area berkumpulnya sejumlah vendor independen atau beragam toko dengan beragam brand, yang satu sama lainnya saling terhubung oleh jalur sirkluasi pedestrian baik yang terbuka maupun yang tertutup.

Berdasarkan pengertian diatas, *shoppping mall* merupakan pusat perbelanjaan dengan sirkulasi pengunjung yang lebar, aman, dan nyaman yang dikombinasikan dengan plaza sebagai area interaksi antar pengunjung dan antara pengunjung dengan penjual. Jadi, *shoppping mall* adalah area komersial berupa pusat perbelanjaan dan

hiburan yang menitikberatkan pada konsep sirkulasi yang membawa keuntungan bagi ritel-ritel kecil di sekitar anchor.

B. Tipologi dan Klasifikasi

Shoppping mall dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa aspek seperti sebagai berikut.

1. Berdasarkan skala pelayanan

a) Pusat perbelanjaan lokal

Jangkauan pelayanannya 5.000 - 40.000 penduduk. Luas bangunannya rata-rata 2.787-9.290 m2. Umumnya, unit terbesar di pusat perbelanjaan lokal adalah supermarket. Jumlah toko di dalamnya ±10 toko.

b) Pusat perbelanjaan distrik/komunitas

Jangkauan pelayanannya 40.000 - 150.000 penduduk. Luas bangunannya rata-rata 9.290 – 27.870 m2. Umumnya, unit penjualannya terdiri dari junior departement store, supermarket, dan toko-toko. Jumlah toko di dalamnya 10-30 toko.

c) Pusat perbelanjaan regional

Jangkauan pelayanannya 150.000 – 400.000 penduduk. Luas bangunannya rata-rata 27.870 – 92.990 m2. Umumnya pusat perbelanjaan ini terdiri dari 1-4 departement store dan 50 – 100 ritel, yang tersusun mengitari jalur pedestrian dan dikelilingi daerah parkir.

2. Berdasarkan fungsi dan kegiatan

a) Pusat perbelanjaan murni

Pusat perbelanjaan yang berfungsi sebagai tempat berbelanja dan tempat bertemunya masyarakat untuk berbagai macam urusan, baik untuk bersantai atau mencari hiburan.

b) Pusat perbelanjaan multifungsi

Pusat perbelanjaan dicampur dengan fungsi lain yang berbeda namun saling menunjang dan meningkatkan nilai komersialnya.

3. Berdasarkan bentuk

a) Mal terbuka

Mal yang berhubungan dengan langsung dengan udara terbuka, dengan menggunakan sistem pedestrian yang terdiri dari street furniture, soft & hard landscape, lampu hias, dan petunjuk jalan. Unit-unit pertokoan di mal terbuka membentuk arcade dan untuk melindungi dari cuaca, beberapa *mall* terbuka menggunakan kanopi. Mal terbuka dapat dibedakan atas 3 (tiga) jenis, yaitu :

(1) Full *Mall*

Dihasilkan oleh jalan yang tertutup yang dulunya digunakan oleh lalu-lintas kendaraan dan kemudian mengembangkan pedestrian atau plaza dengan paving, pohon-pohon, tempat duduk, penerangan dan kenyamanan-kenyamanan lainnya seperti sculpture dan batu-batuan.

(2) Transit *Mall*

Dikembangkan dari pemindahan lalu-lintas automobil dan truk pada site jalan dan hanya membiarkan lalu-lintas publik seperti bus dan taxi. Parkir pada jalan dilarang, jalur pejalan kaki diperlebar dan asesories lainnya ditambahkan.

(3) Semi *Mall*

Pada Semi *Mall* jumlah lalu-lintas dan parkir dikurangi. Pengembangan area pedestrian yang akan dihasilkan akan dilengkapi dengan pepohonan, tempat duduk, penerangan dan asesories lainnya.

b) Mal Tertutup

Memiliki konsep yang lengkap dimana penjual dan pembeli terlindung dalam satu area tertutup (bangunan) dan tempat pengaturan pengkondisian ruang, sehingga kegiatan jual beli dapat berlangsung sepanjang tahun. Mal tertutup umumnya berhubungan dengan kegiatan sosial, pameran, pertunjukkan, arena promosi.

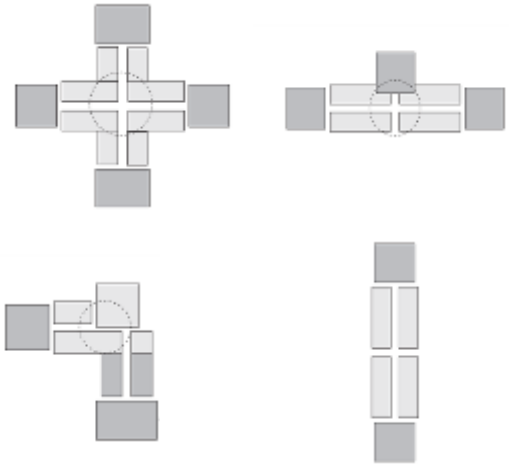
c) Gabungan Mal Terbuka dan Tertutup

Merupakan mal yang sebagian terbuka atau sebagian tertutup, yaitu pada pedestrian *mall* terdapat atap tembus pandang yang

menghubungkan antara toko-toko yang saling berhadapan. Sehingga tidak semua pedestrian *mall* perlu ditutup. Hal ini untuk mengantisipasi keadaan di musim dingin.

4. Tata Ruang Dalam

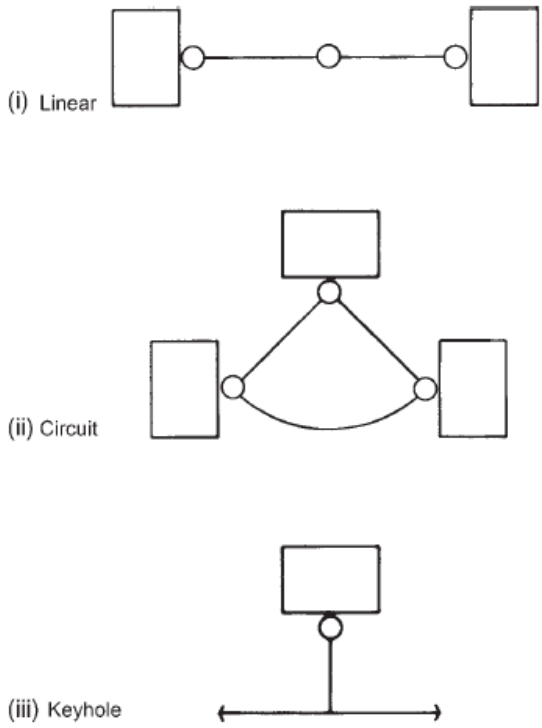
Terdapat beberapa tipologi sirkulasi pengunjung yang terbentuk dari penempatan retail dan anchor ritelnya. Yaitu bentuk +, T, L, dan I. Dengan penempatan Anchor pada setiap ujung jalurnya. Dan ritel – ritel terletak berjejer di sepanjang jalur pengunjung. Di Amerika Serikat, pola I, T, dan L, dianggap lebih berhasil. Hal ini sesuai dengan karakter pengunjung yang biasanya menginginkan kemudahan dalam menemukan toko atau tempat yang dituju. Sedangkan bentuk mal yang parallel atau pola yang kompleks lainnya, umumnya kurang berhasil karena sedikit dikunjungi orang.



Gambar 2.1. Pola Penempatan Tenan Retail Dan Anchor Tenant

Sumber : *Shoppping* Environment Evolution, 2015

Selain itu, Terdapat tipe-tipe tata ruang dalam bentuk geometris yang biasa diaplikasikan pada mall, terutama yang mempunyai bentuk ruang geometris.



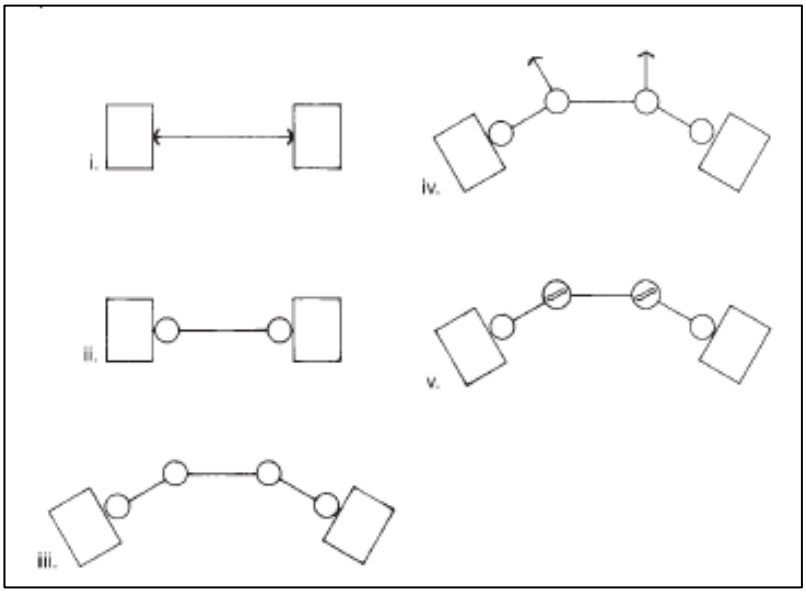
Gambar 2.2 Tata Letak Geometri Tradisional

(i)Linear (ii)Circuit(iii)*Keyhole*

Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman

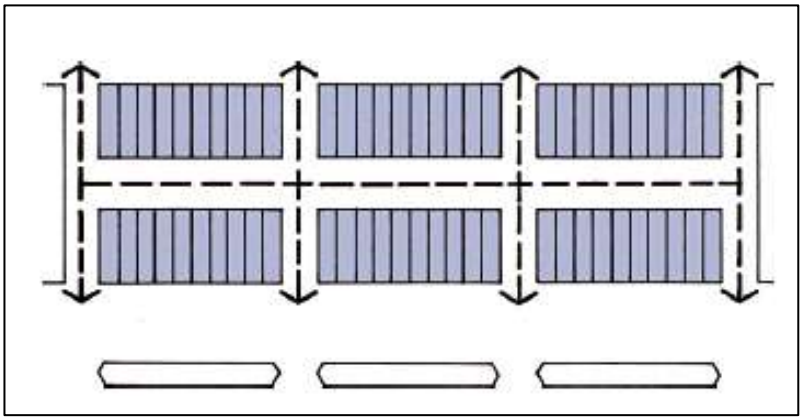
a) Linear

Pola linear/*dumb-bell/gun-barrel* merupakan *layout* ruang yang paling sederhana yang terletak antara ruang sirkulasi dan tempat perbelanjaan pada satu garis linear antara 2 *anchor*. Pola ini menunjuk pada sirkulasi mal lurus dan menghubungkan antara 2 titik yang menegaskan keberadaan anchor. Layout ini dapat divariasikan dengan pembentukan titik-titik ruang *node*. Ruang *node* dapat digunakan untuk sirkulasi vertikal. Panjang maskimum nya garis linearnya 90 m dengan toleransi 10 m.



Gambar 2.3 (i)simple dumb-bell di antara dua anchor(ii)dumb-bell dengan beberapa node(iii)node-node dengan beberapa sudut(iv)beberapa node yang menuju rute lain(v)node-node yang terdapat sirkulasi vertikal.

Sumber: *Shopping center book oleh Peter Coleman*



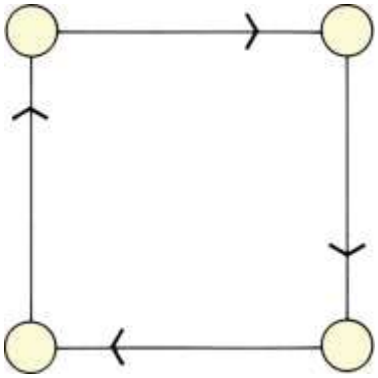
Gambar 2.4 Panjang *Shopfornt*

Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman

b) Sirkuit

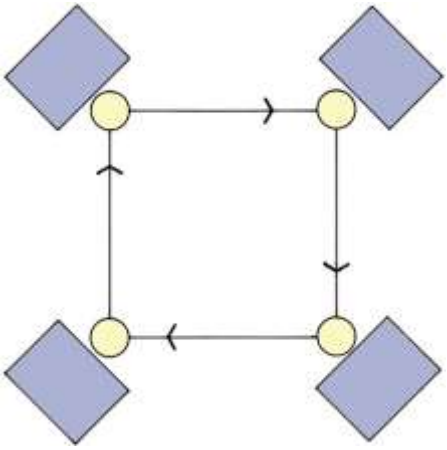
Ritel diletakkan di sirkulasi publik sehingga membentuk aluran pejalan kaki yang natural. Pola sirkuit merupakan pola yang menyambungkan sirkulasi sebelumnya dan pengaturan polanya membuat pengunjung kembali ke titik kedatangan. Sirkulasi ini membuat pengunjung mengunjungi semua pertokoan tanpa

mengulang ke jalur sebelumnya. Jalur sirkuit dapat menghubungkan sirkulasi vertikal dan horizontal. Alur pedestrian pada sirkuit bisa di aktifkan dengan posisi stragtegis dari element *anchor*. *Anchor* yang strategis ini lah yang memandu pengunjung. *Anchor* harus terlihat dengan jelas oleh pedestrian dan pencapaiannya juga jelas. Jarak antara *anchor* 90 m dengan toleransi kurang lebih 10 m. Untuk pusat perbelanjaan besar, anchor dapat dijadikan titik penanda. Pejalan kaki dari *anchor* penanda terarahkan ke anchor lain dengan alur urutan yang mudah.



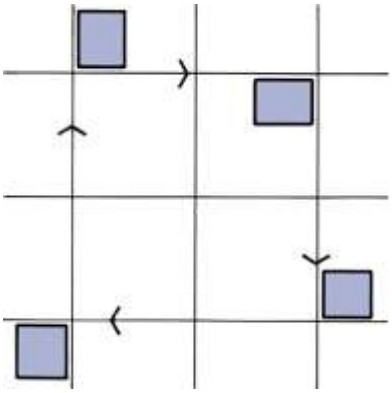
Gambar 2.5 Tata ruang rute perjalanan yang sederhana

Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman



Gambar 2.6 Posisi yang strategis untuk *anchor* dalam rute perjalanan

Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

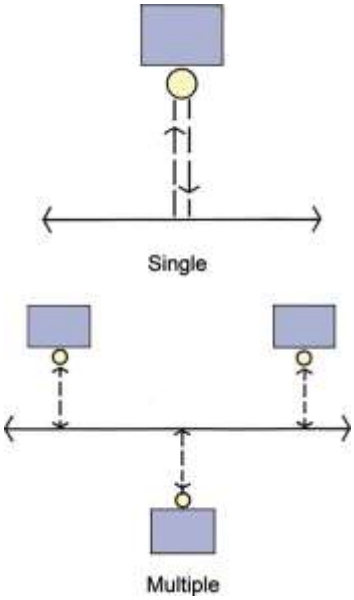


Gambar 2.6 Posisi *anchor* di pusat kota dapat membentuk “rute perkotaan”.
Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman

Rute sirkuit dapat digunakan pada pusat perbelanjaan regional dan distrik. Sirkuit lebih mudah diaplikasikan pada lokasi di pusat kota dengan menghubungkan tata letak ruang dengan pola jalan lingkungan. Perlu diperhatikan agar rancangan ini tidak jadi sirkuit yang berulang oleh orientasi titik bentuk dan area yang memiliki ciri khas yang berbeda. Formasi dari sirkuit jalur pedestrian yang natural adalah yang melewati semua toko, atau untuk pebelanjaan besar melewati ritel yang sebelumnya telah di bagi-bagi sesuai kelompoknya.

Susunan ini berdasarkan jalan masuk satu arah dan kembali ke jalan besar. Fokus dari tipe ini adalah biasanya satu atau lebih *anchor* besar diletakkan ada akhir rute sirkulasi, yang diharapkan menarik para pengunjung sehingga mereka melalui semua ritel sebelumnya untuk pergi ke anchor besar ini. Tipe ini cocok untuk bangunan bertingkat banyak karena pengunjung akan masuk dan menjelajahi tingkat satu sampai akhirnya, dan kembali ke tingkat selanjtnya. Ini berguna agar pengunjung tidak kembali ke ritel yang sama yang akan membuat pengunjung jenuh. Butuh untuk merubah tingkat vertikal di dekat pintu masuk, sepanjang ritelanchor mempunyai pintu masuk di tiap tingkat sirkulasi, untuk memfasilitasi pintu masuk dan rute jalan kembali yang dilewati pada tiap level yang berbeda. Tipe ini mudah

dipahami dan lebih sukses digunakan untuk bangunan dua tingkat atau lebih.

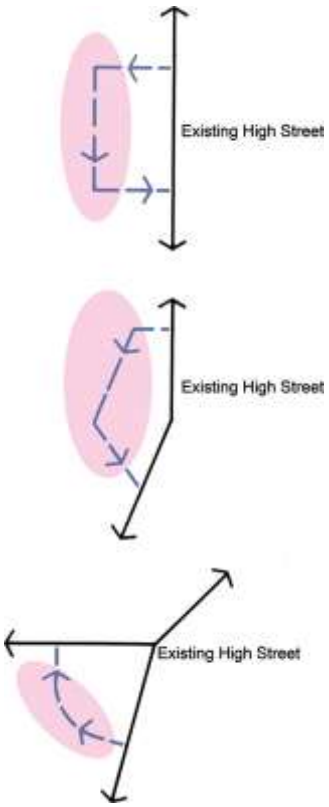


Gambar 2.7 Titik *single* pada pintu masuk dan jalan keluar ke jalanan besar dapat juga digunakan berkali-kali untuk beberapa tata ruang lubang kunci.
Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman.

c) Perjalanan

Pola sirkualsi horizontal ini beradasarkan pada perjalanan dari titik pusat kota yang bersifat publik (mudah terlihat), sebelum diarahkan kembali ke bagian utama dari lahan mal. Bentuk sirkulasi ini biasanya membentuk perjalanan dari dua titik yang terpisah di dalam jalan besar yang sama. Pola sirkulasi ini biasanya memiliki dua pintu masuk utama dimana rute seharusnya bekerja sama baiknya ketika dicapai dari salah satu pintu masuk. Sirkulasi rute tentunya di arahkan pada *anchorn*ya. Pada setiap pintu masuk juga terdapat titik yang menarik yang nantinya mengarahkan pengunjung untuk mendatangi ritel yang letaknya juga strategis. Titik penanda atau ruang *node* juga dapat digunakan sebagai pendukung dari tipe perjalanan ini.

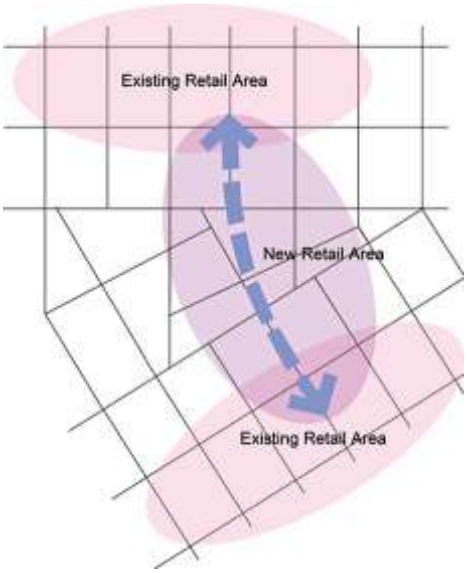
Susunan organisasi tipe perjalanan yang sering digunakan berbentuk U. Tata letak ruang tipe perjalanan membuat arah perjalanan yang alami, cocok untuk sirkulasi bangunan tingkat satu atau banyak tingkat. Pada tipe ini, setiap pintu masuknya langsung berhubungan dengan tingkat yang berbeda. Untuk bangunan bertingkat banyak, tipe ini cocok digunakan ketika ruang utamanya digunakan untuk menghubungkan dua tingkat yang berbeda, termasuk sirkulasi vertikal. Tipe ini dapat digunakan untu mal bertipe terbuka, tertutup dan setengahnya.



Gambar 2.8 Perjalanan dapat dibentuk pada area pertokoan baru dari lahan jalan besar yang ada. *(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)*

d) Rute (route)

Seperti tata letak tipe perjalanan, tipe ini juga berdasar pada pengaturan sirkulasi untuk menghubungkan dua tapak pertokoan dan mempunyai pintu masuk di setiap akhir dua pertokoan tersebut di pusat kota. Namun, perbedaan tipe rute adalah pemfokusan pada bentuk posisi dua bagian pertokoan yang berbeda pada pusat kota, daripada menghubungkan dua bagian pertokoan pada jalan yang sama. Tipe rute juga berbeda dengan pembentukan hubungan antara dua tapak yang tidak terhubung tujuan akhirnya atau penguatan hubungan pada dua area yang lemah. Rute memanfaatkan area potensial untuk menjadi area yang menarik diantara dua tujuan akhir dan sinergi alami yang ada antara dua area vital dari pusat kota. Formasi tipe ini dapat dimasukkan untuk pembersihan dari rintangan *(barrier)* sebelumnya dan mendukung penyatuan fasilitas yang ada di pusat kota.



Gambar 2.9 Bentukan area ritel baru disekitar ‘rute’ dengan menghubungkan dua area ritel yang terpisah. *(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)*

Sama seperti tipe perjalanan (*journey*), ritel *anchor* pada tipe ini dapat diletakkan pada bagian pertengahan jalan. *Anchor* tidak

diperlukan jika alur pejalan kaki telah mampu di tarik dengan tujuan pertokoan. Sirkulasi dari tipe ini tanpa *anchor* sama seperti perjalanan tradisional yang juga menghubungan dua jalan besar antara blok perkotaan. Tetapi *anchor* akan dibutuhkan jika lahan yang digunakan dikaetgorikan besar. Alur panjang dari ruang sirkulasi dapat diatur dengan penggunaan *node*. *Node* biasa diletakkan pada lapangan dan plaza. Ritelyang menarik diposisikan untuk membibing pengunjung dari satu titik ke titik lain sehingga jalur pedestrian akan lebih dominan digunakan. Rute ini biasa digunakan pada area urban (skala tapak besar)..

Tipe ini cocok digunakan pada bangunan bertingkat satu atau lebih dimana pintu masuknya terhubung pada tingkat yang utama. Pada bangunan bertingkat banyak, penggunaan ruang utama untuk menghubungkan dua tingkat, sama efektifnya dengan penggunan tipe *journey*. Tipe ini mendukung dna memfasilitasi area yang berhubungan dan menyambung lahan pusat kota. Sebagai contoh, mall tipe terbuka atau tertutup lebih baik menggunakan tipe rute daripada yang setegah terbuka dan setengah tertutup.

e) Networks

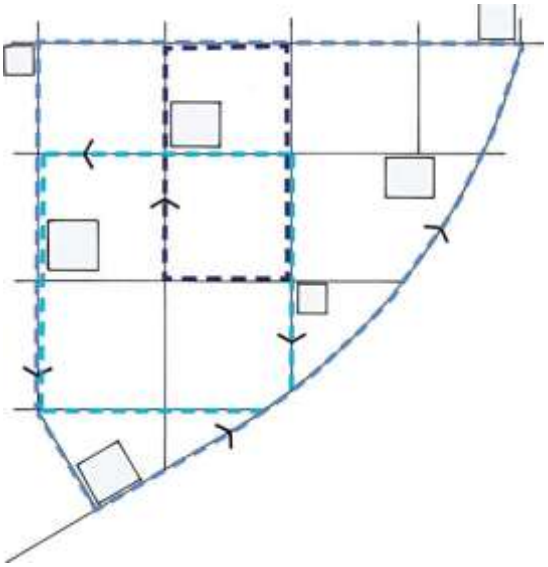
Berdasarkan pada keinginan untuk menyatukan akomodasi ruang publik yang melewati pusat kota. Tipe *network* mendukung penyatuan dari fasilitas perbelanjaan utama ke lokasi pusat kota. Pada tipe ini, fasilitas perbelanjaan dapat menjadi bagian yang terpadu dari pusat kota dan bukan hanya terpisah, dimana ketika toko ditutup, area pebelanjaan menjadi area yg tidak bisa dilalui. Penyatuan yang sukses pada tipe ini membutuhkan berbagai persyaratan, seperti :

- Penyatuan dengan pola jalan yang ada akan dibutuhkan baik untuk urban, analisis nodal pedestrian untuk memahami bentuk urban dan rute pedestrian. Sirkulasi pedestrian butuh dianalisis

dengan menentukan dimana org datang dan keluar dan bagaimana cara mereka keluar.

- Menganalisis fasilitas ritel untuk memperkirakan luas lahan yang dibutuhkan.
- Mengembalikan atau melanjutkan rute yang sudah ada (bersejarah) yang melewati lahan perbelanjaan.
- Membentuk koneksi yang baik antara transportasi umum dan kendaraan pribadi.
- Menyatukan pusat perbelanjaan yang ada dengan lingkungan sekitarnya.

Tipe *network* dapat menjangkau semua bagian yang berbeda pada pusat kota dan menghubungkannya secara bersama pada berbagai akhir tujuan. Tipe ini lebih komplek dripada tipe sebelumnya.



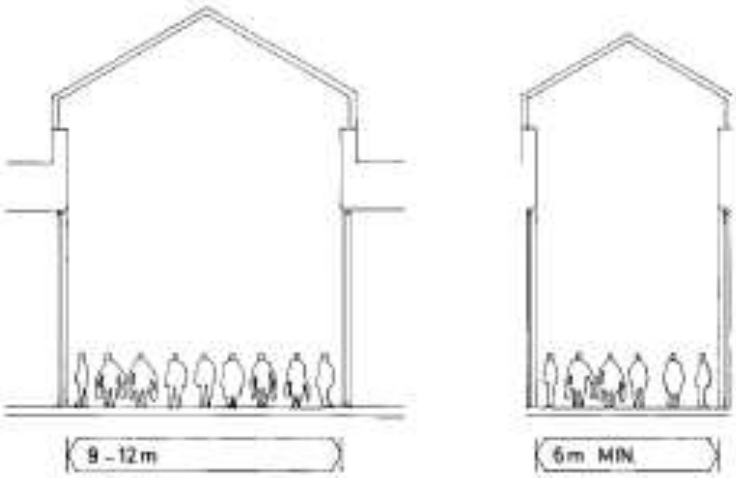
Gambar 2.10 Contoh tipe network yang menghubungkan semua sirkuit
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

Banyak faktor dalam menentukan ukuran untuk ruang sirkulasi:

- Tipe mall

- Tata letak ruangnya
- Kedekatan dengan akomodais lain
- Banyaknya tingkatan lantai
- Perkiraan jumlah pedestrian, disaat senggang dan waktu ramai.

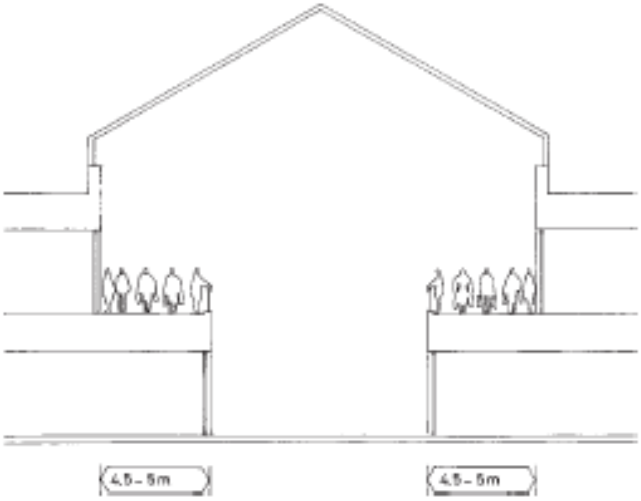
Sirkulasi pada lantai dasar utama mempunyai lebar minimum 9 meter. Idealnya 10 meter sampai 12 meter. Baik mall terbuka atau tertutup, ruang sirkulasi lantai dasar yang terhubung ke lokasi pusat kota dapat lebih fleksibel. Untuk jalur ke dua atau cadangan ukurannya tidak lebih dari 6 meter. Jika sirkulasinya digunakan untuk jalur keselamatan kebakaran maka ukuran minimum menjadi berbeda.



Gambar 2.11 ruang sirkulasi utama 9-12 meter, cadangan 6 meter

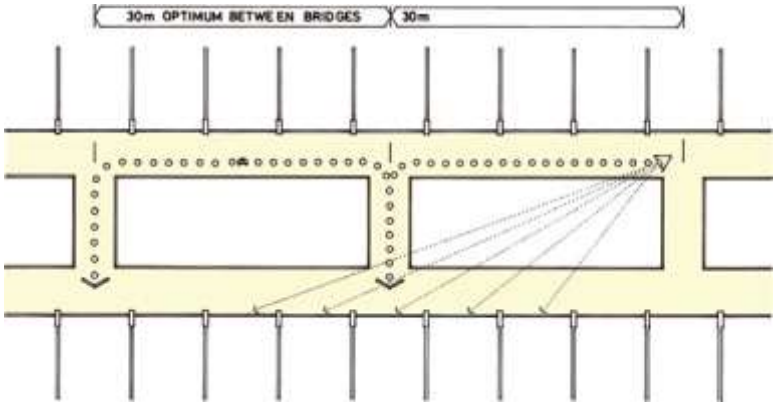
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

Untuk bangunan bertingkat yang ruang sirkulasinya terdapat balkon pada lantai atas sehingga pedesrian di balkon atas dapat melihat pada sirkulasi utama, sirkulasi balkon lantai atas utama mempunyai standar lebar minimum 4,5 meter dengan lebar ideal 5 meter.

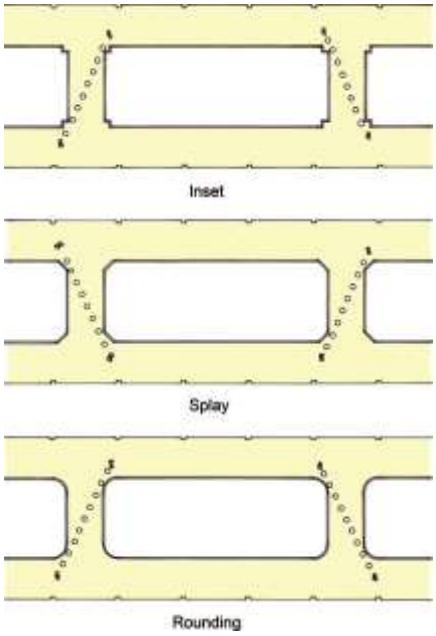


Gambar 2.12 Sirkulasi pada Balkon Utama *(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)*

Dalam menentukan panjang ideal dari ruang sirkulasi publik, perlu juga diperhatikan tata letak lahannya. Untuk ruang mal yang menggunakan jembatan penghubung dengan balkon pada lantai atas, jarak antar jembatan penghubung tidak melebihi 30 meter.



Gambar 2.13 Jarak Maksimum Antarjembatan Penghubung
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)



Gambar 2.14 Jalan Alternatif untuk Memudahkan Pedestrian Melihat Ritel di Seberangnya
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

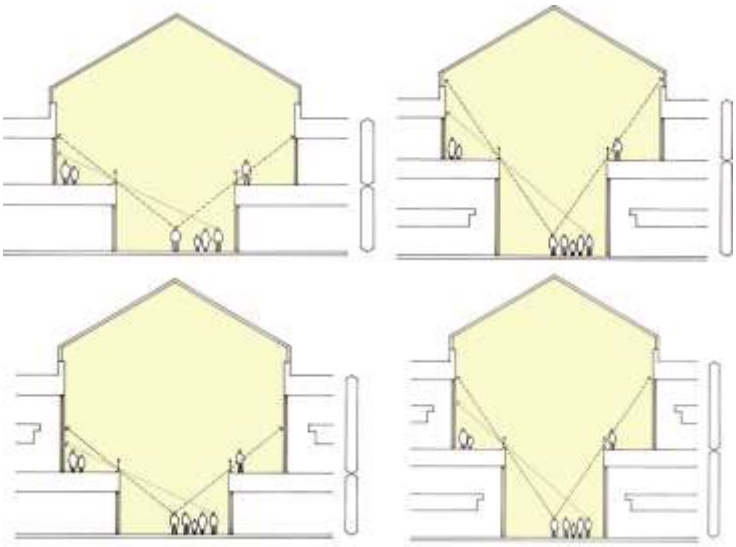
Untuk bangunan bertingkat, penting untuk mempertimbangkan jarak pandang maksimum antar ritel pada tingkat yang berbeda untuk membuat pengunjung tertarik mendatangi ritel di atas atau bawahnya sehingga semua ritel dikunjungi secara merata oleh pengunjung. Terdapat beberapa faktor yang harus dipertimbangkan ketika menetukn jarak pandang antar tiap lantai:

- Tinggi antar lantai
- Struktur
- Balkon pada lantai atas
- Rancangan balustradenya
- Banyak tingkat

Tinggi antar lantai dari ruang sirkulasi publik ditentukan oleh dimensi tinggi ritelnya. Unit pertokoan dengan bangunan bertingkat satu dan dikombinasikan dengan gudang, tinggi antar lantainya 4,75 meter – 5 meter. Pusat perbelanjaan dengan ritel pada tingkat atasnya dan sebagian tingkat atas terdapat gudang minimum atar lantainya 6,5

meter. Pertokoan dengan ritelnya pada dua tingkat minimum tinggi antar lantainya 8 meter.

Jika memungkinkan, pertokoan dikombinasikan dengan ritel dan gudang pada satu tingkat di lantai bawah dasar dan pertokoan dengan ritel bertingkat pada lantai dasar atas.



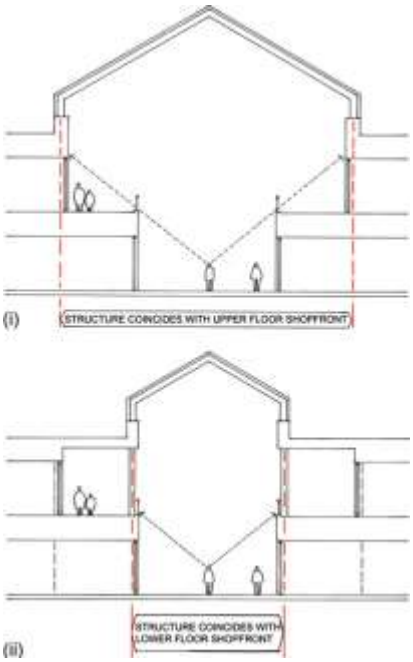
Gambar 2.15 Jarak Pandang Antar-lantai.
(i) pertokoan satu tingkat pada atas dan bawah lantai dasar (ii) pertokoan satu tingkat pada lantai bawah dan toko dengan tinggi rangkap pada lantai atas; (iii) toko bertingkat dua pada lantai bawah dan toko satu tingkat pada lantai atas; (iv) toko tingkat dua pada lantai bawah dan lantai
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

Ruang sirkulasi publik pada bangunan bertingkat dengan dimensi lebih dari 5 meter antara tingkat lantai yang berbeda dapat membuat antar lantai menjadi tidak terhubung dan terlepas. Hal ini juga berpengaruh pada sirkulasi vertikal khususnya tangga dan eskalator yang luasan ruangny akan bertambah.

Pada bangunan bertingkat satu, posisi kolom yang sederhana dapat diposisikan di belakang garis depan pertokoan. Di bangunan bertingkat, dengan balkon bertingkat, dibutuhkan koordinasi posisi dari struktur baik di lantai dasar dan atas, baik mal terbuka atau tertutup, sebagai contoh kolom pada lantai dasar yang diposisikan sejajar garis depan pertokoan, pada lantai atasnya kolom dapat

terletak tidak sejajar garis pertokoan, tetapi bisa di depan atau bahkan didalam pertokoan.

Kolom pada balkon akan berpengaruh pada lebar balkon dan jarak pandang antar tingkat lantai yang berbeda. Solusi umumnya untuk mendapat pemandangan yang bagus ke ritel adalah posisi kolom di belakang garis pertokoan. Alternatif lainnya adalah meminimalkan halangan jarak pandang dengan mengadopsi konsep elegan atau minimalis yang struktur kolomnya berada sejajar garis bagian pertokoan.



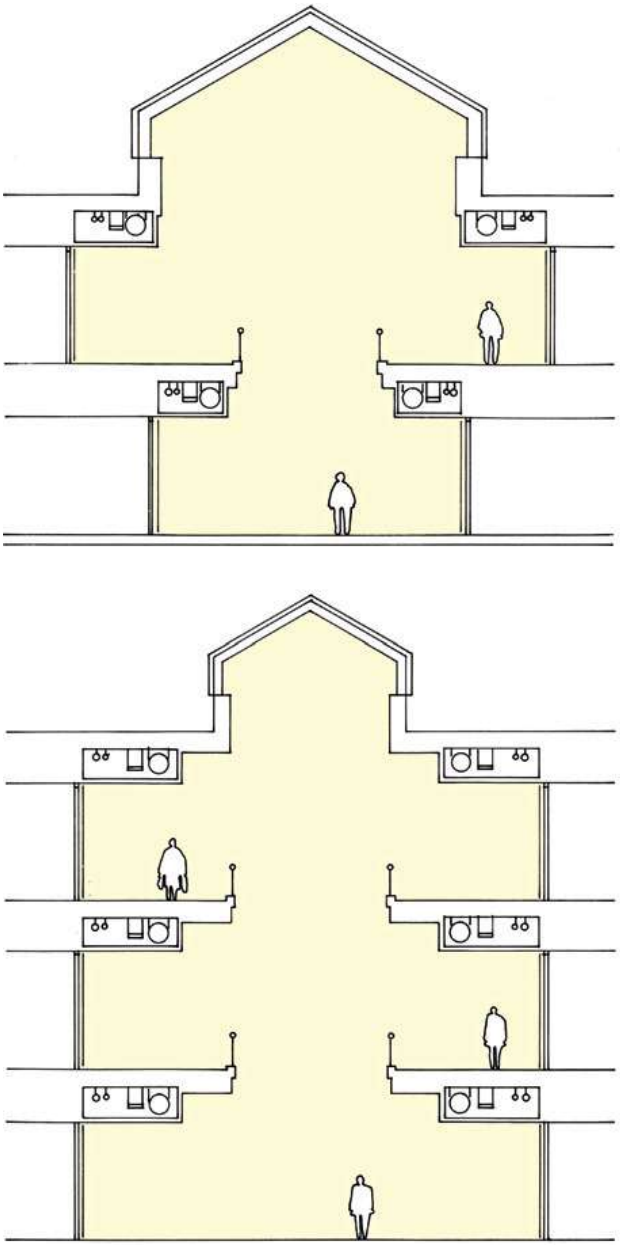
Gambar 2.16 Hubungan Jarak Pandang dengan Struktur
(i) struktur atap yang bertepatan dengan strutur utama dimana keduanya diatur dari lantai atas, dengan jarak pandang bebas ke lantai atas; (ii) struktur atap yang bertepatan dengan balkon, diatur dari lantai bawah yang mengakibatkan jarak pandang ke lantai atas sedikit terhalang.
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

f) Pengaturan Balkon

Balkon biasa digunakan pada mal bertingkat banyak. Penggunaan balkon menyebabkan jalur pedestriannya menjadi sempit, jarak pandang menjadi terganggu pada ritel di atasnya, dan untuk jalur serambi yang panjang juga mengurangi estetika ruang mall. Untuk mengantisipasi udara yang sesak pada serambi, dapat menggunakan

plafon gantung yang di bawah lantai yang terdapat pemanas atau pendingin untuk publik.

Lebar dari balkon disarankan juga tidak terlalu lebar agar tidak menghalangi pandangan orang di bawah kepada ritel di atasnya. Hal ini terjadi jika balkon di atas tidak bertepatan dengan bagian depan toko di bawahnya.



Gambar 2.17 skema hubungan jarak pandang dengan balkon.
(Sumber: Shopping center book oleh Peter Coleman)

Balustrade merupakan satu bagian dengan balkon dan harus dipertimbangkan bersama. *Balustrade* sebaiknya setransparan

mungkin agar tidak mengganggu pandangan orang dari bawah. Perancangan *balustrade* juga mempertimbangkan beban manusia di saat waktu puncak. Ada dua tipe dasar dari *balustrade* yang akan baik dalam segi visual, *balustrade* berlapis dan *balustrade* logam. *Balustrade* berlapis lebih transparan tapi butuh perhatian lebih dari penanganannya dan perawatannya. *Balustrade* logam lebih efektif daripada penggunaan *balustrade* lapisan dalam segi perawatan.

Jarak maksimum antar-*balustrade* adalah 10 cm. *Balustrade* metal kurang fleksibel dibandingkan balustrade berlapis dan harus dipertimbangkan jka digunakan sebagai bagian dari ruang publik, dari segi jarak pandang pengunjung di bawah atau di atas ke ritel, posisi struktur, dan tampak keseluruhan dari ruang.

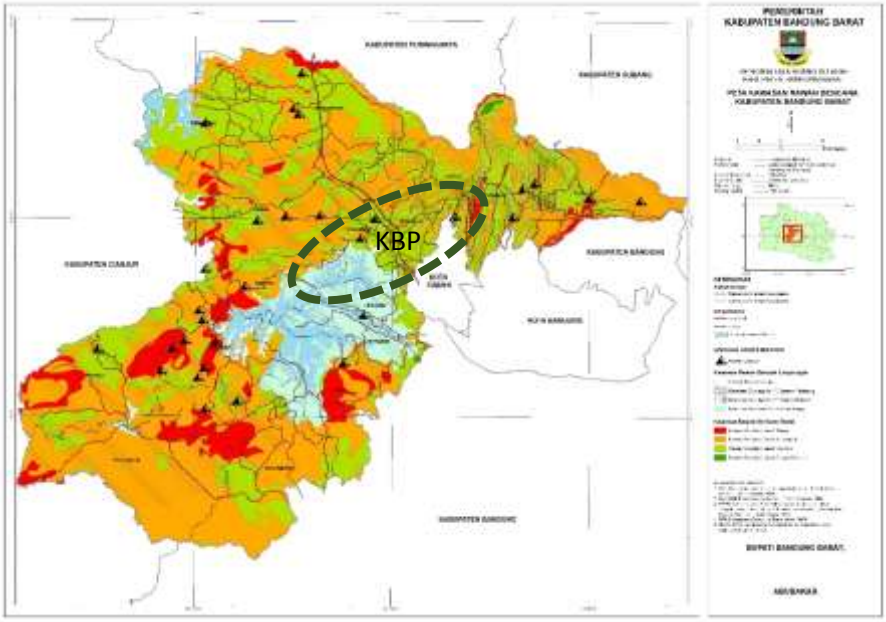
Berdasarkan tipologi dan klasifikasi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jenis *shoppping mall* pada perancangan ini adalah distrik/komunitas dengan jangkauan pelayanannya penghuni KBP sebanyak 100.000 lebih penduduk. KLB maksimal 27.870 m^2. Unit penjualannya terdiri dari junior departement store, supermarket, dan toko-toko sebanyak 30 toko. Fungsi dan kegiatan yang dilakukan pada perancangan ini adalah pusat perbelanjaan murni. Bentuk penempatan tenan retail dan anchor tenant berbentuk I atau *Dumb-ell*.

C. Standar Ruang

Berikut merupakan standar – standar baik berdasarkan regulasi dan teori mengenai perencanaan dan perancangan shopping mall.

1. **Berdasarkan Perda Kabupaten Bandung Barat** no. 21 tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Pasar, pusat perbelanjaan yang dibangun lokasinya harus :
   a) Mengacu pada peruntukan RTRW, RDTRK Padalarang, Peraturan Bupati, dan zonasi Kabupaten Bandung Barat,
   b) Memiliki akses yang mudah dan memadai,
   c) Ketersediaan infrastruktur sekitar telah memadai,
   d) Berjarak minimal 500 m dari pasar tradisional,
   e) Tidak dibangun di jalan desa,
   f) Terdapat daerah yang dilayaninya, dan
   g) Tidak di kawasan rawan bencana tinggi.
   h) Memperhatikan tingkat perekonomian sekitar.

2. **Berdasarkan Pola Ruang RTRW Kabupaten Bandung Barat**
   a) Pengembangan kawasan perdagangan jasa, industri, perekonomian, pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan pemukiman perkotaan dikembangkan di WP Ngamprah – Padalarang.
   b) Memiliki akses yang mudah dan memadai.
   c) Jalan Raya Padalarang merupakan jalan nasional.
   d) Kawasan KBP pada peta kawasan rawan bencana Kabupaten Bandung Barat terletak pada kawasan dengan tingkat pergerakan tanah menengah hingga rendah.



Gambar 2.18 Peta Rawan Bencana
Sumber : Bappeda Kabupaten Bandung Barat, 2017

3. Berdasarkan RDTRK Padalarang

a) Daerah KBP merupakan peruntukan area pemukiman perkotaan

b) Khususnya di Kecamatan Padalarang, diperuntukan untuk rencana pengembangan pemukiman mandiri.

c) Kecamatan Padalarang merupakan kawasan strategis propinsi.

d) Kecamatan Padalarang sebagai kawasan strategis kabupaten untuk kepentingan ekonomi, pendayagunaan SDA, pengembangan teknologi tinggi, dan daya dukung lingkungan hidup.

e) Koefisien wilayah terbangun gedung perdagangan jasa pada BWK B dimana Kecamatan Padalarang berada sebesar 60%.

f) KLB pedagangan jasa pada BWK B sebesar 1,26-1,6 atau maksimal 8 lantai.

g) Garis sempadan samping bangunan berjarak 1,5 m dari dinding bangunan.

h) GSS sungai dengan kedalaman 3-20m minimal 15 m dan lebih sungai yang memiliki kedalaman lebih dari 20m minimal GSS 30m.

4. Berdasarkan Teori

a) Anchor Tenant

Dalam buku Indonesia Shopping Centers (2006), anchor berarti jangkar dan tenant berarti penyewa. Sehingga dapat diartikan sebagai penarik utama dalam sebuah shopping mall. Sistem pengelolaan anchor tenan adalah system pengelolaan sewa penuh, dengan jangka waktu yang panjang yaitu lebih dari 10 tahun. Dapat berupa supermarket atau departemen store.

Ukuran ruang penyewa sebagai anchor dapat sangat luas antara 7000 hingga 23.000 m^2. Pengembang dan pemilik telah menjamin toko ini sebagai sebuah cara untuk menarik penyewa toko yang lain. Cara ini masih umum digunakan untuk mendapatkan kunjungan konsumen dan menyakinkan penyewa lain, walaupun dapat menggunakan cara lain seperti menyediakan fasilitas rekreasi.

Anchor biasanya diposisikan dalam layout untuk meningkatkan kunjungan konsumen terhadap unit toko penyewa lain, sehingga lokasinya harus strategis dan secara umum salah satu dari kunci penggerak sirkulasi pedestrian.

Lokasi tipikal untuk anchor dapat dideskripsikan seperti berikut:

(1) Pada akhir jalur toko-toko, sehingga konsumen melalui bagian depan toko-toko kecil
(2) Terletak di perubahan arah dalam tata letak yang mudah dilihat dan menarik konsumen dari dua arah
(3) Posisi strategis untuk membentuk fokus dan tanda arah dalam tata letak komplek yang lebih besar
(4) Anchor harus diletakkan dalam posisi yang mudah untuk dimengerti dan terlihat baik di dalam tata letak ruang dalam dan keberadaannya dapat dirasakan dari luar.

Endy Marlina dalam Buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), luasan yang proposional antara anchor dan seluruh retail lain adalah 50% dari luas keseluruhan *shopping mall*.

Toko-toko anchor mempunyai kebutuhan tersendiri untuk ruang kolom, ketinggian antar lantai, dan area muatan yang berbeda dari yang disediakan kepada unit lain. Jenis dari anchor yang digunakan untuk contoh yang ideal adalah department store. Kebutuhan khusus dari Department Store selengkapnya sebagai berikut.

(1) Ketinggian lantai 5 – 5,5 m pada toko multi-level. Ukuran ini dapat diubah jika menggunakan ramp pada area publik untuk mendapatkan penyesuaian dengan unit toko lain. Hal ini dapat diatasi dengan ramp ruang publik yang berdekatan. Jika tidak mungkin, unit toko lain dapat mengadopsi ketinggian lantai bangunan anchor.
(2) Jumlah lantai tergantung dari ukuran toko dan ketersediaan lahan.
(3) Mempunyai ciri arsitektur yang berbeda dari keseluruhan pusat perbelanjaan.
(4) Saat dilihat dari rute-rute sirkulasi terdekat, pintu masuk utama akan dibutuhkan untuk jelas terlihat dan bebas dari segala jenis halangan seperti escalator ataupun tangga.
(5) Pintu masuk utama biasanya harus diletakkan pada ruang sirkulasi utama dan diposisikan secara memusat dari area perdagangan dari toko-toko.
(6) Pengiriman dan penerimaan barang, toko akan membutuhkan rancangan area muatan yang langsung dan akses yang aman. Area muatan dapat diletakkan pada lapangan servis bersama.
(7) Untuk kenyamanan pengunjung, toko yang besar akan membutuhkan fasilitas berkumpul pengunjung yang biasanya merupakan kesatuan dari toko dan menyediakan benda yang

mudah digunakan dan bersih dari akses mobil dan diarahkan kepada parkir pengunjung.

b) Ritel

(1) Alokasi jumlah ritel

Terdapat teori mengenai jumlah kebutuhan retail dalam suatu pusat perbelanjaan yang disebut GAFO (*General merchandise, Apparel and Accessories, Furniture and Other Sales (retail sales categories)*) yang dikeluarkan oleh lembaga penelitian *Non-Anchor Tenant Space Allocation International Council of Shopping Centers (Malls)*. Dalam teori tersebut dilakukan perhitungan terhadap kebutuhan ritel berdasarkan jenis produk yang diperdagangkannya. Komposisi perbandingan antar produk tersebut di adaptasi dari komposisi perbandingan antar produk pada sebuah supermarket atau department store.

Tabel 2.1 Perbandingan Nilai antar Jenis Produk

Sumber : Rahmadika, 2015

Katagori GAFO		Presentase (%)
Apparel & accessories	Women's ready to wear	16,6
	Women's accessories & specialities	3,3
	Men's apparel	1,8
	Children apparel	3,2
	Family apparel	17,0
	Women's shoe stores	0,7

		Men's shoe stores	0,2
		Children shoe stores	0,3
		Family shoe stores	3,8
		Athletic shoe store	3,7
		Apparel and accessories – Misc.	0,3
		subtotal	51,1
	Furnishings	Home furniture & furnishings	4,2
		Home entertaintment & electronics	4,7
		subtotal	8,8
	Other-Gafo	Stationery/cards/gifts/ novelty	4,6
		Books : kinokuniya	2,1
		Sporting goods/ bicycles	2,4
		Toys/ educational/ hobby	1,6
		Personal care	1,7
		Jewelry	3,8
		Other – Gafo Misc.	2,8
		subtotal	19,0
		Total GAFO	78,9
	Katagori Non – GAFO		Presentase (%)
	Food service	Fast food	1,2
		Foodcourt	1,9
		Restaurant	4,8
		subtotal	7,9
	Other Non	Speciality food stores-	1,5

– Gafo	> cafe	
	Drugs/ health & beauty	0,4
	Personal devices -> (such as gadget, maka : store besar)	4,9
	Automotive	0,2
	Theaters	5
	Mall entertaintment	0,7
	Other non – GAFO Misc.	0,4
	subtotal	13,1
	Total Non- GAFO	21,1
	Grand total	100

(2) Ukuran Ritel

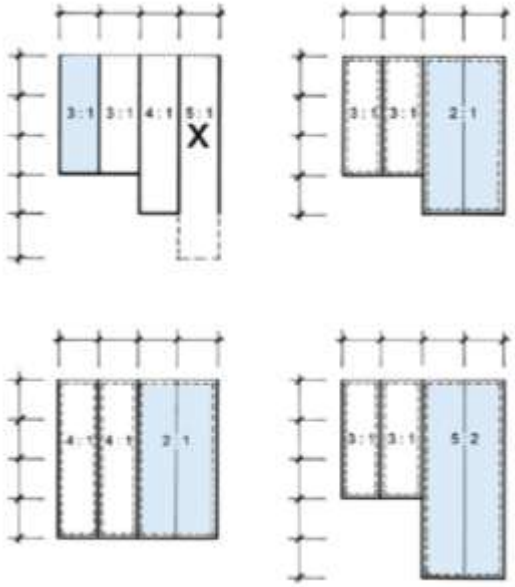
Ukuran untuk ritel berdasarkan hasil survey BCSC tahun 1998 terhadap penyewa ritel dalam beberapa periode di buku *Shopping Environment: Evolution, Planning, and Design* karya Peter Coleman dijelaskan sebagai berikut.

Tabel 2.2 Kebutuhan Ruang Ritel Tahun 1998

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, and Design*

Ukuran Ritel Berdasarkan Penyewa	Luas Area m^2
Ukuran ritel mayoritas (63%)	95 – 380
Ukuran yang dianjurkan	190 – 325
Ukuran ritel dengan proporsi lebih kecil (19 %)	95
Ukuran ritel terbesar (18 %)	>380

Perbandingan panjang dan lebar unit ritel disarankan 3:1 atau 4:1, hal ini disarankan karena merupakan proporsi yang pas untuk merancang kebutuhan interior penyewa sehingga sesuai dengan keinginan penyewa.



Gambar 2.19 Proporsi Unit Ritel

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, and Design)*

(3) Jarak sirkulasi antar retail

Menurut Peter Coleman dalam Buku *Shopping Center*, Sirkulasi pada lantai dasar utama mempunyai lebar minimum 9 meter. Idealnya 10 meter sampai 12 meter. Baik mall terbuka atau tertutup, ruang sirkulasi lantai dasar yang terhubung ke lokasi pusat kota dapat lebih fleksibel. Untuk jalur ke dua atau cadangan ukurannya tidak lebih dari 6 meter.

c) Area Servis

(1) Parkir pengunjung

Berdasarkan *British Council of Shopping Centres* (2000) dalam buku *Shopping Environtments: Evolution, Planning, and Design*, rasio kebutuhan ruang parkir untuk *anchor* utama yaitu

empat ruang parkir mobil tiap 100 m^2. Hal ini dapat diterapkan pada keseluruhan area *shoping mall*.

Tabel di bawah ini menunjukkan ketentuan standar jumlah parkir untuk berbagai peruntukan gedung yang dapat dijadikan sebagai rujukan di Indonesia.

Fungsi Bangunan	**Predikat**	**Standar Parkir 1 (satu) mobil**
Apertemen	-	Setiap 1 unit
Bangunan Olah Raga	-	Setiap 15 penonton/kursi
Bioskop	Kelas A-I Kelas A-II Kelas A-III	Setiap 7 kursi Setiap 10 kursi Setiap 15 kursi
Gedung pertemuan/Konvensi	Padat Tidak Padat	Setiap 4 m^2 lantai bruto Setiap 10 m^2 lantai bruto
Hotel	Bintang 4-5 Bintang 2-3 Bintang 1 ke bawah	Setiap 5 unit kamar Setiap 7 unit kamar Setiap 10 unit kamar
Pasar	Tingkat Kota Tingkat Wilayah Tingkat Lingkungan	Setiap 100 m^2 lantai bruto Setiap 200 m^2 lantai bruto Setiap 300 m^2 lantai bruto
Perdagangan/Toko	-	Setiap 60 m^2 lantai bruto
Pergudangan	-	Setiap 200 m^2 lantai bruto
Perguruan Tinggi	-	Setiap 200 m^2 lantai bruto

Perkantoran	-	Setiap 100 m^2 lantai bruto
Restoran/Hiburan	Kelas I Kelas II	Setiap 10 m^2 lantai bruto Setiap 20 m^2 lantai bruto
Rumah Sakit	VIP Kelas I Kelas II	Setiap 1 tempat tidur Setiap 5 tempat tidur Setiap 10 tempat tidur
Sekolah		Setiap 100 m^2 lantai bruto

Tabel 2.3 Standar Jumlah Parkir

Sumber: Sistem Bangunan Tinggi, Juwana

Keterangan

- Lantai netto: Lantai yang efektif digunakan.
- Lantai bruto: Seluruh luas lantai, termasuk WC, gudang, selasar/koridor, tangga, dan lain-lain.

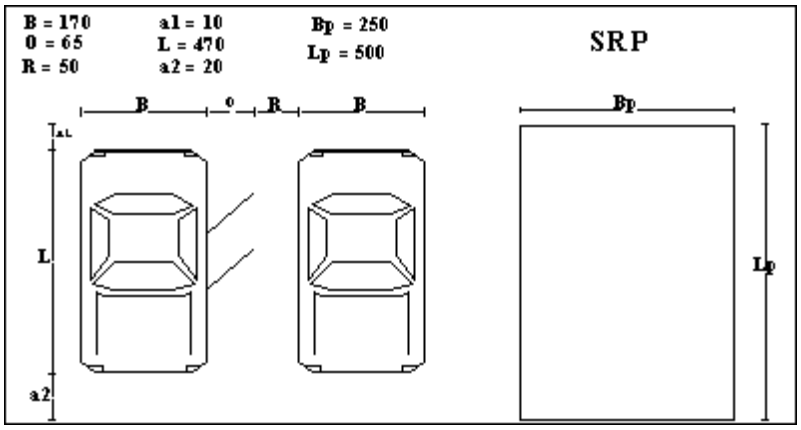
Dalam menentukan luas parkir area publik, hal yang harus diperhatikan adalah Satuan Ruang Parkir (SRP) yang terdiri atas dimensi kendaraan, ruang bebas kendaraan parkir, dan lebar bukaan pintu kendaraan. Besar SRP kendaraan adalah sebagai berikut.

Jenis Kendaraan	Satuan Ruang Parkir (m2)
Mobil penumpang untuk golongan I	2,30 x 5,00
Mobil penumpang untuk golongan II	2,50 x 5,00
Mobil penumpang untuk golongan III	3,00 x 5,00
Bus/truk	3,40 x 12,50
Sepeda Motor	0,75 x 2,00

Tabel 2.4 Satuan Ruang Parkir

Sumber: Keputusan Dritektur Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK. 105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir

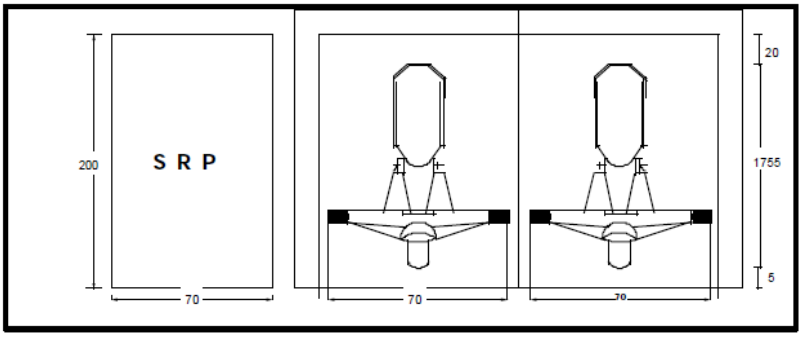
SRP untuk Mobil



Gambar 2.20 SRP Mobil Penumpang

Sumber: Keputusan Dritektur Jenderal Perhubungan Darat Nomor 272/HK. 105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir

SRP untuk Motor



Gambar 2.21 SRP Motor

Sumber Keputusan Dritektur Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK. 105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir

(2) Pemasok barang

Untuk kebutuhan pemasokan barang perlu disediakan halaman servis. Merupakan ruang yang menghubungkan jalan besar dan jalur transportasi ke gudang distribusi dan persediaan

barang yang akhirnya disalurkan ke ritel. Juga bisa digunakan untuk menyimpan barang yang tidak terpakai dan tempat penampungan sementara.

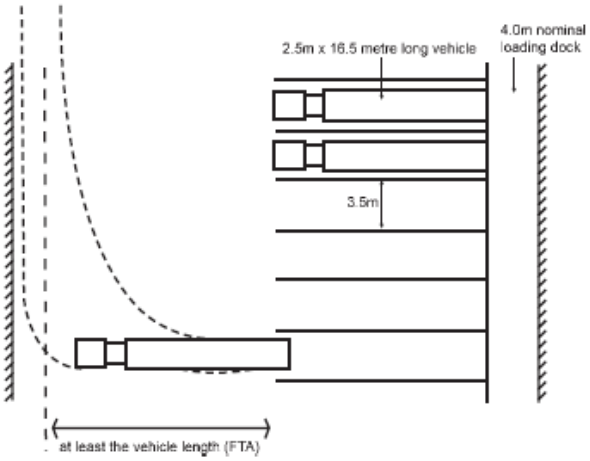
Kendaraan pengiriman barang dan sampah perlu memiliki jalur aksesnya sendiri. Halaman servis harus bisa mengakomodasi kendaraan jenis mobil gerbong, kendaraan perawatan atau kebersihan ritel, dan kendaraan servis berukuran besar. Halaman servis akan menjadi tempat yang ramai dengan barang dan perkakas berat sehingga penting agar akses pengunjung tidak melewati halaman servis. Jika diperlukan, akses dan parkir kendaraan servis dan kendaraan pribadi dipisahkan sejauh mungkin.

Halaman servis terdiri dari area parkir kendaraan servis, area manuver atau putaran kendaraan, area loading bay (pembongkaran barang pada lahan parkir), area loading dock (pembongkaran barang menuju gudang). Jalur kendaraan pengiriman barang melewati loading bay lalu ke loading dock sebelum di letakkan ke gudang masing-masing ritel. Tata ruang halaman servis dapat berupa satu jalur atau dua jalur tergantung pada tata ruang perbelanjaannya, banyak halaman servis dan luas ruang yang tersedia.

Penelitian *British Council of Shopping Centres* (BCSC) berjudul Service Areas for Shopping Centres dianjurkan ketentuan dari 5,5-6,5 parkir kendaraan tiap 9000m^2 dari GLA (termasuk department store besar) (British Council of Shopping Centres, 1995). Untuk kendaraan layanan servis pada toko utama atau anchor utama, lebih baik disediakan lahan parkir khusus mengingat posisinya yang biasa di tempat yang terawasi dari sudut pandang pengunjung dan pendistribusian barang yang akan memakan lahan yang besar mengingat fungsi utama anchor utama untuk menarik pengunjung sebanyak-banyaknya.

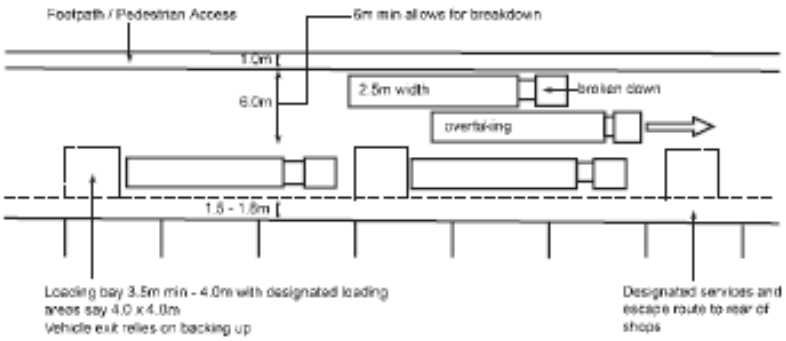
Parkir gudang panjangnya minimal 15-16,5 meter dan lebarnya 3-5 meter, tergantung pada ruang manuver didepan parkir gudang. Parkir gudang yang lebih luas lagi tanpa ruang manuver berukuran 12,4 -17,4 meter.

Berikut terdapat beberapa tipe dari halaman servis.



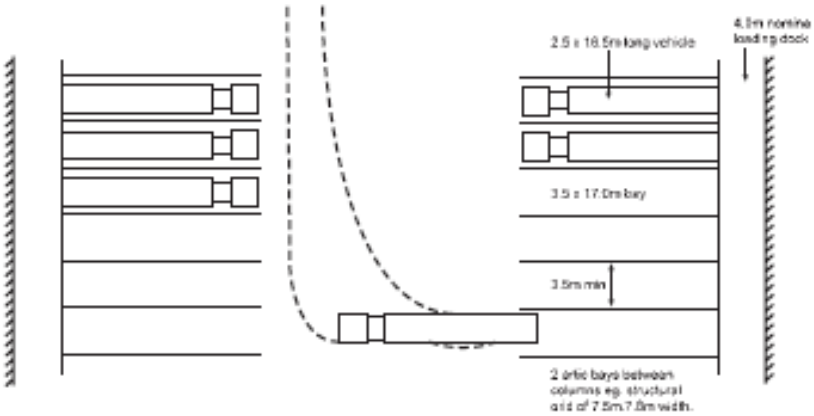
Gambar 2.22 Halaman servis satu sisi dengan jalur loading dock

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design*



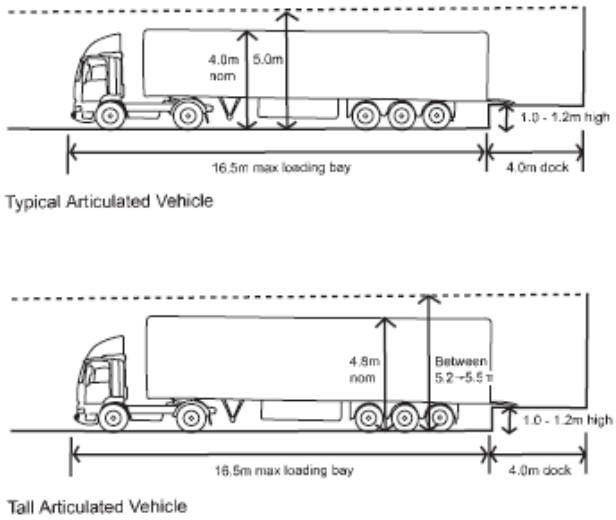
Gambar 2.23 Tipe satu jalur dengan fasilitas loading bay. Tipe ini tidak efektif dibanding tipe satu sisi.

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design*



Gambar 2.24 Tipe dua jalur dengan loading dock pada tiap sisinya.

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design*



Gambar 2.25 Dimensi kendaraan barang dengan peninggian *loading dock*

Sumber: *Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design*

Selain parkir servis dan loading dock, terdapat juga akomodasi untuk pemasokan barang secara vertikal. Pemasokan barang secara vertikal dilakukan melalui lift barang. Ketika pertokoan berbeda lantai dengan halaman servis, maka lift barang harus diinstal agar pendistribusian barang dapat dilakukan secara vertikal dan mudah. Lift barang

biasanya dipasang lebih dari satu untuk antisipasi jika terjadi kerusakan pada lift lain. untuk bangunan menengah, minimum terdapat dua lift barang dengan kapasitas masing-masing 2 ton.

Berdasarkan buku Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy Juwana, perlu disediakan satu lift untuk setiap 10.000 m^2 luas lantai, rekomendasi kapasitas lift untuk jenis bangunan komersial adalah sebagai berikut.

Ukuran	Kapasitas
Lift Barang	2.000-4.000 kg

Tabel 2.5 Ukuran Lift

Sumber : Buku Sistem Bangunan Tinggi

(3) Eskalator dan Lift

Eskalator hanya mempunyai dua jenis, yaitu:

(a) Jalur tunggal (untuk satu orang berdiri) dengan lebar 60 cm-81 cm, dan

(b) Jalur ganda (untuk dua orang berdiri bersamaan dalam satu anak tangga) dengan lebar 100 cm-120 cm.

Kemiringan maksimum eskalator 35° dengan ketinggian maksimum 20 m.

Untuk bangunan pusat perbelanjaan yang jumlah lantainya kurang dari 6 lantai, penggunaan eskalator yang dianjurkan sebagai berikut.

(a) Luas lantai 10.000 m^2 menggunakan sepasang eskalator beralur tunggal

(b) Luas lantai 20.000 m^2 menggunakan sepasang eskalator beralur ganda

(c) Setiap luas lantai 3000 m^2 perlu disediakan satu eskalator (alur tunggal)

(d) Setiap luas lantai 5.000 m^2 perlu disediakan satu eskalator (alur ganda)

Jenis Eskalator	Kecepatan	Jumlah Penumpang
Tunggal	0,45 m/det.	170 orang
Tunggal	0,60 m/det.	225 orang
Ganda	0,45 m/det.	340 orang
Ganda	0,60 m/det.	450 orang

Tabel 2.6 Daya Angkut Eskalator dalam Waktu Lima Menit

Sumber: Sistem Bangunan Tinggi

Berdasarkan buku Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy Juwana, perlu disediakan satu lift untuk setiap 10.000 m^2 luas lantai, rekomendasi kapasitas lift untuk jenis bangunan komersial adalah sebagai berikut.

Ukuran	Kapasitas
Kecil	1.600 kg
Menengah	1.600 kg
Besar	2.000 kg

Tabel 2.7 Ukuran Lift

Sumber : Buku Sistem Bangunan Tinggi

Terdapat perhitungan besaran kebutuhan lift menurut Ernst Neufert (1980) dalam buku Neufert Architect's Data. Jumlah orang di lantai dasar pada waktu puncak keramaian selama 5 menit dikalikan dengan presentase jumlah orang yang akan berpindah secara vertikal. Kemudian hasil tersebut akan menunjukan jumlah orang dalam lift.

Jenis bangunan	Presentase
Bangunan industri	15-20%
Bangunan dengan ruang sewa yang banyak	11-15%
Hotel	10-15%
Perumahan	5-7%

Tabel 2.8 Ukuran Lift

Sumber : Neufert Architect's Data (1980)

Setelah menemukan jumlah banyaknya orang dalam lift, kemudian dikalikan 50 Kg sebagai rata – rata berat badan tiap orang. Keluarlah nilai beban yang akan diangkut oleh lift.

Tabel 2.9 Besaran Ukuran Lift berdasarkan Beban yang Ditanggungnya.

Beban	Ukuran	
	Ruang lift	Beserta ruang mesin lift
900 Kg	1,6x1,4m	2,1x2,1m
2 ton	1,7x2,5m	2,5x2,8m
	2x2,1m	2,8x2,4m
3 ton	2x3m	3x3,3m
	2,5x2,4m	3,5x2,7m

Sumber : Neufert Architect's Data (1980)

(4) Tangga darurat

Dalam merencanakan tangga darurat, perlu dilakukan perhitungan terlebih dahulu yang terkait dengan jumlah orang yang dapat terakomodasi.

Berikut perhitungannya.

$$P=200w+50\ (w-0.3)(n-1)$$

Keterangan:

- P=jumlah orang yang dapat ditampung dalam satu waktu
- w=lebar tangga dalam meter
- n=jumlah keseluruhan lantai

(5) Sampah

Pengumpulan sampah dapat juga diletakkan di tempat sampah kemudian ditampung di truk sampah. Pemisahan sampah (misalnya anorganik dengan organik) mengakibatkan bertambahnya jumlah fasilitas kebutuhan ruang untuk pembuangan sampah. Area servis sampah juga harus menyediakan parkir untuk truk sampah dan untuk tempat penyimpanan sampah sementara.

Pada area sampah, ruang lebih dibutuhkan untuk pengumpulan tempat sampah, tempat sampah, dan cardboard compactors. Jumlah dari tempat penyimpanan sampah tergantung pada frekuensi dan cara penyaluran sampah. Tempat penyimpanan sampah basah dan kering harus dipisahkan terutama jika terdapat fasilitas tempat makan yang cukup besar. Sampah jenis kardus, kaca, plastik, juga lebih baik dipisahkan dengan material lainnya. Tempat penyimpanan sampah sementara untuk ritel dapat diletakkan di belakang ritel sebelum dibawa oleh petugas servis ke halaman servis tempat pengumpulan sampah.

Gambar 2.26 Cardboard compactor pada halaman servis.

Sumber: Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design

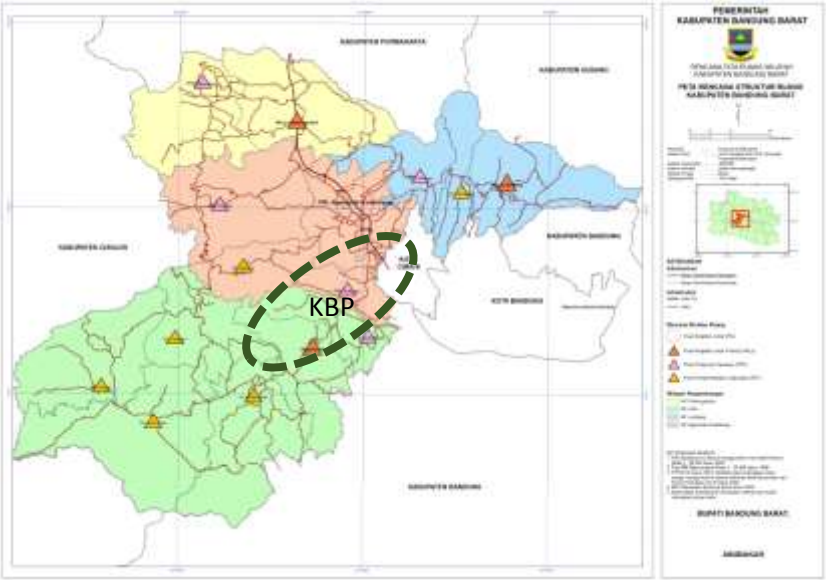
Gambar 2.27 Tempat pengumpulan sampah.

Sumber: Shopping Environment: Evolution, Planning, And Design

BAB III
DESKRIPSI PROYEK

A. Gambaran Umum

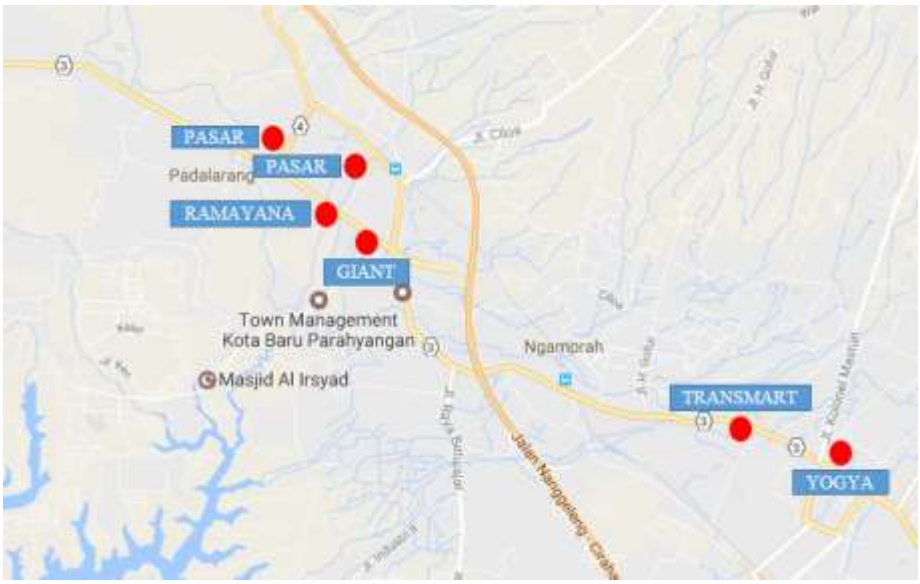
Berdasarkan Perda tersebut, keberadaan *shoppping mall* di KBP telah sesuai dengan regulasi Kabupaten Bandung barat. KBP sendiri terletak di lima kelurahan dari dua kecamatan berbeda. Yaitu, Kelurahan Kertamulya Kecamatan Padalarang, Kelurahan Kertajaya Kecamatan Padalarang, Kelurahan Cipeundeuy Kecamatan Padalarang , Kelurahan Bojonghaleuang Kecamatan Saguling, dan Kelurahan Cikande Kecamatan Saguling. Dengan mayoritas wilayah dan entrance di Kecamatan Padalarang. Padalarang terletak pada PKL Ngamprah – Padalarang yang merupakan WP Ngamprah – Padalarang dengan rencana pengembangan kawasan berupa perdagangan jasa, industri, perekonomian skala regional, pendidikan, kesehatan, pemukiman mandiri dan peribadatan. Berdasarkan peta rawan bencana RTRW Kabupaten Bandung Barat, daerah KBP terletak pada daerah rendah rawan bencana pergerakan tanah, banjir, dan gunung api. Entrance KBP terhubung langsung terhadap jalan nasional Jl. Padalarang dan gerbang tol Purbaleunyi.



Gambar 3.1. Peta Struktur Ruang Kabupaten Bandung Barat

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung Barat, 2017

Terdapat beberapa pusat perbelanjaan di sekitar KBP, umumnya lokasi pusat perbelanjaan tersebut terletak di Jl. Raya Padalarang. Berikut peta penyebarannya.



Gambar 3.2. Peta Sebaran Pasar di Sekitar KBP

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Dengan target utama *shoppping mall* adalah penghuni KBP, sehingga keberadaan titik lokasi *shoppping mall* di KBP harus strategis bagi penghuni KBP. Strategis ini berarti bahwa adanya pencapaian yang mudah dari setiap Tatar (cluster) di KBP, lokasi tapak yang memiliki aksesibilitas tinggi berupa kemudahan akses baik transportasi pribadi maupun umum, terletak di jalan utama / main road KBP yaitu Jl. Parahyangan.

Disamping itu, sebagai bangunan komersial, *shoppping mall* yang memiliki nilai KLB cukup tinggi dinilai baik guna memaksimalkan nilai komersialnya. Berdasarkan RDTRK Padalarang, untuk bangunan perdagangan dan jasa yang terletak di BWK B dimana KBP berada memiliki nilai KLB sebesar 1,6 atau maksimal 8 lantai.

Di dalam KBP sendiri terdapat peruntukan area komersial. Terdapat tiga klasifikasi area komersial di KBP. Yaitu area komersial front main road, pusat area komersial, dan sub – pusat area komersial. Berdasarkan

skoring lokasi, lokasi yang dipilih adalah lokasi yang terletak di pusat area komersial.

Berikut merupakan masterplan KBP.

Gambar 3.3 Masterplan KBP

Sumber : Town Management KBP, 2017

Gambar 3.3 Titik Area Komersial

Sumber : Town Management KBP, 2017

Kemudian dari ketiga titik lokasi tersebut, dilakukan skoring lahan guna mendapatkan lokasi yang terbaik untuk perancangan shopping mall di KBP pada perancangan ini.

Skoring tersebut dilakukan berdasarkan beberapa kriteria, adalah sebagai berikut.

1. Prioritas Pelayanan terhadap Penghuni KBP
2. Kedekatan dengan Pelayanan Umum

Titik lokasi	Prioritas pelayanan	skor
A	Umum, penduduk KBP	2
B	Penduduk KBP, umum	3
C	Penduduk KBP	1

Tabel 3.1 Skoring berdsarkan Prioritas Pelayanan

Sumber : Analisis Penulis, 2017

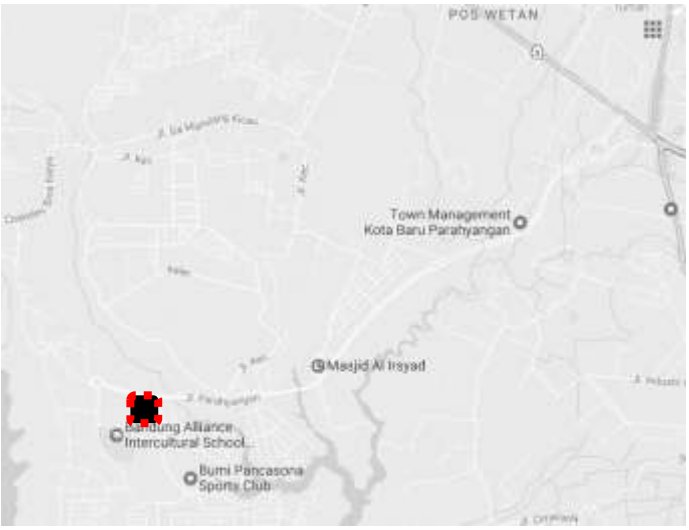
Lokasi / Kriteria	A	B	C
Pelayanan kesehatan	2	3	1
pendidikan	2	3	1
Town management	3	2	1
Sarana peribadatan	2	3	1
Sarana olahraga	1	3	2
Kantor polisi	3	2	1
Pos militer	1	3	2
Pos pemadam kebakaran	3	2	1
SPBU	3	2	1
Pasar modern	1	2	3
pasar	1	2	3

Tabel

3.2 Skoring berdsarkan Prioritas Pelayanan

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Berdasarkan skoring, terpilihlah satu lokasi denagn skor tertinggi. Yaitu titik lokasi B. Berikut gambar lokasi B.



Gambar 3.3. Lokasi Tapak

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Gambar 3.4. Lokasi Proyek

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Perancangan *shoppping mall* secara umum dapat dideskripsikan sebagai berikut.

1. Lokasi : Jl. Parahyangan- Jl. Gelap Nyawang-Jl. Pujangga Manik, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat.
2. Luas Tapak : 3,5 Ha
3. Batas – batas tapak
   a) Utara : Jl. Parahyangan dan Area Komersial
   b) Selatan : Jl. Pujangga Manik dan Alliance Bandung Intercultural School
   c) Timur : Jl. Gelap Nyawang dan Tatar Ratnasasih
   d) Barat : area komersial
4. KDB : 60%
5. KLB : 1,6
6. Luas Bangunan : 21.000 m^2
7. Jumlah lantai : 2,6 / 3 lantai
8. Pemilik : KBP (swasta)
9. Sumber dana : KBP (swasta)
10. Fasilitas : retail produk lokal, retail produk internasional, drugstore, little stuffs market, supermarket, junior departemen store, café, restoran, fastfood, foodcourt, ballroom, toko buku, family gamezone, bioskop, plasa, light park.

B. Rona Lingkungan

1. Peraturan Daerah

Tapak yang dipilih berlokasi di BWK B. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan RDTRK Padalarang untuk bangunan perdagangan dan jasa adalah sebagai berikut:

- KDB maksimal : 60%
- KLB maksimal : 1,6
- GSB Jl. Parahyangan : 10 meter
- GSB Jl. Gelap Nyawang : 7 meter

- GSB Jl. Pujangga Manik : 4 meter
- Garis samping bangunan : 1,5 meter
- GSS : bagi sungai dengan kedalaman 3-20 meter, minimal 15 meter

2. View Lokasi

a) Lokasi tapak saat ini merupakan area kosong, dengan peruntukan lahan berdasarkan masterplan KBP sebagai area komersial di pusat KBP. Sehingga kondisi tapak saat ini berupa tapak kosong berupa area hijau.

Gambar 3.4. kondisi Tapak

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2017

b) View ke luar tapak

Lingkungan di sekitar tapak memiliki fungsi yang beragam. Mulai dari hunian, bangunan pendidikan, dan area komersial. Meski begitu, hanya baru fasilitas hunian di timur tapak dan bangunan sekolah di selatan tapak saja yang sudah terbangun. Sisanya masih berupa lahan kosong yang hijau.

Gambar 3.5. View Utara dari Tapak

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2017

Gambar 3.6. View Selatan dari Tapak

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2017

Gambar 3.7. View Timur dari Tapak

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2017

Gambar 3.8. View Timur dari Tapak

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2017

C. Program Kegiatan

Berikut kegiatan yang dilaksanakan pada *shoppping mall*.

Bentuk Kegiatan	Lingkup Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Transaksi dan distribusi	Jual beli barang dan jasa	pengelola tertentu, tenant, pengunjung	Retail store kecil
			Retail store sedang
			Retail store besar
			Personal devices store
			Supermarket Home Furnishing : Ace Hardware
			Junior Department store : Metro
			Supermarket : Kemchicks
			Bioskop : Blitz Megaplex
			Game center : Timezone
			Restoran
			Foodcourt
			fast food
			Cafe
	promosi	pengelola tertentu, tenant, pengunjung	lobby
			plaza
			atrium
		pengelola tertentu, tenant tertentu, pengunjung tertentu, pemasok barang tertentu	ballroom
	Pemasokan barang	pengelola tertentu, tenant tertentu, pemasok barang	T. parkir truk
			Loading bay
			Loading dock
			Jalur sirkulasi barang
			Lift barang& motor room
Pengelolaan	Manajemen	pengelola	-Ruang kerja General manager

			Ruang sekertaris General manager
			-Ruang manager office operation
			Ruang manager building operation
			-Ruang kadiv. General affair
			Ruang kadiv. marketing
			Ruang kadiv. Finance & accounting
			Ruang kadiv. Customer service
			Ruang kadiv. Security & parking
			Ruang kadiv. engineering
			Ruang kadiv entertaining
			-Ruang kepala seksi finance
			Ruang kepala seksi accounting
			Ruang kepala seksi housekeeping
			Ruang kepala seksi gardener
			Ruang kepala seksi sipil
			Ruang kepala seksi security
			Ruang kepala seksi parking
			Ruang kepala seksi mekanikal
			Ruang kepala seksi elektrikal
			Ruang kepala seksi ac
			Ruang kepala seksi elevator
			-Ruang staff General affair
			Ruang staff marketing
			Ruang staff Finance & accounting
			Ruang staff Customer service
			Ruang staff engineering
			Ruang staff entertaining
			Ruang rapat
			Ruang istirahat karyawan
	Operasional	Pengelola, tenant tertentu	Ruang administrasi

		Pengelola, tenant, pemasok barang, pengunjung	Ruang staff Security & parking
	Pemeliharaan	Pengelola tertentu	Ruang pompa
			Shaft pipa
			Ruang genset
			Ruang panel kontrol
			Ruang AHU
			Shaft ME
			Ruang perawatan bangunan
			Ruang sampah
	Pelayanan karyawan	pengelola	Wc staff pria
			Wc staff wanita
			pantry
			Parkir karyawan
Pelayanan umum	Parkir kendaraan	Pengunjung, tenant	Parkir Mobil
			Parkir Motor
			Parkir bus
	Peribadatan	Pengunjung, tenant	mushola
			Tempat wudlu
	MCK	Pengunjung, tenant	Toilet wanita
			Toilet pria
			Toilet difable
			Nursing room
	Penarikan uang	pengunjung	ATM gallery
	penginformasian	Pengelola, tenant, pengunjung	Ruang informasi
	sirkulasi	Pengelola, tenant, pengunjung	Lift
			eskalator

Tabel 3.1 Program Kegiatan

Sumber : Analisis Pribadi, 2015

D. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang *shoppping mall* berdasarkan program kegiatannya telah pada tabel berikut.

Kebutuhan Ruang	Total area	Sifat Ruang
Retail store kecil	19% dari 30 toko	publik
Retail store sedang	63% dari 30 toko	
Retail store besar	18% dari 30 toko	
Personal devices store	4,9% (NON-GAFO)	
Supermarket Home Furnishing : Ace Hardware	Anchor Tenant, 50% dari slrh area penjualan mall	
Junior Department store : Metro		
Supermarket : Kemchicks		
Bioskop : Blitz Megaplex	5% (NON-GAFO)	
Game center : Timezone	-	
Restoran	4,8% (NON-GAFO)	
Foodcourt	1,9% (NON-GAFO)	
fast food	1,2% (NON-GAFO)	
Cafe	1,5% (NON-GAFO)	
lobby	200org dr slrh pengunjung	
plaza	Min 10% dari total luas mall	
atrium		
ballroom	-	Semi publik
T. parkir truk	6 unit per 9.000m^2, (luas GLA mall ini 17.162m^2/1,7Ha)	servis
Loading bay	-	
Loading dock	-	
Jalur sirkulasi barang	-	

Lift barang& motor room	1 unit per 10.000m^2, kapasitas 3 ton	
-Ruang kerja General manager	-	Privat
Ruang sekertaris General manager	-	
-Ruang manager office operation	-	
Ruang manager building operation	-	
-Ruang kadiv. General affair	-	
Ruang kadiv. marketing	-	
Ruang kadiv. Finance & accounting	-	
Ruang kadiv. Customer service	-	
Ruang kadiv. Security & parking	-	
Ruang kadiv. engineering	-	
Ruang kadiv entertaining	-	
-Ruang kepala seksi finance	-	
Ruang kepala seksi accounting	-	
Ruang kepala seksi housekeeping	-	
Ruang kepala seksi gardener	-	
Ruang kepala seksi sipil	-	
Ruang kepala seksi security	-	
Ruang kepala seksi parking	-	
Ruang kepala seksi mekanikal	-	
Ruang kepala seksi elektrikal	-	
Ruang kepala seksi ac	-	
Ruang kepala seksi elevator	-	
-Ruang staff General affair	-	
Ruang staff marketing	-	
Ruang staff Finance & accounting	-	
Ruang staff Customer service	-	
Ruang staff engineering	-	
Ruang staff entertaining	-	

Ruang rapat	-	
Ruang istirahat karyawan	-	
Ruang administrasi	-	Semi privat
Ruang staff Security & parking	-	servis
Ruang pompa	-	
Shaft pipa	-	
Ruang genset	-	
Ruang panel kontrol	-	
Ruang AHU	-	
Shaft ME	-	
Ruang perawatan bangunan	-	
Ruang sampah	-pengumpulan tempat sampah, -tempat sampah, *-cardboard compactors*	
Wc staff pria	-1 wc : 15 staff, jml staff 38 maka = 3 unit -4,25 m x 3,3 m /5 orang termasuk urinoar.	
Wc staff wanita	-1 wc : 15 staff, jml staff 38 maka = 3 unit -4,25 m x 3,3 m /5 orang termasuk urinoar.	
pantry	-	
Parkir karyawan	1 unit per 100m^2	
Parkir Mobil	-bioskop tipe A-II: 1	

	tiap 10 kursi. Ada 450 kursi, maka ada 45 unit -restoran : 1 tiap $10m^2$, maka $380m^2$ ada 38 unit -pasar modern 1 tiap $200m^2$: ada 1,7Ha maka : 85 unit
Parkir Motor	-1:3 terhadap mobil -168 mobil, maka 504unit -0,7 x 1.75 m / motor
Parkir bus	-40:1 terhadap mobil -168 mobil, maka 4 -0,75 x 2,00 m / bus
mushola	-kapasitas 30 orang -ruang solat : 1,2x 0,8 per org
Tempat wudlu	-2,1 x 1,5 per 2 org -sirkulasi 20%
Toilet wanita	-4:1 terhadap pengunjung pria, krn plus anak – anak -kloset + urinoir, lavatory
Toilet pria	-1:4 terhadap pengunjung wanita -kloset + urinoir, lavatory
Toilet difable	-1 tiap 1 lokasi toilet
Nursing room	-ruang menyusui

	-meja -kloset + urinoir -1 tiap 1 lokasi toilet	
ATM gallery	-2x2 per 1 org -1m^2 mesin atm	
Ruang informasi	-kapasitas 4 org	
Lift	-1 unit tiap 10.000m^2, luas GLA Mall 1,7 Ha maka 2 lift -lift+ ruang motor lift -estimasi jumlah store pd ground floor 10 unit, jml orang datang pada ground floor 600 org, dengan kedatangan pd peak time 18 org per menit. Masing – masing 50Kg = kapasitas lift 900 Kg per unit lift.	
eskalator	-1 unit = sepasang eskalator beralur tunggal tiap 10.000m^2, GLA 1,7Ha, Maka perlu 2 lokasi escalator L=81cm -kapasitas 170 org kec. 0,45 m/s -kemiringan 30^0	

Tabel 3.2 Kebutuhan Ruang

Sumber : Analisis Pribadi, 2015

E. Studi Banding Proyek Sejenis

Berikut merupakan studi banding terhadap beberapa pusat perbelanjaan, yaitu Ciwalk, TSM, dan Aeon Mall. Ciwalk memiliki kesamaan skala layanannya dengan perancangan *shoppping mall* di KBP ini, TSM memiliki kesamaan target kalangan menengah atas, sesuai dengan target utama pengunjung *shoppping mall* yaitu penghuni KBP dan Aeon Mall memiliki kesamaan tipologi lokasi.

1. Ciwalk dan TSM

Objek kajian	**Ciwalk**	**TSM**
Lokasi	Jl. Cihampelas No. 160, Jawa Barat 40131	Jl. Jend. Gatot Subroto No. 289, Jawa Barat 40273
Luas lahan	3,5 hektar	10 hektar (termasuk Ibis hotel dan trans studio)
Jenis *mall*	Gabungan tertutup dan terbuka	Tertutup
Ruang utama	a. b. c. d.	a. b. c. d. e. f. Gambar 3.10. Suasana ruang utama

	e. Gambar 3.9. Suasana ruang utama Ciwalk Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 a. Ruang dalam bangunan *mall* yang digunakan untuk acara, bazar, dll. b. Retail lantai dasar yang saling berhadapan diantara jalur pedestrian. c. Plaza yang biasa digunakan untuk tempat acara. d. Bioskop di dalam bangunan *mall*. e. Retail-retail lantai 1 yang berfungsi sebagai jembatan, yang menghubungkan ruang luar *mall* dengan inti bangunan *mall*.	TSM Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 a. Plaza di depan bangunan *mall* yang digunakan untuk acara. b. Trans studio merupakan wahana permainan indoor yang entrancenya berada di dalam bangunan dan juga terhubung dengan area luar bangunan. c. Plaza di dalam bangunan *mall* yang terdapat di entrance utama *mall* dan merupakan node. d. Jalur pedestrian dalam bangunan *mall* lantai dasar dengan lebar kurang lebih 8 meter. Jalur ini menghubungkan node utama dengan node kecil lain. e. Retail-retail pada bagian dalam bangunan dengan lebar jalur pedestrian kurang lebih 2,5 meter. f. Retail semi indoor yang didominasi tempat makan yang tersebar pada entrance alternatif.
Ruang penunjang	a. b.	a.

	c. d. Gambar 3.11. Suasana ruang penunjang Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 a. Mushola, untuk laki-laki di lantai 3 dan untuk perempuan di lantai 2. Tempat wudhu keduanya di lantai 1. b. Letak WC yang setiap lantainya di letakkan satu shaft. c. WC laki-laki, wanita, dan bayi yang diletakkan pada lokasi yang sama. d. WC bayi yang di letakkan di dekat entrance wc wanita. e. ATM yang terletak di luar bangunan *mall* pada lantai 1 dan dekat mushola.	b. c. Gambar 3.12. Suasana ruang penunjang TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 a. Masjid Agung Trans Studio Bandung yang terletak terpisah dengan bangunan *mall* TSM yang berjarak kurang lebih 30 meter. b. Ruang bermain untuk balita dan ibu terletak di basement di depan parkiran mobil. c. Kumpulan ATM dalam bangunan *mall* yang bersebelahan dengan sirkulasi ke parkiran.
Akses ke Dalam Site	-jalur pedestrian telah ada sejak area dropp off dan terhubung juga ke trotoar Jl. Cihampelas. -kendaraan masuk dan berakhir di area gedung parkir.	-jalur pedestrian tidak terlalu jelas karena tidak ada penjelas secara arsitektur, sehingga melalui jalur jalan aspal yang juga dilalui kendaraan. -kendaraan masuk dan berakhir di area gedung parkir.
Sirkulasi	Eskalator	Eskalator

vertikal	 Gambar 3.13. Eskalator Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Letak esklator cukup baik, membuat arus sirkulasi yang memungkinkan pengunjung untuk mengelilingi bangunan dan melihat semua ritel yang tersedia. Lift Letaknya di area tempat parkir, sehingga akses dari tempat parkir ke dalam gedung mudah. Tapi tidak mudah terlihat dari pintu masuk, sehingga pengunjung akan cenderung menggunakan eskalator. Tangga Di area tempat parkir terdapat tangga sebagai alternatif sirkulasi vertikal sehingga pengunjung yang tidak mau	 Gambar 3.14. Eskalator TSM Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Letak eskalator terkesan berantakan, tidak mudah dimengerti. Namun cukup baik untuk membuat pengunjung berkeliling di bangunan. Lift Gambar 3.15. LiftTSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Terdapat 2 lift yang terletak dekat dengan plaza di dalam bangunan. Jumlah ini terbilang

	menunggu lama untuk lift dapat menggunakan tangga	kurang, karena pengunjung harus menunggu giliran cukup lama. Tapi dinding lift yang transparan menjadi hal yang unik, sehingga pengunjung lebih tertarik untuk menggunakan lift dibanding eskalator.
Vegetasi	Tanaman yang berada di dalam maupun di luar *mall* membuat lingkungan *mall* menjadi asri. Tanaman diluar mall rindang dan teduh. Gambar 3.17. Vegetasi Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015	Terdapat beberapa pohon dan tumbuhan di dalam maupun di luar *mall*, tetapi dirasa masih kurang karena masih terasa panas. Gambar 3.18. Vegetasi TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015
Topografi	Berkontur Kontur dibiarkan, dan dijadikan acuan elevasi pembagian area belanja.	Datar
Wilayah	Bandung Barat	Bandung Timur
Proteksi Kebakaran	a. b.	a. b. c. d.

c. d.

e.

f. g.

h. i.

j.

Gambar 3.19. Sistem Proteksi Kebakaran Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015

a. Hydrant dan halon yang terletak di area luar pedestrian.
b. Hydrant yang terpasang di sebelah retail area luar bangunan

e. f.

g.

h.

i.

Gambar 3.20. Sistem Proteksi Kebakaran TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015

a. Siamese yang terletak di jalur pedestrian luar bangunan yang berhadapan dengan jalan besar entrance mobil.
b. Hydrant yang selalu terletak di ruang yang menjorok dan terdapat pintu exit darurat (pada gambar ini)
c. Hydrant yang selalu terletak di

	mall. Jarak antar hydrant kurang lebih 8 meter. c. Siamese yang terletak di bagian luar bangunan *mall*. Letaknya di apit oleh retail-retail. d. Hydrant, alarm, dan apar yang merupakan satu paket untuk penanggulangan kebakaran yang terletak di area wc. e. hydrant dan apar yang terletak di dalam bangunan *mall* dengan jarak kurang lebih 30 meter. f. halon yang juga terdapat di dalam bangunan. Terletak di tangga basement bagian belakang bangunan. g. pintu keluar darurat yang berujung pada area parkir kendaraan pengunjung. h. sprinkler pada area parkir pengunjung yang berjarak 3 meter dan jarak antar sprinkler segaris 1-2 meter. i. Aliran pipa air untuk kebakaran yang berdampingan dengan pipa air bersih. Saluran pipa mulai terlihat dari lantai dasar untuk area parkir sampai ke lantai bawah. j. Hydrant yang tersedia 1 di setiap area parkir yang terletak	ruang yang menjorok dan terdapat koridor servis di balik pintu (pada gambar ini). d. Hydrant yang selalu terletak di ruang yang menjorok dan terdapat pintu yang berisi koridor servis yang berisi shaft elektrikal (pada gambar ini). e. Sprinkler pada plafon *mall* jaraknya berbeda pada tiap area. Untuk area jalan pedestrian, jarak sprinkler bisa berjarak 2 meter antar sprinkler. f. Apar yang terletak di pintu masuk dari basement parkir. g. Untuk area retail besar, jarak antar sprinkler paling jauh 1,5 meter. h. Sprinkler pada basement parkir mobil jaraknya kurang lebih 3 meter. i. Satu-satunya hydrant dan apar pada supermarket di dalam *mall*.

	di sebelah lift.	
Sistem Parkir	Terdapat basement maupun gedung parkir yang dirasa sudah cukup menampung mobil maupun motor, walaupun untuk gedung basement udara di dalamnya terasa cukup panas. Gambar 3.21. Sistem Parkir Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2016	Terdapat basement maupun gedung parkir yang dirasa sudah cukup menampung mobil ataupun motor. Gambar 3.22. Sistem Parkir TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015
Sistem sampah	Terdapat beberapa tempat sampah di spot-spot tertentu, Sehingga membuat pengunjung mudah untuk membuang sampah dan membuat lingkungan *mall* terlihat bersih. Gambar 3.23. Sistem Pembuangan Sampah Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015	Tempat sampah terletak berdekatan dengan eskalator sehingga mudah ditemukan oleh pengunjung, terdapat pembuangan sampah sementara di bagian basement. Gambar 3.24. Sistem Pembuangan Sampah TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015
Sistem Distribusi barang	Lewat pintu depan retail (tidak ada jalur khusus). Dengan tidak adanya jalur khusus bagi retail - retail, maka sistem distribusi barang tidak tertutupi dan kemungkinan akan terlihat oleh	Terdapat pintu yang di dalamnya

	pengunjung, walaupun dilakukan pada pagi hari, apabila terdapat barang yang akan didistribusi pada siang hari maka akan terlihat oleh pengunjung. Namun terdapat satu jalur masuk servis kedalam area mall di belakang Pizza Hut.	terdapat semacam lorong untuk mendistibusikan barang sehingga tidak akan terlihat dan menggangu pengunjung. Gambar 3.25. Sistem Distribusi Barang TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015
Sistem struktur	Menggunakan sistem struktur rangka dengan jarak antar kolom 5m.	Menggunakan sistem struktur rangka dengan jarak antar kolom 6 m
Material bangunan (Elemen di R.Publik)	Atap: menggunakan sistem lengkung dan terbuat dari baja ringan Gambar 3.26. Langit-langit Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Lantai: Terdapat perbedaan material untuk lantai yang beratap dan tidak beratap. Hal untuk membedakan area, juga bagi area teras depan retail makanan, terasnya diberi perbedaan material sebagai penanda teritorial. Gambar 3.28. Perkerasan Ciwalk.	Atap : menggunakan sistem rangka, rangka terbuat dari baja dan ditutupi dengan kaca, membuat cahaya dapat masuk ke dalam ruangan dan mendapatkan pencahayaan alami. Gambar 3.27. Langit-langit TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Lantai : *Finishing* lantai ruang menggunakan bahan material yang glossy menambah kesan elegan.

	Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 *Balustrade&handrail* : Terbuat dari kayu dan berbentuk pipih, sehingga mudah untuk dijadikan sandaran tangan pengunjung Gambar 3.30. Balustrade dan Handrail di Ciwalk.. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Air: Terdapat elemen air di bagian depan bangunan sehingga membuat lingkungan *mall* lebih sejuk Gambar 3.32. Elemen air di area luar bangunan Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Seating : Kursi terletak di area luar dan berada di tengah maupun di pinggir yang dapat digunakan oleh pengunjung untuk sekedar beristirahat	Gambar 3.29. Lantai TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 *Balustrade&handrail* : Terbuat dari besi dan berbentuk silinder, bisa digenggam oleh pengunjung tetapi diameter agak besar sehingga kurang pas untuk genggaman tangan. Gambar 3.31. *Balustrade dan Handrail* di TSM Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Seating : terletak di tengah tengah ruangan dan disusun tidak saling berhadapan sehingga memberikan privasi bagi pengunjung. Gambar 3.35. Salah satu sarana tempat duduk di TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Pencahayaan : Lampu tidak langsung menerangi ruangan, tetapi berada di sela-sela plafon,

	 Gambar 3.34. Salah satu sarana tempat duduk di Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015 Pencahayaan : Lampu terletak di sepanjang dinding bagian kanan dan kiri sehingga pencahayaan merata dan tidak terpusat di tengah. Gambar 3.36. Pencahayaan Ciwalk. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015	sehingga cahaya tidak terlalu silau. Gambar 3.37. Pencahayaan TSM. Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015

Tabel 3.3 Studi Banding Proyek Sejenis

Sumber : Analisis Pribadi, 2015

Berdasarkan studi banding terhadap dua pusat perbelanjaan tersebut, hasil analisis terhadap studi banding tersebut.

Objek kajian	Ciwalk	TSM
Ruang Utama	Ciwalk bisa diklasifikasikan pada *mall* tipe komunitas karena jumlah retail mencapai batasan 10-30 retail. Meski karena terletak di jalur	TSM merupakan *mall* dengan jenis kawasan (regional) karena luas bangunannya yang lebih dari 100.000 m^2. Banyak toko sudah memenuhi aturan, yaitu antara 30-

	perdagangan kota, sehingga skalanya regional. Jalur pedestrian di dalam ciwalk terasa seperti suasana luar karena pemilihan material kaca untuk penutup atasnya. Ini memberikan point lebih jika terjadi hujan. Plaza di depan *mall* yang multifungsi membuat ruang publik lebih hidup. Penyatuan retail sebagai jembatan menuju bangunan inti *mall* merupakan ide yang menarik dan membuat semua retail bisa di datangi oleh pengunjung.	100 toko, bahkan ada kemungkinan melebihi. Ruang utama pada TSM terasa sangat mewah karena pemilihan material dan pencahayaan. Pemilihan struktur untuk naungan plaza juga membuat kesan yang eksklusif. Banyak tempat makan yang diletakkan semi indoor agar menarik perhatian pengunjung. Tetapi karena kesan eksklusif, membuat beberapa retail menjadi sepi pengunjung.
Ruang Penunjang	Konsep mushola yang sederhana membuat pengguna mushola menjadi nyaman untuk beribadah. Pengguna mushola pun merasa terakomodasi karena perancangan mushola yang tidak sembarangan. Tempat wudhu yang dibuat terpisah sesuai dengan prinsip pada islam. Namun masih belum baik karena antara pria dan wanita ketika wudhu masih bisa terlihat secara langsung yang otomatis bisa terlihat aurat ketika berwudhu. Begitupua	TSM sangat mengakomodasi pengunjung Islam yang membutuhkan tempat peribadatan. TSM tidak menyediakan mushola, tetapi mesjid. Fasilitas masjid ini juga bisa digunakan untuk pengguna hotel Ibis. Terdapat area bermain kecil-kecilan untuk orangtua/baby sitter dan anak balita. Tetapi luas ruang dan lokasinya kurang baik, karena hanya tersedia satu dan tempatnya pun cukup tersembunyi. Tersedia ATM yang lebih banyak terdapat di area tempat makan dan

	dengan posisi tempat sholat pria yang berada si atas wanita, hal ini kurang tepat karena ketika pria melewati tempat sholat wanita secara jelas pengunjung pria dapat melihat pengunjung wanita ketika sholat, membenarkan kerudung, atau kegiatan lainnya. Hal ini belum sesuai dengan prinsip islam. Perletakan WC yang teratur yang memudahkan penempatan shaft air kotor dan bersih antara lantai. ATM yang tersebar pada bagian depan luar *mall* memudahkan pengunjung dalam urusan uang pada saat datang ke *mall*.	area bermain Trans Studio.
Proteksi Kebakaran	Perletakan hydran dan halon pada bagian luar *mall* sebagai bentuk antisipasi jika retail di luar *mall* terbakar. Perletakan siamese yang letaknya diapit oleh retail-retail akan sedikit menyulitkan petugas pemadam untuk menuju siames. Tersedia halon yang diletakkan dekat dengan tangga belakang	Perletakan siamese yang mudah dicapai karena area yang luas tetapi jaraknya cukup jauh dengan bangunan *mall*. Penyediaan apar dan hydrant pada bangunan *mall* bisa dikatakan sangat minim. Jika ada makanya letaknya tersembunyi dan rute pencapaian yang jarang dicapai. Pengurangan apar dan hydrant mungkin juga untuk mempertimbangkan efek estetika

	menuju basement parkir yang mudah dicapai. Penyediaan alat pencegah kebakaran aktif bisa dinilai baik dan lengkap. Saluran pipa kebakaran juga mudah untuk dicapai dan diawasi sehingga memudahkan dalam segi perawatan dan penanganan.	bangunannya, sehingga penggunaan sprinkler yang banyak terlihat di retail-retail.
Sistem Parkir	Jenis parkir berupa gedung parkir. Kelebihan dari penggunaan sistem parkir ini pada ciwalk adalah dapat memanfaatkan penghawaan dan pencahayaan secara alami. Namun, lahan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi komersil berkurang karena digunakan untuk lahan parkir. Pemilihan sistem gedung parkir cocok diterapkan di ciwalk mengingat konsep ciwalk untuk mempertahankan kontur lahan Terdapat pemisahan jalur sirkulasi untuk kendaraan bermotor dengan pedestrian dengan disediakannya tangga yang menghubungkan antar level gedung parkir, selain itu disediakan pula dua lift pada	Terdapatdua jenis sistem parkir di Trans *Mall* yaitu gedung parkir dan Basement. Untuk pengunjung yang ingin langsung terkoneksi dengan area departmen store akan memakirkan kendaraanya di area basement. Sedangkan pengunjung yang akan berkunjung ke area rekreasi, foodcourt, atau retail lainnya akan parkir di area gedung parkir. Penerapan sistem parkir kombinasi ini dirasa baik karean dapat mengakomodasi keinginan pengunjung untuk parkir di dekat area yang akan dikunjungi. Terdapat jalur khusus untuk pejalan kaki pada ramp kendaraan dengan lebar kurang lebih 1m. hal ini baik sehingga pejalan kaki dapat berpindah level gedung parkir menggunaan ramp.

	gedung parkir. Menggunakan sistem struktur rangka dengan jarak antar kolom 10 m. Diantara jarak kolom 10 m tersedia tiga ruang parkir dengan modul 3 x 5 m. Hal ini sesuai dengan standar.	
Sistem sampah	Sampah diangkut langsung oleh petugas. Tidak terdapat shaft sampah. Untuk pengangkutan dilakukan diluar jam operasional *mall*. Namun, karena tidak terdapat jalur khusus endaraan servis maka kegiatan pengangkutan sampah dapat terlihat di area publik sehingga kurang baik apabila terlihat.	Sampah diangkut langsung oleh petugas dan terdapat bak penampungan sampah di area basement. Selain itu terdapat jalur service sehingga kegiatan service tidak terlihat oleh publik.kegiatan pengambilan sampah dilakukan diluar jam operasional *mall* .
Sistem Distribusi barang	Tidak terdapat jalur servis sehingga distribusi barang dilakukan secara langsung melalui pintu depan toko. Hal ini dapat mengganggu aktivitas di area publik dan akan mengalihkan perhatian pengunjung.	Terdapat jalur servis sehingga barang didistribusikan melalui jalur tersebut dan hal ini baik karena tidak akan menggangu aktivitas yang terjadi di area publik
Sistem struktur	Bangunan terbesar dengan bentuk yang tertutup menggunaan sistem struktur rangka dengan Jarak antar	Sistem struktur yang digunakan yaitu sistem struktur rangka. Dengan jarak antar kolom 6 m dan diameter kolom ±70 cm.

	kolom ±12 m dan struktur atapnya struktur melingkar (*Arched structure*).Untuk retail yang ukurannya sedang dan kecil pun menggunakan sistem struktur rangka. Hal yang unik pada beberapa retail yaitu kolom-kolom yang miring yang memberikan kesan berbeda dan seperti mengisyaratkan kepada pengunjung untuk terus maju menyusuri area ciwalk untuk merasakan pengalaman-pengalaman dan kesan berbeda lainnya	Menggunakan atap dak beton untuk area secara keseluruhan, sedangkan di area atrium menggunakan atap kaca yang ditopang dengan sistem struktur batang menggunakan bahan baja sebagai rangka batangnya. Pada kolom-kolom diberi elemen lampu yang ditutupi oleh kaca yang dapat memperkuat konsep TSM sebagai *high class mall.*
Elemen di R.Publik	-Atap Dengan strktur atap melengkung dan penggunaan material dapat dilengkungkan memberi kesan ringan dan luas hal ini diterapkan pada ciwalk karena merespon area *mall* yang tidak terlalu besar. -Lantai Penggunaan *finishing* lantai yang berbeda beda seperti memberi isyarat kepada pngunjung zona-zona yang berbeda. Ketika berada di zona terbuka lantai yang digunakan yaitu paving block, sedangkan dizona sirkulasi digunakan ubin	-Atap Penggunaan kaca pada atap di atrium *mall* memungkinkan pencahayaan alami untuk masuk. Dengan cahaya yang menembus atap kaca dan melewati beberapa lantai *mall* hingga ke lantai dasar menarik perhatian pengunjung -Lantai Dibagian dalam *mall* digunakan finishing lantai ubin dengan permukaan halus yang merefleksikan cahaya yang ditimbulkan oleh lampu-lampu retail dan yang ada pada ceiling *mall*. Hal ini memperkuat kesan TSM yang mewah, *high class*.

	dengan tekstur agak kasar. Hal ini menjadi elemen yang menarik karena dapat memperkuat konsep keseluruhan mal. -*Bulkhead* Terdapat lampu-lampu sebagai pngarah perhatian pengunjug ke barang-barang yang dipajang pada *show window* setiap retail. -Elemen air Terdapat elemen air pada salah satu retail di ciwalk. Elemen air ini merupakan elemen dari retail tersebut, bukan elemen ciwalk secara keseluruhan. -Tempat duduk Terdapat kursi-kursi yang ditempatkan di dekat *street vendor* area young street ciwalk. Kursi dari bahan kayu memperkuat kesan alami. Kursi berupa bangku memanjang, sehingga pengunjung yang duduk tidak saling berhadapan melainkan ketika duduk pengunjung diajak untuk menikmati suasana pada *mall* tersebut sambil beristrihata sejena. -Pencahayaan	Selain didukung dengan para tenant (penyewa retail) branded, finishing lanai memberikan efek besar ula dalam memperkuat konsep keselruhan *mall*. -*Bulkhead* Terdapat lampu-lampu sebagai pngarah perhatian pengunjug ke barang-barang yang dipajang pada *show window* setiap retail -Elemen air Tidak terdapat elemen air pada mal, sehingga mal terkesan gersang kerena sedikitnya pepohonan dan tidak adanya elemen air. -Tempat duduk Terdapat kursi di area tertentu saja seperti di area mushalla dan dekat dengan street vendor. -Pencahayaan Pencahayaan dibuat seelegan mungkin dengan cara penggunaan lampu yang tidak terlalu terang. Cahaya yang dipancarkan oleh lampu pun merupakan cahaya tidak langsung karena terdapat *double ceiling*. Ceiling pada lapis kedua dibuat bermotif dan lampu ditempatkan diantara ceiling satu dan kedua, sehingga cahaya yang ditimbulkan agak *blur* dan

	Selain lampu yang ada pada retail-retail, terdapat beberapa elemen lampu taman dan lampu yang menempel pada pohon-pohon. Ketika malam hari cahaya yang dipancarkan elemen-elemen lampu tersebut menyemarakkan area ciwalk	membentuk motif dari ceiling terluar.

Tabel 3.4 Analisa Studi Banding Proyek Sejenis

Sumber : Analisis Pribadi, 2015

Berdasarkan dua pusat perbelanjaan tersebut, diambil beberapa hal sebagai referensi dalam desain perencanaan dan perancangan shopping mall. Untuk Ciwalk, diambil karena merupakan salahsatu pusat perbelanjaan yang memiliki konsep mall yang kuat. Berdasarkan hasil analisis studi banding, didapat bahwa pada Ciwalk, area mall dibuat menarik dengan adanya konsep *broadway*. Dimana pengunjung akan merasakan pengalaman ruang seakan sedang berjalan dipinggiran jalan lingkungan setempat dengan adanya toko – toko disisi kanan dan kiri jalur pedestrian. Pengunjung bebas saling berinteraksi dan berjalan dengan dinaungi pohon yang menambah kesan alami. Terdapat pula plasa utama Ciwalk yang terletak di bagian tengah area Ciwalk. Plasa ini dikelilingi pohon – pohon pinus yang semakin memberikan kesan alami. Untuk area bagian dalam Ciwalk, kolom – kolom tinggi berderet memberikan kesan monumental dan leluasa bagi pengunjung.

Penggunaan area mall dimana pengunjung dapat merasa bebas berinteraksi digunakan pada perencanaan dan perancangan shopping mall. Deretan kolom yang menerus hingga lantai atas pun menjadi referensi desain untuk memberikan kesan bebas dan monumental.

Sedangkan TSM diambil karena merupakan pusat perbelanjaan yang menampilkan konsep mewah untuk kalangan menengah atas. Konsep mewah terasa dari adanya penggunaan bahan dengan tekstur yang glossy.

Seperti bahan penutup lantai yang terbuat dari marmer putih dan hitam. Kolom – kolom penyangga pun dilapisi oleh kaca yang diberi sorotan lampu. Serta adanya penggunaan lift berdindingkan kaca. Lift ini terletak pada atrium utama, dan menjadi sebuah atraksi yang menarik perhatian seketika memasuki gedung TSM ini. Dinding bagian dalamnya pun difinishing dengan cat berwarna putih bersih. Sedangkan pada bagian luar, tidak terlihat adanya bukaan. Hal ini dilakukan untuk memfokuskan kegiatan yang ada didalamnya yaitu berbelanja, agar pengunjung focus pada barang yang ditawarkan retail – retail. Oleh karena itu, fasad TSM didominasi oleh ACP sebagai bahan penutup dindingnya. ACP yang digunakan menambah kesan modern, sehingga TSM semakin terasa begitu mewah dan modern.

Penggunaan tekstur glossy dinilai ampuh memberikan kesan mewah karena semakin terlihat bersih dan terlihat begitu mencolok yang membuat orang akan merasa segan untuk mengotorinya. Sehingga pada desain shopping mall, akan dilakukan pemberian bahan material dengan tekstur yang glossy. Seperti untuk bahan penutup lantai berupa lantai marmer, fasad berupa kaca, lift berdindingkan kaca, dan finishing dinding yang berwarna putih. ACP pun digunakan sebagai bahan penutup dinding fasad untuk mendukung kesan mewah modern.

Berikutnya merupakan studi literature terhadap pusat perbelanjaan Aeon Mall. Aeon Mall merupakan pusat perbelanjaan yang terletak pada kawasan pemukiman mandiri BSD Tanggerang. Aeon Mall diambil sebagai bahan referensi desain karena memiliki kesamaan studi kasus yaitu terletak pada lokasi dalam sebuah pemukiman mandiri.

2. Aeon Mall

Merupakan perusahaan mall asal Jepang yang telah membuka cabangnya di beberapa negara. Baru pada Mei 2015, Aeon Mall membuka cabangnya di BSD Tanggerang. Sesuai dengan konsep BSD Tanggerang, Aeon Mall dikembangkan sebagai Shopping Mall Bussines. Menurutnya, shopping mall bukan hanya sebagai bangunan komersial yang berfungsi

memberikan keuntungan seefektif mungkin bagi pemilik dan penyewa tenant. Tetapi, sebuah shopping mall mempunyai andil dalam pertumbuhan ekonomi kawasan sekitar. Salah satunya dengan adanya ruang yang dialokasikan untuk promosi hasil produk lokal atau kegiatan – kegiatan social terkait perekonomian. Yang mana kegiatan – kegiatan tersebut dilaksanakan dibawah manajemen Aeon Mall. Seperti kegiatan penyuluhan marketing, seminar produk, dan lain – lain. Dalam hal pemilihan penyewa retail, pemilihan dilakukan bukan hanya terbuka bagi penyewa dari brand nasional dan internasional, namun juga bagi produk lokal. Penempatan lokasi ritel bagi produk lokal tidak dibuat terpisah dari ritel lain, melainkan dibuat berbaur dengan ritel brand lain. Juga diberikan keleluasaan untuk mendesain retailnya sesuai dengan konsep produk lokalnya masing – masing. Sehingga terbentuklah komposisi ritel yang seimbang. Hal ini dilakukan untuk mensupport perkembangan ekonomi lokal sekitar.

Gambar Fasad Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://www.aeonmall.com/en/about/profile.html#pagetophere

Aeon Mall terletak di BSD Tanggerang. Berikut peta lokasi dan pencapaian Aeon Mall.

Lokasi Aeon Mall BSD Tanggerang terhadap Jakarta

Sumber : http://www.googlemaps.com

Pencapaian Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/static/detail/access

Bangunan Aeon Mall terdiri dari lima lantai. Berikut merupakan denah perlantai dari AeonMall, dengan dilengkapi keterangan produk retail pengisi tiap lantainya.

Denah GF Aeon Mall BSD Tanggerang

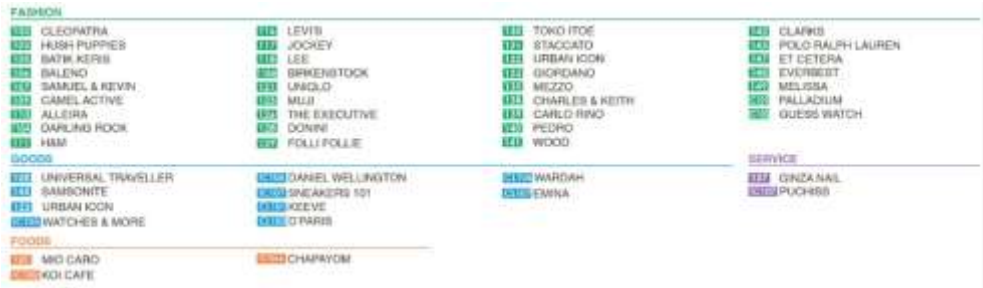
Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Produk Retail Pengisi pada Lantai GF Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Denah F1 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2



Produk Retail Pengisi pada Lantai F1 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Denah F2 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Produk Retail Pengisi pada Lantai F2 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Denah F3 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Produk Retail Pengisi pada Lantai F3 Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Denah MF Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Produk Retail Pengisi pada Lantai MF Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/floorguide/html5.html#page=2

Aeon Mall merupakan pusat perbelanjaan yang dibangun pada sebuah pusat sentral bisnis kawasan Tanggerang. Tanggerang sendiri merupakan kota industri yang terletak pada kawasan sekitaran ibukota negara. Sehingga, target pemasaran Aeon Mall bukan hanya untuk penghuni pemukiman mandiri BSD nya saja, namun karena lokasinya yang strategis dekat dengan pusat perekonomian negara, maka harus juga di antisipasi akan adanya kedatangan pengunjung dari radius yang lebih luas lagi. Sehingga untuk jumlah daya tampung parkir kendaraan bermotor pada

Aeon Mall dibagi ke dalam beberapa area. Berikut titik area parkir pada Aeon Mall.

Denah Letak Area Parkir Aeon Mall BSD Tanggerang
Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/static/detail/parking

Kapasitas parkir kendaraan bermotor pada Aeon Mall pada setiap lantai berbeda – beda. Mobil jumlah tiap lantainya ada pada kisaran 300 hingga 400 kendaraan. Dengan total parkir kendaraan mobil sebanyak 1987 kendaraan. Sedangkan jumlah total keseluruhan kapasitas parkir motor adalah sebanyak 2252 kendaraan.

Model	Fee	Lot Capacity
CARS	per 1 hour MOBIL: Rp 3000 MOBIL BOX: Rp 5000 TRUK/BUS: Rp 10000	GF Outdoor: 410 Ground Floor: 285 1st Floor: 316 2nd Floor: 316 2B Floor: 324 Roof Top: 336
MOTORCYCLES	Rp 2000 for the first 2 hours Rp 1000 for every next 1 hour	Ground Floor: 1586 1st Floor: 666

Kapasitas Parkir Aeon Mall BSD Tanggerang
Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/static/detail/parking

Selain dari kelengkapan produk retail dan fasilitas yang ada pada Aeon Mall, daya tarik lain juga disajikan Aeon Mall guna menarik perhatian pengunjung. Beberapa diantaranya berupa pelaksanaan event – event yang selalu diadakan pada jangka waktu tertentu. Seperti event berikut yang dilaksanakan menyambut HUT RI tahun 2017 ini.

- Pasar Tiban 9

  Diadakan pada area atrium utama Aeon Mall. Merupakan acara dibidang fashion style. Bentuk kegiatannya berupa fashion show karya - karya desainer pakaian dengan bahan dan style khas lokal, Anne Avantie. Juga pelaksanaan bazaar kain batik dengan harga yang terjangkau.
- Menghias Caping dan Payung

  Diadakan pada area atrium timur Aeon Mall. Bentuk kegiatannya berupa pengembangan kreativitas dan pengenalan budaya lokal bagi peserta kegiatan dan pengunjung Aeon Mall lainnya. Dengan objek berupa caping dan payung khas petani lokal yang dihias oleh berbagai pernak – pernik yang menarik.
- Ankringan

  Diadakan pada area atrium timur Aeon Mall. Bentuk kegiatannya berupa bazaar makanan tradisional khas Indonesia. Dimana nuansa dibuat sedemikian rupa agar pengunjung dapat merasa sedang berada di pasar lokal yang menjajakan jajanan khas pasar tradisional, namun dengan kondisi yang lebih bersih dan nyaman.
- Barbie Jawa

  Diadakan pada area atrium timur Aeon Mall. Merupakan kegiatan pengenalan budaya lokal dalam bidang fashion melalui cara yang modern, terutama bagi anak - anak. Karena Barbie merupakan salah satu benda yang dekat dengan dunia bermain anak – anak pada masa kini. Bentuk pelaksanaannya berupa open gallery boneka Barbie yang mengenakan beragam kebaya.

Selain daya tarik yang disajikan dalam bentuk event rutinan yang mana memanfaatkan ruang yang telah ada berupa atrium atau plasa, terdapat juga daya tarik yang disajikan Aeon Mall berupa atraksi dan desain yang terletak secara permanen pada area tertentu. Seperti:

- Live music

  Terletak pada area sepanjang jalan depan café. Digelar hanya pada hari weekends mulai dari pukul 7.00 malam hingga 09.45 malam. Merupakan kegiatan live music yang dilakukan oleh artis – artis pilihan manajemen Aeon Mall. Artistnya bermain music disekitaran café, menghibur para pengunjung yang sedang berada di café atau untuk mengundang orang – orang datang ke area café.

- Sakura illumination park

  Terletak pada outdoor garden Aeon Mall. Dibuka pada pukul 6.00 malam hingga 10.00 malam. Berupa taman diluar gedung yang pada tanamannya dihiasi lampu hias. Lampu – lampu pada tanaman tersebut memiliki beragam warna, bentuk, dan ukuran. Didesain sedemikian rupa menjadi terlihat indah dan menarik perhatian. Juga terdapat street furniture dan hard material taman lainnya yang ikut dihiasi taman. Seperti gazebo dan gapura taman yang dihiasi lampu.

Sakura Illimination Park Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/news/event

- Sakura light tunnel

  Merupakan terowongan yang terbentuk dari lengkungan rangka besi, yang dihiasi lampu – lampu hias berwarna putih berbentuk bunga

sakura kecil. Jalur ini terletak pada area timur menuju ke area food culture. Terowongan ini beroperasi dan dibuka sepanjang hari, namun lampu hias baru dinyalakan saat waktu malam tiba, yaitu mulai pukul 6.00 malam.

Sakura Light Tunnel Aeon Mall BSD Tanggerang
Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/news/event

- Water fountain

  Terletak di plasa event outdoor. Berupa air mancur yang keluar pada celah – celah di area plasa, air keluar disertai sorotan lampu dan memancar dengan pola tertentu. Atraksi ini dihidupkan mulai dari pukul 5.00 sore hingga 9.00 malam setiap hari. Hal ini kemudian menarik perhatian pengunjung yang hendak memasuki bangunan mall.

Water Fountain Aeon Mall BSD Tanggerang

Sumber : http://aeonmall-bsdcity.com/news/event

Berdasarkan studi banding terhadap Aeon Mall, dapat diambil referensi berupa adanya penyesuaian konsep mall dengan konsep pengembangan masterplan pemukiman mandiri setempat. Sehingga fasilitas nantinya dapat saling mendukung dan menguatkan. Aeon Mall yang terletak pada pemukiman mandiri pusat bisnis distrik menggunakan konsep bisnis shopping mall, yang diinterpretasikan kedalam adanya ruang untuk pengembangan perekonomian bagi pelaku ekonomi lokal. Ruang tersebut kemudian dijadikan tempat untuk terselenggaranya event – event yang diadakan oleh Aeon Mall untuk mendukung perekonomian lokal. Secara arsitektur, ruang - ruang tersebut berupa plasa, atrium, dan hall. Pada shopping mall di KBP, KBP memiliki konsep pengembangan masterplan yang berupa pemasukan unsur linkungan pada setiap konsep dalam rangka adanya atau terbentuknya keselarasan dengan alam. Arsitektur organik digunakan sebagai tema shopping mall di KBP dengan maksud interpretasi keselarasan terhadap alam pada sebuah bangunan komersial. Secara arsitektur, pengimplementasiannya berupa adanya pemasukan prinsip – prinsip arsitektur organik dalam desainnya. Salahsatunya seperti pengadaan area plasa dengan nuansa mall yang asli untuk kegiatan bazaar dan event – event lainnya.

Perkiraan jangkauan pelayanan pun diantisipasi oleh Aeon Mall, terlihat dari banyaknya jumlah retail dan area parkir pada bangunannya. Berdasarkan lokasinya yang berada pada area kota industri Tanggerang dan hubungan perekonomian antara Tanggerang dan Ibukota negara Jakarta, maka jangkauan pelayanan Aeon Mall memiliki jangkauan yang melebihi pemukiman mandiri. Bahkan jangkauannya bisa mencapai tingkat regional. Sehingga kebutuhan ruang retail dan parkir pada Aeon Mall dialokasikan dengan jumlah yang besar. Sedangkan KBP merupakan pemukiman mandiri yang terletak di Kabupaten Bandung Barat. Kabupaten Bandung Barat merupakan kawasan baru yang masih dikembangkan yang memiliki mayoritas penduduk sebagai buruh pabrik

dan petani. Sehingga jangkauan pelayanan shopping mall lebih mengutamakan penghuni KBP itu sendiri.

Daya tarik lainnya dihadirkan oleh Aeon Mall untuk menambah fasilitas hiburan didalamnya. Berupa adanya taman cahaya, air mancur, dan area live music. Fasilitas ini kemudian menjadi daya tarik yang mampu menarik pengunjung yang hanya dapat ditemukan di Aeon Mall. Daya tarik seperti ini dibutuhkan pada sebuah pusat perbelanjaan, guna menjadi nilai keistimewaan tersendiri bagi pusat perbelanjaan tersebut. Nilai keistimewaan tersebut berarti hal yang membuat orang – orang lebih memilih untuk mendatangi Aeon Mall dibandingkan dengan mall lain. Pada shopping mall di KBP, penggunaan taman cahaya juga bias menjadi daya tarik tersendiri, karena di Bandung Raya belum terdapat mall yang memiliki area tersebut. Juga kombinasi atraksi lain seperti water fountain tunel yang dapat digunakan sebagai daya tarik dalam hal rekreasi bagi pengunjung dari beragam kalangan usia

BAB IV
ELABORASI TEMA

A. Pengertian

1. Pengertian dari arsitektur

   Arsitektur menurut kamus Oxford : *art and science of building; design or style of building(s).* Yakni seni dan ilmu dalam merancang bangunan. Lebih dari itu, merupakan analisis dan perencanaan kebutuhan fisik bangunan. Seperti perencanaan dan perancangan kota, lansekap, interior dan eksterior bangunan, dan sebuah produk arsitektur (furniture).

   Vitruvius mengungkapkan bahwa bangunan haruslah memiliki aspek keindahan / Estetika (Venusitas), kekuatan (Firmitas), dan kegunaan / Fungsi (Utilitas).

2. Pengertian organik

   Organik menurut KBBI online, merupakan hal yang berkaitan dengan zat yang berasal dari makhluk hidup (hewan atau tumbuhan, seperti minyak dan batu bara), juga merupakan hal yang berhubungan dengan organisme hidup.

   Sehingga arsitektur organik adalah sebuah pendekatan perancangan arsitektur yang diterapkan pada bangunan, baik itu seutuhnya ataupun hanya sebagian yang mana konsepnya berdasar pada bentuk – bentuk atau prinsip – prinsip alam.

3. Prinsip arsitektur organik

   Pelopor arsitektur organik adalah Frank Lloyd Wright. Terdapat ciri khas dari desain organik Wright, yaitu adanya *prairie style* yang berarti bangunan dengan halamannya yang luas, atap dengan kemiringan yang rendah, dan cerobong asap pada bangunan rumah dibagian tengah denahnya yang berarti sebagai simbol pemersatu dan pengikat penghuninya.

   Berikut prinsip – prinsip arsitektur organik:

   a) Bangunan meningkatkan tapak, tapak membentuk bangunan
   b) Menonjolkan karakter asli material

c) Bangunan sebagai tempat bernaung/shelter
d) Hubungan antar ruang yang saling terintegrasi
e) Proporsi dan skala sesuai fungsi dan tujuan
f) Tidak meniru alam, tapi berkaitan
g) Dapat mengistirahatkan diri, massa sederhana, ruang rapi, terhubung dengan tapak, hening, tenang, tentram
h) Memiliki pola yang berkaitan mulai dari hal mikro hingga makro

Pengaruh gaya organik Wright pada desain:

a) Unitarian, kesatuan masa – masa bangunan yang menciptkana rasa kesatuan
b) Earthline / horisontalism, style mendekati tanah atau style yang memberikan perasaan dekat pada bumi
c) Interpenetrasi bidang, keintegrasian antar ruang
d) Destruction of box, penggunaan teknik kantilever sebagai pengganti kolom
e) Continuity space, ruang – ruang mengalir menciptakan rasa fleksibel
f) Pola Hirarki, terdapat pusat fungsi ruang yang penting sebagai core perubah sumbu

B. Interpretasi Tema

Desain organik termasuk ke dalam konsep green architecture karena memiliki fokus untuk mengintegrasikan bangunan beserta site terhadap lingkungan. Yang tidak hanya terbatas pada bentukan bangunan yang mengadaptasi dari alam saja. Namun lebih dari itu, arsitektur organik pun membuat bangunan dapat saling berinteraksi dengan alam dengan baik.

Bentuk ketanggapan terhadap lingkungan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Sirkulasi pedestrian sekitar

   Terdapat alur sirkulasi pedestrian yang perlu diperhatikan mengingat lokasi tapak yang terletak pada sebuah pemukiman mandiri. Sirkulasi

pedestrian tersebut harus diwadahi sebagai path pada tapak. Dalam arsitektur organik, keintegrasian ruang dalam bangunan terhadap ruang luar sangat penting sehingga sebuah path pedestrian tersebut dapat membentuk jalur sirkulasi di dalam bangunannya.

2. Cuaca

   Cuaca yang ada dapat berpengaruh terhadap aktivitas pengunjung shopping mall yang mana shopping mall ramai di siang hingga malam hari. Sehingga desain pada bangunan harus dapat melindungi seluruh pengguna shopping mall agar dapat tercipta aktivitas yang maksimal.

3. Analisis kondisi fisik tapak

   Kondisi fisik tapak dapat berupa topografi, jenis tanah, pola vegetasi, view sekitar, dan arus lalu lintas sekitar. Hal – hal tersebut memberikan pengaruh terhadap desain bangunan yang dapat berupa arah bukaan bangunan shopping mall, gubahan massa, dan pola penempatan vegetasi.

4. Pola arsitektur sekitar

   Pola arsitektur sekitar yang berupa eksisting bangunan beserta gaya arsitekturnya menjadi bahan pertimbangan bagi desain arsitektur bangunan shopping mall. Seperti mengadaptasi beberapa unsur dari gaya arsitektur sekitar, sebagai respon terhadap keselarasan secara visual.

5. Sasaran pengguna

   Layout ruang dan desain ruang dalam harus dapat menggambarkan kesan yang tepat yang sesuai dengan sasaran penggunanya. Shopping mall memiliki sasaran pengguna berupa penghuni KBP yang merupakan kalangan menengah atas.

C. Studi Banding Tema Sejenis

1. Museum Solomon R. Guggenheim

   Museum karya Frank Lloyd Wright ini pembangunannya memakan waktu paling lama yaitu 16 tahun sekitar 1943 hingga

1959. Terletak di East Dr, New York, NY 10128, United States. Bangunannya berbentuk spiral yang terus meningkat keatas berwarna putih, dengan interior bagian dalam mirip cangkang laut. Yang unik dalam karya ini adalah pusat geometri yang dimaksudkan agar pengunjung dengan mudah merasakan pengalaman dari kumpulan lukisan-lukisan geometris non objektif.

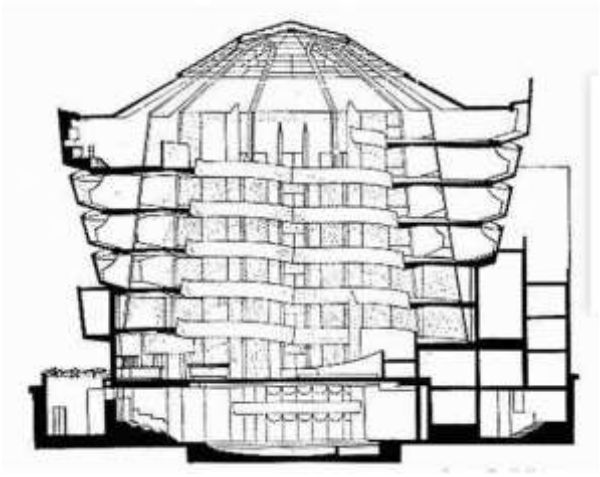
Gambar 4.1 Fasad Museum Guggenheim

Sumber : Adelyn Perez dalam Archdaily, 2010

Fasad Museum Guggenheim seperti silinder putih bertumpuk yang spiral kearah langit. Terbuat dari beton bertulang. Fasad ini menjadi landmark di daerahnya. Fasad ini begitu dramatis, namun bagian interiornya lebih mengesankan lagi. Di bagian dalam, Wright ingin agar ada sebuah ruangan besar yang lantainya terus terhubung.

Gambar 4.2 Kaca Dome pada Atrium

Sumber : Adelyn Perez dalam Archdaily, 2010



Gambar 4.3 Potongan Museum Guggenheim
Sumber : Adelyn Perez dalam Archdaily, 2010

Saat pengunjung pertama kali datang, mereka langsung disambut oleh atrium yang besar. Atrium tersebut memiliki tinggi 28 meter yang beratapkan kubah kaca. Dari area tersebut, pengunjung dapat melihat lantai – lantai di museum tersebut. Sehingga orang – orang dapat saling berinteraksi meskipun berada pada elevasi lantai yang berbeda.

Gambar 4.4 Eksterior Museum Guggenheim
Sumber : Adelyn Perez dalam Archdaily, 2010

Kemegahan interior dan skalanya yang monumental membuat bangunan ini banyak disukai pengunjung. Namun tidak bagi para kurator seni. Mereka merasa akibat adanya ramp yang menerus dari lantai satu ke lantai paling atas, membuat dinding area display memiliki garis atap dan lantai yang miring juga. Akibatnya lukisan atau karya seni lainnya harus diletakkan miring juga searah dengan kemiringan garis atap dan lantainya. Juga adanya dominansi arsitektur bangunan yang melebihi karya yang akan ditampilkannya sendiri.

2. Marin County Civic Center

Marin County Civic Center karya Frank Lloyd Wright merupakan proyek publik terbesar yang terletak di 3501 Civic Center Drive, San Rafael, CA 94903, United States. Dibangun tahun 1957. Didalamnya dilayani fungsi pengurusan kewarganegaraan yang akan melayani daerah Marin dan San Francisco. Salah satu hal yang menarik dari perancangan gedung ini adalah bahwa Wright tidak hanya mendesain pada arsitektur, tapi juga kemudian mendesain pintu, tanda, perabotan, dan setiap detailnya.

Gambar 4.5 Selasar Marin County Civic Center

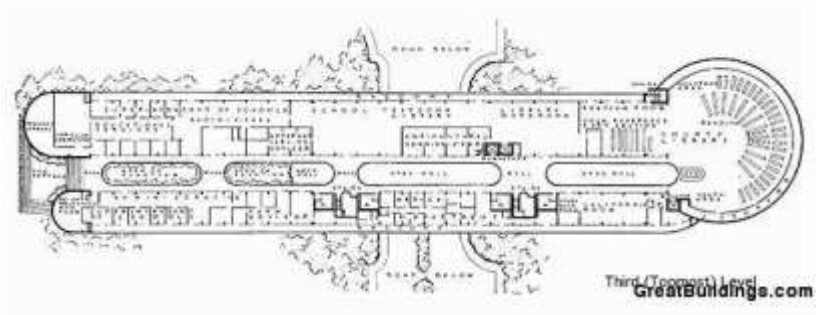
Sumber : Ramzi Naja dalam Archdaily, 2013

Arsiteknya menekankan konsep organik yang dekat dengan alam, terutama di Aula Gedung Kehakiman dan Administrasi. Prinsip horisontalism begitu terasa pada lansekapnya dan memanfaatkan keindahan pemandangannya. Beberapa detail fasad, pintu, dan elemen lainnya di cat berwarna emas. Namun atapnya yang besar justru dicat berbeda, yaitu dengan warna biru. Strukturnya inovatif, menyatukan permukaan baja dan beton serta bagian pendukung dan kantilever. Hal ini membuatnya lebih tahan terhadap gempa bumi dan memfasilitasi perluasan fungsi internal.

Gambar 4.6 Eksterior Marin County Civic Center
Sumber : Ramzi Naja dalam Archdaily, 2013

Gambar 4.7 Atap Marin County Civic Center
Sumber : Ramzi Naja dalam Archdaily, 2013

Pada bangunan ini terdapat satu ruang tengah yang berfungsi menyatukan dua gedung di kedua sisinya. Ruang tengah ini berupa atrium yang tinggi. Atapnya berupa kubah yang menghubungkan dua bangunan dan secara secara ikonis menjadi rumah Dewan Pengawas Marin County dan Perpustakaan Umum. Salah satu bagian sayapnya memiliki ruang sidang melengkung yang unik, yang menjadi contoh bagi gedung pengadilan di seluruh negeri, sementara sayap lainnya adalah rumah bagi kantor administrasi. Setiap ruangan menerima cahaya dari setidaknya satu sumber cahaya, sebagian besar dari jendela eksterior serta dari skylight dari mal tengah.



Gambar 4.8 Denah Marin County Civic Center
Sumber : Ramzi Naja dalam Archdaily, 2013

Gambar 4.9 Mall Marin County Civic Center
Sumber : Ramzi Naja dalam Archdaily, 2013

A. Konsep Tema pada Desain

1. Penggunaan sisi lengkung

   Alam sebagai objek pada arsitektur organik bersifat dinamis. Interpretasi dinamis dalam bentuk geometris adalah berupa garis lengkung atau lingkaran. Dari beberapa bangunan karya Frank Lloyd Wright sebagai pencetus arsitektur organik ini, menunjukan adanya garis lengkung dan bahkan lingkaran. Penerapan garis lengkung pada desain shopping mall ini dapat terlihat pada denah dan fasad. Garis lengkung memberikan kesan *wellcome,* santai, dan tidak formal. Sehingga diharapkan dapat membuat pengunjung shopping mall merasa tidak segan untuk masuk dan betah untuk berlama – lama didalamnya.

   Kolom – kolom pada bangunan pun dibuat berbentuk bulat untuk mempertegas kesan dinamis dari arsitektur organiknya.

2. Penggunaan atrium

   Pada karya Wright, atrium diletakkan pada area tengah bangunan. Difungsikan sebagai area pemersatu bagi pengguna bangunannya. Atrium pada umumnya ditutupi dengan atap kubah kaca. Cahaya yang masuk melalui atap kubah kaca tersebut dapat menjadi pencahayaan alami bagi ruangan dibawahnya. Sehingga area mall pun menjadi terasa lebih ramai namun tidak sumpek.

3. Penentuan orientasi

   Sisi timur dan barat pada bangunan lebih banyak mendapatkan paparan sinar matahari, sehingga baiknya sisi yang lebih banyak digunakan untuk area pengunjung tidak merupakan sisi yang langsung mengahadap atau terpapar sinar matahari. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat no.21 tahun 2011 mengenai Penyelenggaraan Pasar, kegiatan di shopping mall dibuka untuk umum mulai dari pukul 10.00 hingga pukul 22.00. Sehingga

kegiatan pada shopping mall efektif atau ramai pada siang hingga malam hari. Dengan begitu, area yang diperuntukan untuk pengunjung dapat diletakkan di area yang sisi baratnya terlindungi. Bukaan bangunan pun dapat menghadap kearah timur.

4. Horisontalism

   Horisontalism atau *earthline*, merupakan prinsip pada bangunan yang mana secara arsitektur bangunannya mendekati bumi. Penerapan pada desain bangunannya dapat berupa penegasan terhadap garis – garis horizontal. Seperti koridor – koridor pada area mall yang apabila terlihat dari atrium lantai dasar akan membentuk bidan datar yang memanjang secara horizontal. Atau pada fasad bangunan yang terbentuk dari tritisan tiap lantai yang di buat dominan sehingga membentuk deretan garis horizontal.

5. Festive arsitektural

   Dalam Bahasa inggris *festive* berarti meriah. Meriah disini karena adanya kegiatan yang bersifat hiburan dan ruang untuk berkumpul selain daripada kegiatan belanja. Untuk mendukung suasana yang meriah, penerapannya pada desain shopping mall diterapkan pada tiga hal yaitu material, pewarnaan, dan bentuk.

   Dari segi material, kaca digunakan pada area – area dinding tertentu. Kaca menimbulkan efek reflektif dan terawang, sehingga dapat menimbulkan kesan ramai. Terlebih apabila kaca yang digunakan merupakan kaca patri yang memiliki warna beragam.

   Dari segi pewarnaan, shopping mall tidak akan diberikan pewarnaan secara menyeluruh. Hanya pada area tertentu saja agar menarik perhatian, hal ini bertujuan agar tidak terpecah belah fokus pengunjungnya. Pewarnaan tersebut menggunakan warna yang cerah. Tidak selalu harus dari cat dinding. Dapat juga dari warna yang keluar dari material tertetntu yang digunakan.

   Dari segi bentuk, bentukan yang dimaksudkan dapat mendukung kesan ramai adalah adanya ruang yang dibiarkan terbuka. Yaitu plaza yang diletakkan di area yang mudah terakses secara visual dari

sekitar tapak yang memang ramai dilalui aktivitas sekitar. Hal ini bertujuan untuk mengundang kedatangan pengunjung. Selain itu, keberadaan mall atau jalur sirkulasi utama yang lebar pun dapat mendukung suasana ramai. Karena di mall lah pengunjung dapat saling berinteraksi baik dengan sesama pengunjung atau dengan penjual.

6. Kontinuity sirkulasi

   Sirkulasi utama pada bangunan merupakan terusan sirkulasi pejalan kaki pada tapak. Sirkulasi pada tapak akan terbentuk karena adanya path yang terbentuk oleh pembangkit – pembangkit arus pejalan kaki dari sekitar tapak. Sehingga perlu untuk diwadahi.

7. Ekspos

   Melakukan ekspos terhadap struktur maupun material sebagai ornament sesuai dengan prinsip arsitektur organik. Seperti adanya ekspos kolom penyangga atap pada area teras depan bangunan yang dapat digunakan sebagai ornament dan atraksi bagi pengunjung yang hendak masuk ke dalam bangunan. Kolom yang menerus hingga atap dibiarkan terlihat dan menyambut pengunjung sebagai penegasan skala monumental dan kesan megah.

   Juga ekspos terhadap struktur atap dome dan struktur frame kaca dinding. Struktur tersebut akan terlihat memiliki repetisi dengan pola tertentu. Tetapi struktur tersebut tetap harus memiliki penyelesaian yang baik secara visual, tanpa menutupi sifat atau bahan aslinya. Hal ini ditujukan agar dapat estetik secara visual.

BAB V

ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

A. Analisis Perencanaan

1. Analisis Fungsi dan Aktivitas

   Fungsi yang terdapat pada shopping mall adalah sebagai berikut.

   a) Transaksi dan distribusi

      Fungsi utama keberadaan shopping mall di KBP ini adalah untuk mewadahi kebutuhan penghuni KBP dari segi pemenuhan keperluan sehari – hari dan kebutuhan akan hiburan.

   b) Pengelolaan

      Mewadahi aktivitas pengelolaan terhadap shopping mall, baik dari sisi manajeman maupun operasional bangunan. Guna terciptanya menejemen dan pemeliharaan yang maksimal, agar dapat meningkatkan nilai komersial shopping mall.

   c) Pelayanan umum

      Mewadahi aktivitas pengguna bangunan yang bersifat servis.

2. Modul Perencanaan

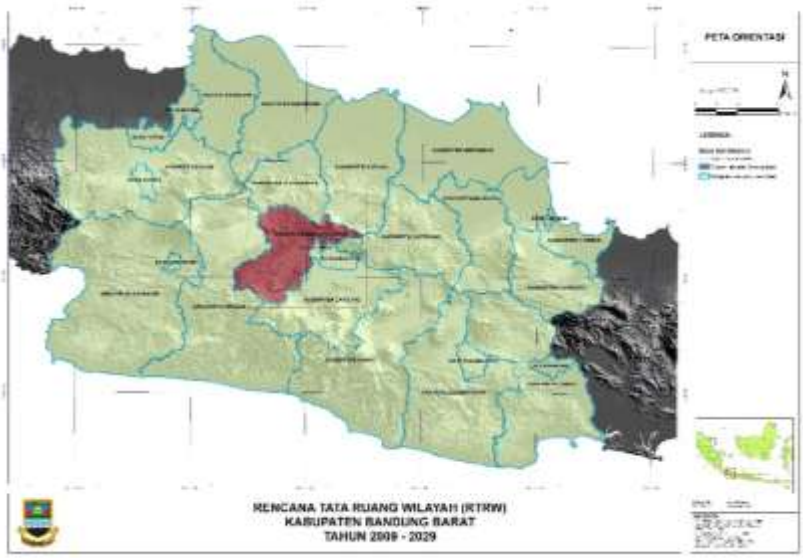
   Berdasarkan Buku Panduan Perencanaan Bangunan Komersial karya Endy Marlina (2008), modul grid bangunan shopping mall pada umumnya 8 meter. Bertujuan untuk mengurangi penggunaan kolom, sehingga ruang menjadi lebih luas dan dapat digunakan untuk kepentingan komersial.

3. Tata Guna Lahan

   Pemilihan lahan untuk bangunan shopping mall menyesuaikan dengan peruntukan wilayah menurut RTRW Kabupaten Bandung Barat yang ditujukan untuk area perdagangan. Lokasi yang terletak di KBP ini juga telah disesuaikan dengan peruntukan kawasan perdagangan menurut Dinas PUPR Kabupaten Bandung Barat dan Town Management KBP.

4. Tapak

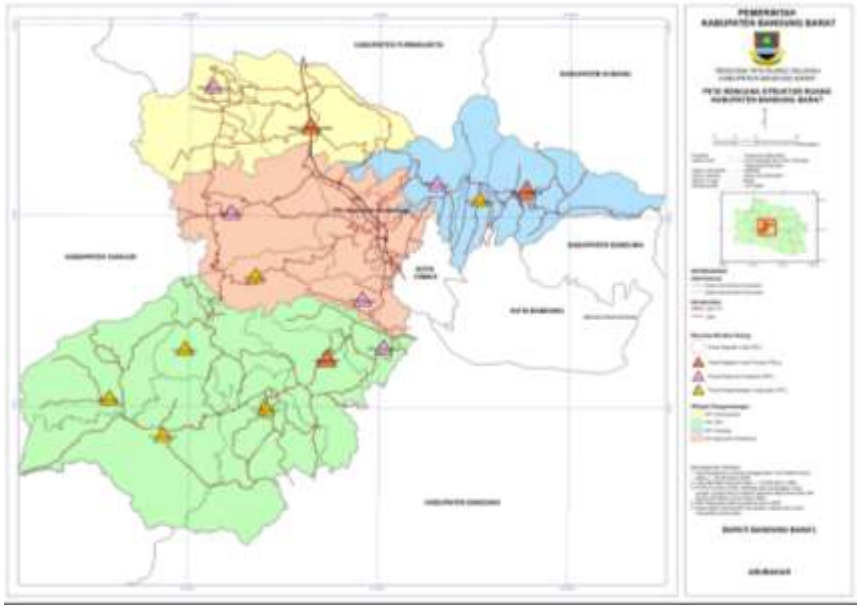
   Berikut merupakan lokasi tapak terhadap lokasi Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat.



Gambar 5.1 Peta Lokasi Kabupaten Bandung Barat

Sumber : Bappeda Kabupaten Bandung Barat, 2017

Pusat Kegiatan Lokal (PKL) terletak di WP Ngamprah – Padalarang dengan fungsi sebagai area pengembangan kawasan perdagangan, jasa, industri, perekonomian, pendidikan, kesehatan, peribadatan dan permukiman perkotaan.



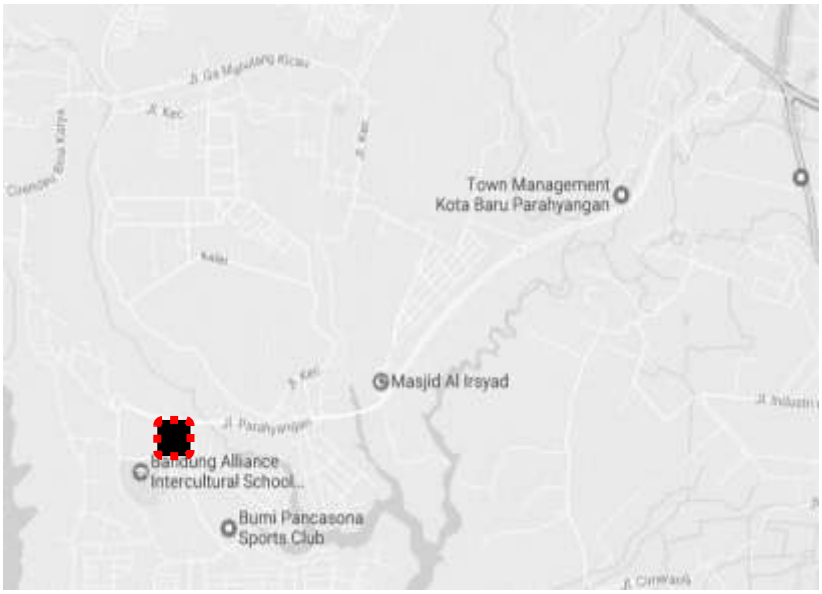
Gambar 5.2 Peta Wilayah Pengembangan

Sumber : Bappeda Kabupaten Bandung Barat, 2017

KBP terletak di dua kecamatan dan lima kelurahan. Yaitu Kelurahan Kertamulya Kecamatan Padalarang, Kelurahan Kertajaya Kecamatan Padalarang, Kelurahan Cipeundeuy Kecamatan Padalarang , Kelurahan Bojonghaleuang Kecamatan Saguling, dan Kelurahan Cikande Kecamatan Saguling. Dengan entrance terletak di Jl. Raya Padalarang.

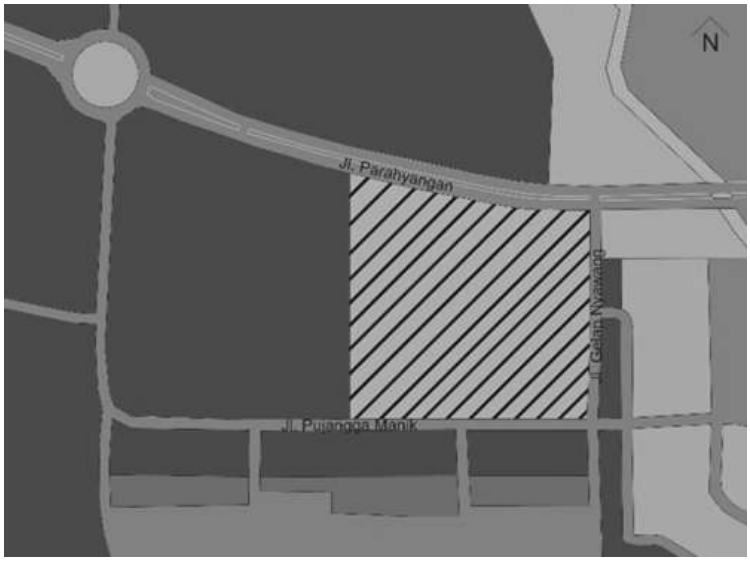
Gambar 5.3 Masterplan KBP

Sumber : Town Management KBP, 2017



Gambar 5.4 Lokasi Tapak di KBP

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017



Gambar 5.5 Lokai Tapak

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

5. Pencapaian dan Sirkulasi

a) Jl. Parahyangan

Hirarki jalan : Kolektor

Arah : 2 arah

Lajur : 4 kendaraan

Intensitas : Sedang – tinggi

Angkutan umum : bus KBP dan bus Damri KBP - Bandung

b) Jl. Gelap Nyawang

Hirarki jalan : lokal

Arah : 2 arah

Lajur : 2 kendaraan

Intensitas : rendah – Sedang

Angkutan umum : bus KBP dan bus Damri KBP - Bandung

c) Jl. Pujangga Manik

Hirarki jalan : lokal

Arah : 2 arah

Lajur : 2 kendaraan

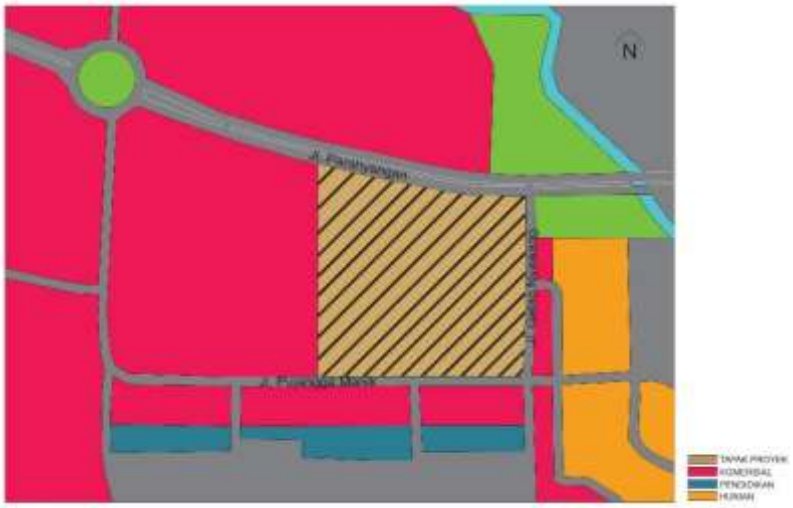
Intensitas : rendah

Angkutan umum : -

Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan, intensitas kendaraan mulai dari tertinggi hingga terendah, dapat diurutkan yaitu Jalan Parahyangan – Jalan Gelap Nyawang – Jalan Pujangga Manik. Intensitas kendaraan dan arah menentukan peletakan in – out entrance pengunjung dan servis.

6. Lingkungan

Tapak berada pada kawasan area komersial pusat. Pada area komersial pusat tersebut, di sisi timur nya terdapat ruko dan hunian, di sisi selatan terdapat ruko dan sekolah, dan di sisi barat dan utaranya merupakan peruntukan area komersial.



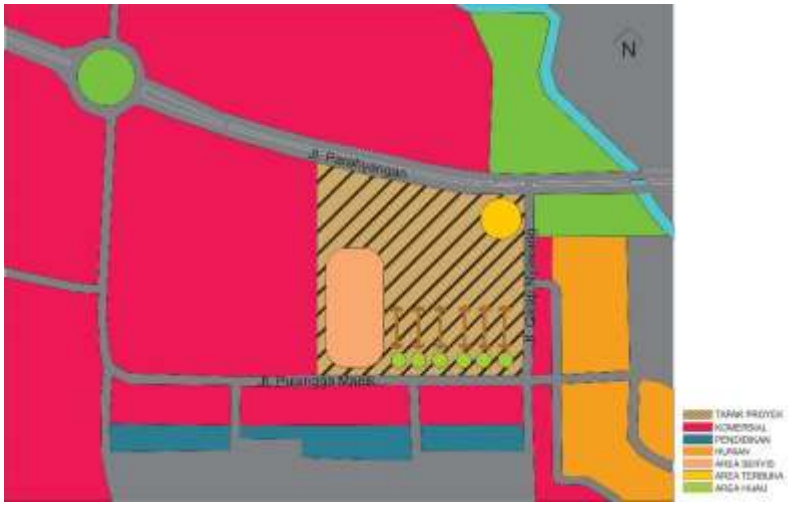
Gambar 5.6 Tautan Lingkungan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Respon terhadap tautan lingkungan adalah berupa adanya pemberian ruang terbuka pada timur laut tapak, hal ini dilakukan untuk beberapa tujuan. Yaitu untuk melegakan pandangan karena pada sisi itu merupakan persimpangan dua jalan yang cukup ramai, serta sebagai jeda dari area sebelumnya untuk memasuki area komersial pusat.

Selain itu, pada selatan tapak terdapat sekolah. Meskipun secara visual terbatasi oleh adanya ruko, namun perlu adanya penambahan pembatas. Penambahan pembatas ini dilakukan

untuk melindungi kedua belah pihak dari adanya kemungkinan efek saling mempengaruhi yang negatif. Efek tersebut dapat berupa perusakan fasilitas oleh anak sekolah, kebisingan, dan pengaruh buruk lainnya. Pembatas yang dimaksud berupa visual filter dan buffer kebisingan. Visual filter yang dibentuk pada tapak berupa pertamanan, jalur parkir, dan pelataran. Selain itu, pemiringan sisi bangunan pun dapat menjadi visual filter. Sedangkan, buffer kebisingan yang dimaksud dapat berupa deretan pohon, pertamanan, selasar, dan pagar pembatas.



Gambar 5.7 Respon Tautan Lingkungan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

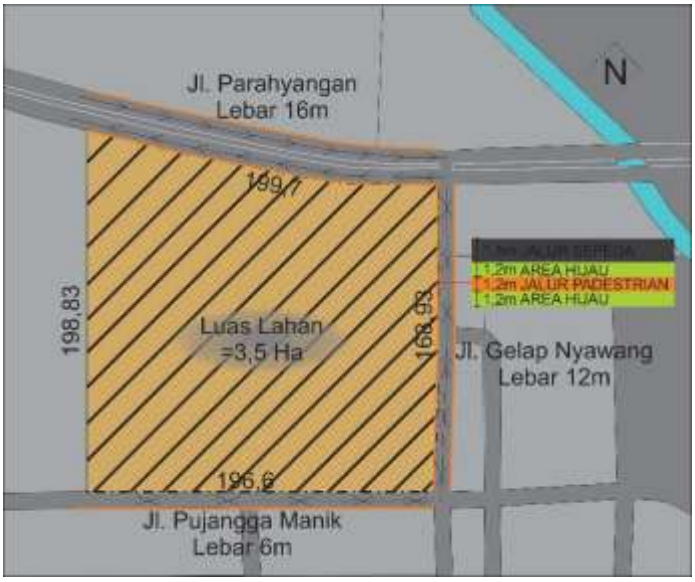
Pada setiap tapak terutama bangunan komersial shopping mall, terdapat peruntukan area servis. Area tersebut diletakkan pada area yang tidak mudah terlihat oleh pengunjung. Selain agar tidak terjadi sirkulasi silang antara dua kegiatan yang berbeda tersebut dan masing – mamsing aktivitas dapat berjalan efektif dan efisien, juga untuk alasan estetik. Peletakkan area komersial pada tapak ini diletakkan pada area barat daya tapak. Karena sisi ini merupakan sisi yang memiliki area pengamatan rendah.

7. Ukuran

Tapak memiliki luasan sebesar 3,5Ha. Dikelilingi oleh tiga jalan raya. Jalan Parahyangan yang terletak di utara tapak terdiri dari dua lajur berbeda arah dengan median berupa deretan palma. Jalan Gelap Nyawang yang terletak di timur tapak merupakan jalur dua arah tanpa median. Jalan Pujangga Manik yang terletak di selatan tapak juga merupakan jalur dua arah tanpa median yang lalu lintasnya lebih rendah.

Selain jalur untuk kendaraan, terdapat pula jalur untuk sepeda. Jalur tersebut terletak pada bahu jalan, bersebelahan dengan jalur hijau dan trotoar. Jalur sepeda tersebut memiliki lebar 1,5m. Jalur trotoar yang ada, diapit oleh dua jalur hijau di kanan kirinya. Jalur hijau yang dekat dengan jalan raya, berupa hamparan rumput gajah.

Terdapat sungai yang merupakan percabangan waduk saguling. Jarak terdekat tapak dengan jembatan adalah 120m. Sungai tersebut memiliki kedalaman yang cukup dalam, sekitar kurang dari 20m.



Gambar 5.8 Ukuran

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Berdasarkan analisis ukuran tapak, maka GSB tertera pada gambar berikut.

Gambar 5.9 Respon Ukuran

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

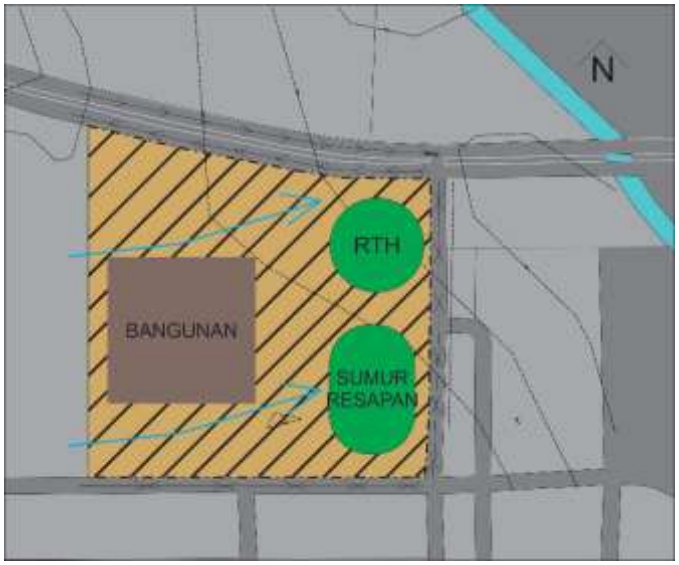
GSB Dapat dipakai untuk ruang terbuka hijau, parkir, ruang terbuka publik, dan taman. Selain itu, diberikan pula street furniture yang dapat menjadi pengaman pedestrian pada jalur trotoar.

8. Kontur

Tapak terletak pada ketinggian 665-650 dpl menurun kearah timur laut.

Gambar 5.10 Kontur

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017



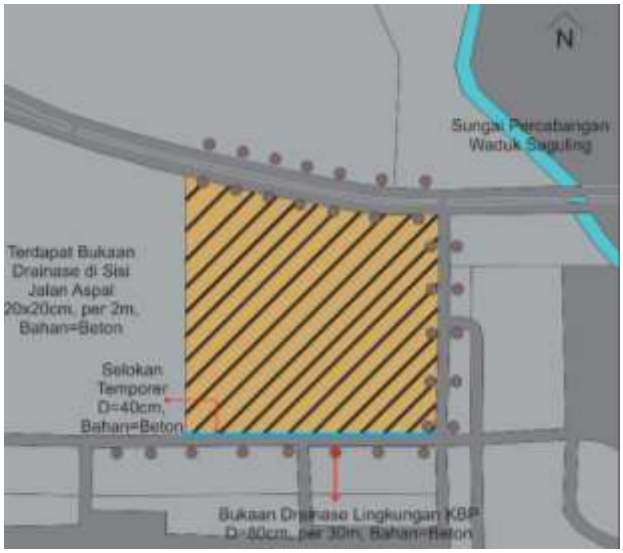
Gambar 5.11 Respon Kontur

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Bangunan diletakkan pada area kontur yang tinggi, mengurangi resiko air menggenangi bangunan. Pemberian drainase yang cukup untuk menampung air pada sekeliling garis tapak, yang saling terhubung pula dengan drainase sekeliling garis bangunan. Pemberian sumur resapan pada area tapak yang rendah sebagai tempat penampungan sementara air hujan yang masuk ke dalam tapak, sebelum nantinya di alirkan lagi ke drainase lingkungan.

9. Drainase

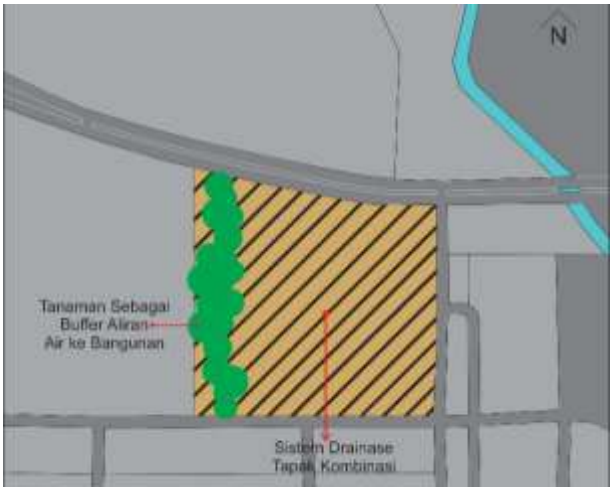
Drainase lingkungan yang terdapat di KBP berupa drainase tertutup. Dimana bukaannya terletak di sisi – sisi jalanannya yang cembung. Selain bukaan untuk aliran air, terdapat pula bukaan untuk pemeliharaan. Pada area selatan dalam tapak, belum terdapat drainase permanen. Baru berupa selokan temporer.



Gambar 5.12 Drainase

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Perlu adanya tindakan terhadap adanya aliran air yang mengalir kedalam tapak, terutama dari barat tapak. Respon terhadap hal itu dapat berupa pemberian vegetasi yang memiliki daya resap air tinggi dan pemberian drainase yang dapat menampung air dengan jumlah air yang cukup. Selain itu, bangunan tidak diletakkan pada kontur yang rendah, guna menghindari masalah drainase. Drainase yang ada pada tapak terintegrasi dengan drainase sekitar. Serta perlu adanya pembuatan drainase yang permanen terutama pada area yang sebelumnya masih menggunakan drainase temporer.

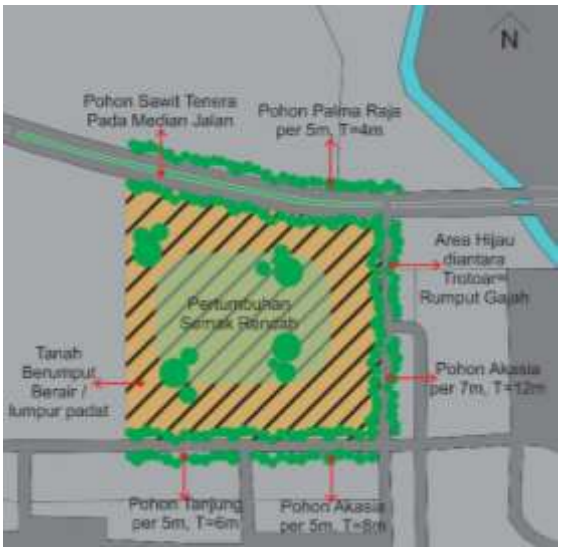


Gambar 5.13 Respon Drainase

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

10. Pepohonan

Terdapat area hijau baik didalam maupun disekitar tapak. Beberapa diantaranya merupakan pola vegetasi KBP. Seperti vegetasi yang berderet disamping jalur trotoar dan vegetasi yang berderet pada median Jalan Parahyangan. Terdapat pula beberapa pepohonan dan semak dalam tapak. Tanah yang ada pada tapak merupakan tanah yang memiliki jenis berumput sedikit berair.



Gambar 5.14 Pepohonan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

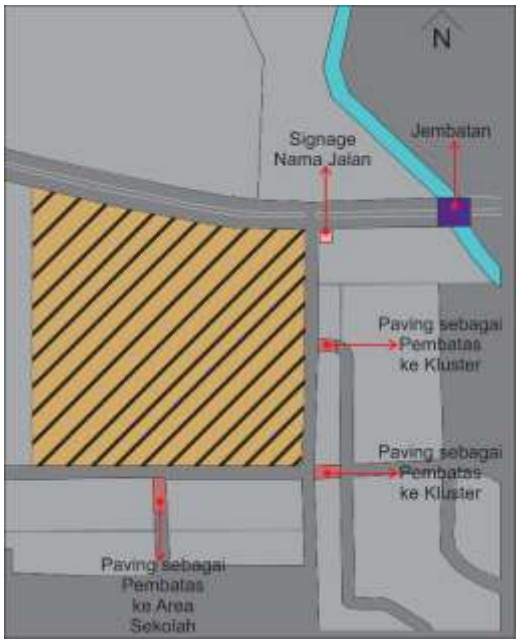
Pemandangan terfokuskan ke tapak akibat deretan pohon yang terdapat di seberang jalan. Entrance diletakkan di sisi barat laut tapak. Hal ini dilakukan agar pengunjung atau orang yang melalui Jalan Parahyangan dapat mengamati bangunan terlebih dahulu, baru memutuskan untuk masuk kedalam tapak. Selain itu, respon tersebut terdapat dalam gambar berikut.

Gambar 5.15 Respon Pepohonan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

11. Keistimewaan buatan

Terdapat beberapa keistimewaan buatan yang ditemukan pada tapak saat dilakukan analisis tapak. Beberapa diantaranya adalah adanya street furniture berupa signage yang memiliki desain yang khas, jembatan Sungai Waduk Saguling yang berbentuk lengkung berwarna kuning, dan pola perkerasan yang terdapat pada setiap entrance saat memasuki kawasan yang berbeda.

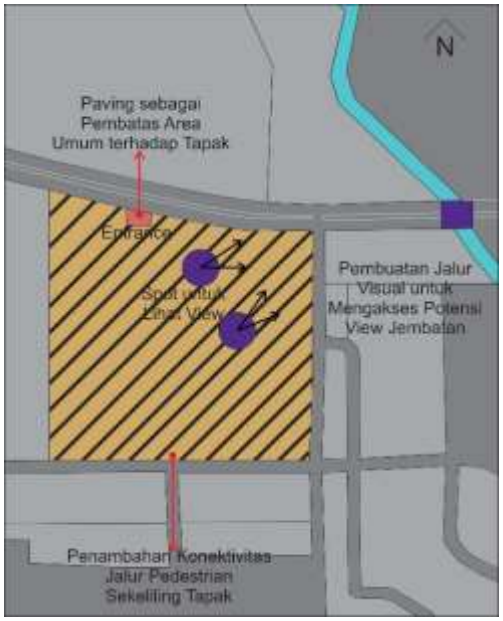


Gambar 5.16 Keistimewaan Buatan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Untuk merespon hal tersebut maka, dilakukan penyesuaian pola tersebut pada tapak. Seperti adanya penggunaan perkerasan yang berbeda bagi jalur kendaraan pengunjung dan pejalan kaki dibanding perkerasan pada jalan raya. Guna memberikan tanda telah memasuki kawasan tapak. Juga menggunakan signage yang memiliki desain yang khas seperti yang digunakan pada lingkungan, sebagai bentuk dari keserasian dengan signage sekitar.

Terdapatnya jembatan pada timur laut tapak, membuat perlu adanya jalur visual dari area bangunan atau spot, untuk mengakses potensi view tersebut.



Gambar 5.17 Respon Keistimewaan Buatan

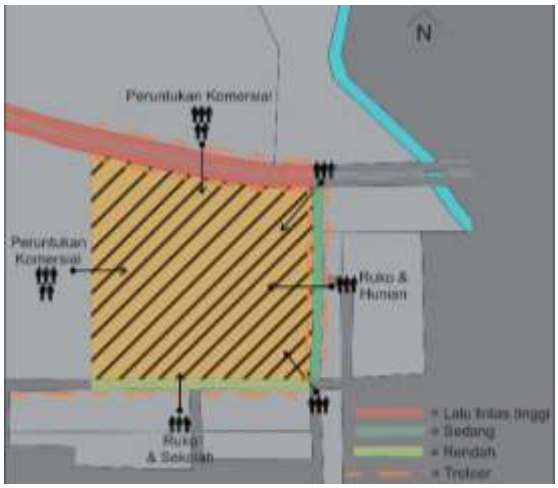
Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

12. Lalu Lintas

Terdapat beberapa sumber pembangkit lalu lintas kendaraan maupun pejalan kaki. Arus kendaraan pada Jalan Parahyangan yang terletak di utara tapak memiliki intensitas yang tinggi karena merupakan jalan utama pada KBP. Yang menghubungkan seluruh kluster. Intensitas yang tinggi tersebut menyebabkan adanya

kebisingan yang cukup tinggi dan juga banyaknya kendaraan yang melewati tapak disisi ini. Sedangkan pada sisi timur dan selatan, arus kendaraan yang melalui jalan tersebut relatif sedang hingga rendah.

Arus sirkulasi pejalan kaki muncul dari sumber – sumber kawasan yang terdapat fungsi bangunan tertentu. Pada tapak ini, area dengan peruntukan area komersial, diperkirakan akan menjadi sumber kedatangan manusia dengan jumlah yang cukup berpengaruh. Area tersebut terdapat pada utara dan barat tapak. Sedangkan pada area timur laut, kedatangan manusia diperkirakan merupakan wisatawan lokal yang berkunjung pada hari tertentu seperti hari libur. Mereka berdatangan biasanya untuk berolahraga dan sekedar mencari hiburan. Sehingga jumlahnya dapat dikatakan tidak begitu tinggi. Pada area barat tapak, terdapat ruko dan hunian. Fungsi bangunan tersebut tidak begitu menjadi sumber kedatangan manusia dengan jumlah yang berpengaruh. Pada area selatan tapak, terdapat ruko dan sekolah. Sekolah dapat menjadi sumber kedatangan manusia yang cukup berpengaruh.

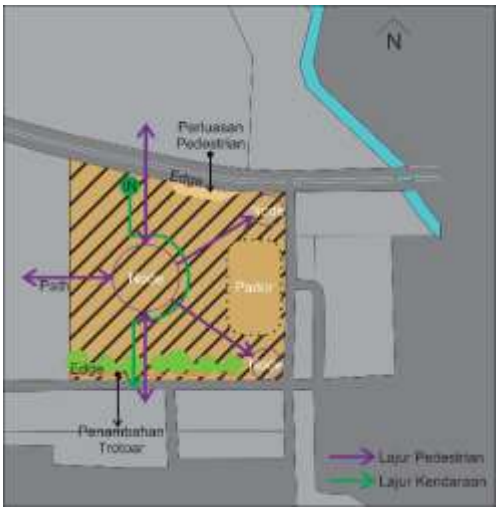


Gambar 5.18 Lalu Lintas

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Untuk merespon analisis tersebut, maka diberikan fasilitas yang dapat mewadahinya. Untuk mewadahi fasilitas kedatangan manusia dari area komersial di utara tapak dan pengunjung yang

turun dari kendaraan yang datang pada Jalan Parahyangan, maka dibuat perluasan trotoar. Area tersebut dapat berfungsi untuk area duduk – duduk serta tempat pedestrian beristirahat sejenak sembari mereka menikmati view mall dan tapak. Sedangkan untuk selatan tapak, tidak perlu dibuat area persinggahan sementara atau perluasan trotoar. Karena merupakan area yang dekat dengan sekolah. Untuk sisi – sisi lain, diberikan plaza untuk mewadahi kerumunan yang mungkin terjadi. Seperti pada timur laut, tenggara dan barat tapak.



Gambar 5.19 Respon Lalu Lintas

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

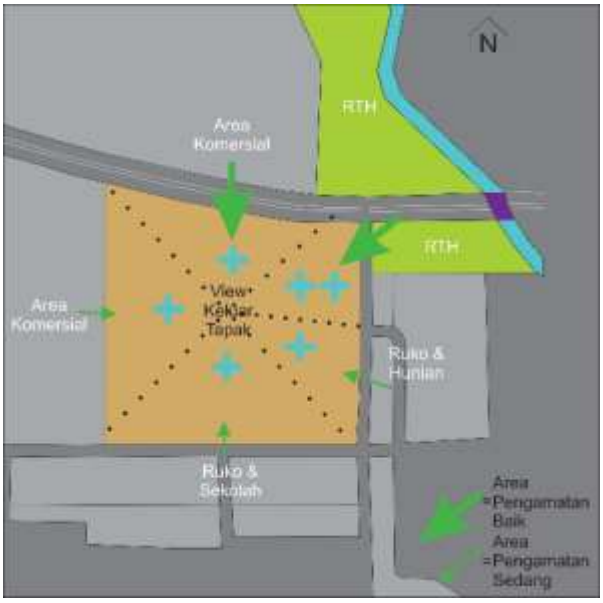
Jalur pedestrian tapak dan bangunan yang dibuat pada tapak, disesuaikan dengan jalur yang terbentuk berdasarkan potensi kedatangan manusia yang telah dibahas sebelumnya. Entrance kendaraan diletakkan pada titik tersebut untuk mempermudah pengunjung, karena banyak yang melalui jalan tersebut dan jalannya lebar. Dan out diletakkan pada pintu yang terpisah. Dilakukan untuk menghindari adanya antrian akibat in-out kendaraan pada tapak. Out diletakkan pada selatan tapak yang merupakan jalan dengan tingkat kepadatan rendah.

13. Pemandangan dari dan ke tapak

Berikut merupakan view dari dan kedalam tapak. Pada gambar tersebut terlihat bahwa view keluar tapak arah timur laut, yang

mana terdapat jembatan dan arus kedatangan pengendara pada Jalan Parahyangan, memiliki nilai positif yang paling tinggi. Sedangkan pada keempat sisi lainnya, nilai view nya relatif sedang.

Terdapat beberapa sisi dari luar tapak yang menjadi sisi dengan area pengamatan terhadap bangunan yang baik. Sisi – sisi tersebut terletak dari sisi utara dan timur laut. Pada kedua sisi tersebut, tapak dapat teramati dengan baik.

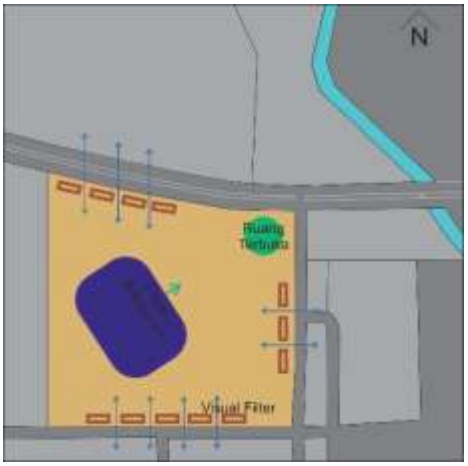


Gambar 5.20 View

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Untuk merespon hal tersebut maka, fasad dibuat menghadap ke timur laut. Selain karena viewnya yang bagus, juga merupakan area pengamatan yang baik bagi kendaraan yang datang dari Jalan Parahyangan. Dapat menjadi penyambut bagi orang – orang yang memasuki area komersial pusat, karena terletak pada area terdepan di area komersial pusat.

Pemandangan pada sisi tertentu yang kurang menguntungkan, maka dilakukan pemberian visual filter yang dapat berupa pohon, pagar, lampu, pot tanaman, dsb.



Gambar 5.21 Respon View

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

14. Manusia dan kebudayaan

Gambar 5.22 Manusia dan Kebudayaan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Wisatawan lokal ramai berdatangan pada hari Sabtu-Minggu untuk olahraga, hiburan, dan event. Terdapat pengrusakaan street furniture yang berupa tong sampah pada area selatan tapak, yang mana terdapat sekolah didekatnya. Sedangkan pada area sisi tapak yang lainnya, tidak terlihat adanya pengrusakan. Seperti pada sisi timur yang merupakan area hunian keluarga berpenghasilan menengah atas.

Kebisingan yang terdapat di utara tapak, berasal dari adanya aktivitas pada main road Jl. Parahyangan. Dan adanya sekolah pada area selatan tapak.

Gambar 5.23 Respon Manusia dan Kebudayaan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Bangunan diletakkan lebih menjorok ketengah untuk menghindari adanya perusakan dan kebisingan. Dan sisi luarnya dapat dijadikan sebagai area untuk deretan pohon sebagai buffer kebisingan dan polusi, dengan street furniture dan hard material yang dapat cukup bertahan dari perusakan.

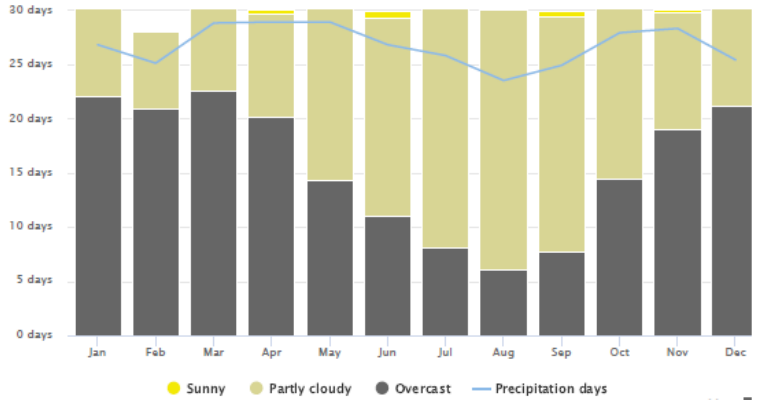
15. Utilitas dan Cuaca

Berdasarkan analisis yang dilakukan oleh penulis, angin berhembus dari sisi barat daya kearah timur laut. Tapak berada pada titik 6.87° lintang selatan dan 107.47° lintang timur. Berikut diagram cuaca pada tapak.

Gambar 5.24 Angin

Sumber : Meteo Blue, 2017

Diagram tersebut menunjukan berapa banyak jam per tahun angin berhembus pada arah mata angin tertentu.

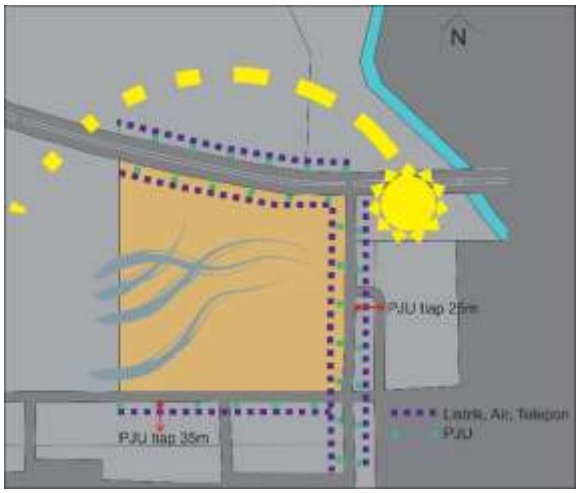


Gambar 5.25 Kecerahan

Sumber : Meteo Blue, 2017

Jaringan telepon memiliki bukaan tiap 27m dengan ukuran 80x160cm dengan bahan penutup beton. Jaringan air bukaannya tiap 30m dengan diameter 80cm dengan bahan penutup terbuat dari beton. Sumber air yang digunakan adalah sumur artesis. Terdapat penanda jaringan kabel PLN yang ditanam, tertera 20 KV dan terbuat dari semen. Penanda jaringan kabel listrik PJU

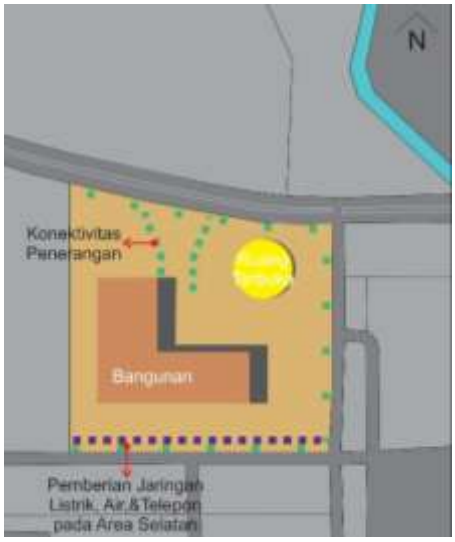
pun terdapat disana. Semua penanda tersebut terletak pada jalur hijau maupun jalur pedestrian.



Gambar 5.26 Utilitas dan Cuaca

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Ruang terbuka publik terbuka terhadap cahaya, sebagai saran berkumpul bagi warga sekitar, seperti olahraga pagi dan sebagai sarana promosi shopping mall. Bayangan gedung di sore hari dapat dijadikan area duduk – duduk dan bernaung. Karena rata – rataa pengunjung sebuah shopping mall ramai mulai siang hingga sore hari. Penyaluran angina dilakukan agar tidak terjadi pembebanan tambahan yang berlebih pada bangunan. Dapat berupa penyaluran ke pinggir bangunan atau melalui beberapa bukaan bangunan sebagai penghawaan alami.



Gambar 5.27 Respon Utilitas dan Cuaca

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

B. Analisis Perancangan

Analisis yang dilakukan dalam hal perancangan adalah dengan pembentukan programming ruang. Sebagai berikut.

BAB VI
KONSEP PERENCANAAN

A. Konsep Dasar

Sesuai dengan pembahasan elaborasi tema pada bab sebelumnya, tema Shopping mall pada perancangan ini adalah arsitektur organik. Arsitektur Organik merupakan konsep perancangan arsitektur yang diterapkan pada bangunan, baik itu seutuhnya ataupun hanya sebagian yang mana konsepnya berdasarkan pada bentuk – bentuk atau prinsip – prinsip alam sekitar.

Penggunaan arsitektur organik sebagai tema didasarkan kepada pola pembangunan Masterplan KBP yang berupa Kota Mandiri dimana selalu memasukan unsur konsep lingkungan alam sekitar terhadap desainnya. Kemudian arsitektur organik dipilih sebagai bentuk interpretasi konsep yang memasukkan unsur lingkungan alam sekitar terhadap desain, bagi bangunan komersial. Dalam desain organik terdapat pengintegrasian bangunan beserta site terhadap lingkungannya. Tidak hanya terbatas pada bentukan bangunan yang mengadaptasi dari alam saja.

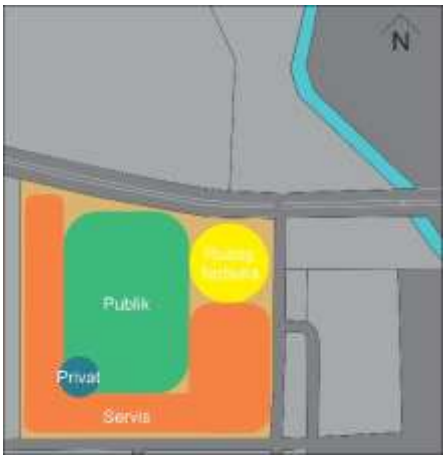
Adapun maksud dari perancangan Shopping mall dengan tema arsitektur organik, sebagai berikut:

- Merancang Shopping mall yang memiliki keselarasan dengan lingkungan KBP, sehingga dapat turut mendorong terciptanya visi misi KBP.
- Merancang Shopping mall yang dapat memberikan ruang interaksi dan rekreasi bagi pengunjung.
- Merancang fisik bangunan Shopping mall yang memberikan pengalaman ruang yang dapat menunjang kegiatan transaksi jual beli barang, jasa, dan rekreasi.
- Merencanakan lingkungan Shopping mall yang mampu memberikan dampak positif terhadap penghuni KBP dan lingkungan sekitar.

B. Konsep Perencanaan Tapak

1. Zonasi Tapak

   Pada tapak, ditentukan konsep zonasi sebagai berikut.



Gambar 6.1 Konsep Zonasi Tapak

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Area privat merupakan area dimana hanya pengelola yang dapat berkegiatan dengan bebas didalamnya. Bentuk kegiatan yang terjadi pada area tersebut lebih berupa pengelolaan yang bersifat menejemen. Sedangkan area publik merupakan area yang lebih ditujukan untuk aktivitas pengunjung beserta tenan. Seperti kegiatan berkumpul, shopping dan rekreasi. Servis merupakan area yang ditujukan untuk kegiatan yang bersifat pelayanan. Seperti kegiatan pemasokan barang, pemeliharaan bangunan dan parkir. Ruang terbuka yang digambarkan pada konsep zonasi tapak bersifat publik. Namun sifat ruangnya lebih kepada area yang terbuka dan adanya fleksibilitas bentuk kegiatan yang dapat terjadi didalamnya. Seperti bazar, pameran, dan kegiatan lainnya.

2. Pemintakatan

   Berdasarkan respon terhadap analisis tapak, didapat bentuk pemintakatan fungsi – fungsi ruang pada tapak adalah seperti pada gambar berikut.

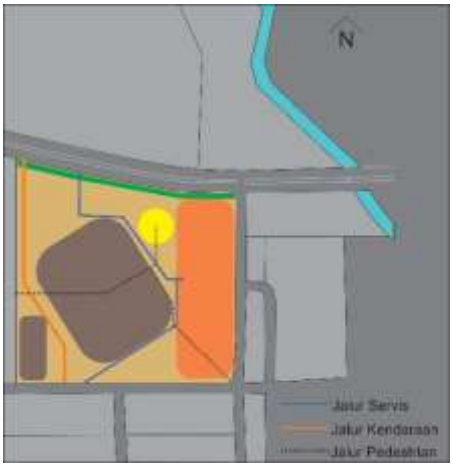
Bangunan diletakkan dengan fasad yang berorientasi kearah timur laut. Area servis berupa parkir pengunjung diletakkan di timur tapak. Pada area ini juga dibuat sumur resapan. Ruang terbuka dibuat pada utara tapak, tidak pada timur laut tapak guna mempermudah pengunjung terhadap penggunaan area parkir. Area servis yang terletak pada barat daya tapak terkoneksi melalui jalur servis khusus yang terpisah dari jalur pengunjung. Pada area ini, area servis tidak mudah diakses baik secara fisik maupun visual oleh pengunjung. Sehingga keefektifan masing – masing kegiatan dapat termaksimalkan.

Gambar 6.2 Konsep Pemintakatan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

3. Sirkulasi

Sirkulasi pada tapak terdiri dari tiga jenis. Untuk pedestrian, kendaraan pengunjung dan kendaraan servis serta pengelola. Untuk jalur pedestrian, path terbentuk berdasarkan hasil analisis tapak. Diwadahi dengan adanya perkerasan yang lebar dan dibuat aman serta nyaman untuk mereka berjalan. Path tersebut menghubungkan node – node yang ada, seperti plaza, perluasan trotoar di tenggara tapak dan barat tapak. Path tersebut tidak hanya diterapkan pada tapak, namun diterapkan juga kedalam bangunan. Path yang terbentuk tadi menjadi jalur sirkulasi pengunjung utama pada bagian dalam mall.



Gambar 6.3 Konsep Sirkulasi

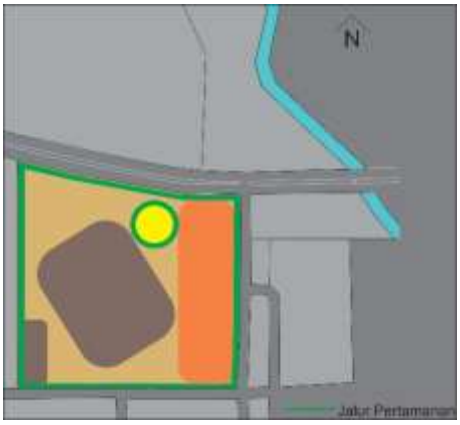
Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Jalur sirkulasi kendaraan pengunjung dibuat terpisah dengan jalur servis. Jalur pengunjung dibuat dapat mengakses bangunan dalam bentuk drop – off area. Dan setelah itu baru mengakses area parkir. Pintu masuk dan keluar dibuat terpisah guna mengurangi potensi kepadatan. In di bagian utara dan out di bagian selatan.

Begitu pula dengan jalur sirkulasi kendaraan servis. In terletak di sisi utara setelah entrance kendaraan pengunjung. sedangkan outnya terletak di sisi selatan berdekatan dengan jalur out kendaraan pengunjung. Untuk kendaraan pengelola, gerbang masuk dan keluarnya disatukan dengan entrance untuk kendaraan servis.

4. Tata Hijau

Pertamanan pada tapak digunakan dengan fungsi – fungsi tertentu. Seperti sebagai visual filter, buffer kebisingan, area resapan, naungan, dan unsur estetik. Berdasarkan analisis tapak yang telah dilakukan. Berikut area – area yang perlu diberikan pepohonan atau pertamanan pada tapak.



Gambar 6.4 Konsep Pertamanan

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2017

Terdapat pola vegetasi di sekitar tapak. Seperti deretan pohon pada median Jalan Parahyangan dan disepanjang sisi Jalan Gelap Nyawang dan Jalan Pujangga Manik. Pola tersebut pun dapat digunakan pada sisi – sisi terluar tapak yang membutuhkannya. Pertamanan juga diberikan pada area plasa. Karena pada area ini terdapat eksisting vegetasi yang dapat dipertahankan.

C. Konsep Perancangan Bangunan

1. Bentuk

Bentukan yang diambil untuk menjadi dasar bentukan bangunan berasal dari respon analisis tapak. Karena pada tema organik, faktor lingkungan menjadi salah satu poin penting dalam proses perancangannya. Dalam hal ini, factor lingkungan yang dijadikan dasar bentukan adalah berasal dari analisis tapak.

Selain itu, dari tema organik sendiri, terdapat prinsip – prinsip organik yang kemudian menjadi bahan acuan untuk bentukan bangunan. Yaitu:

- Lengkungan

  Bentuk lengkungan yang merupakan lambang kedinamisan alam diterapkan pada dinding fasad bangunan. Juga pada kolom – kolom bangunan.

- Material dan struktur ekspos

Material dan struktur yang diekspos juga merupakan salah satu bentuk interpretasi dari prinsip organik. Penerapannya dilakukan pada struktur penyusun kaca yang diekspos. Ekspos ini juga dapat digunakan sebagai estetik interior maupun eksterior bangunan.

- Horizontalism

  Bentuk bangunan yang dibuat mendatar. Mendatar disini berarti adanya pemaksimalan KDB yang ada. Karena pada prinsip horisontalism, adanya garis imajiner pada bangunan yang dominan berbentuk horizontal. Hal ini merupakan interpretasi terhadap kesan mendekat kepada bumi.

- Plasa

  Bentukan bangunan dibuat agar dapat memiliki hubungan yang baik apabila adanya peletakan plaza di area timur laut yang dialokasikan untuk plaza. Interpretasi terhadap hal itu berupa, adanya bukaan bangunan kearah tersebut. Selain itu, bentuk bangunan pun seperti membengkok kearah timur laut. Peletakan plaza ada area tersebut ditujukan karena secara cuaca, akan lebih melindungi pengunjung dari cahaya matahari yang mana pengunjung ramai berdatangan dari siang-sore-hingga malam hari.

2. Sirkulasi

Sirkulasi utama pada dalam bangunan merupakan penerusan sirkulasi dari tapak. Sesuai dengan prinsip organik, dimana sirkulasi bersifat kontinuitas. Hal ini dilakukan dengan tujuan adanya sirkulasi pengunjung yang sesuai dengan arus alamai pergerkan pengunjung. sehingga pengunjung akan melewati jalur tersebut.

3. Struktur Kontruski

Beton dan kaca digunakan sebagai material yang dominan. Hal ini digunakan karena adanya faktor struktural seperti kebutuhan akan kekokohan bangunan yang lebar, efisiensi ruang, dan keefektifan pemasangan dan pemeliharaan. Sedangkan penggunaan kaca digunakan sebagai nilai estetis dan pemberian kesan yang dapat menaikan harga jual bangunan tersebut.

4. Zonasi Vertikal

Zonasi vertikal dibentuk berdasarkan tipe pembeli. Karena peawadahan aktivitas berdasarkan tipe pembeli dapat membuat pengunjung lebih nyaman dan efisien dalam beraktivitas didalamnya. Berikut zonasi vertikal bangunan Shopping mall.

D. Konsep Rekreatif

Pada shopping mall, pengunjung yang datang bukan hanya disajikan dengan beragam pilihan produk pemenuh kebutuhan. Namun juga diberikan fasilitas untuk bisa melakukan aktivitas pemenuhan kebutuhan sambil berekreasi. Dengan sambil berekreasi, pengunjung akan menghabiskan waktunya di dalam shopping mall dengan nyaman. Selain sembari berekreasi, pengunjung juga dapat saling melakukan interaksi baik itu sesama pengunjung dalam kelompok kedatangan yang sama maupun terhadap pengunjung pada kelompok kedatangan yang berbeda. Dengan begitu, pengunjung akan semakin merasa santai beraktivitas dalam shopping mall ini.

1. Retail Produk Lokal – Internasional

Pada shopping mall ini terdapat area penjualan bagi retail yang salahsatunya dikategorikan berdasarkan asal produknya. Yaitu produk yang berasal dari brand lokal dan produk yang berasal dari brand internasional. Keberadaan produk dari kedua jenis tersebut, telah ditentukan berdasarkan regulasi. Untuk penempatan lokasi retail brand internasional, umumnya diletakkan pada area lantai 1. Sedangkan untuk brand lokal diletakkan pada area lantai berikutnya. Hal ini dilakukan untuk mendukung terbentuknya image kelas menengah atas shopping mall. Sehingga brand – brand internasional menjadi penyambut pengunjung saat memasuki area shopping mall.

Deretan retail dengan brand lokal diletakkan di lantai atas. Beberapa contoh produk retail brand lokal adalah Butik Kain Batik Anne Avantie dan Boneka Barbie Jawa. Dengan nuansa yang lebih santai pada area lantai 2, pengunjung yang datang dapat melakukan windows shopping pada area tersebut. Beberapa event yang kerap diadakan oleh brand – brand lokal tersebut pun dapat digelar dan difasilitasi pada area ballroom yang terletak juga di lantai 2. Seperti bazaar kain batik dan pameran Barbie jawa.

2. Little Stuffs Market

Pada area atrium, terdapat alokasi ruang untuk penempatan stan – stan atau kios – kios temporer berbahankan kayu yang berderet. Stan – stan ini diperuntukan untuk penyewa yang akan menjual beragam produk asesoris dan hasil kreativitas. Pengunjung yang datang akan dapat melihat – lihat produk dengan lebih mudah, dan dapat juga dijadikan sebagai hiburan bagi pungunjung karena melihat produk – produk unik yang kreatif yang belum ditemukan sebelumnya. Area ini dapat menjadi wadah bagi pengusaha kecil dalam memasarkan produknya, namun dengan cara yang lebih kreatif.

3. Family Gamezone

Pada lantai 3 terdapat area gamezone, dimana beragam permainan bagi anak ada disana. Mulai dari anak pada rentang usia balita seperti permainan mandi bola, animal dool riding, kereta putar, hingga permainan yang dapat dimainkan oleh rentang usia anak hingga dewasa seperti mesin permainan. Area ini interiornya didesain untuk membuat anak nyaman berlama – lama berada disana. Seperti cat interior penutup lantai, dinding dan plafond, yang berwarna cerah yang menggambarkan kesan festive arsitektur. Juga adanya hiasan dekoratif seperti penggambaran karakter animasi secara 2d maupun 3d. Material – material furniture pun desainnya disesuaikan dengan desain interiornya sehingga lebih menarik. Desain interior setiap area disesuaikan dengan area permainan berdasarkan rentang usia. Family gamezone ini terletak bersebelahan dengan area foodcourt, dan toko buku. Sehingga bagi orang tua yang menunggu anaknya bermain, dapat sembari menyantap makanan di foodcourt, atau pergi menonton film di bioskop, atau melihat – lihat buku di toko buku.

4. Plasa

Plasa yang terletak di area depan Shopping mall merupakan area terbuka dengan beberapa area duduk yang dinaungi atap dan pohon pada sebagian areanya. Plasa ini diperuntukan sebagai area terbuka dimana pengunjung dapat berinteraksi dan berkumpul dengan santai. Plasa ini merupakan interpretasi dari pengertian mall pada hakekatnya. Karena mall

pada awalnya merupakan area komunal dimana pejalan kaki dapat beraktivitas dan saling berinteraksi dengan santai, yang sepanjang kanan dan kirinya terdapat deretan pohon. Selain itu, plasa ini juga merupakan area yang digunakan untuk kegiatan bazaar, atau event tertentu. Plasa ini juga merupakan area promosi pengunjung plasa agar mengunjung shopping mall.

5. Light Park

Terdapat area di sekitar plasa yang menggunakan perkerasan yang dijadikan lokasi light park. Light park sendiri merupakan taman lampu. Dimana lampu – lampu hias kecil berbentuk beragam bunga yang indah diletakkan di atas tanaman, menerangi tanaman. Area light park ini terbuka selama shopping mall buka, namun baru akan berfungsi atau dinyalakan lampunya mulai pukul 5 sore dimana matahari mulai gelap. Taman ini didesain sehingga pengunjung dapat masuk diantara barisan tanamannya, sehingga akan semakin menambah pengalaman ruang pengunjung.

BAB VII
HASIL PERANCANGAN

A. Lokasi dan Tapak Proyek

1. Lokasi Proyek

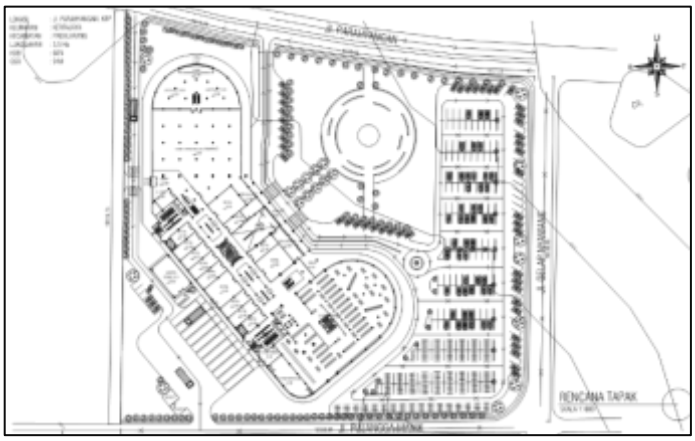
Berikut merupakan lokasi proyek perancangan Shopping Mall.

Gambar 7.1. Lokasi Proyek

Sumber : Google Maps, 2017

Terletak pada Jl. Parahyangan- Jl. Gelap Nyawang-Jl. Pujangga Manik, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat. Luas lahan 3,5 Ha.

2. Tapak Proyek



Gambar 7.2. Tapak Proyek

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Proyek *shoppping mall* secara umum dapat dideskripsikan sebagai berikut.

a) Lokasi : Jl. Parahyangan- Jl. Gelap Nyawang-Jl. Pujangga Manik, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat.
b) Luas Tapak : 3,5 Ha
c) Batas – batas tapak
   (1) Utara : Jl. Parahyangan dan Area Komersial
   (2) Selatan : Jl. Pujangga Manik dan Alliance Bandung Intercultural School
   (3) Timur : Jl. Gelap Nyawang dan Tatar Ratnasasih
   (4) Barat : area komersial
d) KDB : 60%
e) KLB : 1,6
f) Luas Bangunan : 21.000 m^2
g) Jumlah lantai : 2,6 / 3 lantai
h) Pemilik : KBP (swasta)
i) Sumber dana : KBP (swasta)
j) Fasilitas : retail produk lokal, retail produk internasional, drugstore, little stuffs market, supermarket, junior departemen store, café, restoran, fastfood, foodcourt, ballroom, toko buku, family gamezone, bioskop, plasa, light park.

3. Sistem Bangunan

a) Bentuk

Bentuk bangunan dan tapak secara keseluruhan pada dasarnya mengacu pada konsep dari Arsitektur Organik dan pendekatan performa yang diambil.

b) Sistem Air Bersih

Pasokan air bersih dalam tapak bersumber dari PDAM dan aritesis. Kedua sumber air ini alirannya terletak di saluran bawah tanah di sebelah trotoar sekeliling tapak. Penyaluran sumber air

kepada setiap blok kawasan KBP tersebut, telah disediakan oleh KBP.

Kedua sumber air tersebut aliran airnya dimasukan kedalam tapak. Untuk PDAM, dari saluran lingkungan, kemudian di masukan kedalam tapak menggunakan pompa meteran. Setelah itu air tersebut di tampung ke dalam ground tank. Sedangkan untuk air dari sumur artesis lingkungan, air tersebut di masukan ke dalam tapak menggunakan pompa hidrolik. Kemudian di tampung didalam ground tank.

Ground tank terletak di kontur yang paling tinggi dalam tapak. Yaitu di barat daya tapak pada ketinggian 664 mdpl. Hal ini ditujukan guna terhindar dari masalah – masalah pengaliran air menuju tempat selanjutnya. Juga untuk menjaga kualitas air dari kemungkinan adanya pencemaran.

Perhitungan untuk volume ground tank adalah sebagai berikut.

Tabel jumlah pengguna Shopping Mall

Sumber : Hasil olahan penulis.

Pengguna	**Banyaknya**	**Jumlah**
Pengunjung	Jumlah kendaraan =168 mobil + 840 motor =(4orangx168) + (2orangx840)	2.352 orang
Tenant	30 retail, supermarket, deptstore, hardware, bioskop, timezone, foodcourt, 4 rumah makan= 60+20+20+20+20+10+30+40orang	220 orang
Pemasok	11 truk, 1 truk 2 orang	22 orang
Pengelola	Sesuai staff pada struktur organisasi	40 orang
Jumlah		2.634

	orang

Setelah diketahui jumlah pengguna shopping mall, maka diketahui pula beberapa variable berikut.

- 1 hari = 45 liter/orang
- Jumlah kebutuhan air bersih = 2.634orang x 45 liter=118.530
- Waktu efektif 10.00-22.00 = 12 jam
- Waktu tidak efektif 22.00-10.00 = 12 jam

Sehingga asumsi total air bersih yang dikeluarkan adalah 595.650 liter. Sedangkan asumsi total air bersih yang dikeluarkan tiap menitnya adalah 10 liter. Maka total kebutuhan air bersih perjam nya adalah 10x60menit=600liter x 12 jam = 7200 liter.

Kapasitas tangki air bersih minimum 118.530 liter – 7200 liter = 111.330 liter = 111,33 m^3

- **Dimensi groundtank (GT)** : 70% dari 111,33 m^3 = 77,931 >> 77,9m^3

  Kapasitas air untuk kebakaran : 60m^3+77,9m^3=137,9m^3 >> 138m^3
- **volume tangki** : PXLXT=6x6x3,83m=**6x6x4m**

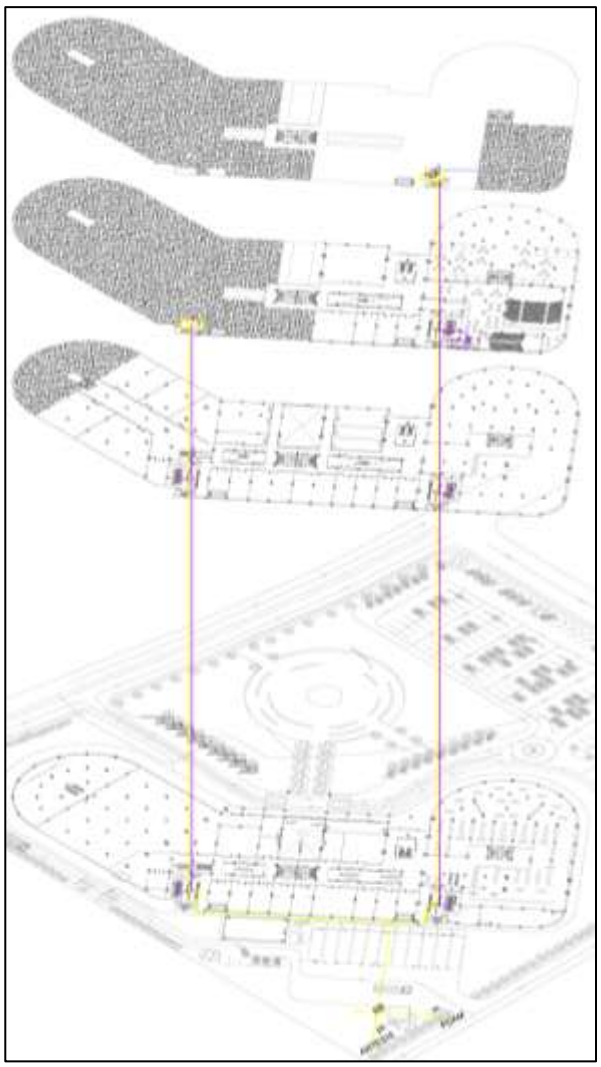
Ground tank ini diletakkan dibawah permukaan tanah.

Setelah air dari kedua sumber tersebut ditampung dalam ground tank, kemudian dialirkan ke roof tank menggunakan pompa hidrolik. Pipa saluran dari ground tank menuju ke roof tank ini terletak di dalam shaft yang ada di area toilet. Roof tank terletak pada atap lantai dua dan atap lantai tiga. Berikut perhitungan dimensi roof tank.

- **Dimensi rooftank (RT)** : 30% dari 111,33 m^3 = 33,399 >> 33,4m^3
- **Volume tangki** : PXLXT = 6x3x1,85=**6x3x2m**

Penggunaan rooftank pada bangunan tiga lantai tidak mendapat anjuran. Namun karena adanya area bangunan yang cukup luas dan pengguna bangunan yang besar, maka digunakan lah rooftank sebagai antisipasi adanya masalah ketersediaan pasokan air.

Air yang ditampung dalam roof tank kemudian disalurkan ke lokasi – lokasi penggunaan air. Seperti toilet. Pipa yang menyalurkan air dari roof tank ke area toilet diletakkan pada shaft utilitas di area toilet. Berikut aksonometri sistem air bersih pada shopping mall.



Gambar Aksonometri Sistem Air Bersih

Sumber : Hasil Olahan

c) Sistem air kotor

Pada sistem pembuangan air kotor dalam tapak, terdapat dua jenis air kotor yaitu black water dan grey water.

Black water merupakan hasil limbah dari toilet dan wastafel, yang memerlukan pengolahan terlebih dahulu sebelum selanjutnya dikembalikan ke lingkungan. Bentuk pengolahan untuk black water dapat berupa penampungan sementara dalam septik tank. Pada bangunan shopping mall ini, black water yang berasal dari setiap toilet dan wastafel kemudian dialirkan ke dalam pipa. Pipa tersebut mengalirkan muatannya melalui bak control sebelum akhirnya menuju ke septik tank.

Berikut merupakan perhitungan septik tank.

- Pengguna toilet = 2.634 orang
- Banyak lumpur = 30L/orang/tahun
- Waktu pengurasan = 2 tahun
- Kuantitas air limbah = 45L/orang/hari
- Waktu detensi = 1 hari
- Dimensi septiktank dengan tinggi udara 30 cm
- Ruang busa 0,3m dari atas permukaan air

Maka,

VA (volume air dalam septiktank)

=45L/orang/hari X 2.634 orang X 1hari

=263.400L= **263,4 m^3**

VL (volume lumpur yang mengendap)

=2.634 orang X 30L/orang/tahun X 2 tahun

=158.040L=**158,04 m^3**

TU (ruang bebas air)

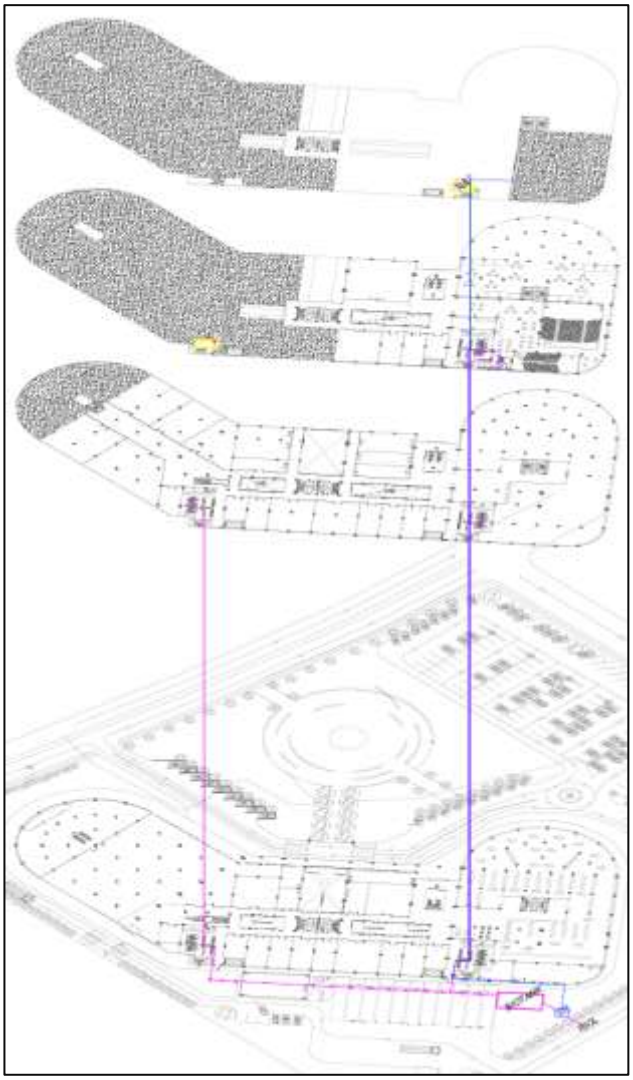
=30cm

Maka **volume septiktank (ST)** = 263,4 + 158,04 = 421,44 m^3 >> **422m^3**

Dimensi septiktank : **12x7x5m**

Septik tank diletakan di bawah permukaan tanah. Pada kontur yang lebih rendah dari pada ground tank. Setelah melalui proses pengolahan pada septik tank, air limbah yang dapat melaluinya kemudian berpindah menuju ke sumur resapan.

Selain black water, terdapat pula grey water. Grey water merupakan hasil limbah air yang tidak memerlukan pengolahan sebelum dialirkan ke lingkungan. Grey water ini dapat berupa air hujan yang jatuh kedalam bangunan dan lingkungan dalam tapak. Penampungan sementara air grey water ini dapat berupa sumur resapan. Dari talang air yang terdapat pada bagian atas bangunan, kemudian air hujan di alirkan melalui pipa talang air menuju ke sumur resapan yang berada di bawah permukaan tanah.Setelah melaui sumur resapan, barulah kemudian air tersebut dialirkan ke riol kota di saluran sekitar tapak. Berikut sistem aksonometri air kotor pada shopping mall.



Gambar Aksonometri Sistem Air Kotor

Sumber : Hasil Olahan

d) Sistem pencahayaan

Sumber pencahayaan yang digunakan pada bangunan shopping mall terdapat dua jenis. Yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Untuk pencahayaan alami, cahaya matahari dimasukkan melalui bukaan cahaya. Seperti jendela dan atap skylight. Jendela diletakkan di beberapa area yang dianggap memerlukan interaksi visual dari dan keluar bangunan, seperti pada area supermarket, department store, restoran, dan café. Terdapat beberapa jenis bukaan jendela yang digunakan. Pada area supermarket dan departemen store, kaca spider glass frame digunakan sebagai salah

satu pendukung konsep festive dan organik pada shopping mall. Disamping itu, jendela yang terletak pada main entrance bangunan, frame kacanya dibuat memiliki pola yang vertikal. Hal ini ditujukan sebagai pembeda sekaligus penanda entrance bangunan, karena pola keseluruhan fasad lainnya serba horizontal. Jendela – jendela yang terletak di sisi kanan entrance bangunan pun, memiliki frame berpola horizontal.

Selain pencahayaan alami, terdapat pula pencahayaan buatan. Untuk pencahayaan buatan listrik digunakan sebagai sumber energi penerangan. Terdapat beberapa jenis lampu yang digunakan. Seperti lampu downlight yang digunakan pada area koridor serta lampu tubelamp pada area dalam ritel, supermarket, dan departemen store. Sedangkan untuk penerangan jalan dan area parkir, dapat digunakan lampu dengan jenis halida ataupun merkuri. Penerangan buatan digunakan pada area yang memerlukan adanya tingkat focus yang cukup tinggi bagi pengunjung, seperti saat proses pemilihan produk. Juga karena dengan bantuan pencahayaan buatan, nuansa penerangan dapat diatur guna menimbulkan kesan yang berbeda bagi masing - masing pengunjung ritel. Juga tidak digunakan bukaan ke luar bangunan, hal ini dilakukan karena pada area tersebut diperlukan perhatian yang lebih berpusat ke dalam yaitu ke area ritel – ritel yang terlalui pengunjung.

Berikut merupakan tabel rekomendasi kuat cahaya bagi ruang – ruang pada shopping mall.

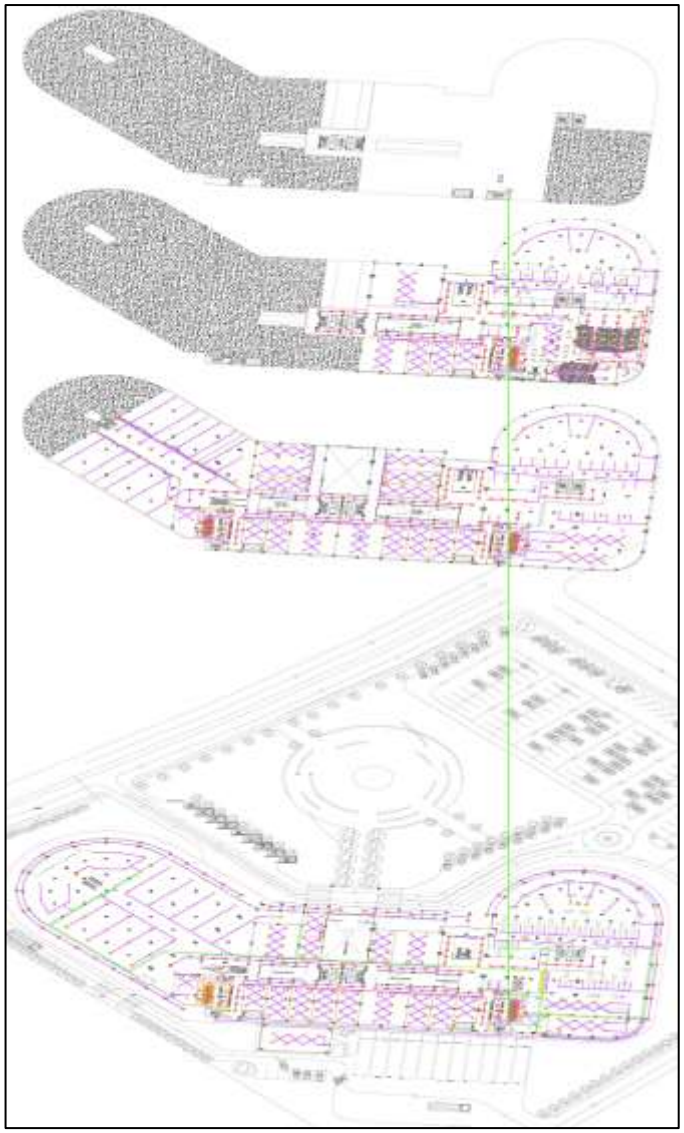
Fungsi ruang	Lux (rata - rata)
Percakapan dengan santai	50-100
Area sirkulasi / koridor / selasar	50-100
Bioskop	

-penerangan umum -saat pertunjukan	-150 -1
Retail -ruang penjualan -etalase	 -250 -1000
Supermarket / Departemen store	500
Toko buku	-200 hingga 500
Parkir	150 hingga 250
Toilet umum	100 hingga 150
Kantor -penerangan umum -bekerja	 -200 -500 hingga 1000
Ruang utilitas -genset -AHU -pompa -gudang	 -200 -100 -100 -50

Tabel Kuat Cahaya Lampu

Sumber : Panduan Sistem Bangunan Tinggi, 2005

Panel listrik utama diletakkan di ruang panel yang terletak di sisi bagian belakang bangunan (area servis). Pada ruang panel ini, terdapat panel pengatur listrik bangunan shopping mall yang dibagi kedalam beberapa blok sistem penerangan. Blok – blok penerangan ini kemudian disalurkan listrik melalui kabel utama dari panel listrik utama. Begitu pula bagi lampu yang terletak pada lantai yang berbeda. Kabel listrik utama menyalurkan listrik ke lantai berikutnya dari panel utama. Berikut aksonomteri sistem penerangan buatan setiap lantai pada bangunan shopping mall.



Gambar Aksonometri Sistem Penerangan Buatan

Sumber : Hasil Olahan

e) Sistem pemadaman kebakaran

Bangunan shopping mall merupakan bangunan komersial yang didalamnya terdapat beragam fasilitas yang memungkinkan adanya kedatangan pengunjung dengan ramai. Untuk mengantisipasi adanya kemungkinan bahaya seperti kebakaran, maka diperlukan alat pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran baik aktif maupun pasif. Meskipun menurut buku Panduan Sistem Bangunan

Tinggi, bangunan yang memiliki ketinggian kurang dari 25 meter, dapat dipadamkan dengan mudah dari luar gedung.

Sistem Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Aktif

Untuk pencegahan aktif, digunakan pendeteksi asap. Cara kerjanya adalah saat asap mulai terdeteksi oleh sel ion atau fotoelektrik yang terdapat pada alat ini, alat ini kemudian akan meneruskan respon menuju alarm dan papan indicator. Alat pendeteksi asap ini dapat mendeteksi asap yang keluar sebelum api dan hawa panas muncul. Sehingga dengan bantuan alat ini, proses evakuasi dapat dilakukan lebih dini. Penempatannya pada setiap jarak 12 meter pada ruangan aktif dan 18 meter pada jalur sirkulasi. Sedangkan jarak minimal pendeteksi asap terhadap dinding adalah 6 meter.

Selain pendeteksi asap, digunakan juga hidran bangunan. Kotak hidran bangunan diletakkan pada setiap jarak 35 meter. Hal ini dilakukan karena panjang maksimal selang pada kotak hidran adalah 30 meter dan jarak semprotan air memiliki jangkauan 5 meter. Pada bagian luar bangunan pun diperlukan hidran halaman. Titik lokasi penempatan hidran halaman ini harus aman dari jarak api pada bangunan. Penyaluran air untuk pemadaman dengan menggunakan hidran halaman dilakukan melalui katup Siamese. Proses pemadamannya dimulai dari selang pemadam kebakaran dari kendaraan pemadam kebakaran menerima aliran air dari katup Siamese. Panjang maksimal selang kendaraan pemadam kebakaran yang menerima aliran dari Siamese adalah 20 meter. Kemudian setelah itu, air tersebut diteruskan oleh selang penerus dari mobil pemadam kebakaran menuju ke titik lokasi kebakaran. Panjang maksimun selang penerus adalah 60 meter.

Untuk bangunan yang didalamnya terdapat aktivitas kurang dari 24 jam penuh, alat penanggulangan dini bahaya kebakaran

sangat diperlukan. Dengan penggunaan sprinkler, api yang telah muncul meski pendeteksi asap telah memberi tanda ke alarm, dapat dibantu secara mandiri penanggulangannya sebelum datangnya petugas pemadam kebakaran. Sprinkler akan teraktifkan secara otomatis saat telah mencapai suhu tertentu. Berikut tabel jenis sprinkler berdasarkan suhu yang dideteksi untuk jenis sprinkler segel.

Warna segel	Tak berwarna	Putih	Biru	Kuning	Merah
Suhu indikator	68/74^{0}C	93^{0}C	141^{0}C	182^{0}C	227^{0}C

Tabel Jenis Sprinkler berdasarkan Suhu

Sumber : Panduan Sistem Bangunan Tinggi, 2005

Pada bangunan shopping mall ini digunakan sprinkler segel dengan suhu indikator paling rendah, yaitu sprinkler segel tak berwarna.

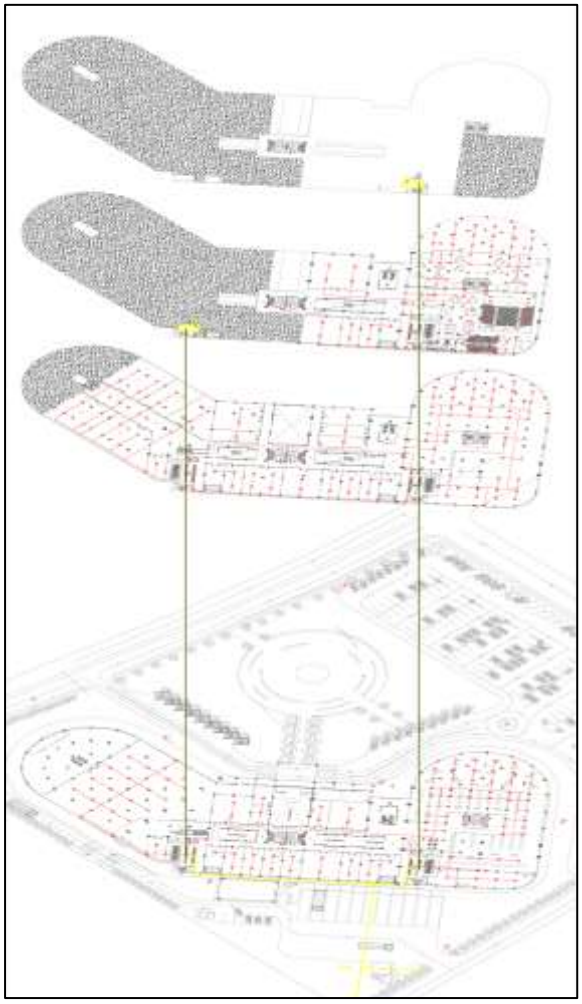
Sprinkler memiliki radius penyemprotan air sejauh 3,5 meter. Sehingga pemasangan sprinkler di lapangan akan efisien apabila diletakkan pada setiap radius 4 meter. Saat sprinkler bekerja, maka tekanan air pada pipa pasokan pun akan berkurang. Indikator tersebut membuat alarm mengeluarkan suara tanda bahaya. Pada penyusunannya, terdapat beberapa tipe penyusunan pipa sprinkler. Tipe tersebut dibedakan berdasarkan percabangan pipa – pipa sprinkler terhadap pipa pasokan air utama. Tipe – tipenya adalah sebagai berikut.

- Susunan cabang tunggal dengan dua kepala sprinkler dan pipa pasokan air utama terletak di bagian tengah.
- Susunan cabang tunggal dengan tiga kepala sprinkler dan pipa pasokan air utama terletak di bagian ujung.
- Susunan cabang ganda dengan tiga kepala sprinkler dan pipa pasokan air utama terletak di bagian tengah.

- Susunan cabang ganda dengan tiga kepala sprinkler dan pipa pasokan air utama terletak di bagian ujung

Penggunaan tipe penyusunan sprinkler pada bangunan shopping mall ini disesuaikan dengan kondisi bentukan pada setiap ruangannya.

Sumber air yang digunakan untuk keperluan penanggulangan dini kebakaran dipasok dari sumber air bersih pada ground tank maupun roof tank. Dengan besaran kapasitas air untuk kebakaran sebagai berikut: $60m^3$+$77,9m^3$ (volume kebutuhan air bersih)=$137,9m^3$ >> $138m^3$ (volume GT). Berikut merupakan aksonometri sistem pencegahan dan penanggulangan bahan kebakaran aktif.



Gambar Aksonometri Sistem Pemadam Kebakaran
Sumber : Hasil Olahan

Sistem Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Pasif

Untuk pencegahan pasif, dapat berupa penggunaan konstruksi tahan api. Konstruksi tahan api yang dimaksud merupakan tingkat ketahanan konstruksi terhadap api tanpa adanya deformasi konstruksi yang berarti serta tanpa adanya penjalaran ke seluruh bangunan. Pada bangunan shopping mall ini, digunakan bahan beton sebagai konstruksinya. Beton merupakan bahan yang dapat menahan api.

Terdapat beberapa ketentuan mengenai akses sirkulasi terkait keamanan pada bangunan mall tertutup menurut Buku Panduan Sistem Bangunan Tinggi. Seperti batasan panjang lorong buntu 15 meter. Jarak tempuh maksimal tanpa sprinkler 70 meter dan 90 meter dengan sprinkler. Untuk antisipasi proses evakuasi, jalur menuju pintu keluar perlu dilengkapi dengan penanda arah beserta tanda ‘EXIT’ atau ‘KELUAR’. Tanda EXIT tersebut, harus dapat menyala meski saat aliran listrik terputus. Kuat cahayanya tidak kurang dari 50 lux dengan ketinggian masing – masing huruf tidak kurang dari 15 cm.

Tangga darurat diperlukan sebagai salahsatu sarana penanggulangan bahaya kebakaran dalam bentuk yang pasif. Pada bangunan shopping mall dengan daya tampung pengunjung yang tinggi, tangga darurat kedap asap dan api sangat diperlukan untuk membantu proses evakuasi. Udara bersih yang memiliki tekanan dimasukkan ke dalam area tangga saat keadaan darurat.

Berikut merupakan aksonometri jalur evakuasi melalui tangga darurat hingga ke pintu keluar.

Gambar Aksonometri Jalur Evakuasi

Sumber : Hasil Olahan

Penanggulangan asap secara pasif diperlukan untuk mengurangi kemungkinan adanya penjalaran asap dari titik sumber kebakaran menuju ke lokasi atau ruangan lain. Dengan memperhatikan karakteristik alamiah pergerakan asap, dapat diketahui bahwa asap bergerak dari bawah ke atas membentuk kerucut terbalik. Penggunaan tirai asap pada area tertentu dapat menahan sementara pergerakan asap. Tirai asap ini berupa partisi tahan api yang menempel pada plafond seakan menggantung, memanjang kearah bawah hingga sekitar 60 cm. Area yang memerlukan tirai asap pada bangunan shopping mall ini adalah area atrium. Karena pada area atrium, udara dapat bersirkulasi secara vertikal. Sehingga untuk mencegah adanya penyebaran asap dengan mudah pada area atrium, digunakanlah tirai asap.

f) Sistem sirkulasi dalam mall

Terdapat beragam tipologi sistem sirkulasi dalam pusat perbelanjaan.

B. Gambar-Gambar Detai Hasil Perancangan

Gambar-gambar detail hasil perancangan berupa gambar beserta kelengkapannya. Berikut daftar dan gambar yang dibuat:

- Rencana Situasi
- Rencana Tapak
- Denah
- Tampak
- Potongan
- Tampak Kawasan
- Potongan Kawasan
- Rencana dan Detail Arsitektural
- Aksonometri dan Detail Struktur
- Rencana dan Detail Air Bersih Bangunan dan Kawasan

- Rencana dan Detail Air Kotor Bangunan dan Kawasan
- Rencana dan Detail Kelistrikan Bangunan dan Kawasan
- Rencana dan Detail Keamanan Kebakaran Bangunan dan Kawasan
- Perspektif Interior
- Perspektif Eksterior