

Analisis

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PUSAT PERBELAJAN DI PEKANBARU



BAB III

ANALISIS DAN PENDEKATAN PRESEDEN BANGUNAN PASAR TRADISIONAL RIAU SEBAGAI UNGKAPAN CITRA BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DI PEKANBARU

3.1 Analisis Dan Pendekatan Fasilitas Pusat Perbelanjaan

3.1.1 Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan yang akan dirancang adalah pusat perbelanjaan dengan skala regional. Ini berarti pusat perbelanjaan harus dapat melayani kebutuhan masyarakat dengan standar jumlah penduduk 150.000-400.000 jiwa.

Untuk mendapatkan pusat perbelanjaan dengan skala regional bisa dicapai dengan cara:

1. Menentukan tipe pusat perbelanjaan.
Tipe pusat perbelanjaan yang akan dirancang adalah gabungan dari supermarket, departement store dan shopping center.
2. Menentukan kebutuhan ruang, jumlah ruang dan besaran ruang pada pusat perbelanjaan (untuk lebih detailnya akan diuraikan pada analisis kebutuhan ruang dan besaran ruang).
3. Menentukan jumlah parkir (untuk lebih detailnya diuraikan pada perhitungan jumlah parkir).

Tiga cara pencapaian di atas agar pusat perbelanjaan bisa melayani dalam skala regional akan digunakan semuanya sebagai dasar penentuan konsep.

3.1.2 Tipe Pusat Perbelanjaan

Pada tahap sebelumnya telah disebutkan bahwa tipe pusat perbelanjaan yang akan dirancang adalah gabungan dari supermarket, departement store dan shopping center. Ketiga tipe ini mempunyai karakteristik masing-masing, sehingga perlu sikap untuk menggabungkan ketiganya.

Sebagai dasar untuk penggabungan ketiga fungsi ini adalah pola ruang pada hasil preseden pasar tradisional Riau. Pola ruang yang dimaksud adalah pola ruang yang memusat dengan karakteristik bangunan utama mempunyai luasan dan bentuk yang lebih dibandingkan bangunan

tambahan. Berpijak dari pola ruang ini, ketiga tipe pusat perbelanjaan di atas akan digabungkan menjadi satu pusat perbelanjaan.

Supermarket dan departement store mempunyai karakteristik yang hampir sama hanya jenis komoditi barang saja yang berbeda, sedangkan shopping center mempunyai karakteristik yang berbeda dengan supermarket dan departement store karena shopping center merupakan kompleks pertokoan. Karena adanya perbedaan ini maka diambil sikap antara supermarket dan departemen store dengan shopping center akan mempunyai massa sendiri-sendiri. Penggabungan kedua massa ini adalah dengan menentukan bangunan utama dan bangunan tambahan.

3.1.3 Pelaku Dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan

Jenis kegiatan yang mewadahi pusat perbelanjaan antara lain:

1. Kegiatan pelayanan jual beli.

Pada analisis ini akan membahas tentang:

a. Sistem jual beli

Ada dua alternatif yang bisa digunakan pada pusat perbelanjaan ini, yaitu:

- Alternatif I, pembeli memilih barang sendiri kemudian akan diberi nota untuk pembayaran di tempat pembayaran (kasir). Keuntungan dari sistem ini adalah sistem pembelian praktis dan cepat sedangkan kerugiannya adalah harga barang relatif mahal karena ditambah biaya operasional.

Penerapannya pada supermarket, departement store dan shopping center.

- Alternatif II, pembeli memilih barang, terjadi tawar menawar dan pembayaran langsung kepada pedagang. Keuntungan dari sistem ini adalah pembeli bisa membeli dengan harga serendah mungkin sedangkan kerugiannya adalah waktu transaksi berlangsung lama.

Penerapannya pada shopping center/kios/pedagang kaki lima.

Untuk mewadahi kegiatan pada pasar tradisional Riau, alternatif II sangat tepat karena mempunyai karakteristik sistem jual beli yang sama.

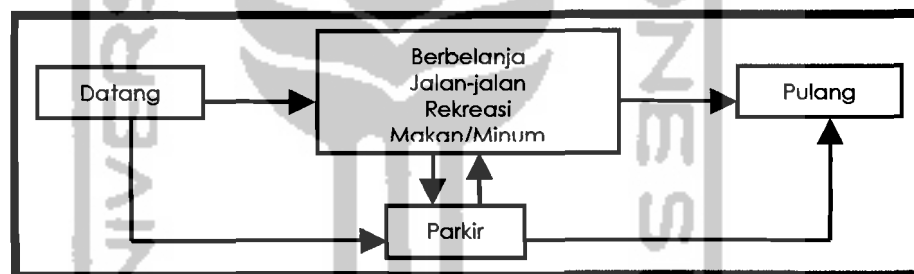
b. Jenis Pedagang

Untuk memenuhi sistem jual beli diatas bisa dilakukan dengan menentukan jenis pedagang pada pusat perbelanjaan. Jenis pedagang yang akan menempati bangunan adalah:

- Pedagang kaki lima, hal ini untuk mewadahi kegiatan pada pasar tradisional Riau yang nantinya akan menggunakan sistem jual beli tawar menawar.
 - Pedagang eceran, pedagang ini akan menempati supermarket, departement store dan pertokoan.
2. Kegiatan pengelolaan yang meliputi kegiatan manajemen, operational dan pemeliharaan. Pada kegiatan ini akan mewadahi kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan operasional sehari-hari seperti administrasi, perawatan gedung dan lain-lain.
3. Kegiatan dropping barang.

Berdasarkan fungsinya sebagai fasilitas pusat perbelanjaan, maka pelaku kegiatan pada bangunan ini dikelompokkan menjadi:

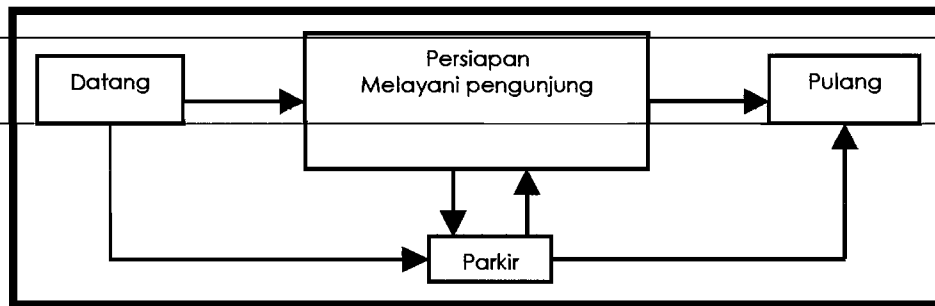
1. Pengunjung/Pembeli.



Gambar 3.1a
Skema Kegiatan (Makro) Pengunjung/Pembeli
Sumber : Analisis

Berdasarkan aktifitas makro dari pengunjung/pembeli perlu ruang untuk mewadahi kegiatan ini. Ada dua macam pengunjung yang datang pada bangunan ini yaitu yang menggunakan kendaraan pribadi (membutuhkan tempat parkir) dan yang datang tidak menggunakan kendaraan pribadi (langsung menuju tempat belanja/ makan minum).

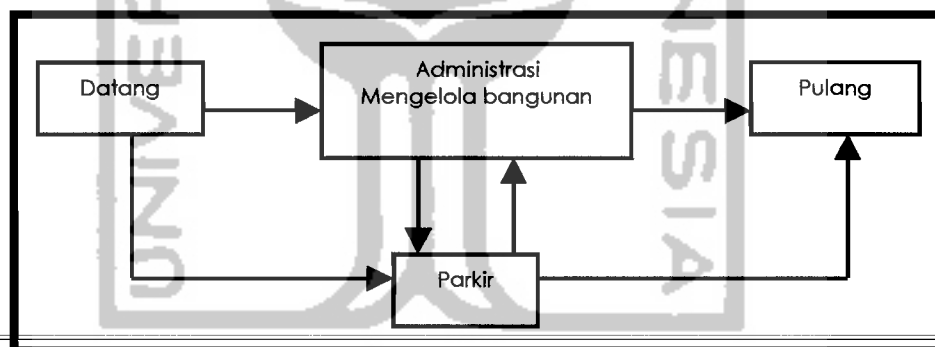
2. Pedagang/Penyewa



Gambar 3.1b
Skema Kegiatan (Makro) Pedagang/Penyewa
Sumber : Analisis

Pada pasar tradisional Riau, pedagang/penyewa memiliki kebebasan dalam menata ruang yang disewanya baik interior maupun eksterior. Pada pusat perbelanjaan yang akan dirancang juga akan memberi kebebasan kepada penyewa dalam menata ruangan untuk menarik pembeli.

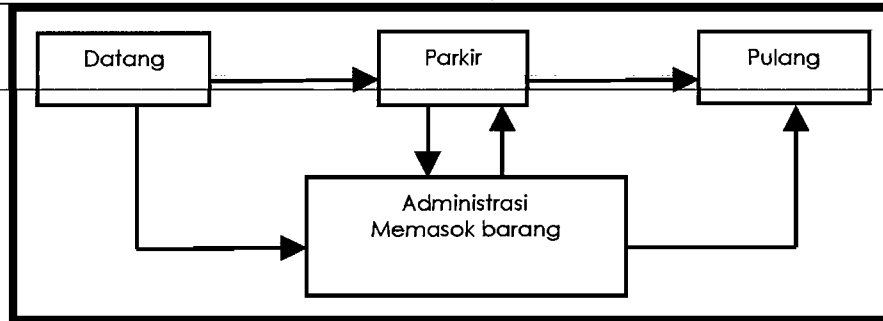
3. Pengelola



Gambar 3.1c
Skema Kegiatan (Makro) Pengelola
Sumber : Analisis

Pada pasar tradisional Riau, operasional pasar dikelola oleh lembaga kemasyarakatan setempat. Mengingat fungsi yang akan dirancang lebih spesifik, sikap yang diambil adalah dengan memiliki badan khusus dalam bidang operasional pada pusat perbelanjaan.

4. Penyalur



Gambar 3.1d
Skema Kegiatan (Makro) Penyalur
Sumber : Analisis

Pada pasar tradisional Riau penyaluran barang biasanya dilakukan oleh pedagang itu sendiri mengingat jumlah barang dagangan yang relatif sedikit. Karena pusat perbelanjaan menjual barang eceran sampai skala besar, maka perlu ruang tersendiri untuk ewadahi kegiatan tersebut.

3.1.4 Kebutuhan Ruang

Dasar untuk menentukan kebutuhan ruang adalah tuntutan pewadahan kegiatan yang berlaku didalam pusat perbelanjaan dan pewadahan kegiatan yang bersifat tradisional sebagai hasil preseden pasar tradisional Riau. Kebutuhan ruang dikelompokkan menjadi:

1. Kelompok aktifitas perbelanjaan.
2. Kelompok aktifitas penunjang.
3. Kelompok aktifitas pengelola/operasional.

Secara terperinci kebutuhan ruang berdasarkan kelompok aktifitas pada pusat perbelanjaan dengan mempertimbangkan jual beli tradisional adalah:

1. Aktifitas Perbelanjaan
 - Retail
 - Supermarket
 - Departement Store
 - Warung/kios
 - Kaki lima

Dua aktifitas terakhir diharapkan bisa mewadahi jual beli yang memasukkan unsur tradisional seperti penjualan souvenir khas Riau, masakan tradisional Riau, industri kecil Riau, kerajinan tangan khas Riau dan apa saja yang bisa mewadahi kegiatan jual beli khas Riau.

b. Aktifitas Penunjang

- Restoran
- Coffee Shop
- Musholla
- Bank

c. Aktifitas Pengelola/Operasional

- Ruang Pengelola
- Gudang
- Ruang ME
- Ruang Keamanan
- Ruang Administrasi Dropping
- Ruang Peralatan dan Bengkel
- Parkir Pengunjung
- Parkir Karyawan/Pengelola
- Lavatory

Mengingat fungsi pusat perbelanjaan lebih kompleks dibandingkan pasar tradisional, tidak semua hal pada pasar tersebut yang bisa diwadahi tetapi hanya pada bagian-bagian yang dianggap tidak banyak mempengaruhi aktifitas pada pusat perbelanjaan.

3.1.5 Besaran Ruang

Kapasitas yang dapat ditampung dalam wadah pusat perbelanjaan ini menggunakan standar yang ada dan dipadukan dengan asumsi ruang yang tidak mempunyai standar yang baku. Untuk lebih terperinci kebutuhan besaran ruang dikelompokkan berdasarkan aktifitas pelaku kegiatan pusat perbelanjaan ini. Perhitungan besaran ruang yang dibutuhkan adalah:

1. Mengingat pusat perbelanjaan merupakan gabungan dari shopping center, departement store dan supermarket, maka diasumsikan 50 % lahan untuk shopping center dan 50 % untuk departement store dan super market. Keputusan ini diambil mengingat pada pasar tradisional

antara bangunan utama dan bangunan tambahan mempunyai perbedaan luasan yang tidak jauh berbeda.

- Untuk jumlah ruang pada shopping center diasumsikan 75% untuk kios/warung dan kaki lima, sedangkan 25% untuk retail.

Tabel 3.1
Besaran Ruang

Kelompok Aktifitas	Macam Ruang	Asumsi Jumlah Ruang (unit)	Standar	Besaran Ruang (M2)	Total (M2)
Aktifitas Perbelanjaan	Retail	50	-	40	2.000
		50	-	24	1.200
	Kios/Warung	100	-	6	600
	Kaki lima	200	-	4	800
	Supermarket	1	-	1.000	1.000
	Departement Store	1	-	4.000	4.000
	Sirkulasi 15 % dari 10.500				1.170
Jumlah					8.970
Aktifitas Penunjang	Restauran: asumsi utk 60 org + 20% utk dapur dan gudang	2	2,3x2,5M / 4 org	86,25	172,5
	Coffee Shop: asumsi utk 40 org + 20% utk dapur dan gudang	1	2,3x2,5M / 4 org	69	69
	Musholla: asumsi utk 30 org	1	0,6x1 / org	18	18
	Rg. ATM	5	1x2	10	10
	Lavatory utk 3 lantai	4/lantai	-	15	180
	Sirkulasi 15 % dari 449,5			67,423	67,423
	Jumlah				
Aktifitas Pengelolaan/ Operasional	Rg. Pengelola : asumsi utk 120 org + 20% sarana penunjang + 15% sirkulasi	1	1 n	-	162
	Gudang: asumsi 5% dari Supermarker, Dept. store	1	-	-	250
	Rg. ME	1	-	40	40
	Rg. Keamanan	1	-	20	20
	Rg. Administrasi Dropping Barang	1	-	6	6
	Rg. Peralatan & Bengkel	1	-	12	12
	Lavatory	2	-	6	12
	Jumlah				
Jumlah total					9.988,925

Sumber : Analisa

Keterangan :

n : Besaran ruang berdasarkan perhitungan Neufert

Menentukan Kapasitas Parkir

- Untuk menentukan kantong parkir mobil adalah:

1 mobil = 1/60 M2 dari lantai bersih terjual

Diketahui jumlah lantai terjual adalah 9.486,925 M2 (aktifitas perbelanjaan dan penunjang).

Maka $9.486,925 : 60 = 158,11$ mobil = 160 mobil.

Standar parkir 1 mobil = 2,5x5 M (12,5 M), jadi **untuk 210 mobil = 2625 M²**.

- Kantong parkir untuk sepeda motor diasumsikan 400 unit, dengan standar setiap unit 1,5 M².

Jadi untuk **400 unit sepeda motor membutuhkan 600 M²**.

3.2 Analisis Dan Pendekatan Lokasi Dan Site Pusat Perbelanjaan

3.2.1 Penentuan Lokasi

3.2.1.1 Kriteria Standar Pemilihan Lokasi

Sesuai dengan keinginan menciptakan *landmark* kota Pekanbaru, maka perlu ada pertimbangan-pertimbangan untuk menentukan lokasi pusat perbelanjaan di Pekanbaru. Adapun pertimbangan-pertimbangan yang dibutuhkan adalah:

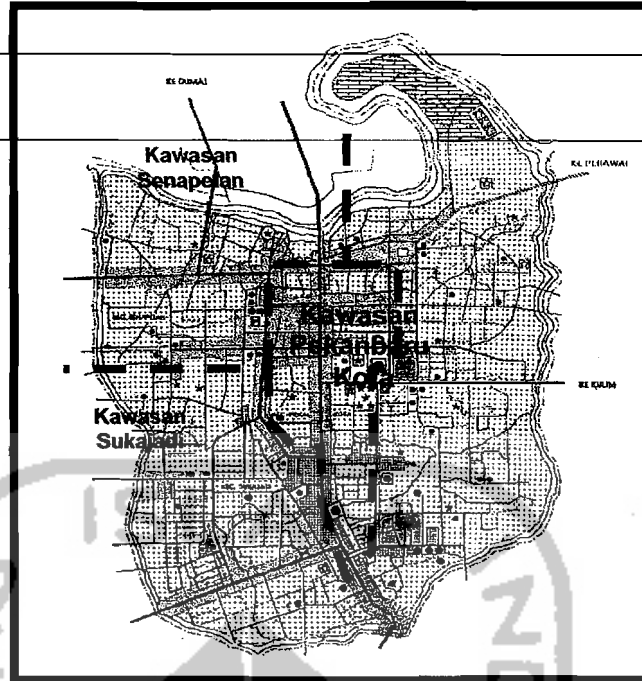
- Berada di Pusat Kota (Bobot nilai 0,35)
Keberadaan pusat perbelanjaan di pusat kota akan memudahkan bangunan menjadi *landmark* kota.
- Akses Mudah (bobot nilai 0,25)
Pusat perbelanjaan harus terletak pada jalan utama kota Pekanbaru supaya mudah diakses dari segala penjuru kota.
- Guna Lahan (Bobot nilai 0,2)
Lokasi pusat perbelanjaan yang akan direncanakan sesuai dengan program pemerintah dalam menyusun rencana ruang kota, dalam hal ini zoning perdagangan.
- Potensi Ketersediaan Lahan (0,15)
Diperlukan lokasi dengan ketersediaan lahan yang cukup untuk pusat perbelanjaan, dalam hal ini kaitannya dengan tapak bangunan
- Kepadatan Penduduk Tinggi (Bobot nilai 0,05)
Pusat perbelanjaan memilih lokasi dengan kepadatan penduduk tertinggi sesuai dengan tingkat pertumbuhan penduduk dan proyeksi jumlah penduduk dimasa akan datang.

3.2.1.2 Alternatif Pemilihan Lokasi

Alternatif pemilihan lokasi untuk pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Pekanbaru Kota
2. Kawasan Senapelan

3. Kawasan Sukajadi



Gambar 3.2
Alternatif Pemilihan Lokasi
Sumber : RUTRK Kodya Pekanbaru, 1991-2015

Untuk menentukan lokasi yang tepat bagi pusat perbelanjaan, maka perlu penilaian terhadap beberapa lokasi yang memenuhi standar kriteria pemilihan lokasi. Alternatif lokasi untuk pusat perbelanjaan adalah:

Tabel 3.2
Penilaian Alternatif Lokasi

Kriteria	Bobot	Alternatif Lokasi/Kawasan					
		Pekanbaru Kota		Senapelan		Sukajadi	
		Score	Total Score	Score	Total Score	Score	Total Score
1. Berada di Pusat Kota	0,35	+1	0,35	+1	0,35	+1	0,35
2. Akses Mudah	0,25	+1	0,25	+1	0,25	+1	0,25
3. Guna Lahan	0,20	0	0,20	+1	0,20	0	0,20
4. Ketersediaan Lahan	0,15	0	0	+1	0,15	0	0
5. Kepadatan Penduduk Tinggi	0,05	+1	0,05	+1	0,05	+1	0,05
Jumlah	1		0,85		1		0,85

Sumber : Analisa

Keterangan:

- 0-1 : adalah derajat penilaian
- + 1 : Baik
- 0 : sedang
- 1 : Kurang Baik

3.2.1.3 Lokasi Terpilih

Berdasarkan tabel kriteria pemilihan dan penilaian terhadap alternatif lokasi, maka lokasi yang terpilih adalah **Kawasan Senapelan** di Kotamadya Pekanbaru. Adapun perbatasan lokasi adalah:

- a. Sebelah Utara : Sungai Siak
- b. Sebelah Timur : Kawasan Pekanbaru Kota
- c. Sebelah Selatan : Kawasan Sukajadi
- d. Sebelah Barat : Kawasan Tampan

3.2.2 Penentuan Site

3.2.2.1 Kriteria Standar Pemilihan Site

Kriteria standar pemilihan site meliputi:

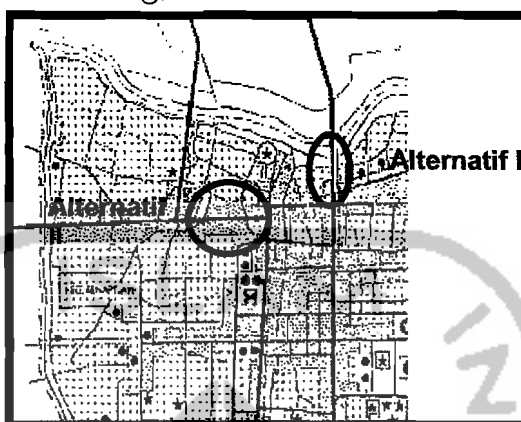
- Site terletak pada jalur utama lalu lintas kota (Bobot nilai 0,35).
Untuk mendapatkan landmark kota site harus mudah dijangkau dan diketahui oleh semua orang.
- Mempunyai nilai lebih yang bisa dengan mudah diingat (Bobot nilai 0,3).
Nilai lebih akan mendukung keberadaan bangunan pusat perbelanjaan, dalam hal ini site terletak di tepian sungai siak.
- Dilalui oleh sistem utilitas kota (Bobot nilai 0,2).
Seluruh aktifitas perbelanjaan tidak akan bisa berjalan tanpa adanya sistem utilitas yang mendukung.
- Bentuk site yang mendukung (Bobot nilai 0,1).
Tidak perlu biaya tambahan untuk mengolah site, maksudnya site yang tersedia tidak akan mempersulit dalam proses perancangan.
- Kualitas lingkungan yang baik (Bobot nilai 0,05).
Memberi nilai positif bagi keberadaan bangunan pusat perbelanjaan.

Kriteria standar untuk pemilihan site merupakan **potensi site** yang dapat mendukung keberadaan pusat perbelanjaan.

3.2.2.2 Alternatif Pemilihan Site

Alternatif site yang diusulkan merupakan site yang memiliki potensi yang telah disebutkan sebelumnya. Alternatif site yang diusulkan untuk kawasan Senapelan adalah:

1. Jalan Sudirman : di tepian sungai Siak
2. Jalan Riau bagian Timur.



Gambar 3.3
Alternatif Pemilihan Site
Sumber : RUTRK Kodya Pekanbaru, 1991-2015

Untuk menentukan site yang tepat bagi pusat perbelanjaan, maka perlu penilaian terhadap beberapa site yang memenuhi standar kriteria pemilihan site.

Tabel 3.3
Penilaian Alternatif Site

Kriteria	Bobot	Alternatif Site			
		(Alternatif 1)		(Alternatif 2)	
		Score	Total Score	Score	Total Score
1. Terletak Pada Jalur Ufama Kota	0,35	+1	0,35	+1	0,35
2. Mempunyai nilai lebih	0,30	+1	0,30	0	0
3. Dilalui Utikitas Kota	0,20	+1	0,20	+1	0,20
3. Bentuk site yang mendukung	0,10	+1	0,20	+1	0,20
4. Kualitas lingkungan yang baik	0,05	+1	0,15	+1	0,15
Jumlah	1		1		0,7

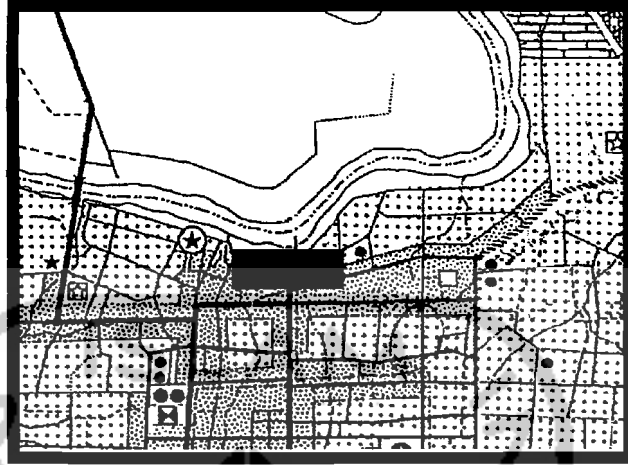
Sumber : Analisa

Keterangan:

- 0-1 : adalah derajat penilaian
- + 1 : Baik
- 0 : sedang
- 1 : Kurang Baik

3.2.2.3 Site Terpilih

Berdasarkan kriteria pemilihan site dan penilaian terhadap alternatif site, maka site yang terpilih berada di **Jalan Sudirman bagian utara, tepatnya di tepian sungai siak.**

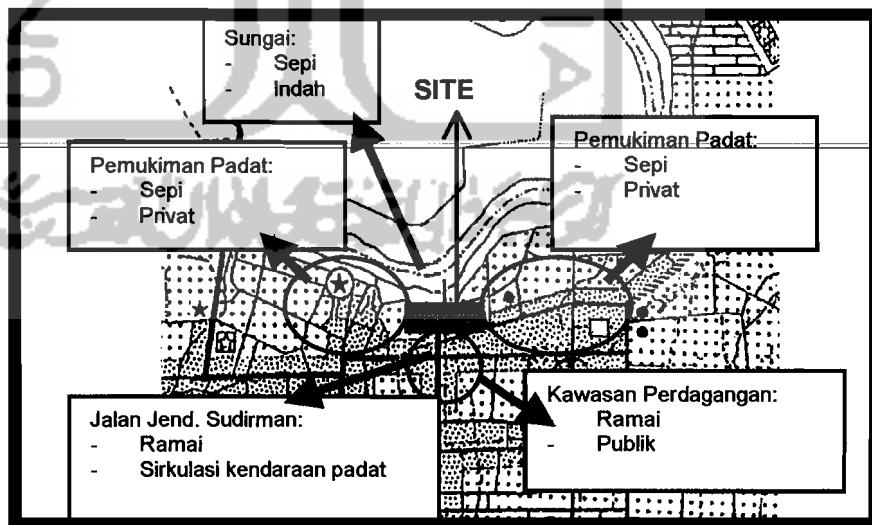


Gambar 3.4
Site Terpilih
Sumber : Analisa

3.2.3 Analisis Site

3.2.3.1 Zoning

Untuk mendapatkan zoning pada site, terlebih dahulu akan dilakukan analisis terhadap lingkungan sekitar site supaya penempatan zoning yang dilakukan sesuai dengan karakteristik ruang pada pusat perbelanjaan.



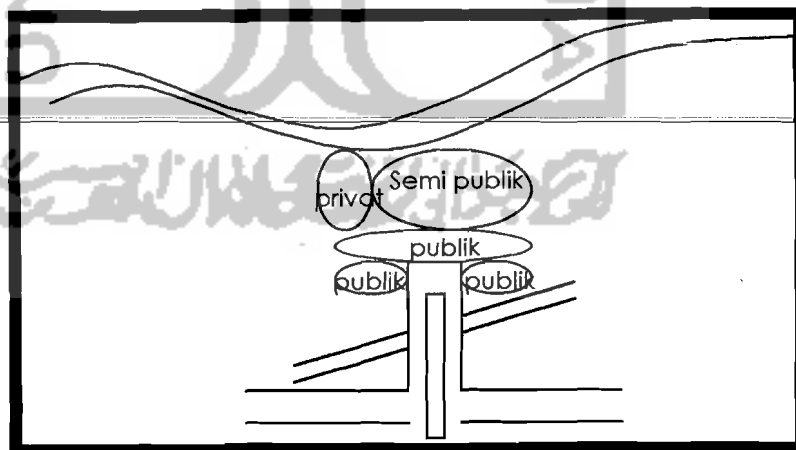
Gambar 3.5
Analisis Eksisting Lingkungan Sekitar Site
Sumber : Analisis

Pada pasar tradisional hanya terdapat dua tingkatan zoning yaitu zoning publik dan semi publik. Pada zoning publik semua pengguna bangunan bisa menggunakan zoning ini sedangkan untuk zoning semi publik hanya orang tertentu saja yang bisa menggunakannya seperti pedagang dan pengelola. Berdasarkan analisis zoning pasar tradisional dan analisis eksisting lingkungan sekitar site, bisa ditentukan zoning untuk site pusat perbelanjaan. Zoning ini terdiri dari tiga tingkatan, yaitu:

1. Zoning Publik, yaitu zoning yang bersifat umum dimana kegiatan dan aktifitasnya bisa dilakukan oleh semua kelompok aktifitas pada pusat perbelanjaan. Contoh: tempat belanja, aktifitas penunjang, parkir, hall.
2. Zoning Semi Publik, yaitu zoning yang hanya orang tertentu bisa menggunakannya. Contoh: Aktifitas operasional.
3. Zoning Privat, yaitu zoning dengan privasi tinggi. Sebagai contoh: ruang manager, ruang rapat.

Untuk zoning publik diletakkan pada daerah yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan Jl. Jend. Sudirman karena akan mudah dalam pencapaian ke bangunan.

Sedangkan untuk zoning semi publik dan privat bisa ditempatkan pada sisi yang bersebelahan dengan pemukiman dan sungai karena zoning ini memerlukan kebisingan yang relatif sedikit.



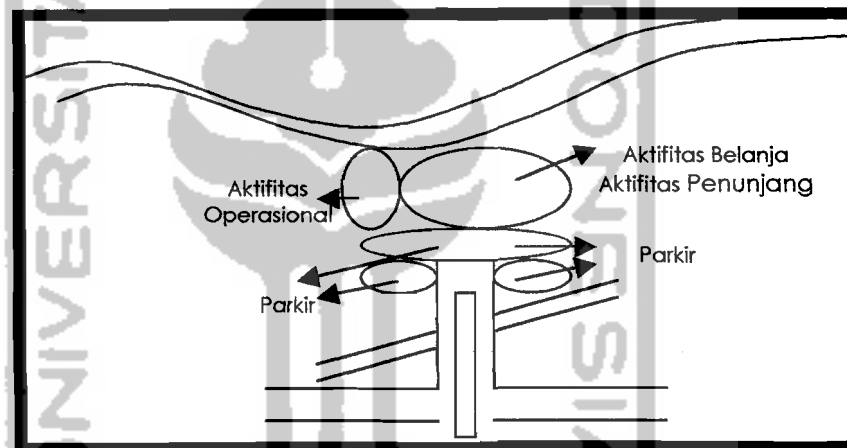
Gambar 3.6
Zoning
Sumber : Analisis

3.2.3.2 Pemintakatan Site

Dalam menentukan pemintakatan site pada pusat perbelanjaan di Pekanbaru ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan:

1. Pemintakatan harus berdasarkan zoning yang telah dianalisa.
2. Memperhatikan hubungan antar ruang supaya penempatan ruang bisa efektif.
3. Kaitannya dengan pasar tradisional Riau, pada pasar ini hanya ada dua fungsi ruang yaitu pasar dan sirkulasi. Pada pemintakatan site dua hal inimeruakan pertimbangan utama di mana fungsi yang ada lebih kompleks dan pertimbangan kemudahan sirkulasi dalam bangunan.

Pemintakata site yang dilakukan dengan mengelompokkan kegiatan berdasarkan kedekatan dan privasi.



Gambar 3.7

Pemintakatan Site

Sumber : Analisis

3.2.3.3 Pencapaian Site

Pencapaian dalam tapak harus memperhatikan kondisi sirkulasi disekitar atau luar tapak. Harus diperhatikan juga adanya kejelasan titik tangkap dan arah pergerakan serta pemisahan sirkulasi pejalan kaki. Dengan adanya kejelasan dan hubungan pergerakan dengan sirkulasi luar tapak maka dapat dipastikan pencapaian didalam tapak dapat berjalan dengan lancar.

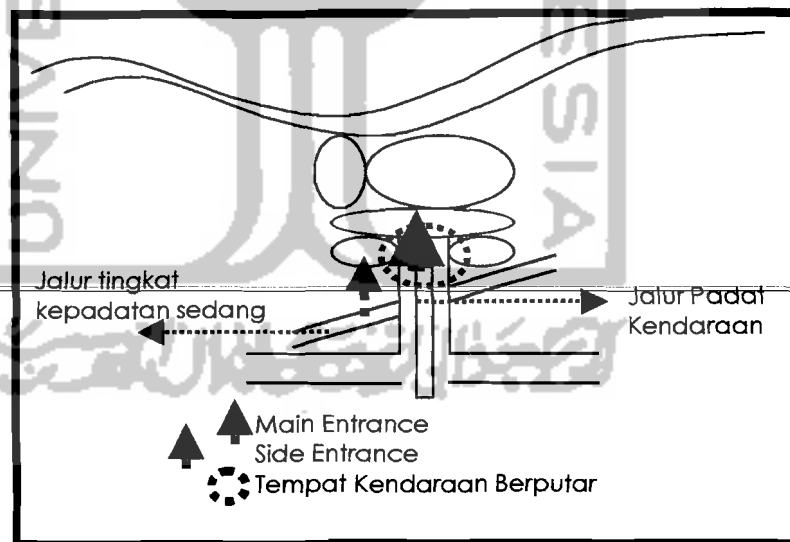
Pada pasar tradisional Riau pencapaian ke site maupun keluar site menggunakan **pencapaian langsung** dimana antara jalan dan pasar memiliki jarak yang tidak terlalu jauh dan tidak memiliki tempat parkir.

Mengingat aktifitas pusat perbelanjaan memiliki aktifitas yang lebih kompleks maka untuk pencapaian ke site bisa menggunakan pencapaian langsung tetapi harus ada kantong parkir.

Pencapaian yang akan dipergunakan pada pusat perbelanjaan di Pekanbaru memiliki dua tingkatan yaitu:

1. Pencapaian Utama (Main Entrance) yaitu pencapaian yang bersifat umum.
2. Pencapaian Kedua (Side Entrance) yaitu pencapaian yang bersifat servis/pelayanan.

Untuk sirkulasi di luar bangunan dibedakan menurut macam pergerakan yaitu antara sirkulasi kendaraan bermotor, sirkulasi mobil dan sirkulasi pejalan kaki. Perlu ada pemisahan yang jelas diantaranya, terutama antara pejalan kaki dan kendaraan untuk keamanan dan kelancaran arus pergerakan.



Gambar 3.8
Pencapaian ke Site
Sumber : Analisis



3.3 Analisis dan Pendekatan Citra Pusat Perbelanjaan di Pekanbaru Melalui Metoda Preseden Arsitektur Pasar Tradisional Riau

Berdasarkan tinjauan tentang arsitektur bangunan pasar tradisional Riau, maka langkah selanjutnya adalah meneladani prinsip-prinsip bangunan ini yang kemudian dijabarkan ke dalam bentuk arsitekturnya pada pusat perbelanjaan di pekanbaru yang akan dirancang.

Setiap penerapannya dalam pusat perbelanjaan dengan mempertimbangkan kriteria standar citra bangunan pusat perbelanjaan yang telah dibahas pada Bab II dan mempertimbangkan bahwa pusat perbelanjaan ini akan menjadi *landmark* di kota Pekanbaru.

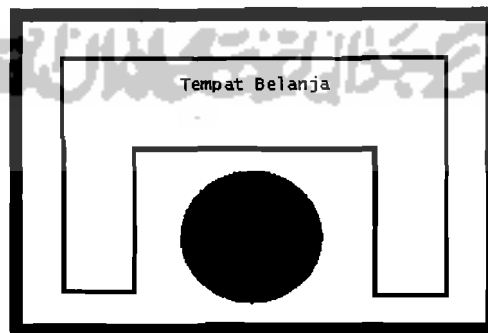
Adapun bagian-bagian yang akan dipresedeni adalah:

3.3.1 Pola Ruang

Pada tinjauan tentang arsitektur bangunan pasar tradisional Riau, telah disebutkan bahwa pola ruang bangunan ini ialah memusat. Ini bisa diterjemahkan kedalam pusat perbelanjaan yang akan dirancang dengan membuat suatu ruang yang akan menjadi orientasi dari bangunan sekelilingnya.

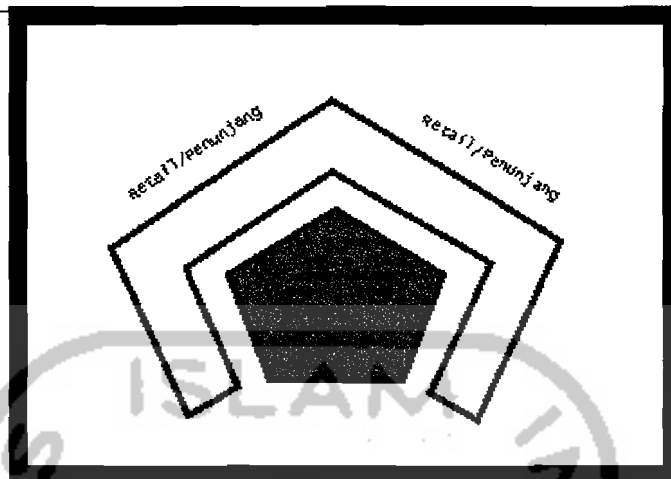
Untuk mendapatkan agar pusat perbelanjaan yang akan dirancang menggunakan pola ruang yang memusat bisa dicapai melalui cara baru dalam menggunakan preseden arsitektur yaitu cara morfologis dengan bentuk-bentuk yang mempunyai orientasi memusat dan saling berorientasi ditengah pada magnetnya. Penerapannya dalam bentuk arsitektur bisa berupa:

1. Membuat ruangan bersama sebagai pemersatu antar ruang yang fungsinya bukan tempat belanja. Misalnya hall, plaza atau taman.



Gambar 3.9
Analisis Pola Ruang alternatif I
Sumber : Analisis

2. Fungsi belanja dengan skala besar seperti supermarket atau departement store menjadi orientasi dikelilingi oleh fungsi dengan skala kecil (retail/ruang penunjang lainnya).



Gambar 3.10
Analisis Pola Ruang Alternatif II
Sumber : Analisis

Untuk menentukan pilihan dalam penerapan pola ruang memusat pada pusat perbelanjaan, maka diperlukan penilaian terhadap alternatif I dan alternatif II dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Efisiensi ruang yang diciptakan mengingat harga lahan (bobot:0,5).
- Hirarki dari penyewa terbesar atau terpenting ke penyewa terkecil (bobot:0,4).
- Dukungan terhadap keinginan menciptakan landmark kota (bobot:0,2).

Tabel 3.4
Penilaian Alternatif Pola Ruang

Kriteria	Bobot	Alternatif Pola Ruang			
		Alternatif I		Alternatif II	
		Score	Total Score	Score	Total Score
1. Efisiensi Ruang	0,5	0	0	+1	0,5
2. Hirarki Penyewa	0,4	+1	0,4	0	0,4
3. Dukungan terhadap landmark kota	0,1	+1	0,1	+1	0
Jumlah	1		0,5		0,9

Sumber : Analisis

Keterangan:

- 0-1 : adalah derajat penilaian
+1 : Baik
0 : Sedang

Dari hasil preseden bangunan pasar tradisional dan penilaian di atas, maka pola ruang yang memusat pada pusat perbelanjaan di Pekanbaru menggunakan alternatif II, yaitu Fungsi yang lebih besar dikelilingi oleh fungsi yang lebih kecil.

3.3.2 Fasade

1. pola fasade

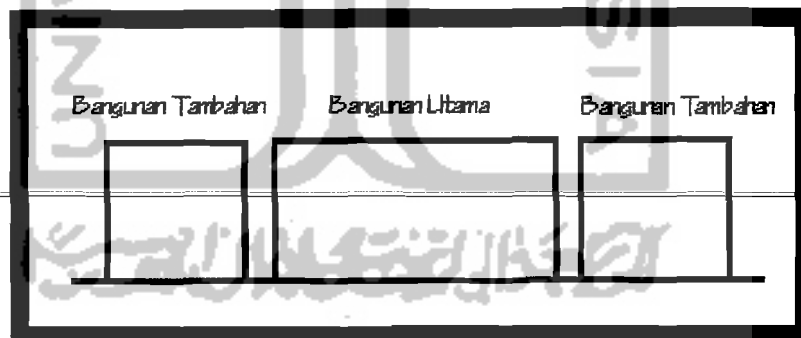
Pada tinjauan fasade pasar tradisional Riau terdapat dua macam tipe pola fasade, yaitu:

- Fasade bangunan tambahan menyatu dengan bangunan utama.
- Fasade bangunan tambahan merupakan tambahan fasade bangunan utama.

Dari dua macam fasade di atas, maka tipe fasade kedua akan digunakan sebagai obyek yang akan dijadikan preseden pada pusat perbelanjaan di pekanbaru. Ini disebabkan pada tipe fasade ini akan mempengaruhi citra pusat perbelanjaan, karena didukung oleh sistem pencahayaan alami dan penghawaan alami yang spesifik.

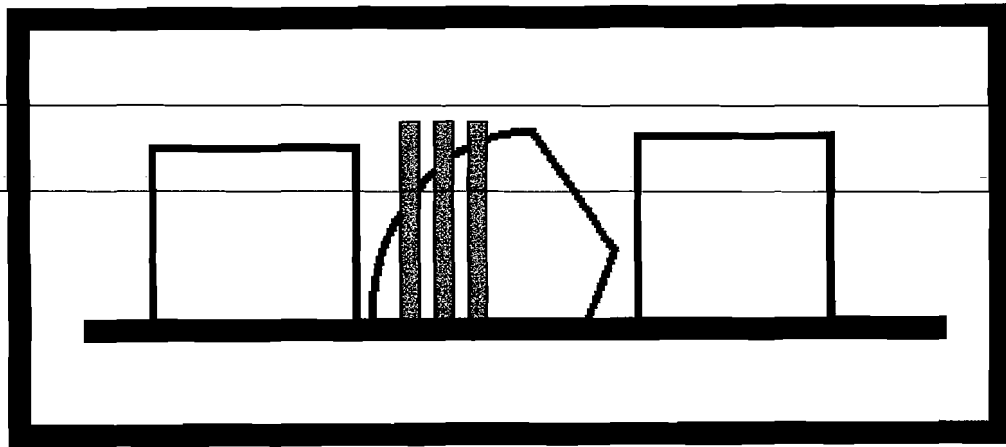
Untuk mendapatkan fasade untuk pusat perbelanjaan dengan meeladani fasade tipe kedua bisa dicapai melalui:

- Mengikuti hasil analisis pada pola ruang memusat yang membedakan massa bangunan utama dan tambahan/penunjang sehingga akan terlihat jelas dua bagian bangunan (skala).



Gambar 3.11
Analisis Fasade Bangunan
Sumber : Analisis

- Bangunan utama mempunyai nilai lebih dari pada bangunan tambahan dan penunjang (kejelasan, menonjol, kompleksitas bentuk).



Gambar 3.12
Analisis Fasade Bangunan
Sumber : Analisis

Dari dua macam cara untuk mendapatkan fasade untuk pusat perbelanjaan, maka kedua cara tersebut bisa digabungkan karena akan lebih menguntungkan untuk menciptakan *landmark* kota. Jadi fasade pusat perbelanjaan yang akan dirancang yaitu menampilkan perbedaan skala, kejelasan, menonjol dan kompleksitas bentuk antara bangunan utama dan bangunan tambahan/penunjang.

2. Pola Bukaannya

Bukaan pada pasar tradisional mempunyai **pola yang sama**. Tidak ada kejelasan antara pintu dan jendela. Semua barang dagangannya diperlihatkan. Mengingat keamanan barang pada pusat perbelanjaan, maka harus ada pemisahan antara pintu dan jendela hanya saja sebagai sikap preseden akan menggunakan pola pintu yang sama dan pola jendela yang sama.

3. Pola Dinding dan Atap

Pola dinding pada pasar tradisional adalah memasang papan yang diletakkan tegak lurus untuk mengimbangi pola fasade yang melebar. Kesan yang ingin ditimbulkan adalah supaya bangunan terlihat tinggi.

Untuk mencapai agar bangunan terlihat tinggi bisa dilakukan dengan cara:

- a. Membuat dinding yang tinggi. Dari segi efisiensi bahan bangunan cara ini efektif karena tidak banyak ornamentasi sedangkan dari segi estetika cara ini kurang menguntungkan karena terlihat polos.
- b. Memberi pola pada dinding agar terlihat tinggi. Dari segi efisiensi material cara ini lebih efektif dan dari segi estetika cara ini juga menguntungkan karena mempunyai karakteristik tersendiri sehingga mempunyai citra tersendiri.

Dari dua cara diatas terlihat dinding yang mempunyai pola lebih menguntungkan untuk menampilkan citra bangunan pasar tradisional pada pusat perbelanjaan yang akan dirancang.

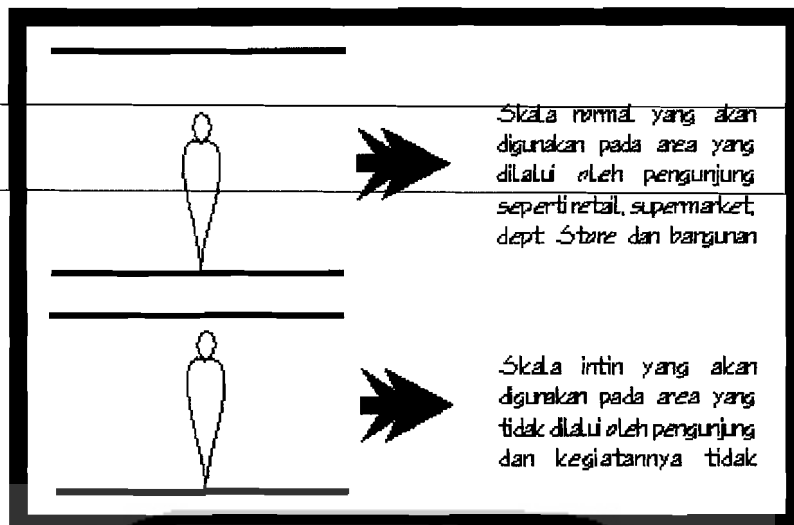
Pola atap yang digunakan pada pasar tradisional adalah atap lipat yang letaknya melintang dari arah fasade sehingga bangunan terkesan melebar. Agar pusat perbelanjaan mempunyai fasade dengan kesan melebar cara ini diterapkan langsung pada bangunan yang akan dirancang.

4. Material

Material yang digunakan pada pasar tradisional adalah dengan kesan alamiah dengan membiarkan warna asli material. Untuk mencapai agar bangunan pusat perbelanjaan mempunyai kesan alamiah, maka pada kulit dinding pusat perbelanjaan akan menggunakan material yang mempunyai warna alamiah yang bagus seperti kayu, batu bata dan lain-lain.

3.3.3 Ukuran/Skala Ruang

Pada bangunan pasar tradisional Kiau, ada dua macam tingkatan proporsi ruang yaitu skala normal dan skala intim. Pusat perbelanjaan yang akan dirancang membutuhkan kenyamanan pengunjung. Oleh sebab itu skala intim tidak bisa digunakan pada area yang dilalui pengunjung. Sedangkan untuk area seperti servis penggunaan skala intim memungkinkan karena justru akan memperkecil biaya pembangunan. Jadi pada pusat perbelanjaan ini akan menggunakan kedua jenis proporsi skala ruang.



Gambar 3.13
 Analisis Proporsi Skala Ruang
 Sumber : Analisis

3.3.4 Geometri

Geometri pada arsitektur bangunan pasar tradisional Riau dari tinjauan bangunan ini sebelumnya adalah memakai grid-grid sebagai pengulangan geometri-geometri dasar. Geometri-geometri ini menjadi dasar pembentuk ruang-ruang untuk berjalan dengan mendapatkan besaran ruang. Bentuk dasar geometri yang digunakan adalah segi empat. Sehingga seluruh ruangan yang terbentuk pada pasar tradisional ini adalah segi empat.

Yang bisa ditelaah pada prinsip geometri dengan grid sebagai geometri dasar pembentuk ruang adalah dengan grid yang ditentukan akan menghasilkan bentuk ruang yang sama dengan penentu. Inilah prinsip yang akan digunakan pada pusat perbelanjaan. Mengenai bentuk bentuk grid yang akan dipakai akan menggunakan cara:

- a. Mendapatkan bentuk dan besaran grid dari bentuk dan besaran ruang retail karena ruang ini paling banyak jumlahnya.
- b. Mendapatkan bentuk dan besaran grid dari modul standar struktur.

Dari dua alternatif diatas kalau dilihat dari segi efisiensi ruang terlihat alternatif I menjadi pilihan. Jadi pada pusat perbelanjaan di Pekanbaru akan menggunakan bentuk dan besaran grid dari besaran ruang retail yang telah ditentukan.

3.3.5 Sirkulasi Bangunan

Sirkulasi yang akan dijadikan preseden dari arsitektur bangunan pasar tradisional Riau pada pusat perbelanjaan yang akan dirancang adalah sistem sirkulasinya. Sistem sirkulasi pada pasar tradisional Riau terdapat dua tingkatan yaitu sirkulasi utama dan sirkulasi sekunder dengan pola sirkulasi linier.

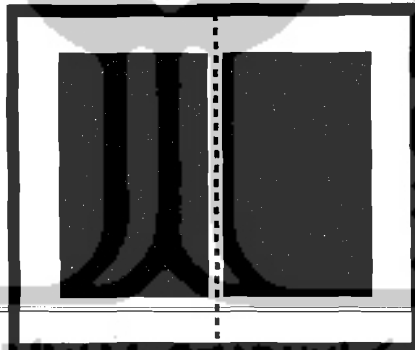
Pusat perbelanjaan yang akan dirancang mempunyai permasalahan yang lebih kompleks dibandingkan dengan sebuah pasar tradisional, karena harus memikirkan sirkulasi ruang dalam bangunan, sirkulasi ruang luar bangunan dan sirkulasi vertikal. Tetapi prinsip sirkulasi pada pasar tradisional ini bisa diterapkan. Adapun penerapannya dalam pusat perbelanjaan harus dibedakan menurut pemikiran sirkulasi bangunan pada pusat perbelanjaan.

3.3.6 Simetri dan Keseimbangan

Pada tinjauan arsitektur bangunan pasar tradisional Riau, Simetri dan keseimbangan bangunan ini terjadi apabila ditarik garis tengah pada massa bangunan secara keseluruhan atau simetri dan keseimbangan keseluruhan.

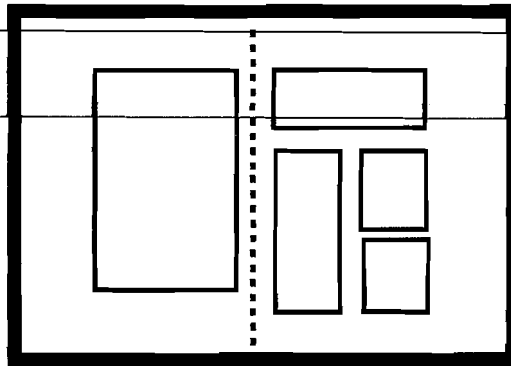
Untuk mendapatkan agar pusat perbelanjaan bisa menggunakan prinsip simetri dan keseimbangan keseluruhan ini bisa dicapai melalui:

- a. Simetri dan keseimbangan dengan besar massa yang sama.



Gambar 3.14
Analisis Simetri dan Keseimbangan Bangunan a
Sumber : Analisis

b. Simetri dan keseimbangan melalui jumlah volume ruang.



Gambar 3.15
Analisis Simetri dan Keseimbangan Bangunan a
Sumber : Analisis

Dari dua alternatif tersebut, dilakukan penilaian untuk menentukan pilihan simetri dan keseimbangan pada pusat perbelanjaan di Pekanbaru dengan mempertimbangkan bangunan akan menjadi *landmark* kota di Pekanbaru. Penilaian alternatif simetri dan keseimbangan keseluruhan ini meliputi:

Tabel 3.5
Penilaian Alternatif Pola Ruang

Kriteria	Bobot	Alternatif Simetri dan Keseimbangan			
		Alternatif I		Alternatif II	
		Score	Total Score	Score	Total Score
1. Kompleksitas bentuk	0,5	0	0	+1	0,5
2. Efisiensi ruang	0,3	+1	0,3	0	0
3. Efisiensi pergerakan	0,15	+1	0,15	0	0
4. Segi estetika	0,05	0	0	+1	0,05
Jumlah	1		0,45		0,55

Sumber : Analisis

Keterangan:

0-1 : adalah derajat penilaian

+1 : Baik

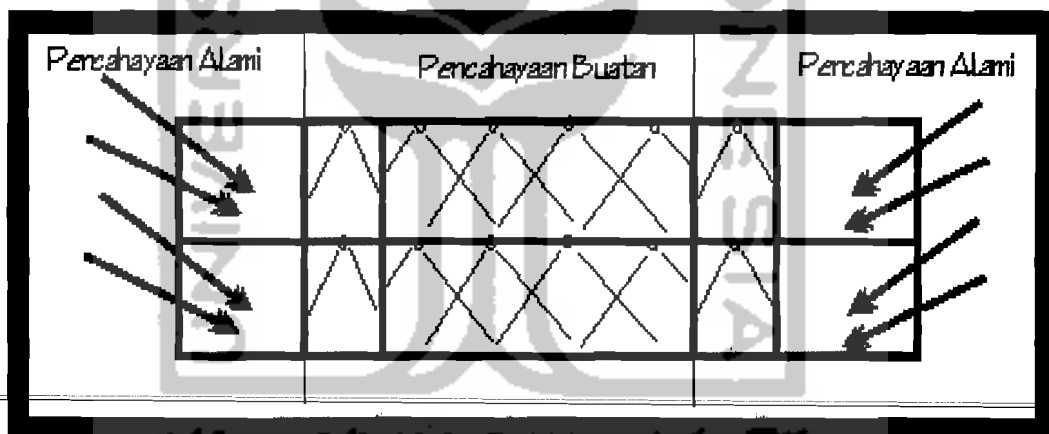
0 : Sedang

Dari penilaian alternatif diatas, untuk mencapai simetri dan keseimbangan keseluruhan pada pusat perbelanjaan yang akan dirancang dengan menggunakan simetri dan keseimbangan volume ruang.

3.3.7 Pencahayaan Bangunan

Pada bangunan pasar tradisional Riau pencahayaan yang digunakan adalah pencahayaan alami. Pencahayaan alami ini dicapai dengan menggunakan bukaan-bukaan yang besar atau bahkan tidak menggunakan dinding. Prinsip ini tidak bisa diterapkan pada pusat perbelanjaan yang akan dirancang karena ada pertimbangan keamanan bagi penyewa bangunan terhadap barang dagangannya dan pertimbangan jumlah lantai pada pusat perbelanjaan. Sesuai dengan tuntutan kebutuhan akan kenyamanan dan keamanan maka pusat perbelanjaan ini akan menggunakan pencahayaan alami dan buatan.

Untuk pencahayaan buatan akan menggunakan penyinaran dengan lampu, sedangkan untuk pencahayaan alami bisa dicapai melalui cara membuat bukaan pada bagian-bagian yang memungkinkan untuk mendapat pencahayaan alami seperti pada ruang bangunan yang terletak pada bagian terluar. Jadi penerapan prinsip pencahayaan alami pada pusat perbelanjaan ini bersifat kondisional yaitu dengan melihat letak ruang dan besaran ruang.



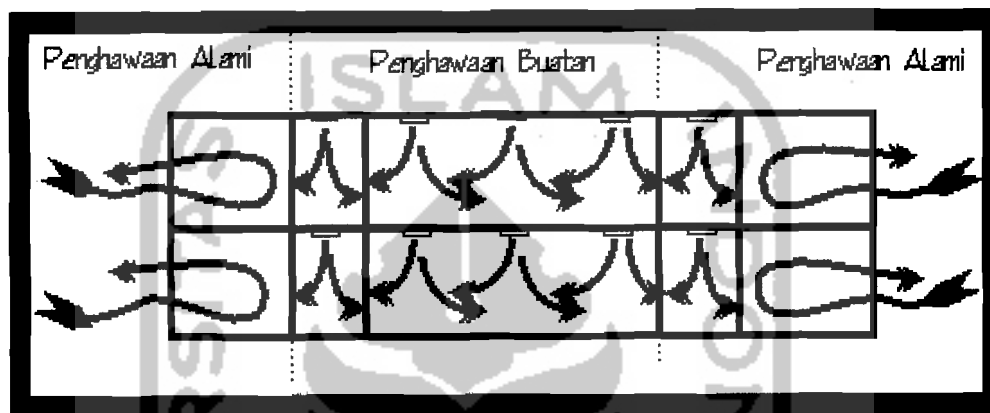
Gambar 3.16
Analisis pencahayaan Bangunan
Sumber : Analisis

3.3.8 Penghawaan Alami

Sama halnya dengan pencahayaan alami, bangunan pasar tradisional Riau mendapatkan penghawaan alami dengan bukaan-bukaan yang besar atau bahkan tanpa dinding. Pusat perbelanjaan yang terdiri lebih dari satu lantai tidak bisa menggunakan prinsip ini karena pada lantai yang tinggi akan mendapat angin yang keras sehingga akan mengganggu

kenyamanan penggunan bangunan. Juga karena mempertimbangkan keamanan pada pusat perbelanjaan, maka bangunan yang akan dirancang menggunakan dua macam penghawaan, yaitu penghawaan alami dan penghawaan buatan.

Untuk mendapatkan penghawaan alami pada pusat perbelanjaan bisa dicapai dengan penggunaannya pada bagian-bagian yang memungkinkan untuk penggunaan penghawaan alami seperti pada bagian terluar bangunan yang mempunyai besaran yang cukup untuk penghawaan buatan.



Gambar 3.17
Analisis penghawaan Bangunan
Sumber : Analisis

3.4 Analisis Jaringan Utilitas Bangunan

3.4.1 Jaringan Air Bersih dan Sanitasi

Untuk jaringan air bersih akan menggunakan PAM dan sumur sebagai sumber supaya persediaan air selalu ada terutama pada jam puncak. Jaringan ini akan menggunakan sistem down feed. Dipilihnya sistem ini selain persediaan air yang cukup juga karena bisa digunakan pada sistem pipa basah pada pencegahan kebakaran.

3.4.2 Jaringan listrik

Untuk menjaga agar tidak terjadi pemutusan aliran listrik yang lama maka jaringan ini menggunakan sumber listrik dari PLN (utama) dan generator sendiri sebagai cadangan. Supaya mudah dalam kontrol listrik akan dibagi-bagi per kapling tetapi tetap menggunakan satu alat kontrol.

3.4.3 Pencegahan Kebakaran

Supaya kebakaran dapat dicegah sedini mungkin, maka perlu detektor asap dan detektor panas yang bekerja secara otomatis. Apabila terjadi kebakaran sistem jaringan yang digunakan sebaiknya pipa basah karena sistem ini dengan cepat bisa mengatasi kebakaran karena air sudah berada dalam jaringan pipa sebelum terjadi kebakaran.

3.4.4 Jaringan Komunikasi

Dalam aktifitas pusat perbelanjaan terutama pengelola atau bagian operasional sangat dibutuhkan jaringan komunikasi baik komunikasi di dalam bangunan itu sendiri maupun komunikasi ke luar bangunan. Pada pusat perbelanjaan ini akan menggunakan jaringan telepon dan interkom karena jaringan ini sangat mudah dan cepat dalam penggunaannya.

3.5 Analisis Sistem struktur Bangunan

Pada tahap sebelumnya disebutkan bahwa sistem struktur yang akan digunakan adalah sistem struktru rangka. Pasar tradisional Riau struktur utama bangunan terbuat dari balok kayu dengan memakai sistem struktur rangka. Mengingat bangunan pusat perbelanjaan terdiri dari beberapa lantai maka struktur rangka dengan balok kayu tidak bisa digunakan pada bangunan ini, untuk menggantikannya tetap menggunakan struktur beton bertulang. Untuk mendukung agar pusat perbelanjaan bisa mencerminkan citra pasar tradisional Riau, maka pada struktur beton bertulang tersebut akan dilapisi material yang bisa mendukung citra bangunan di mana lapisan ini tidak berfungsi untuk memperkuat struktur bangunan.