

BAB V

K O N S E P

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Penerapan konsep dasar perencanaan dan perancangan ini merupakan tahap akhir penyusunan tulisan untuk mendapatkan arahan landasan menuju tahap transformasi ke dalam bentuk rancangan fisik. Penyusunan konsep ini merupakan titik tolak upaya pemecahan sejumlah permasalahan yang muncul dan didasarkan atas simpulan pendekatan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya.

Pewadahan tiga kegiatan sebagai pusat perbelanjaan yang menampung perdagangan sektor formal-Infomal juga sebagai tempat rekreasi dan pameran, merupakan pertimbangan utama perencanaan dan perancangan bangunan Shopping Mall di kota Cilacap. Hal ini diturunkan dalam bentuk persyaratan tata ruang dalam, luar, pergerakan serta sistim struktur dan utilitasnya.

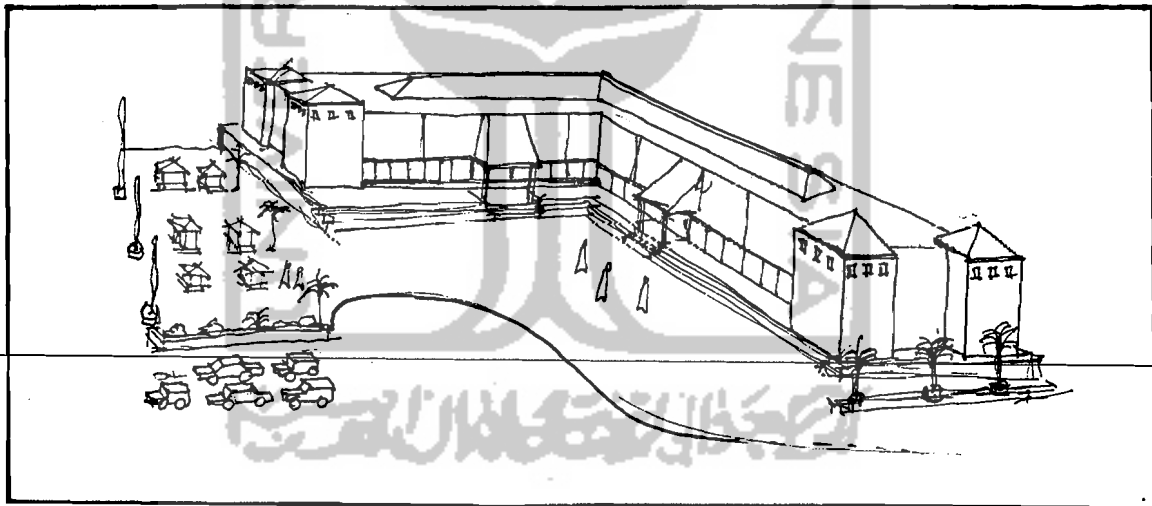
Disamping konsep perencanaan fisik harus pula difikirkan konsep pengelolaannya.

- a. Pengelolaan pusat perbelanjaan dan rekreasi, dilakukan oleh pihak swasta yang harus memenuhi peraturan yang berlaku, berupa keputusan Pemerintah Daerah.
- b. Peruntukan bagi perdagangan informal pada pusat perbelanjaan yang dibangun merupakan syarat yang harus dipenuhi investor. Pedagang informal yang ditampung diutamakan dari sekitar pusat perbelanjaan dan daerah sekitarnya. Ditem-

patkan pada lokasi yang secara cuma-cuma atau dengan biaya rendah karena diterapkan sistim "subsidi silang", yaitu pihak yang kuat membantu yang lemah melalui penyisihan keuntungan atau sebagian hasil penyewaan toko.

5.1. KONSEP DASAR PUSAT PERBELANJAAN, REKREASI DAN INFORMASI YANG MENGIKUTKAN SEKTOR FORMAL DAN INFORMAL

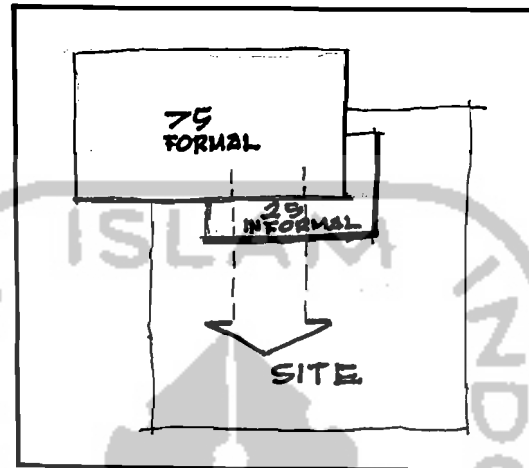
Fungsi sebagai bangunan umum komersial fasilitas pusat perbelanjaan, rekreasi dan informasi, harus dapat dikunjungi dan dinikmati segenap lapisan masyarakat, maka diperlukan kesan keterbukaan yang mengundang dan akrab.



Gb.5.1.a. View ke dalam bangunan

Fasilitas rekreasi memberikan keleluasaan dan kenyamanan untuk pengunjung dengan menciptakan suasana yang akrab sesuai dengan karakteristik di street mallnya dan penyediaan fasilitas pertokoan dan hiburan baru yang

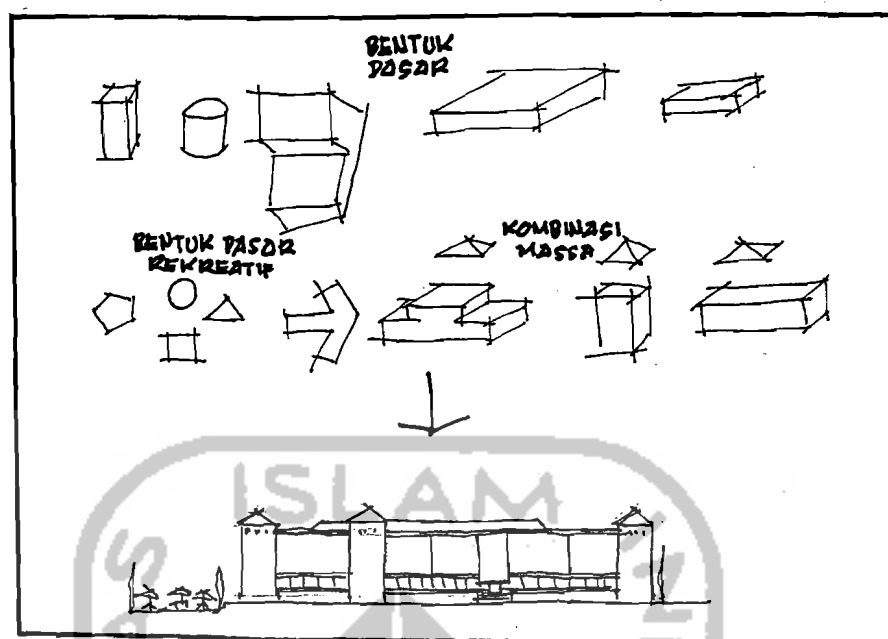
memiliki ciri khusus, serta menyediakan barang-barang kebutuhan pengunjung secara lengkap. Dengan asumsi ratio perbandingan pedagang formal dan informal 75:25 untuk melengkapi kegiatan belanja, rekreasi dan informasi yang terwadahi.



Sb.5.1.b. Konsep perbandingan proporsi

5.2. KONSEP DASAR PENAMPILAN BANGUNAN

Dalam tautan fungsional, penampilan tetap memperhatikan fungsi yang disandang sebagai fasilitas komersial dan rekreasi. Sebagai fasilitas komersial, penampilan mempertimbangkan unsur kejelasan, kemoncolokan, keakraban, dll. Sedang sebagai fasilitas rekreasi, penampilan mencerminkan ungkapan bentuk yang lebih berorientasi pada penyelesaian rekreatif (melalui detail dan ornamentasi).



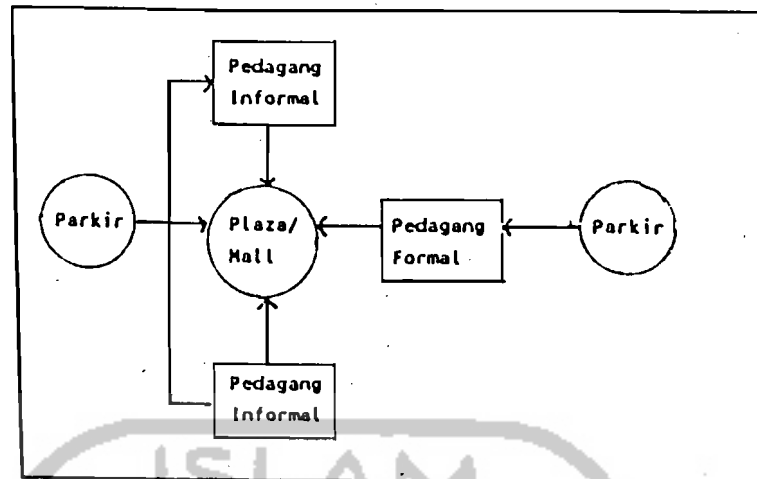
Gb.5.2.Penampilan bangunan

5.3. KONSEP DASAR TATA RUANG DALAM

5.3.1. Pola Ruang Luar

Ruang luar pada tapak ditujukan serta dimanfaatkan antara lain untuk :

- a. Ruang tangkap visual.
- b. Pendukung penampilan dan pembentuk suasana.
- c. Pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian.
- d. Ruang interaksi antar kegiatan dan komunitas pemakai yang beragam.



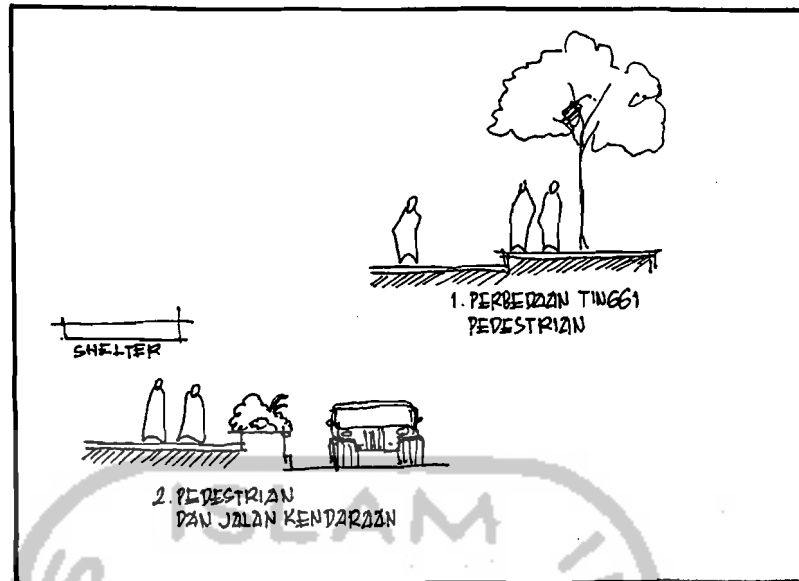
Gb.5.3.a.Pola ruang luar

5.3.2. Ruang Terbuka (Plaza)

Ruang terbuka sebagai ruang "penangkap" dan "penerima" pejalan kaki, maka letaknya pada ujung-ujung tapak atau dekat titik-titik pengaliran pengunjung.

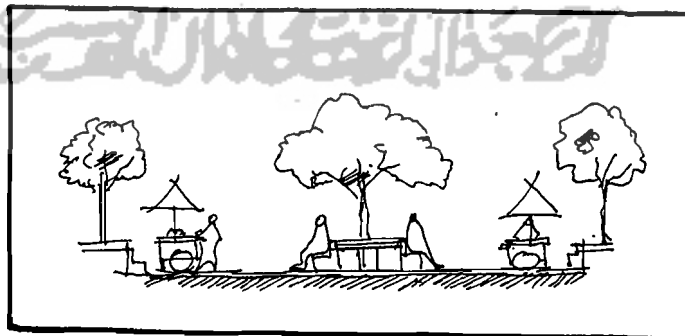
Penetapan fisik ruang luar terutama ditekankan pada penataan ruang-ruang terbuka serta tata vegetasi yang mencerminkan ekspresi familiar akrab. Selain itu mengingat kegiatan pengunjung dan pedagang informal yang diakomodasikan maka konsep ruang terbuka yang dirancang :

- a. Memberikan wadah yang optimal, nyaman dan aman bagi pejalan kaki, antara lain dengan cara sbb :
- b. Memberikan wadah bagi pedagang informal dengan persyaratan-persyaratan tertentu antara lain :



Bb.5.3.b. Wadah bagi pejalan kaki

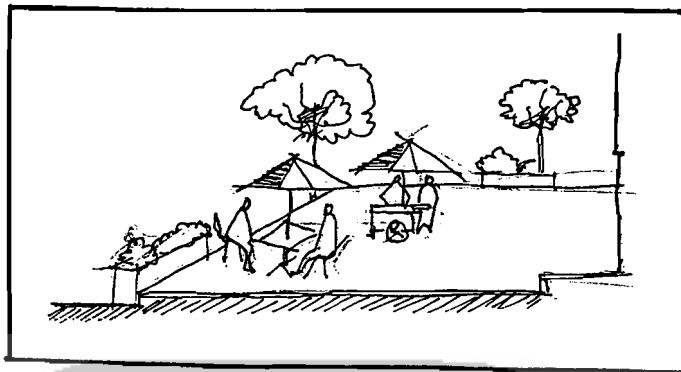
1. Separuh dari ruang ini adalah hijau, yang memiliki bak besar untuk semak-semak dan bunga, separuhnya merupakan plaza terbuka untuk kaki lima non-permanen yang diteduhi pohon-pohon didalam bak tanaman. Pengaturan kaki lima ini mengikuti perletakkan dari bak, pada satu sisi menghadap jalur pejalan kaki.



Bb.5.3.c. Kaki lima dan bak tanaman

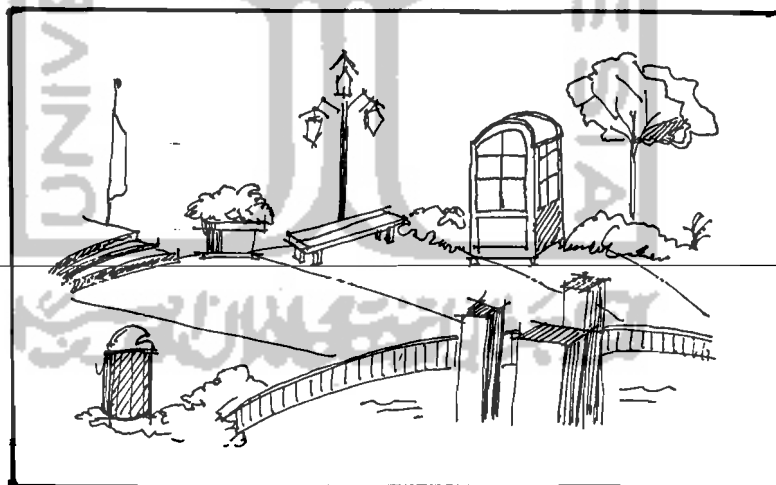
Shopping Mall pus Perbelanjaan, Rekreasi dan Informasi di Cilacap

2. Kaki lima hanya boleh di atas perkerasan di bawah pohon di sekeliling bak tanaman.



Gb.5.3.d. Perkerasan dan kaki lima

- c. Menambahkan elemen-elemen ruang luar (street furniture) yang dapat memberi kesan keruangan yang lebih baik. Elemen-elemen ini antara lain terdiri dari perkerasan (paving), tanaman, lampu, desain grafis, sculpture, kolam, bangku-bangku, shelter, kios, telepon umum.



Gb.5.3.e. Elemen-elemen ruang luar

sumber: Rubenstein, 1978

5.3.3. Tata Vegetasi (Pertamanan)

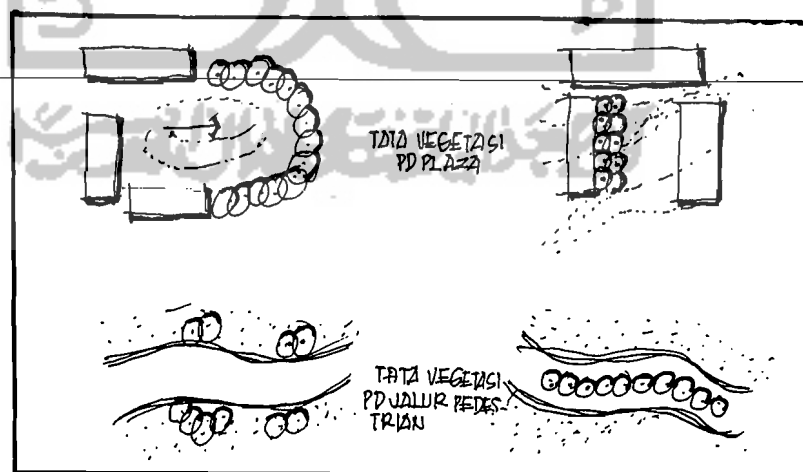
Konsep tata vegetasi dibedakan untuk ruang luar dan ruang dalam :

a. Tata vegetasi pada ruang luar

Tata vegetasi pada ruang luar diatur untuk mempertegas ruang, memberi arah, menyediakan perlindungan terhadap iklim, sebagai screening pandangan dari pemandangan yang tidak dikehendaki dan untuk mereduksi polusi udara atau bau. Oleh karena itu direncanakan suatu rencana penanaman *diagramatis* yang terdiri dari pepohonan, penutup permukaan (*ground cover*) dan rerumputan.

b. Tata vegetasi pada ruang dalam

Tata ruang dalam vegetasi diarahkan penempatannya pada mall, karena mempertimbangkan cahaya matahari (melalui skylight) dan perawatannya. Jenis tanaman yang bisa digunakan dalam pusat perbelanjaan dan sifatnya, dapat dilihat pada tabel di lampiran.

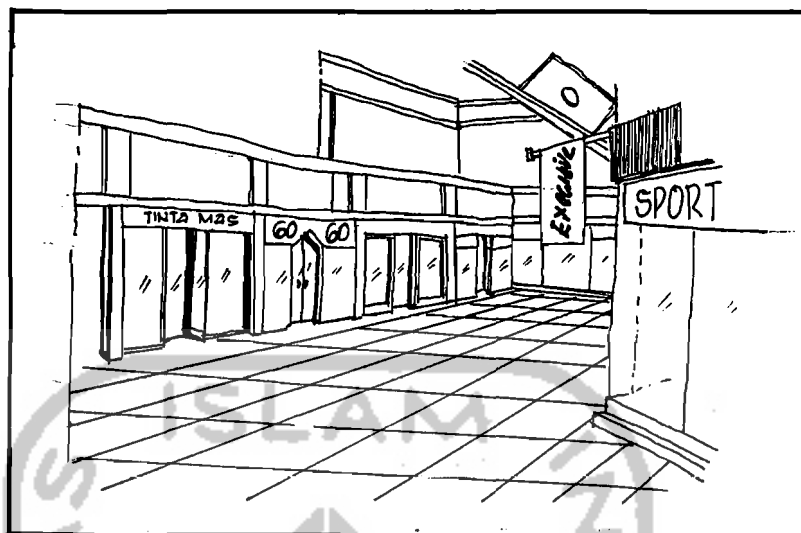


Gb.5.3.f. Tata vegetasi pada ruang luar

5.4. KONSEP DASAR TATA RUANG DALAM

Konsep tata ruang dalam ini disusun dengan mengingat kebutuhan kegiatan pelaku yang ditampung. Konsep ruangan pada shopping mall ini antara lain :

- a. Organisasi ruang yang sederhana yang memudahkan pencapaian.
- b. Arahkan sirkulasi yang jelas dan terdapat perluasan pada beberapa jalur sirkulasi untuk variasi dan perletakkan fasilitas-fasilitas tertentu (bangku, tanaman, dsb).
- c. Perletakkan kaki lima kering (souvenir, bunga, buah, jajanan, majalah, softdrink, snack) yang semi permanen pada kios-kios dan mall. Kaki lima yang menjual makanan porsi (bakso, es, soto, dsb) pada pujasera serta kaki lima non permanen (penjual es krim, mainan anak, tanaman) pada ruang terbuka yang ada.
- d. Menempatkan ruang-ruang yang bersifat private (ruang-pengelola, administrasi) terpisah dengan ruang-ruang yang bersifat umum.
- e. Perletakkan nama toko secara vertikal atau horisontal dengan ketinggian dan ukuran tertentu, agar dapat membentuk kesatuan irama.



Gb.5.4.a. Perletakan nama toko pada shopping mall

5.4.1. Pengelompokan Fasilitas Dan Kebutuhan Ruang

Sistim peruangan pada shopping mall, dibagi menjadi

4, yaitu :

a. Kelompok ruang pelayanan pembelian.

1. Pertokoan
2. Supermarket(pasar swalayan)
3. Depart. store

4. Ruang pameran

5. Kios-kios kaki lima

b. Kelompok ruang pelayanan rekreasi (hiburan)

1. Restoran, kafetaria dan Coffe shop
2. Pujasera
3. Arena hiburan dan bermain (permainan ketangkasan)
4. Karaoke
5. Bilyard

c. Kelompok ruang pelengkap

1. Bank
2. Salon
3. Kantor pengelola (administrasi)
4. Biro penerbangan dan perjalanan

d. Kelompok ruang pendukung

1. Parkir
2. Lavatory
3. Penjaga keamanan
4. Gudang
5. Ruang service (sirkulasi, komunikasi, pengkodisian udara, sanitasi dan MEE).

5.4.2. Karakter Dan Tuntutan

Tuntutan karakter berbagai ruang berbeda menurut jenis serta sifat kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Berbagai tuntutan yang meliputi persyaratan suasana dan fungsional pada beberapa ruang kegiatan diantaranya sbb :

a. Ruang Pelayanan Perbelanjaan (Kegiatan Komersial)

Ruang-ruangnya yang meliputi toko, kios kali lima, supermarket dan dept. store harus mempunyai pencapaian yang mudah dari beberapa sisi, baik oleh pengunjung yang berjalan kaki maupun yang berkendaraan. Selain itu ruang-ruang ini harus bersifat menarik, terbuka memperhatikan kenyamanan dan keamanan, serta memiliki kejelasan sirkulasi yang dapat mengarahkan pengunjung namun tetap memberikan kebebasan menentukan tujuan.

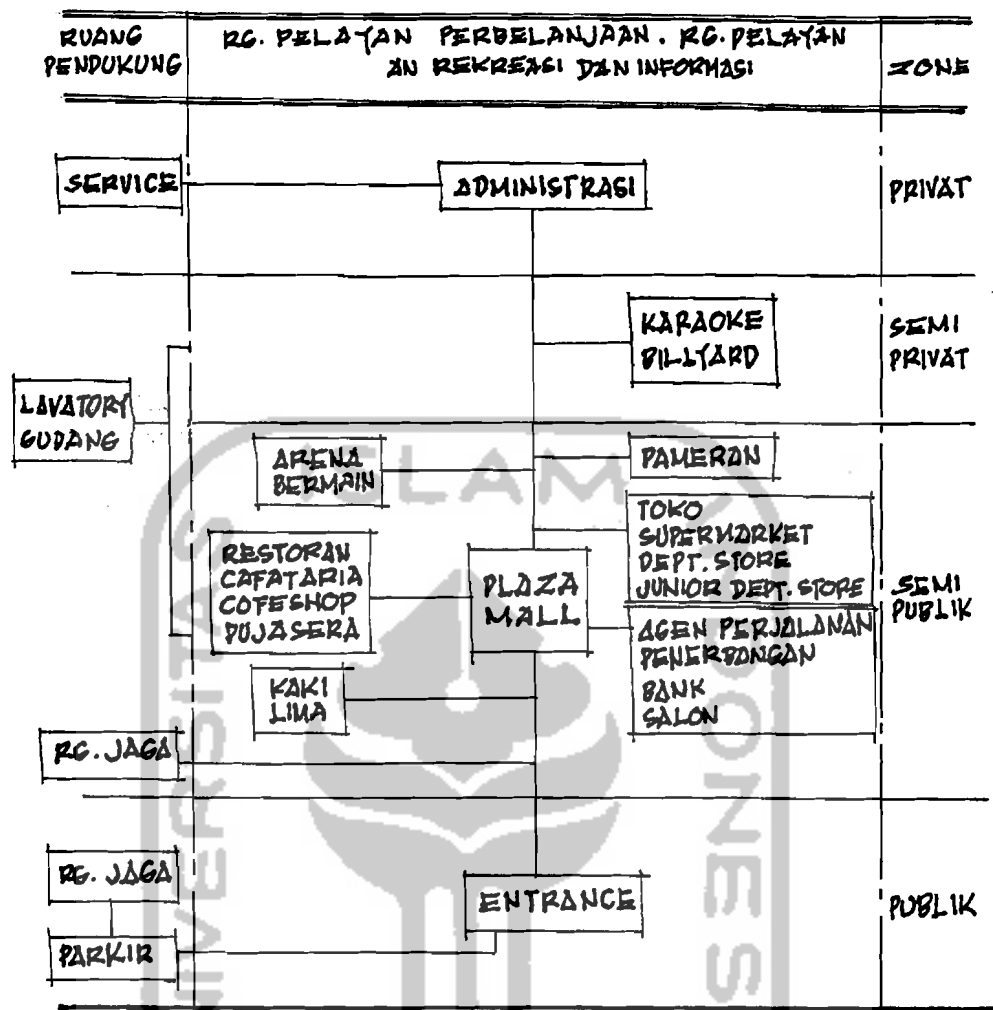
b. Ruang Pelayanan Rekreasi

Ruang-ruang ini diharapkan dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung untuk datang ke pusat perbelanjaan ini. Oleh karena itu ruang-ruang pelayanan rekreasi ini harus ditata sedemikian rupa pada titik-titik tertentu yang akan dilewati pengunjung. Sehingga secara tidak langsung mengarahkan pengunjung untuk masuk dan berbelanja pada area disekitarnya.

c. Ruang Pelengkap

Ruang pelengkap seperti bank, salon, biro penerbangan dan perjalanan, merupakan ruang semi publik. Khusus untuk bank membutuhkan syarat keamanan yang lebih dibanding ruang lainnya, hal ini dicapai antara lain dengan meletakkannya pada zone tersendiri pada bangunan. Kantor pengelola termasuk ruang private, perletakkannya pada bangunan harus memungkinkan adanya privacy, ketenangan bekerja serta keamanan, disamping tetap memiliki kemudahan kontrol terhadap ruang-ruang pelayanan.

5.4.3. Organisasi Ruang Pada Shopping Mall



Gb.5.4.b. Organisasi ruang pada shopping mall

5.5. KONSEP DASAR PERGERAKAN

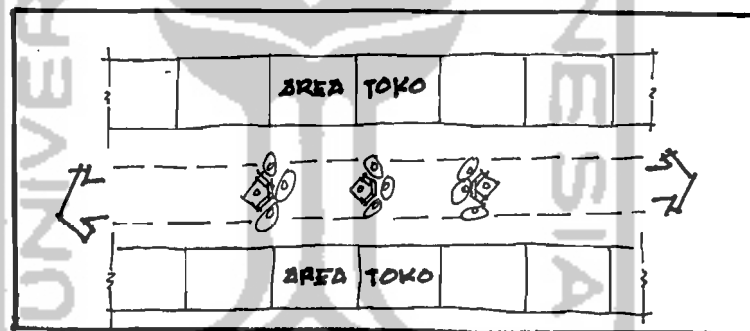
Konsep pergerakan pada tapak dibedakan menjadi 2 :

a. Sirkulasi Pejalan Kaki

1. Sirkulasi manusia ini terpisah dengan sirkulasi kendaraan yang terdapat disekililing tapak.
2. Jalur pedestrian ada dua macam, yaitu terbuka (tanpa atap dan berupa mall terbuka) dan tertutup (dalam

banguna berupa mall tertutup), namun keduanya saling berhubungan erat dan bersifat menerus.

3. Perkerasan dengan bahan dan pola tertentu di sekitar tapak dapat mengarahkan arus pengunjung ke tempat yang diinginkan.
4. Sistem sirkulasi dibuat sederhana agar tidak membingungkan dan memungkinkan pengunjung cepat mencapai fasilitas yang diinginkan.
5. Pada sirkulasi dalam bangunan (mall), dimensi mall harus dipertimbangkan benar agar penempatan kaki lima tidak mengganggu sirkulasi. Oleh karena itu pedagang informal pada mall diarahkan agar mempunyai pelayanan maksimal 3 arah saja.



pola pelayanan 3 arah

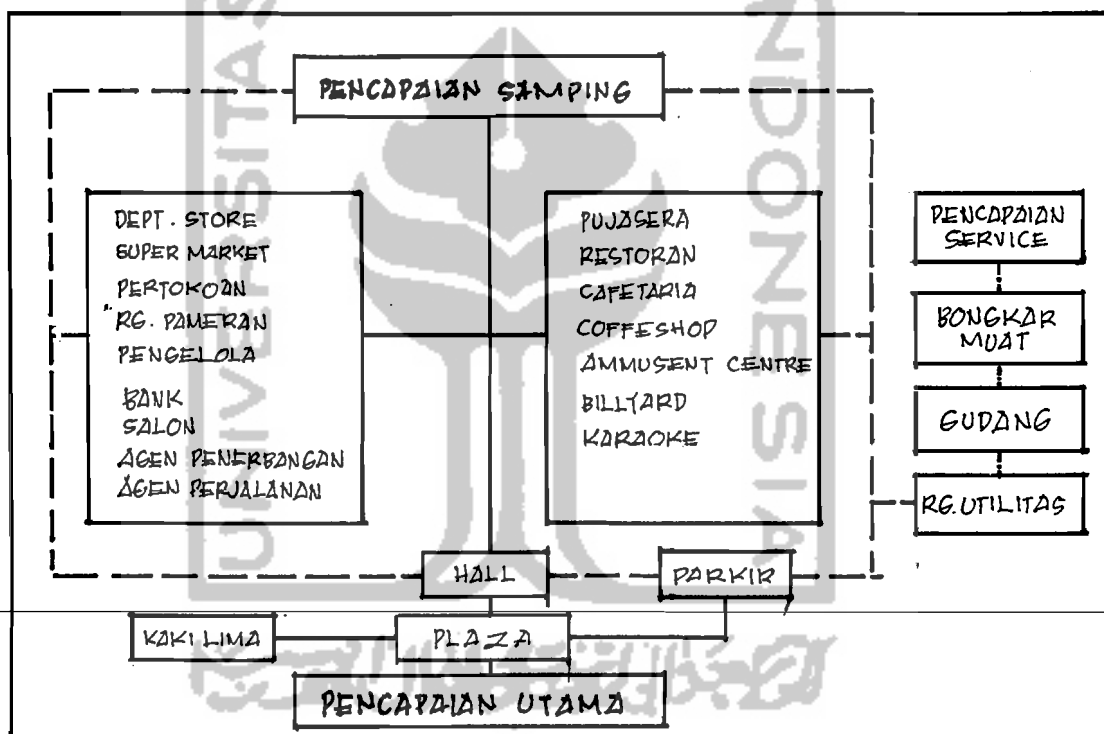
66.5.5.a. Sirkulasi dan pedagang informal

b. Sirkulasi Kendaraan

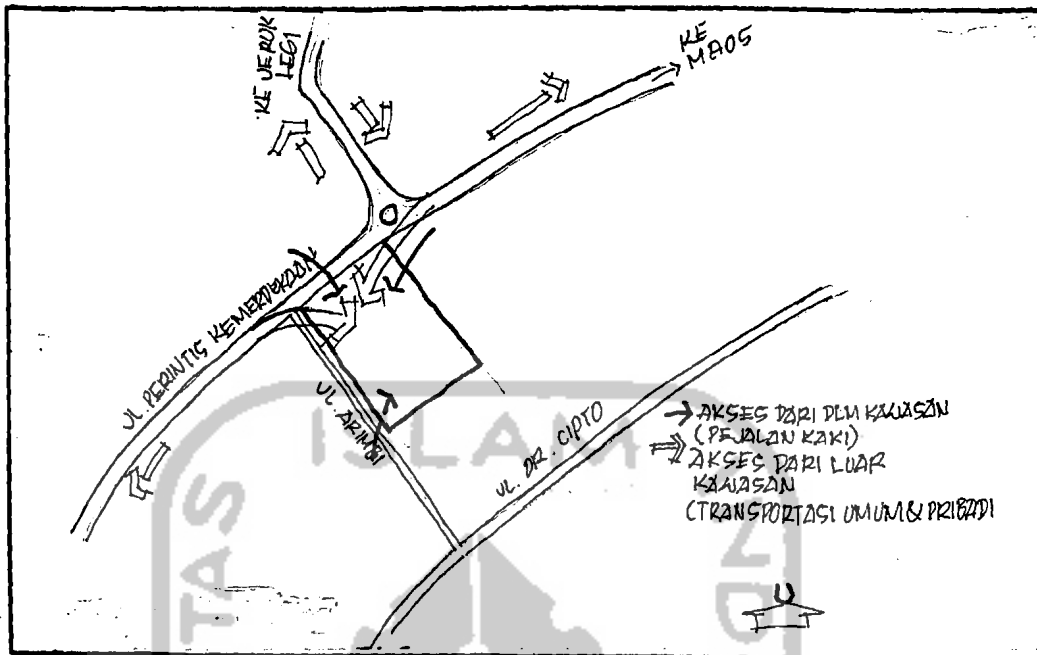
1. Pencapaian utama berasal dari Jalan Perintis Kemerdekaan (sebelah Barat Laut tapak), dan shopping mall tersebut dapat dicapai dari 2 sisi jalan.
2. Jalur perencanaan kendaraan barang dan service dibuat terpisah agar tidak mengganggu sirkulasi pengunjung.

3. Parkir terletak mengelilingi bangunan dan dapat dicapai dari beberapa sisi dan diarahkan membentuk "parkir taman". Perletakan area parkir ini dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian menuju fasilitas dan luas tapak yang tersedia.

Berdasarkan karakter atau tuntutan ruang dan organisasi ruang shopping mall, maka dapat diperkirakan sirkulasi pada shopping mall secara global serta pengembangan pencapaian dan sirkulasi menuju tapak.



Gb.5.5.b. Sirkulasi pada shopping mall



6b.5.5.c. Pengembangan pencapaian dan sirkulasi menuju tapak

5.5. KONSEP DASAR SISTEM STRUKTUR DAN UTILITAS

5.5.1. Sistem Struktur

Pemilihan sistem struktur dipertimbangkan terhadap :

1. Fungsi bangunan yang menampung berbagai kegiatan menuntut adanya fleksibilitas pentaan ruang.
2. Pengaruh keadaan fisik setempat, seperti daya dukung tanah, air, tanah setempat, dan sebagainya.
3. Faktor biaya yang meliputi pelaksanaan dan pemeliharaan bangunan.
4. Bentuk, dimensi bangunan serta ruang dalam yang akan direncanakan.

Struktur atas bangunan shopping mall ini menggunakan sistem rangka beton bertulang. Bentang kolom diperkirakan

akan berkisar antara 8-12 meter (berangkat dari standard retail shop, sepanjang 4 meter). Untuk bangunan kios-kios kaki lima digunakan konstruksi kayu, sebab bentangnya relatif kecil dan hanya satu lantai.

Struktur fondasi menggunakan fondasi dalam atau tiang pancang, sehingga mampu menahan beban vertikal, lateral, maupun gempa.

5.5.2. Sistim Utilitas

a. Penghawaan

Sistim penghawaan dibuat dengan mempertimbangkan kenyamanan bagi pengunjung atau pemakai bangunan. Oleh karena itu ruang-ruang komersial dalam shopping mall menggunakan penghawaan buatan berupa AC central, sedang untuk kios-kios kaki lima dan pedestrian terbuka menggunakan penghawaan alami. Penggunaan penghawaan buatan juga diterapkan pada ruang-ruang pengelola serta ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil bagi instrumen tertentu.

b. Pencahayaan

1. Pencahayaan Alami

Diutamakan optimalisasi pemanfaatan pencahayaan alami melalui pengaturan bidang-bidang bukaan pada dinding maupun atap (skylight dan void). Pada bangunan ini terutama bagian mallnya akan menggunakan sistim pencahayaan alami dengan skylight. Namun penyinaran secara langsung harus diperhatikan agar tidak menimbulkan dampak negatif pada barang-barang

yang terkena sinar. Penggunaan skylight tidak menyebabkan terjadinya peningkatan beban energi untuk AC karena skylight menggunakan kaca ganda sehingga panas matahari tidak merambat ke dalam ruangan.

2. Pencahayaan Buatan

Pemakaiannya perlu mempertimbangkan daya efisiensi, warna dan efek kesan cahaya yang diinginkan, bentuk dan penampilan armatur, distribusi cahaya (silau atau kontras).

c. Elektrikal

Sistim distribusi jaringan elektrikal diperhatikan agar tidak mengganggu secara visual kegiatan. Perletakan ruang gen-set dan power supply diperhatikan agar tidak menimbulkan kebisingan terutama terhadap area-area utama; pertokoan, pameran dan hiburan.

d. Transportasi

Sistim transportasi vertikal yang digunakan dalam bangunan adalah tangga berjalan (escalator) dan lift untuk barang, dengan pertimbangan perawatan, kenyamanan dan dapat dinikmati suasana dalam ruangan.

e. Sistim Jaringan Drainasi Dan Sanitasi

1. Kebutuhan air bersih dilayani oleh gabungan sumber PDAM Kotatip Cilacap dan sumur pompa dengan sistim down feed. Pendistribusian air bersih ke lokasi dengan sistim loop. Sistim ini mempunyai kelebihan berupa perataan tekanan dan bila terjadi kebocoran, daerah pelayanan tetap terlayani.

2. Jaringan air kotor dialirkan secara grafitasi menuju saluran drainasi setelah adanya pengolahan air kotor. Jaringan drainasi direncanakan menampung air hujan menuju bagian depan kawasan masuk pada jaringan riol kota.
3. Jaringan air kotor menggunakan septictank tanpa bidang resapan mengingat kondisi air tanah yang tinggi. Air kotor dialirkan pada bak khusus penampungan yang disebut bangunan pengolahan air buangan, kemudian secara berkala disedot oleh mobil kotoran.
4. Sampah di tiap-tiap blok bangunan di sepanjang pedestrian mall tersedia bak sampah "moveable" sebagai tempat penampungan sementara. Setelah penuh oleh petugas kebersihan diangkut secara kontinyu menuju ke penampungan utama, kemudian diangkut oleh Dinas angkutan sampah Kotip Cilacap.

f. Sistim Keamanan

Jenis serta jumlah perlengkapan keamanan dipilih sesuai dengan standart untuk bangunan publik, keamanan pada bangunan meliputi; keamanan terhadap kebakaran (fire protection), petir, dan kriminalitas. Strategi pengamanan diterapkan dengan memperhatikan keleluasaan gerak aktifitas pengunjung.