

# BAB V

BANGUNAN RUMAH CAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MALL



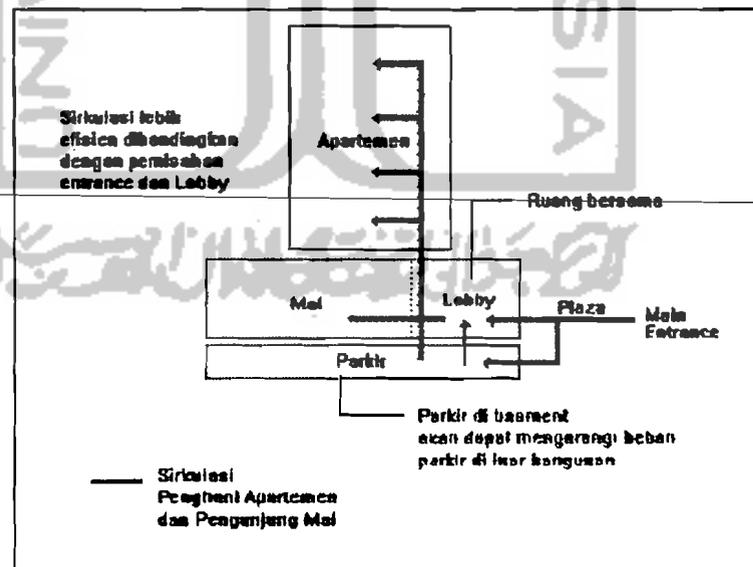
## BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

### A. Konsep Optimasi Ruang

Konsep optimasi ruang dapat ditinjau dari beberapa segi, antara lain optimasi terhadap ruang gerak, hubungan antar ruang, serta tingkat pencapaian yang mudah. Dengan demikian bentuk penataan ruang merupakan hal yang sangat penting didalam perencanaan dan perancangan suatu bangunan.

Optimasi pada penggabungan Apartemen dan Shopping Mal dapat dilakukan pada ruang-ruang yang dapat digunakan secara bersama diantaranya adalah main entrance, plaza, lobby dan tempat parkir. Ruang-ruang tersebut masih tergolong kedalam ruang umum, sehingga dapat difungsikan sebagai ruang bersosialisasi sebelum mereka mencapai ruang yang menjadi tujuan utama.

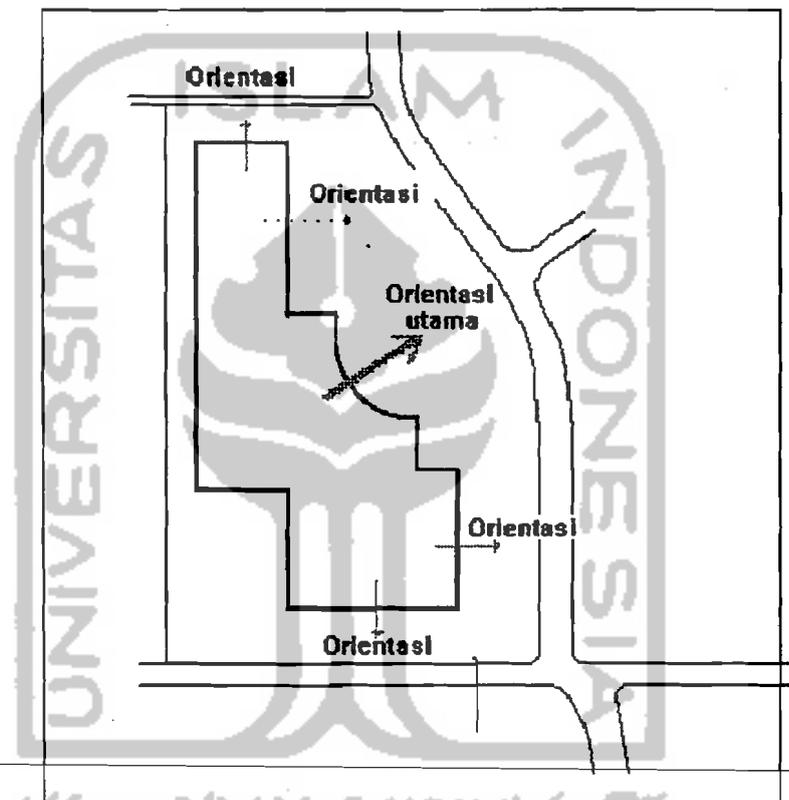
Dibawah ini merupakan bentuk optimasi ruang pada penggabungan apartemen dan Shopping Mal :



Gambar 23  
Optimasi Ruang

## B. Orientasi Bangunan

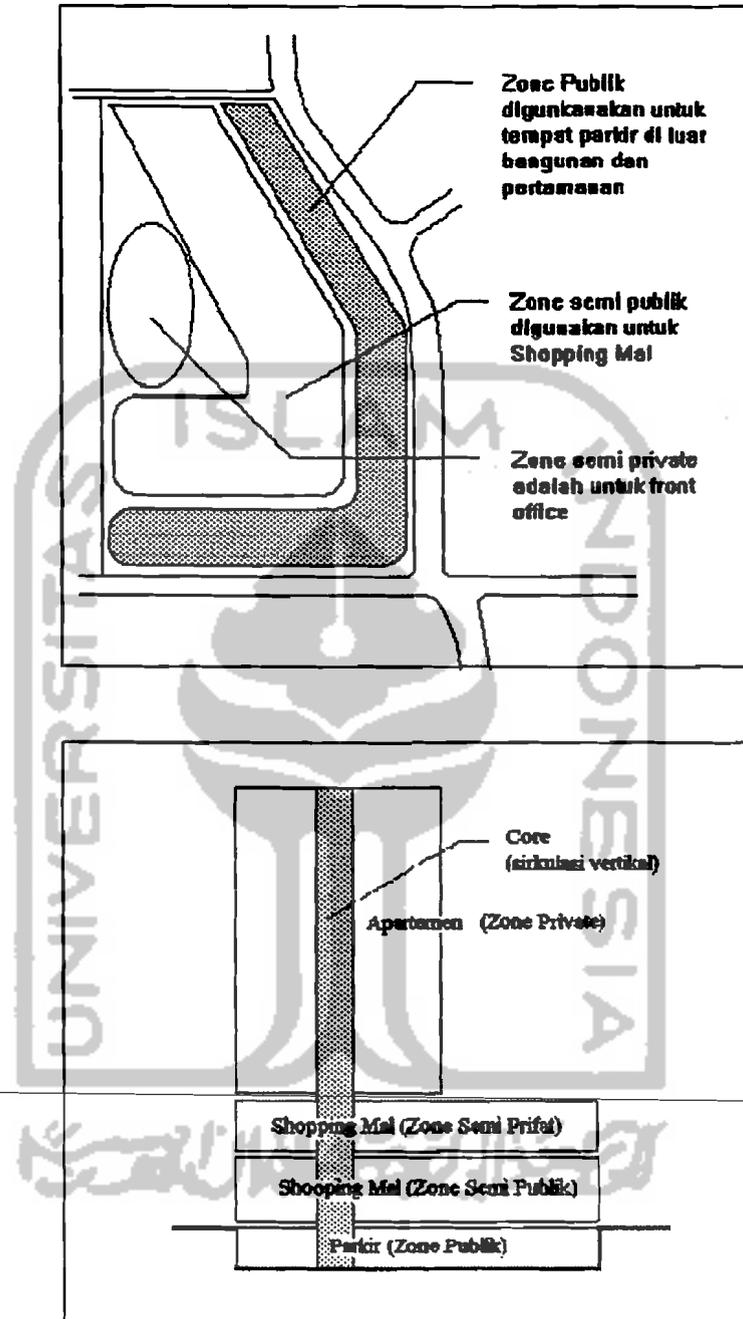
Orientasi utama adalah kearah pertigaan jalan Suryotomo-Mataram sebagai tempat yang mudah untuk mengenali bangunan dan paling strategis bagi pengamat. Sedangkan orientasi bangunan adalah ke semua arah sebagai usaha untuk mengkomunikasikan dengan lingkungan sekitar (lihat gambar 24).



Gambar 24  
Orientasi Bangunan

## C. Konsep Pemintakatan (zoning)

Penzoningan dalam tapak secara horizontal dikelompokkan dalam 3 bagian yaitu semi private, semi publik dan publik. Sedangkan unit apartemennya sendiri berada pada zone private yaitu berada di lantai 3 keatas.

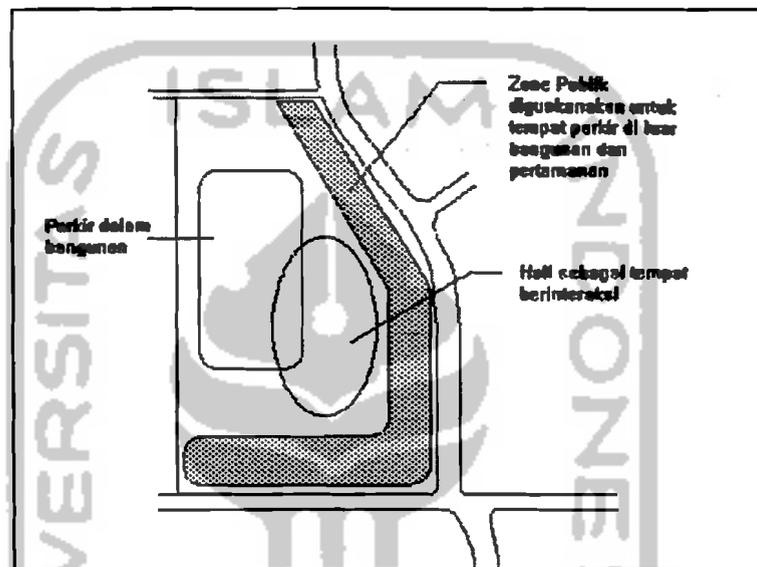


Gambar 25  
Penzoningan horizontal dan vertikal pada bangunan  
fungsi campuran

## D. Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan

### 1. Pola ruang luar

Ruang luar pada tapak dapat di fungsikan sebagai ruang tangkap visual, pendukung penampilan bangunan, pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian serta ruang interaksi antara kegiatan komunitas pemakai bangunan.



Gambar 26  
Pengolahan Ruang Luar

### 2. Ruang terbuka

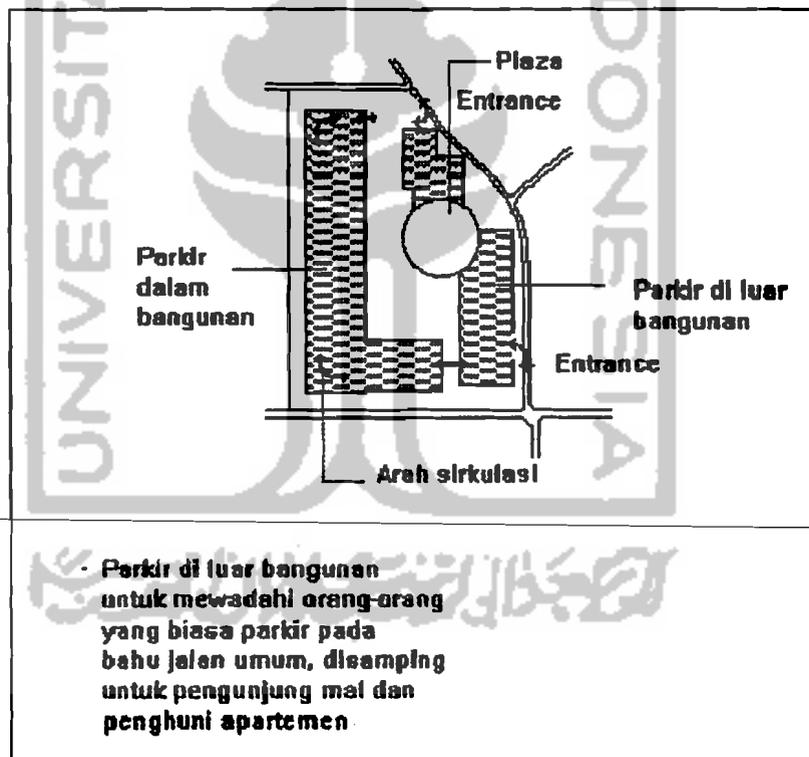
Ruang terbuka berfungsi sebagai penangkap dan penerima bagi pejalan kaki, maka perletakkannya harus sedekat mungkin dengan sirkulasi utama pengunjung. Penataan fisik ruang luar ditekankan pada penataan ruang terbuka dengan penataan vegetasinya, sehingga akan memberikan suasana nyaman bagi para penghuni apartemen dan pengunjung shopping mall serta dapat dimanfaatkan sebagai ruang rekreasi.

Penambahan elemen-elemen ruang luar (street furniture) yang dapat memberikan kesan ruang yang lebih baik. Elemen ini disamping berfungsi

sebagai pelengkap ruang dan informasi visual juga dapat sebagai titik orientasi misalnya dengan pemberian paving, tanaman, lampu, bangku-bangku, telepon umum dan sebagainya.

### **3. Parkir di Luar bangunan**

Pencapaian ke dalam dan keluar bangunan dibuat pada dua sisi hal ini sebagai antisipasi terhadap berjubelnya sirkulasi pejalan dan pengendara. Perparkiran terletak pada sisi jalan utama yang diarahkan membentuk taman parkir. Perletakan area parkir ini didasari dengan pertimbangan kemudahan pencapaian menuju fasilitas yang tersedia.



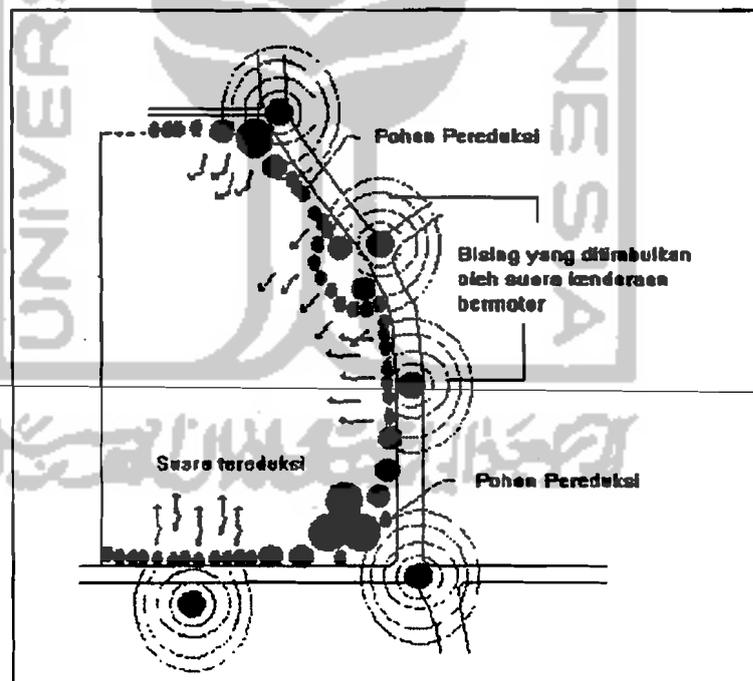
• Parkir di luar bangunan untuk mewadahi orang-orang yang biasa parkir pada bahu jalan umum, disamping untuk pengunjung mall dan penghuni apartemen.

Gambar 27  
Penempatan Parkir Luar

#### 4. Tata Vegetasi (pertamanan)

Tata vegetasi pada ruang luar diatur untuk mempertegas ruang, memberi arah, melindungi terhadap iklim, sebagai screening atau membatasi pandangan yang tidak dikehendaki dan mereduksi polusi suara. Maka direncanakan suatu penanaman pepohonan, penutupan permukaan (ground cover) untuk tujuan-tujuan tersebut.

Disamping hal tersebut di atas tata vegetasi (taman) pada tapak juga dapat memberikan kesegaran dan kenyamanan bagi pengunjung mal dan penghuni apartemen. Penempatan taman juga dilakukan di atap bangunan yang diletakkan pada pot-pot besar sehingga memudahkan didalam pemindahan jika sewaktu-waktu diinginkan.



Gambar 28  
Pemanfaatan Vegetasi sebagai Reduksi Suara

### **E. Konsep Tata Ruang Dalam**

Konsep tata ruang dalam erat kaitannya dengan suasana yang diinginkan oleh pengunjung dan penghuni. Berbagai faktor yang dapat mempengaruhi kesan sebuah ruang, antara lain adalah ketinggian plafon yang tetap memperhatikan skala manusia. Disamping itu bahan dan tekstur plafon sangat mempengaruhinya.

Lantai dan corak warnanya sangat mempengaruhi kesan sebuah ruang. Corak lantai pada apartemen dan shopping mal hanya ada pada corridor hal ini untuk memberikan kejelasan arah untuk mencapai suatu ruangan tertentu.

Demikian juga dengan dinding pembatasnya yang harus menyesuaikan dengan fungsi ruang. Pada unit-unit apartemen dinding harus kedap terhadap suara karena ruangan ini membutuhkan tingkat privacy yang paling tinggi dibandingkan dengan jenis ruang lainnya. Pada shopping mal dinding depannya dibuat dari bahan kaca dimaksudkan untuk mempermudah penglihatan kedalam ruangan sekaligus dapat memberikan kesan promosi secara tidak langsung. Sedangkan sisi dinding yang lainnya berupa partisi hal ini untuk mempermudah perubahan ruang jika sewaktu-waktu diinginkan, bahan tersebut dapat berupa multiplek ataupun papan dengan finishing.

Sedang perletakan ruang core pada apartemen menggunakan pola ditengah hal ini untuk mendapatkan jarak pencapaian yang sama antara unit-unit hunian yang ada sekaligus membenkan keseimbangan bangunan.

### **F. Konsep Bentuk Bangunan**

Konsep tampilan luar bangunan merupakan gabungan bentuk dasar lingkaran dan bujur sangkar. Bentuk bujur sangkar mendominasi bangunan ini, sedangkan lingkaran hanya diterapkan pada bagian depan shopping mal sebagai daya tarik sekaligus ungkapan penerimaan bagi pengunjung serta elemen atap shopping mal. Pada bangunan ini juga terdapat pengurangan dan penambahan elemennya untuk menghindari bentuk yang kaku dan monoton.

Bentuk keseimbangan tetap ditampilkan dengan nilai estetika arsitektural untuk menunjukkan variasi bentuk dalam suatu kedinamisan. Dengan demikian bangunan tersebut tidak kelihatan formal, tetapi dapat mencerminkan suatu fungsi yang diwadahnya sebagai bangunan komersial yang terkandung didalamnya nilai rekreasi. Adapun nilai corak bangunan yang dimunculkan berbeda dengan bentuk disekitarnya agar dapat menjadi pusat perhatian.

### **G. Struktur Bangunan**

Kolom, balok dan plat lantai menggunakan beton bertulang. Struktur pondasi utama menggunakan pondasi tiang pancang dan foot plat, sehingga mampu menahan beban vertikal, horizontal maupun gempa. Sedangkan pondasi batu kali hanya digunakan untuk menyangga dinding pembatas atas ruang. Penggunaan pondasi dangkal terlalu riskan terhadap penurunan pada masing-masing kolom mengingat beban yang diterima cukup besar.

Struktur atap menggunakan beton bertulang yang di padu dengan struktur rangka baja pada bagian-bagian tertentu. Struktur plafon memakai rangka aluminium dan kayu tergantung dari kebutuhan ruangnya. Dan tidak menutup kemungkinan plafon menggunakan plat lantai dari ruang di atasnya. Bahan dinding pembatas antar ruang menggunakan batu bata (pada apartemen), teakwood dan kaca (pada shopping mal).

### **H. Sistem Utilitas**

#### **1. Kenyamanan Ruang**

Kenyamanan ruang disini menyangkut desain bagian dalam baik apartemen maupun shopping mal dengan maksud agar dapat menarik pengunjung semaksimal mungkin, serta akan membuat pengunjung betah di dalam.

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kenyamanan dalam suatu ruang, antara lain :

**a. Pengkondisian Udara**

Kondisi udara yang berkaitan dengan ruangan perlu diperhatikan dan dijaga temperaturnya. Untuk mengendalikan suhu ruang maka dipakai Air Conditioner. Perletakkannya outletnya juga disesuaikan dengan standar disamping mengejar nilai estetikanya, sehingga keberadaan AC tersebut tidak akan mengganggu interiornya.

**b. Pencahayaan**

**1. Pencahayaan alami**

Pada shopping mall diusahakan pemanfaatan cahaya alami melalui pengaturan bidang bukaan atap (sky light) untuk pencahayaan siang hari. Sedangkan pada apartemen menggunakan bukaan-bukaan di dinding. Untuk penyinaran langsung perlu diperhatikan standarnya, agar tidak menimbulkan dampak negatif pada barang-barang yang terkena sinar.

**2. Pencahayaan buatan**

Pencahayaan buatan adalah dengan menggunakan lampu TL, pijar ataupun yang lainnya sesuai dengan kondisi ruang dan benda yang akan diterangi, Untuk ruang peraga dapat menggunakan lampu halogen, dan lampu pijar dapat dipakai sebagai lampu hias. sedangkan penerangan pada apartemen menggunakan lampu dinding.

## **2. Mekanikal dan Elektrikal**

Sistem pemasangan distribusi jaringan elektrikal, telephone, televisi (pada apartemen) diusahakan tidak mengganggu visual kegiatan sehingga harus diperhatikan pemasangannya misalnya dengan penanaman dalam tembok, dilantai ataupun diatas plafon. Perletakan mesin genset, pompa air, air conditioner dan lift juga perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan kebisingan yang dapat mengganggu terhadap aktifitas kegiatan yang ada baik di apartemen maupun shopping mall.

## **3. Sistem Transportasi**

Sistem transportasi yang digunakan adalah tangga berjalan (escalator) untuk pusat perbelanjaan, perletakannya juga perlu diperhatikan sehingga setiap pengunjung diusahakan mengelilingi pertokoan yang ada. Untuk apartemen menggunakan lift (elevator) dengan perletakan sedekat mungkin dengan unit-unit hunian yang ada. Disamping kedua alat tersebut juga didukung dengan tangga konvensional sebagai tangga darurat.

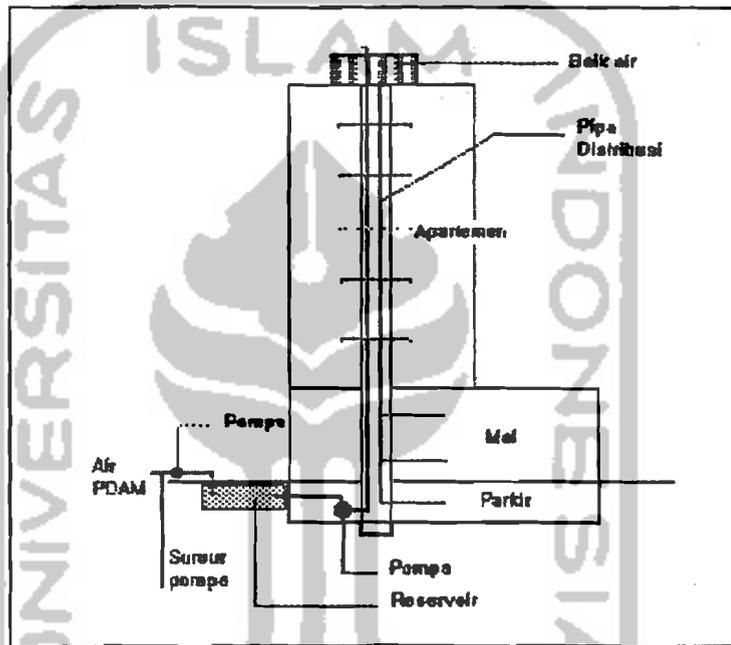
## **4. Jaringan Air bersih, Air kotor dan Sampah**

Sistem jaringan air bersih dilayani oleh PDAM dan sumur pompa, sistem pendistribusiannya memakai down feed dengan pertimbangan hemat energi listriknya (lihat gambar 29). Sedangkan distribusi air panas menggunakan pompa penekan yang selalu hidup, sirkulasi air panas adalah tanpa berhenti karena jika berhenti air yang ada dalam pipa akan cepat dingin.

Limbah cair terlebih dahulu ditreatmen baru kemudian dialirkan ke sumur peresapan. Untuk air hujan langsung disalurkan ke peresapan yang tersebar ke seluruh bagian tapak. Limbah padat seluruhnya masuk ke septiktank yang dilengkapi dengan peresapan jika sewaktu-waktu penuh

disedot dengan mobil khusus untuk dibuang atau ditreatmen (yang disediakan oleh pemerintah ataupun swasta).

Semua sampah dikumpulkan pada kontainer kemudian baru dibawa ke penampungan sementara. Dan selanjutnya diangkut dengan truk sampah untuk dibuang kepembuangan akhir yang telah disediakan.



Gambar 29  
Distribusi Air Bersih