

Bab II **INFORMASI DATA**

Pada bagian ini akan dibahas mengenai data-data yang berkaitan dengan perencanaan Shopping Street. Sebagai mana diketahui perencanaan Shopping Street ini mendesain ulang fungsi bangunan komersial sejenis yang sekarang sudah ada pada site terpilih yaitu kompleks pertokoan Kapuas Indah.

Redesain dilakukan karena kondisi aktivitas dari kompleks pertokoan ini dirasa sudah tidak dapat menampung aktivitas perdagangan yang ada sekarang. Kondisi bangunan yang ada pada saat ini secara teknis arsitektural tidak dapat lagi dengan sempurna keamanan dan kenyamanan beraktivitas sebagai pusat perbelanjaan apalagi untuk mendukung fasilitas rekreasi keluarga.

2.1. MAKRO ARSITEKTUR

2.1.1. Zoning Ruang

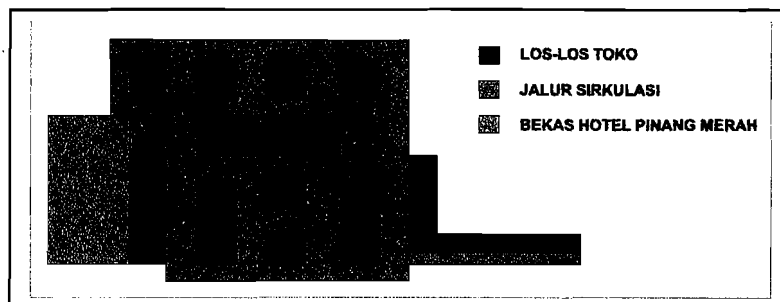
Tidak ada penzoningan menurut distribusi komoditas pada kompleks pertokoan Kapuas Indah. Sebagian besar los-los toko dipenuhi oleh sebagian besar pedagang pakaian dan perlengkapan sekolah, sebagian kecil elektronik, perhiasan dan barang kelontong.

Modul ruang sewa kecil yaitu 2 x 2 m per modul sewa, sehingga apabila pedagang menyewa ukuran ruang yang kecil, sedangkan barang dagangan mereka banyak, yang kemudian terjadi adalah barang dagangan mereka akan di letakkan di depan los toko dan akan memakan ruang sirkulasi yang sudah sempit.



Gb.2.1
*Selasar, Pertokoan
Kapuas Indah, Pontianak*

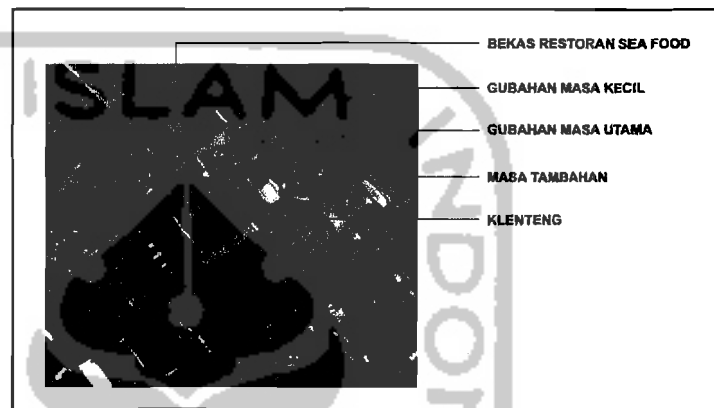
Selain itu ruang sewa juga tidak mempunyai orientasi yang jelas, yang ada hanyalah ruang sewa yang berjejer sepanjang jalur sirkulasi yang pada kenyataannya mempunyai pola yang tidak jelas. Tidak ada fokus orientasi ini kemudian menyebabkan ruang tidak dapat diidentifikasi dengan mudah oleh para pelaku.



Gb.2.2
*Pola ruang,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

2.1.2. Gubahan Masa Bangunan

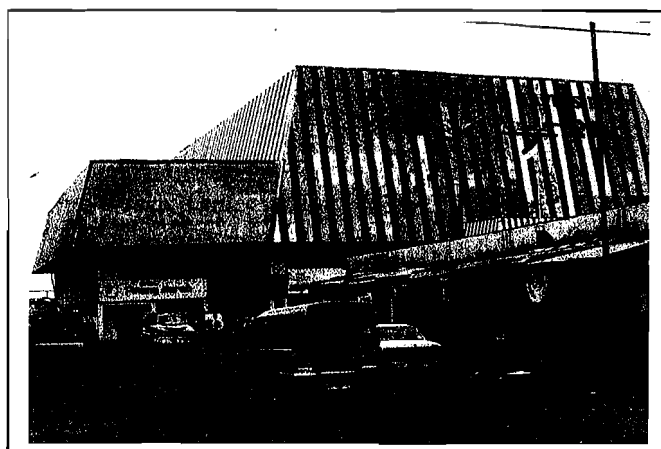
Masa utama berbentuk kotak berjejer yang terdiri dari dua buah kotak besar sebagai masa yang utama dan satu kotak yang lebih kecil. Seiring dengan perubahan masa kebutuhan akan ruang sewapun semakin bertambah, dan kemudian ada penambahan pada sisi barat yang secara arsitektural menurut penulis tidak ada kesatuan gaya dan komposisi dengan bangunan utamanya, dan kesan yang ditampilkan menjadi terlalu dipaksakan.



Gb.2.3
*Pola mass bangunan,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

2.1.3. Penampilan Bangunan

Arsitektur moderen minimalis menjadi gaya yang ditampilkan oleh bangunan pertokoan Kapuas Indah ini. Proporsi vetikal dan horizontal memiliki perbandingan yang sama, masa kotak diangkat dan ditopang dengan kolom-kolom di bawahnya layaknya bangunan panggung. Hampir tidak ada pola-pola detil yang melekat pada fasade bangunan yang sebagian besar diselubungi material metal dengan finishing cat ini.

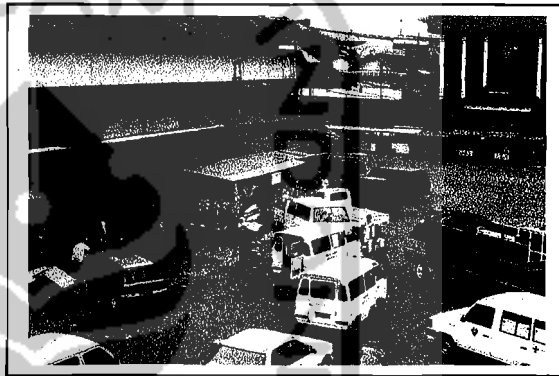


Gb.2.4
*Penampilan bangunan,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

2.1.4. Lansekap

Lansekap pada bangunan ini sangat kurang diperhatikan oleh pihak pengelola, ruang luar sebagian besar digunakan sebagai area parkir pengunjung dan masih juga tidak adanya pemisahan yang pasti antara area parkir, pedestrian dan vehicular yang pasti, semuanya seperti berbaur menjadi satu kesatuan. Pada akhirnya akan timbul dampak lanjutan seperti kemacetan disekitar area karena badan jalan yang tersisa untuk sirkulasi kendaraan tinggal sedikit.

Gb.2.5
*Jalan Utama,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*



Gb.2.6
*Fasilitas parkir,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*



Hal lainnya yang kurang direspon oleh pengelolaanya dengan arsitektur bangunan yaitu keberadaan sungai kapuas yang sangat dekat dengan bangunan. Tepi muka air sungai Kapuas hanya berjarak 15 m dari pinggir masa bangunan.



Gb.2.7
*Sungai Kapuas, view dari
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

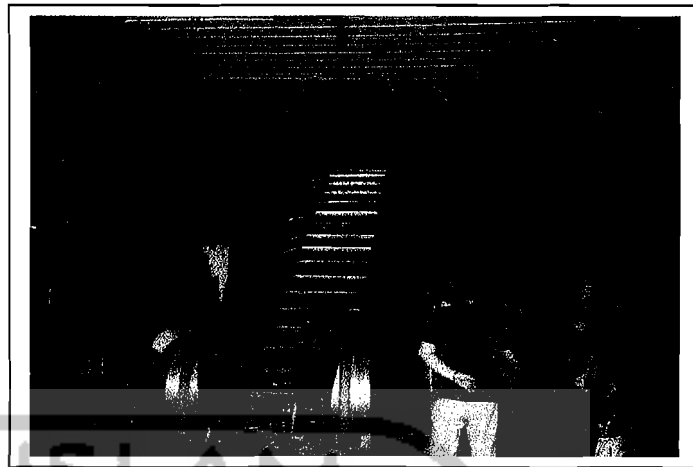


Gb.2.8
*Sungai Kapuas, view dari
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

2.1.5. Sirkulasi

Pola sirkulasi di dalam bangunan tidak terpola dengan baik, secara horizontal pola-pola hubungan sebenarnya berbentuk grid kotak-kotak, tetapi ada sedikit penyimpangan pola yang memotong-motong grid-grid sirkulasi yang ada. Dan pada akhirnya kembali lagi akan menjadi sulit untuk mengenali atau mengidentifikasi ruang dalam petokoan Kapuas Indah ini.

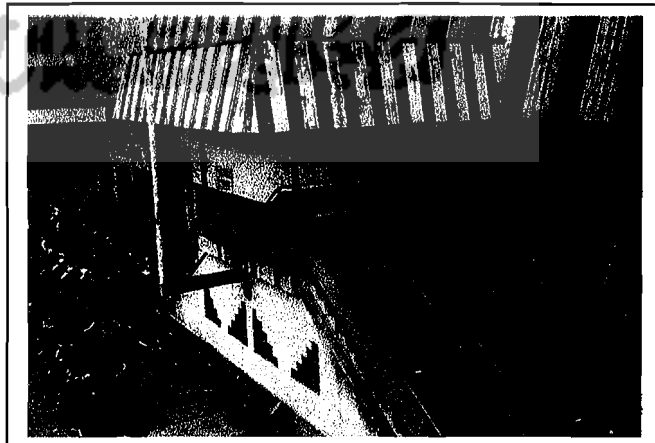
Sedangkan pada pola hubungan sirkulasi secara vertikal, hubungan antar level bangunan di pertokoan Kapuas Indah ini hanya dihubungkan dengan tangga dan eskalator yang tidak berfungsi dengan baik. Dan sekali lagi yang menjadi kelemahan desain terdahulu menurut penulis posisi perletakan tangga yang sulit ditemukan di tengah-tengah kerumunan los-los toko, dan juga dari aspek keamanan dan keselamatan bangunan tidak bisa tercapai.



Gb.2.9
*Alat Transportasi,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

Lebar jalur sirkulasi yang kecil yaitu 1,5 m semakin dipersempit oleh pedagang-pedagang nakal yang meletakkan sebagian barang dagangannya di pinggir alur sirkulasi ini. Sangatlah tidak nyaman berjalan-jalan di dalam pertokoan Kapuas Indah ini, berdesak-desakan dan sumpek menjadi fenomena sehari-hari dari pertokoan ini.

Entrance, yang secara arsitektural sebagai jalan masuk utama dibagi menjadi 2 zoning besar, yaitu pada sisi barat menghadap ke terminal Angkutan Kota dan sisi selatan satu arca dengan enterance klenteng. Enterance tampil dengan wujud tangga masuk besar yang ternaungi, dari sini kita langsung mencapai lantai 2 dari bangunan ini.



Gb.2.10
*Entrance,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*



Gb.2.11
*Entrance,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak*

Pada pengoperasiannya, entrance utama bukanlah jalan masuk utama menuju bangunan, koridor-koridor yang menjadi alur sirkulasi diantara los-los toko di pinggir bangunan pada lantai 1 kemudian menjadi ribuan jalan masuk ke bangunan, sehingga kontrol bangunan menjadi sangat lemah.

2.1.6. Kesesuaian dengan Konteks Lingkungan

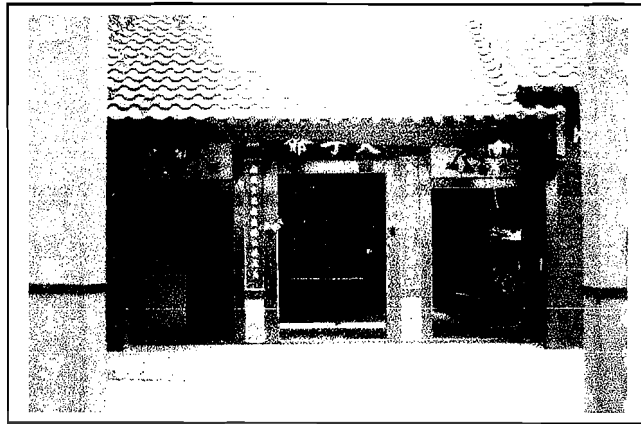
Klenteng merupakan sebuah aset bangunan historikal yang berdampingan dengan pertokoan Kapuas Indah. Pola-pola aktivitasnya keduanya saling tumpang tindih, dan secara arsitektural tidak ada kesesuaian diantara keduanya.



Gb.2.12
*Entrance,
Vihara Bodhisatva Karaniya Metta,
Pontianak*

Gb.2.13

*Entrance,
Vihara Bodhisatva Karaniya Metta,
Pontianak*



Gb.2.14
*Perspektif,
Vihara Bodhisatva Karaniya Metta,
Pontianak*



Gb.2.15
*Pagoda,
Vihara Bodhisatva Karaniya Metta,
Pontianak*



2.2. MIKRO ARSITEKTUR

2.2.1. Struktur

Sistem struktur yang digunakan pada kompleks pertokoan Kapuas Indah ini menggunakan pola rigid frame dengan material utama beton bertulang.

2.2.2. Infrastruktur

Kekumuhan begitu terasa pada langit-langit di sepanjang area sirkulasi. Jaringan kabel listrik dan telepon terlihat jelas melekat pada plat lantai dikarenakan jaringan tidak direncanakan secara sempurna dari awal dan hal lainnya yaitu langit-langit di sepanjang area sirkulasi tidak di tutup dengan plafond.

Upaya-upaya treatment terhadap keamanan dan keselamatan bangunan tidak begitu diperhatikan. Hal ini dapat terlihat dengan tidak adanya treatment terhadap bahaya kebakaran, jaringan sprinkler, hydrant dan treatment lainnya tidak melengkapi bangunan ini.



Gb.2.16
Jaringan kabel,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak

2.2.3. Pengkondisian Ruang Dalam

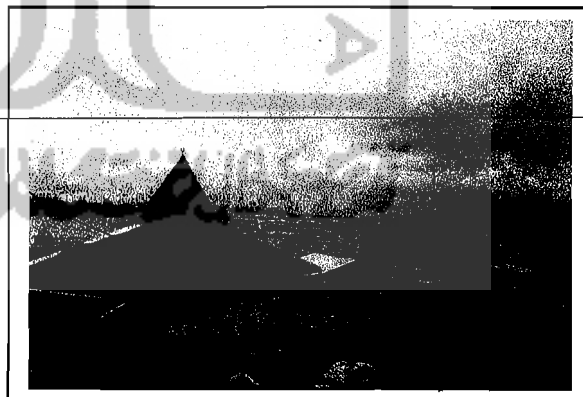
Pengkondisian udara di ruang dalam bangunan menggunakan sistem penghawaan alami. Sebenarnya sistem ini bisa memenuhi standar pengkondisian alami, tetapi dikarenakan pola-pola ruang yang tidak beraturan maka kekuatan udara yang mengalir tidak cukup kuat untuk menembus banyaknya lekukan ruang yang membarier dan membelokkan aliran udara ini, sehingga pada kenyataannya ruang-ruang dalam terasa gerah.

Begitu juga pada kasus pencahayaan alami, pola retail yang tidak jelas menyebabkan cahaya dari luar tidak cukup kuat untuk menembus ruang dalam pertokoan Kapuas Indah ini.

2.2.4. Fasilitas-fasilitas Lainnya

Toilet sebagai fasilitas pendukung dari bangunan publik tidak sebanding daya tampungnya dan tidak terkelola secara baik pada kompleks pertokoan Kapuas Indah ini. Untuk memenuhi kapasitas satu bangunan komersial publik ini toilet hanya terdapat pada 1 zoning area. Toilet terletak dilantai 1 pada pinggir bangunan, secara kapasitas area pelayanan sudah pasti tidak mendukung dengan baik aktivitas di dalam kompleks pertokoan Kapuas Indah ini.

Fasilitas peribadatan yang tersedia yaitu Mushalla yang terletak berdampingan dengan bangunan, yang secara khasanah arsitektural tidak ada kesatuan sama sekali dengan bangunan pertokoan ini sendiri. Memang diakui mushalla ini pada tahap perencanaannya tidak sama dengan bangunan pertokoannya sendiri, sehingga ketika berada di dalam datu kompleks ini seolah-olah kedua bangunan ini berdiri sendiri.



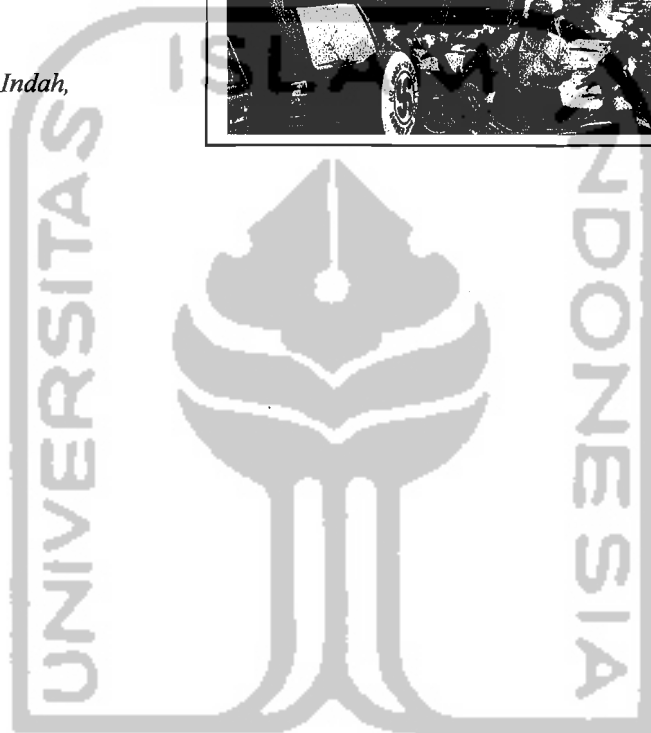
Gb.2.17
Mushalla,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak

Menurut analisa penulis tidak ada perencanaan yang baik mengenai fasilitas parkir pada bangunan ini. Tidak ada zoning parkir yang jelas, yang pada kenyataannya halaman kompleks pertokoan ini sekarang tidak dapat mengakomodasi kebutuhan

areal parkir kendaraan pelaku kegiatan. Pedestrian dan jalan umum pun kemudian mendadak menjadi kantong-kantong parkir.



Gb.2.18
Parkir,
Pertokoan Kapuas Indah,
Pontianak



جامعة الإسلام في اندونيسيا