

MALL

Menurut pengertian kamus, Mall berarti sebuah plaza umum, jalan – jalan umum atau sekumpulan system dengan tress atau belokan – belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki (A public plaza, walk, or system of walk set with tress and design for pedestrian use)².

Mall adalah jalur pertokoan bagi pejalan kaki (A pedestriannised shopping street) yang dibuat untuk menciptakan kesan ruang lebih luas, lebih berkualitas dan lebih mewah daripada *arcade – arcade* (1. gang beratap. 2. gedung yang mempunyai gang yang beratap biasanya ditempati toko – toko) biasa³.

Kata plaza berasal dari istilah Spanyol, mempunyai arti yang mirip dengan city/town square dalam Bahasa Inggris, atau piazza dalam Bahasa Italia (*Plaza is a Spanish word related to "field" which describes an open urban public space, such as a city square*)⁴. Plaza adalah ruang publik terbuka (*open air*), biasanya minimal ada satu bangunan yang menyertainya, kadang dikelilingi bangunan lain. Dalam terminologi budaya kita dikenal sebagai alun-alun, sebuah ruang publik terbuka yang dibatasi oleh bangunan pemerintahan, masjid, penjara dan pasar.

I.2. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Mall Sebagai Wacana Baru Masyarakat Jogjakarta

Wacana tentang penataan kota Jogjakarta, akhir-akhir ini terus mencuat. Hal ini seiring dengan munculnya kekhawatiran bergesernya penataan kota,

² www.google.com, A Dictionary of Architecture and Construction

³ www.google.com, Shopping Centres a Developer Guide to Planning a Design

⁴ <http://yulian.firdaus.or.id>

TUGAS AKHIR

yang semula lebih berorientasi pada roh seni dan budaya ataupun heritage, kini bergeser ke arah kepentingan bisnis. hal ini ditenggerai dengan munculnya pembangunan mall-mall yang sering dikatakan sebagai bagian dari ciri kehidupan modern.

Seiring dengan perkembangan zaman maka kota Jogjakarta sebagai jantung DIY harus bisa mengikutinya. Kebijakan yang diterapkan harus bersifat dinamis serta didasarkan pada asas modernitas. Pemaknaan dari ungkapan inilah yang sering dijadikan sebagai dasar pembangunan mall ataupun juga fasilitas lain dalam konteks bisnis. Akan tetapi hal yang patut ditegaskan serta diluruskan adalah bahwa modernitas bukan berarti *westernisasi*. Konsep pembangunan yang dinamis dan modern mesti disiasati agar tidak keluar dari konteks heritage.

Mall Sebagai Daya Tarik

Shopping mall merupakan suatu bentuk usaha komersil yang tidak lain adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar – besarnya dan dapat mengembalikan modal dalam waktu yang singkat. Untuk mencapai hal itu didalam suatu Mall atau pusat perbelanjaan harus memiliki suatu daya tarik agar prinsip – prinsip usaha komersil tersebut dapat terlaksana dengan baik.

Seiring dengan perkembangan jaman, kini makin banyak orang yang menginginkan sesuatu yang serba cepat dan praktis atau instant, khususnya bagi mereka yang tidak memiliki cukup waktu. Mereka berusaha sebisa mungkin untuk mendapatkan sesuatu dengan cara yang serba instant, karena dengan cara itulah mereka dapat memanfaatkan waktu untuk sesuatu yang lebih bermanfaat bagi kelangsungan hidup mereka. Berkaitan dengan hal tersebut, muncullah sebuah pertanyaan : “bagaimanakah siasat pelaku bisnis retail agar dapat menarik para konsumen tersebut?”.

A. Permasalahan Umum

Bagaimana sebuah mall dapat menjadi icon kota Jogjakarta ?

B. Permasalahan Khusus

Bagaimana mendesain sebuah *Modern Mall* yang bisa memanjakan konsumen dengan nilai kepraktisan tanpa mengabaikan unsur kenyamanan pengguna.

I.3. TUJUAN DAN SASARAN

A. Tujuan

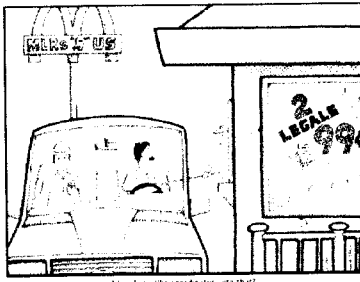
Menciptakan sebuah pusat perbelanjaan yang berbeda dari pusat perbelanjaan yang ada pada umumnya yang dapat menjadi icon bagi kota Jogjakarta.

B. Sasaran

Terciptanya sebuah mall yang bisa memanjakan konsumen dengan sistem thermal dan pola sirkulasi yang baik.

BAB II TINJAUAN

II.1. DRIVE – THRU SERVICE



Gambar 1 : drive thru service

Sumber : hasil olahan

Drive – Thru merupakan suatu bentuk sistem pelayanan yang biasanya dipakai di restoran – restoran, dimana kita sebagai pembeli tidak perlu keluar dari kendaraan, cukup memesan kepada petugas yang sudah siap di counter pemesanan. Ada berbagai macam sistem *drive – thru*, diantaranya :

1. Pembeli cukup menekan tombol pemesanan yang telah tersedia di *Drive – Thru List Board* lalu mesin secara otomatis akan memberi perintah kepada pelayan mengenai makanan yang dipesan. Setelah proses pemesanan dan transaksi pembayaran lalu pembeli menuju counter selanjutnya untuk mengambil pesanan.

TUGAS AKHIR**3. Integrated Mall (mall terpadu)**

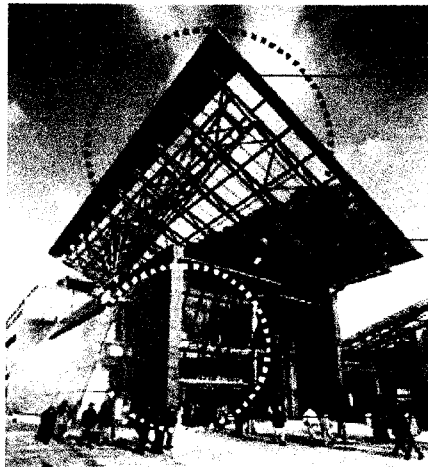
Yaitu penggabungan antara mall terbuka dan mall tertutup. Biasanya mall yang bersifat tertutup dengan akhiran terbuka. Mall jenis ini merupakan jenis mall yang dapat menekan keborosan energi dan sistem termal yang dapat menekan biaya pembuatan dan perawatan mall tertutup. Mall ini bertujuan untuk memfokuskan daya tarik pengunjung pada mall tertutup.

B. Shopping Mall berdasarkan jangkauan pelayanan (Gruen Victor 1960)

- **Pusat perbelanjaan lokal**
Total area yang digunakan 2.787 – 9.290 m² dengan tingkat layanan 5.000 – 40.000 orang.
Jenis fasilitas : supermarket, toko – toko tunggal (shop unit)
- **Pusat perbelanjaan distrik**
Total area yang digunakan 9.290 – 27.870 m² dengan tingkat layanan 40.000 – 150.000 orang.
Jenis fasilitas : departement store, variety store, junior departement store, supermarket dan toko – toko tunggal.
- **Pusat perbelanjaan regional**
Total area yang digunakan 27.870 – 92.990 m² dengan tingkat layanan 150.000 – 400.000 orang.
Jenis fasilitas : junior departement store, supermarket dan toko – toko tunggal.

dengan tiga arsitek lokal yaitu Finta Stuidos, Jerde dan Finta. Mereka mengkombinasikan retail, hiburan, kantor dan hotel dengan menggunakan konsep *Modern Architecture* yang unik.

Analisis Bangunan



Analisa tampak bangunan
Westend City Centre

Gambar 4 : Westend City Centre

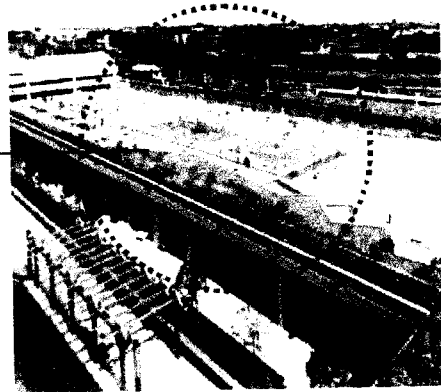
Sumber : Google search

Rangka atap space frame dengan penutup atap transparan sangat lekat dengan unsur modern dan *hi tech building*

Bentukan atap yang menjulang keatas dengan dimensi yang cukup besar memberikan kesan megah dan sangat monumental

Fasad bangunan yang berkarakter masif - transparan sudah m e m b e r i k a n kesan bangunan komersial

Pemanfaatan atap dak bangunan sebagai *Roof Garden* atau taman atap dapat menghilangkan kesan kaku dan monoton pada bagian paling atas gedung



Pohon palem di dalam ruang bertujuan untuk menciptakan suasana ruang luar ke dalam bangunan

Eskalator (naik dan turun) diletakkan sejajar dengan pola linear (memanjang) sehingga pengguna tidak perlu memutar untuk mencapai eskalator

Hall / atrium yang cukup luas sebagai tempat istirahat memberikan kesan lapang dan megah

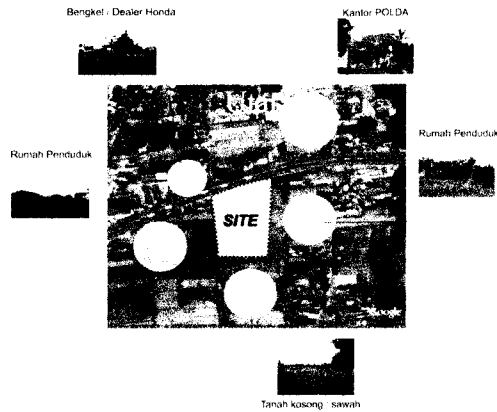
Gambar 5 - 6 : Westend City Centre

Sumber : Google search

BAB III ANALISA

III.1. ANALISA SITE

A. Kondisi Eksisting



Gambar 7 : foto udara site

Sumber : www.googleearth.com

Tanah seluas 37.738 m² ini terletak di jalan utama Ring Road. Area ini merupakan lahan kosong dengan batas – batas sebagai berikut :

- *Sebelah Utara* : *Ring Road Utara*



Gambar 8 : daerah sekitar site

Sumber : *dokumen pribadi*

TUGAS AKHIR

- **Sebelah Selatan** : tanah kosong dan sebagian rumah penduduk



Gambar 9 : daerah sekitar site
Sumber : dokumen pribadi

- **Sebelah barat** : tanah kosong dan sebagian rumah penduduk



Gambar 10 : daerah sekitar site
Sumber : dokumen pribadi

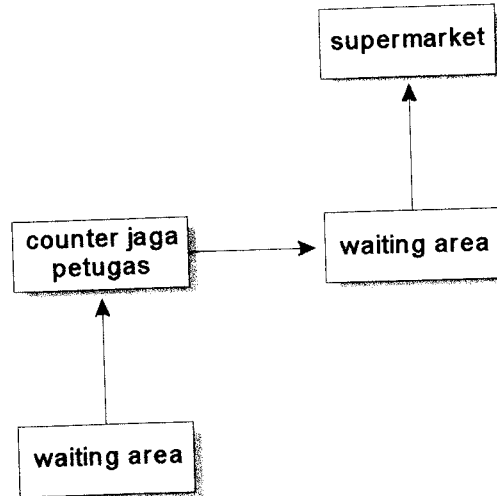
- **Sebelah Timur** : rumah penduduk



Gambar 11 : daerah sekitar site
Sumber : dokumen pribadi

TUGAS AKHIR

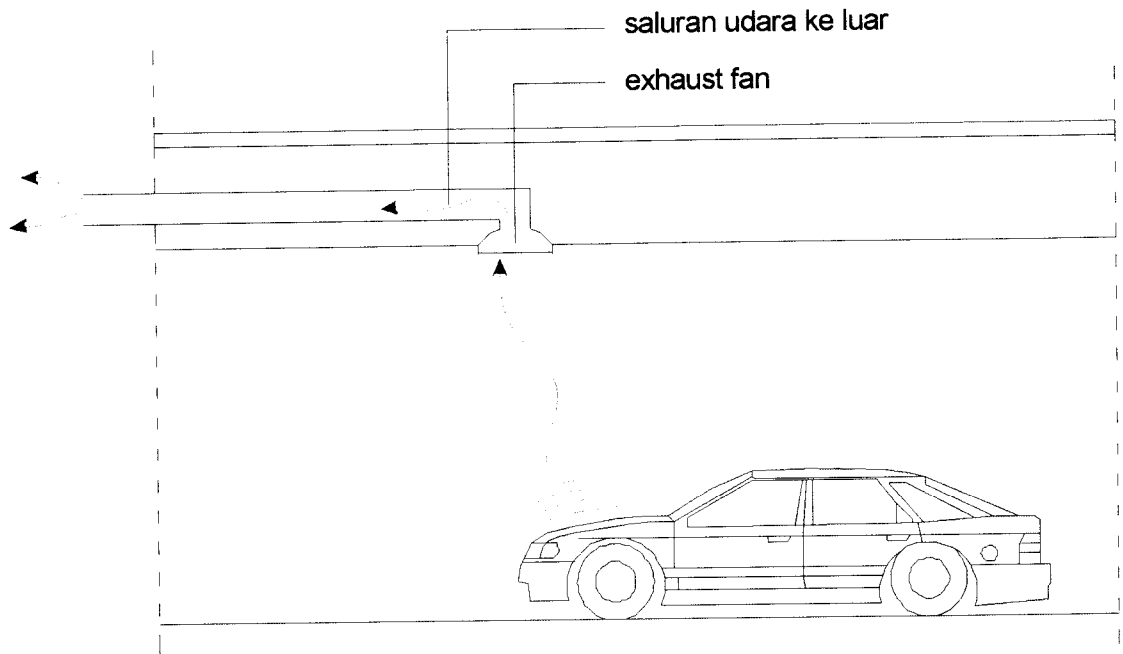
4. Untuk menghindari penumpukan kendaraan akibat antrian mobil yang masuk ke dalam wilayah supermarket, disediakan dua buah waiting area, yaitu sebelum memasuki counter pemesanan dan sebelum memasuki area supermarket.

**B. Penghawaan**

Selain sirkulasi, kendaraan yang berada di dalam ruangan juga dapat mengakibatkan polusi udara yang diakibatkan dari asap mobil yang keluar, juga hawa panas yang timbul dari mesin mobil. Untuk mengatasi hal tersebut, terdapat beberapa solusi yaitu :

1. Ruangan supermarket yang menggunakan system drive – thru bukan berupa ruang tertutup selayaknya supermarket konvensional, melainkan ruang semi terbuka dengan memperbanyak bukaan – bukaan.
2. Untuk mengatasi udara panas yang timbul dari mesin mobil juga asap dari knalpot, dapat dikurangi dengan memasang *exhaust fan* atau kipas penyedot udara untuk menyalurkan udara di dalam

menuju ke luar ruangan. Hal ini dilakukan untuk memperlancar aliran atau sirkulasi udara dari dalam ke luar ruangan.



Gambar 14 : analisis ruang drive thru

Sumber : hasil olahan

III.3. Analisa Kebutuhan Ruang

A. Program Ruang

1. Pengguna Bangunan

a. Konsumen

Konsumen merupakan pelaku kegiatan yang datang membutuhkan barang – barang, pelayanan jasa dan rekreasi. Aktivitas pengunjung dimulai dari jam 10.00 – 21.00. berdasarkan tujuan kedatangannya, pengunjung dapat dibedakan menjadi tiga tipe, yaitu : pengunjung yang

Kebutuhan ruang

- Parkir
- Kantor keamanan
- Ruang jaga
- House keeping
- Mushalla
- Lavatory
- Kantin
- Sirkulasi

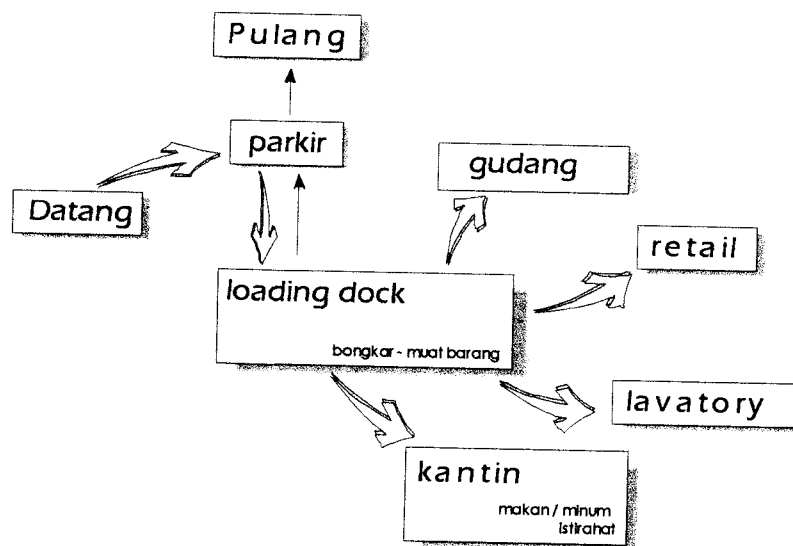
4. *Divisi marketing dan promosi*, bagian pengelolaan yang bertanggung jawab terhadap persewaan counter atau kavling – kavling yang disewakan. Bagian ini bertanggung jawab dalam hal pemasaran mall tersebut sehingga banyak para pedagang yang tertarik untuk menyewa counter atau kavling – kavling yang tersedia. Karena bagian marketing ini berkaitan dengan hal promosi, maka jam kerja bagian ini tidak hanya didalam tetapi juga banyak dilakukan diluar gedung, seperti melakukan kunjungan ke instansi – instansi atau perusahaan – perusahaan dalam kaitannya menawarkan space, jadi jam kerja divisi marketing dan promosi ini lebih fleksibel.

- o Ruang tamu
- o Pantry
- o Lavatory
- o Mushalla
- o Kantin
- o Sirkulasi

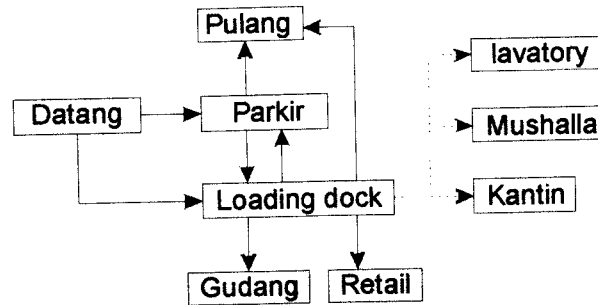
e. Pemasok / supplier

Yaitu pihak yang menyediakan atau mengantarkan barang yang dibutuhkan atau dipesan oleh pedagang. Kegiatan bongkar muat barang – barang dagangan dilakukan diluar jam operasional shopping mall.

- Alur kegiatan pemasok / supplier



▪ Organisasi ruang



Kebutuhan ruang

- Parkir
- Loading dock
- Gudang
- Lavatory
- Kantin
- Sirkulasi

TUGAS AKHIR

B. Besaran Ruang

No	KELOMPOK RUANG	KEBUTUHAN RUANG	KAPASITAS / JUMLAH	STANDAR M ²	BASARAN M ²		
1	R. Kegiatan utama	Retail	36 buah	32	1152		
		retail kecil	24 buah	64	1536		
		retail sedang	12 buah	96	1132		
		retail besar	2 buah	100	200		
		book store	1 buah		100		
		toys center	3 buah	3000	9000		
		Departement store	1 buah	5000	5000		
		Supermarket konvensional	1 buah	6000	12000		
		Supermarket drive - thru	100 orang	4	400		
		2	R. kegiatan servis	Area bermain	1 buah	20%	80
				dapur, gudang, r.karyawan		20%	80
Sirkulasi	300 orang						
Food Court				2	600		
Area makan				20%	120		
dapur, gudang, r.karyawan				20%	120		
Sirkulasi	50 orang						
Coffe Shop				2	100		
Area makan				20%	20		
dapur, gudang, r.karyawan				20%	20		
Sirkulasi	50 orang			2	100		
3	R. Kegiatan Pengelola	Ruang building manager					
		R. building manager	1 orang	25	25		
		R. sekretaris	1 orang	12	12		
		R. tamu	6 orang	1.5	9		
		R. rapat	12 orang	16	192		
		Ruang kepala divisi					
		Divisi Keuangan	1 orang	12	12		
		Divisi Operasional	1 orang	12	12		
		Divisi Pemasaran	1 orang	12	12		
		Divisi Promosi	1 orang	12	12		
		Ruang kepala seksi					
Seksi ME	1 orang	9	9				
Seksi keamanan	1 orang	9	9				
Seksi maintenance	1 orang	9	9				
Seksi personalia	1 orang	9	9				
Seksi administrasi	1 orang	9	9				

3	R. Kegiatan Pengelola	Ruang staff			
		Staff keamanan	10 orang	8	80
		Staff personalia	5 orang	8	40
		Staff administrasi	5 orang	8	40
		Staff MEE	10 orang	8	80
		Staff keuangan	5 orang	8	40
		Staff marketing / promosi	5 orang	8	40
		Ruang rapat staff	12 orang	16	192
		Ruang pemilik modal	1 orang	25	25
		Ruang house keeping	1 buah	25	25
		Gudang kecil	1 buah	25	25
		Pantry	1 buah	6	6
		Lavatory	2 buah	2	4
		Sirkulasi		20%	186
4	R. Kegiatan Maintenance	Ruang MEE			
		R. genset	1 buah	110	110
		R. trafo	1 buah	50	50
		R. gardu PLN	1 buah	50	50
		R. ground water tank	1 buah	64	64
		R. roof water tank	1 buah	64	64
		R. peralatan MEE	1 buah	16	16
		R. mesin AC	1 buah	50	50
		Sirkulasi		20%	93,6
5	R. Keg. Pendukung	Mushalla	20 orang	1.2	24
		Lavatory (4 lantai)			
		Putra			
		Monoblock	32 buah	2.4	66.8
		Urinoir	40 buah	0.8	32
		Washtafel	24 buah	1.2	28.8
		Putri			
		Monoblock	32 buah	2.4	66.8
		Washtafel	24 buah	1.2	28.8
		ATM centre	6 mesin	3	18
sirkulasi		20%			

- ATM centre
- Food court
- Restoran
- Departement store
- Loading dock
- Area parkir
- Lavatory
- House keeping
- MEE (gardu PLN, AHU)
- Mushalla
- Gudang

c. Lantai 2

Dengan ketinggian +7.00 digunakan untuk :

- Parkir mobil
- Retail
- Dept. store
- Mini café
- Lounge
- Book store
- Game centre
- Kids play area
- Ruang pengelola
- Mushalla
- House keeping
- MEE (AHU)
- Lavatory

d. Lantai 3

Dengan ketinggian +13.00 digunakan untuk :

- Parkir mobil
- Phone centre
- Book store
- Toys store
- Dept. store
- Retail pertokoan
- Mushalla
- House keeping
- MEE (AHU)
- Lavatory

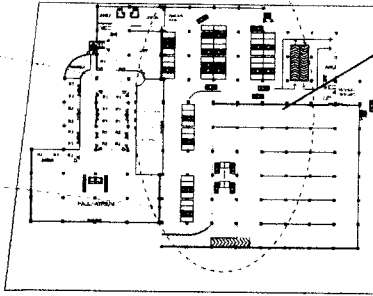
e. Lantai 4

Dengan ketinggian +19.00 digunakan untuk :

- Parkir mobil
- Retail pertokoan
- Phone centre
- Toko kaset
- Ruang pengelola
- Mushalla
- House keeping
- MEE (AHU)
- Lavatory

PRAKTIS

KEMUDAHAN DALAM AKSES MENUJU LOKASI / TUJUAN

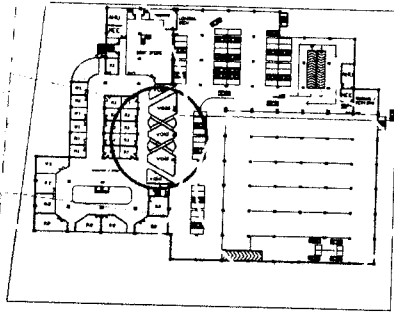


AREA PARKIR TERLETAK ANTARA
DUA MASA BANGUNAN

MENUDAHKAN AKSES DARI AREA
PARKIR KE FASILITAS MALL



VERTICAL CIRCULATION



ESKALATOR YANG MENGHUBUNGAN
ZONA 1 DAN ZONA 2

DIBUAT MENYILANG AGAR TIDAK
TERKESAN TERLALU MONOTON

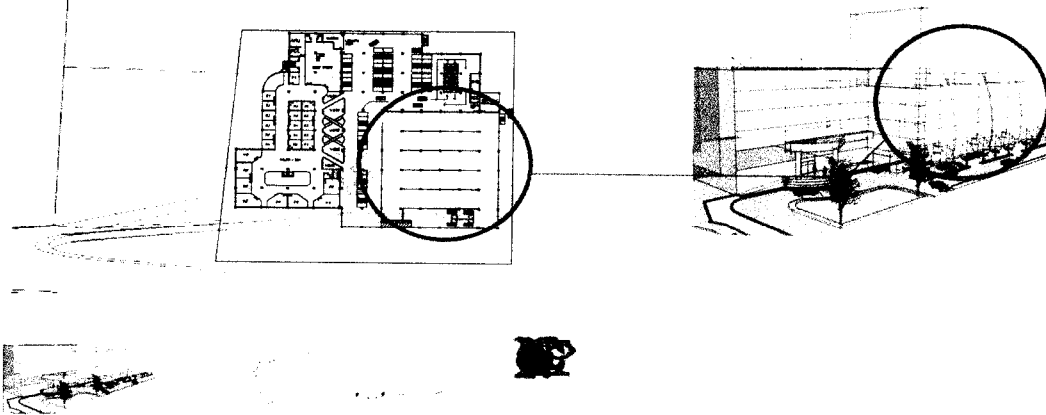


ZONA 1 ZONA 2

ANCHOR TENANT

ANCHOR TENANT MERUPAKAN PENYEWA TERBESAR YANG BERFUNGSI SEBAGAI MAGNET SEBUAH MALL

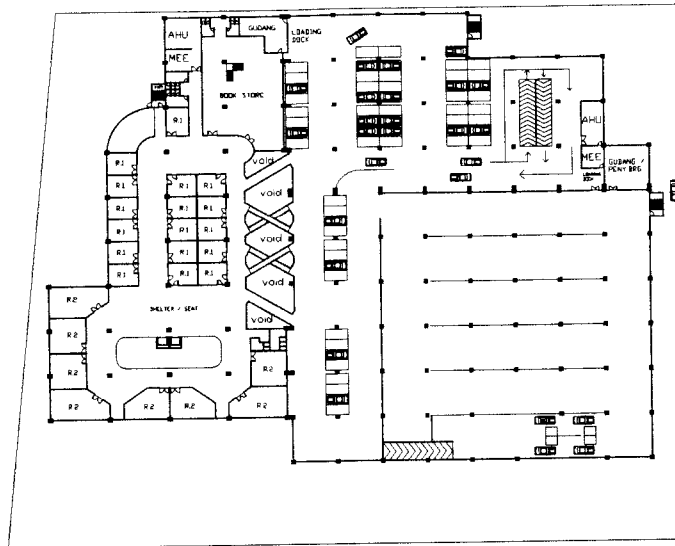
ANCHOR TENANT PADA MALL INI ADALAH SUPERMARKET DENGAN DRIVE THRU SERVICE DAN DEPARTEMENT STORE SEBAGAI PUSAT FASHION DENGAN FASADE LUAR YANG SANGAT BERBEDA



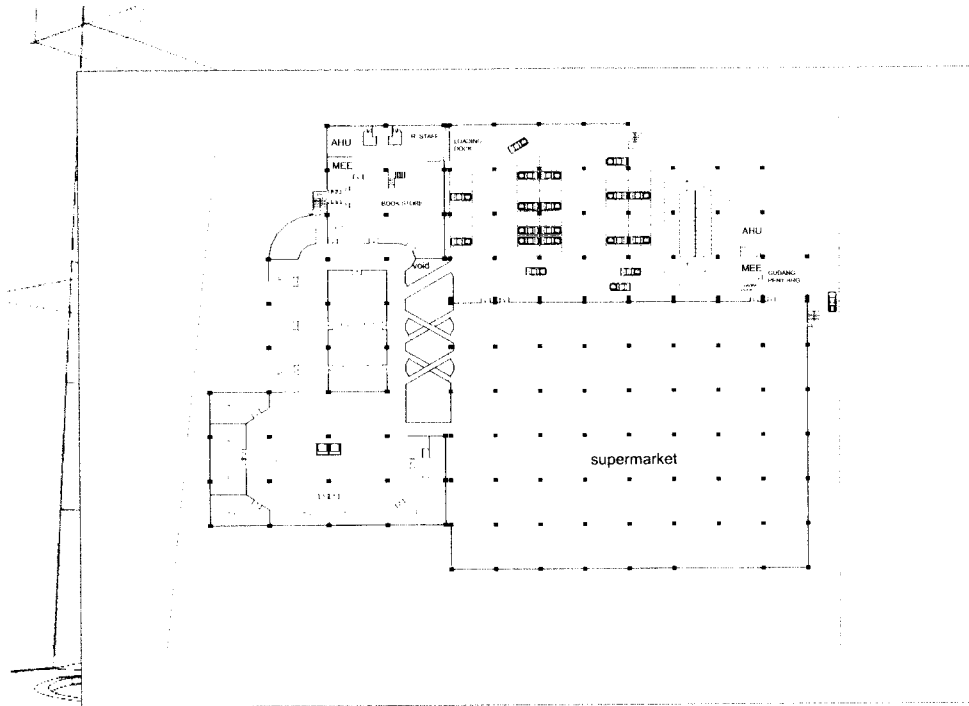
RESTAURANT ROW & FOOD COURT

**SEMUA RESTORAN DAN FOOD COURT DITEMPATKAN DI SATU LANTAI
AGAR PENGUNJUNG TIDAK KESULITAN UNTUK MENCARI MENU
YANG DISUKA.**

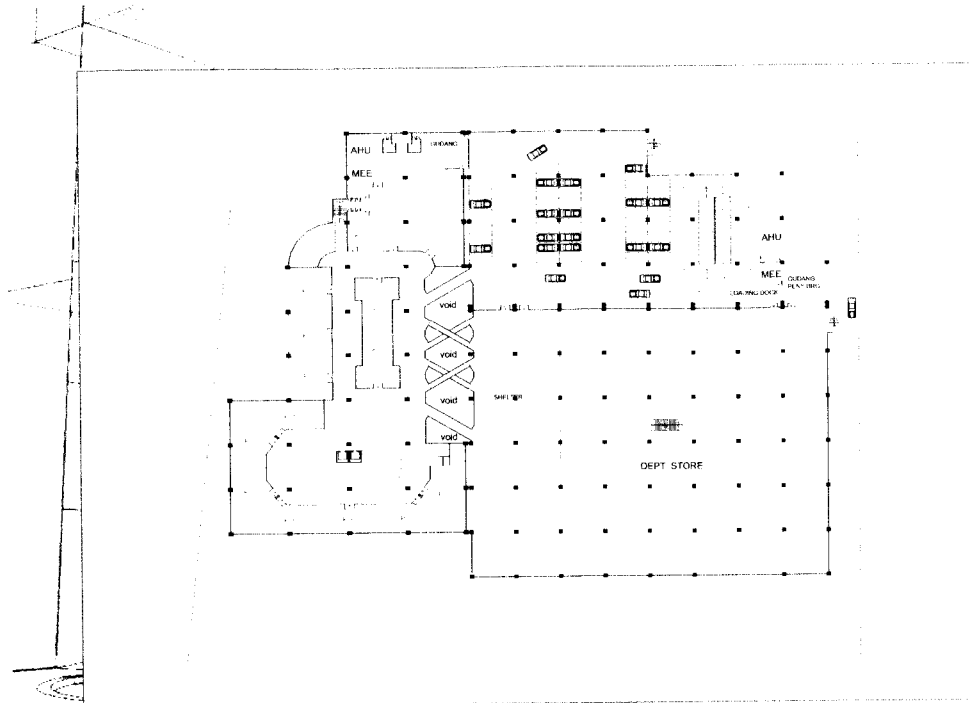




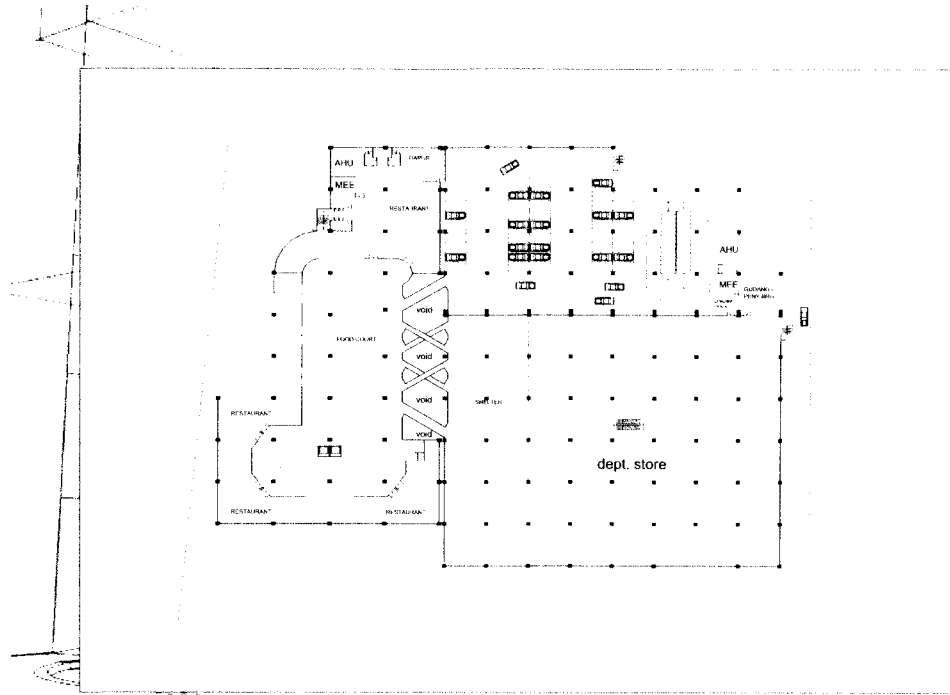
LANTAI 2



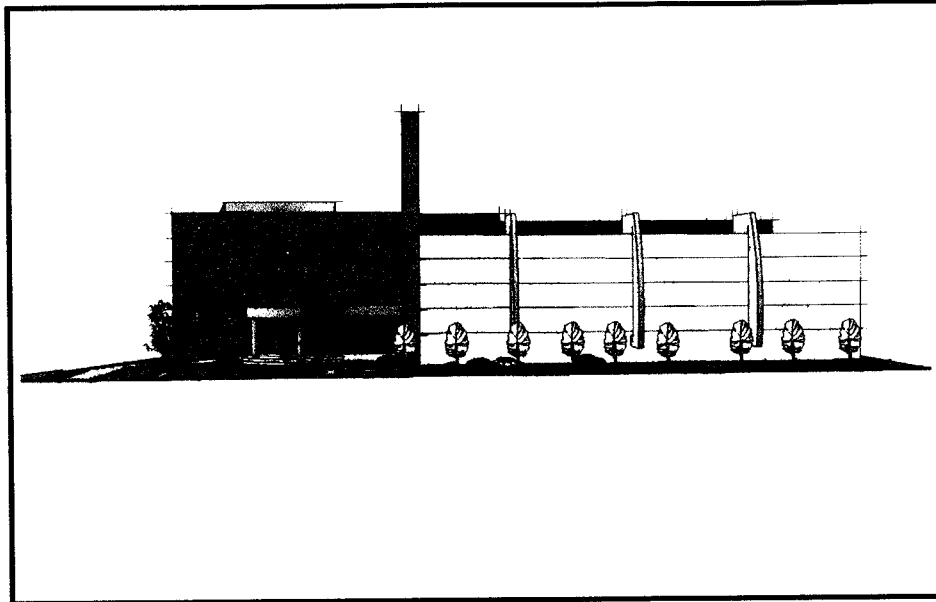
LANTAI 3



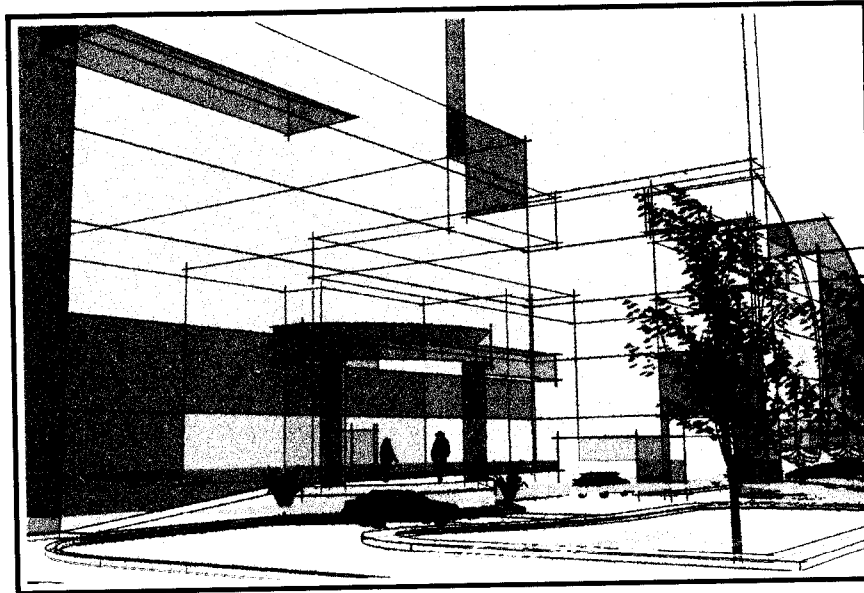
LANTAI 4



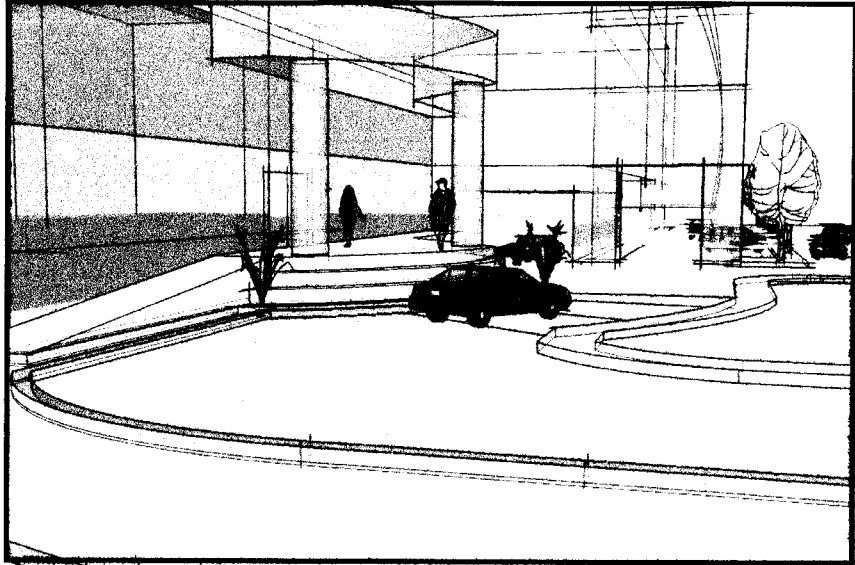
LANTAI 5



TAMPAK DEPAN



PERSPEKTIF



ENTRANCE



memakai panel kaca dengan mengadopsi *spyder system* sebagai rangka kaca, menjadikan hall sebagai *point of interest* bila dilihat dari sisi depan bangunan.

Bentukan massa yang kedua berfungsi sebagai area parkir mobil dengan bukaan yang cukup banyak pada bagian timur bangunan, dengan tujuan agar cahaya matahari dapat masuk sebagai penerangan alami. Bentuk massa yang ketiga difungsikan sebagai tempat kegiatan utama yaitu berisi retail – retail dan area parkir pada sisi timur dan barat bangunan. Massa yang ketiga ini lebih tinggi 3 meter dari massa kedua, hal ini dilakukan untuk menciptakan tampilan bangunan yang tidak terkesan monoton dengan permainan ketinggian walaupun dengan perbedaan ketinggian yang tidak terlalu mencolok. Untuk bentuk massa yang keempat merupakan masa yang paling rendah bila dibandingkan dengan masa yang lain, yaitu hanya memiliki 3 lantai yang difungsikan sebagai departemen store.

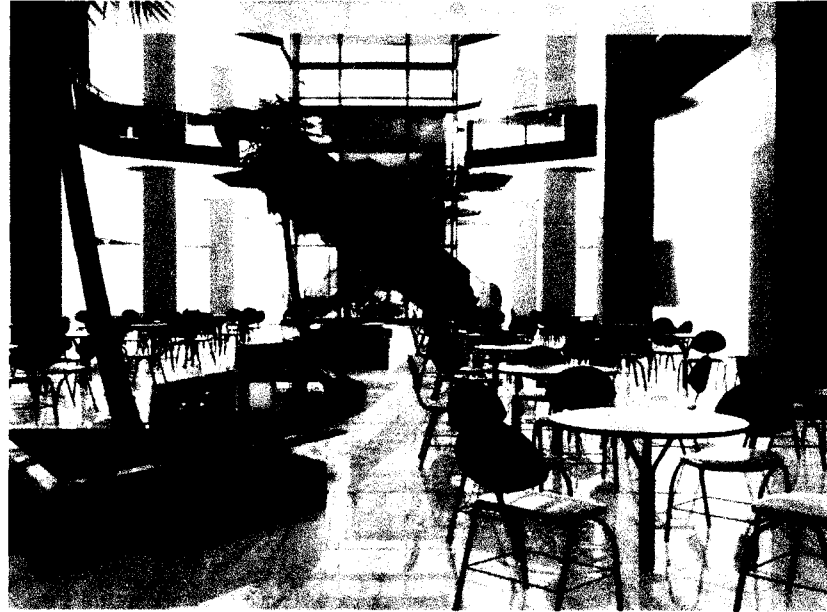
C. Denah Basement

Untuk basement difungsikan sebagai area supermarket. Pada bagian barat basement digunakan untuk supermarket konvensional layaknya supermarket pada pusat perbelanjaan umumnya yang memiliki luasan 5400 m² untuk sebelah timur digunakan sebagai supermarket dengan sistem *drive thru*, yaitu pembeli yang menggunakan mobil tidak perlu turun dari mobil untuk membeli barang yang mereka inginkan, hanya saja pada sistem ini barang yang disediakan hanya terbatas pada makanan dan kebutuhan rumah tangga yang bersifat kemasan.

Berbelanja dengan sistem *drive thru* ini secara umum ada dua macam yaitu dengan cara memesan melalui internet dan datang langsung ke supermarket ini, dan untuk memudahkan pelayanan digunakan sistem *member card* bagi para pembeli.

Untuk akses menuju basement, terdapat dua alternatif. Bagi para calon pembeli dengan sistem *drive thru*, kendaraan masuk dari luar lantai satu melalui ramp yang tersedia di sisi utara bangunan, lalu keluar kembali menuju lantai satu melalui ramp di sisi barat bangunan. Untuk akses menuju supermarket konvensional, calon pembeli harus melalui escalator atau lift dari lantai satu. Untuk melepas lelah, di basement disediakan sebuah lounge seluas 375 m² yang terletak di dekat escalator dan kavling – kavling yang disewakan.

Untuk menyimpan barang – barang yang akan dijual di supermarket, pada basement ini disediakan tempat penyimpanan barang dengan luas 650 m² yang dilengkapi dengan loading dock area yang berfungsi sebagai tempat untuk melakukan bongkar – muat barang.

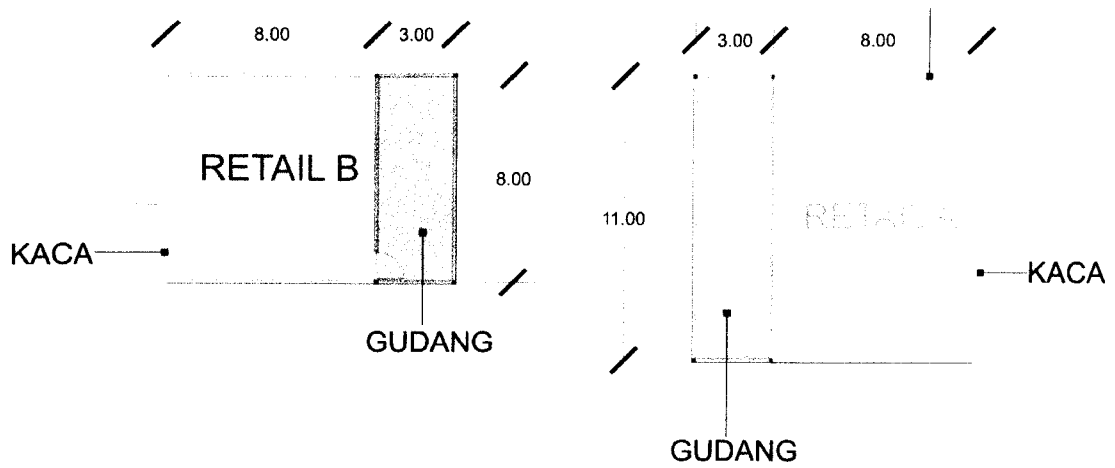


Gambar 25 : area food court

Sumber : hasil olahan

E. Denah Lantai 2

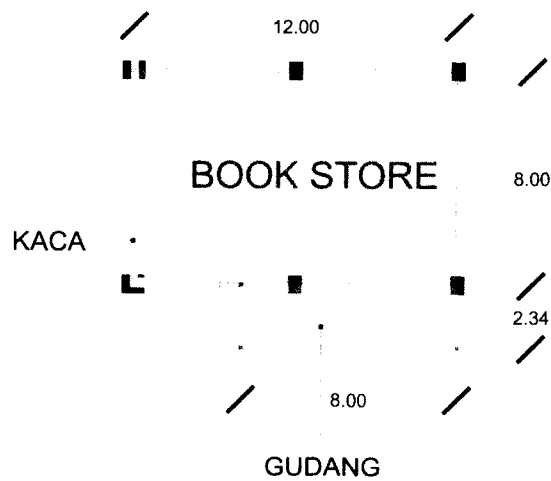
Suasana berbelanja mulai terasa saat memasuki lantai dua. Disini terdapat 11 buah retail berukuran sedang dengan luas masing – masing retail adalah 64 m^2 dengan gudang seluas 24 m^2 dan retail berukuran besar dengan luas masing – masing retail adalah 88 m^2 dengan gudang seluas 33 m^2 . Bentuk ruangan retail adalah persegi panjang dengan alasan bentuk persegi adalah bentuk yang cukup efisien, karena tidak terdapat sudut ruangan yang lancip yang sulit untuk dimanfaatkan untuk menempatkan barang. Modul ruang untuk masing – masing retail adalah sebagai berikut :



Gambar 26 : modul ruang retail

Sumber : hasil olahan

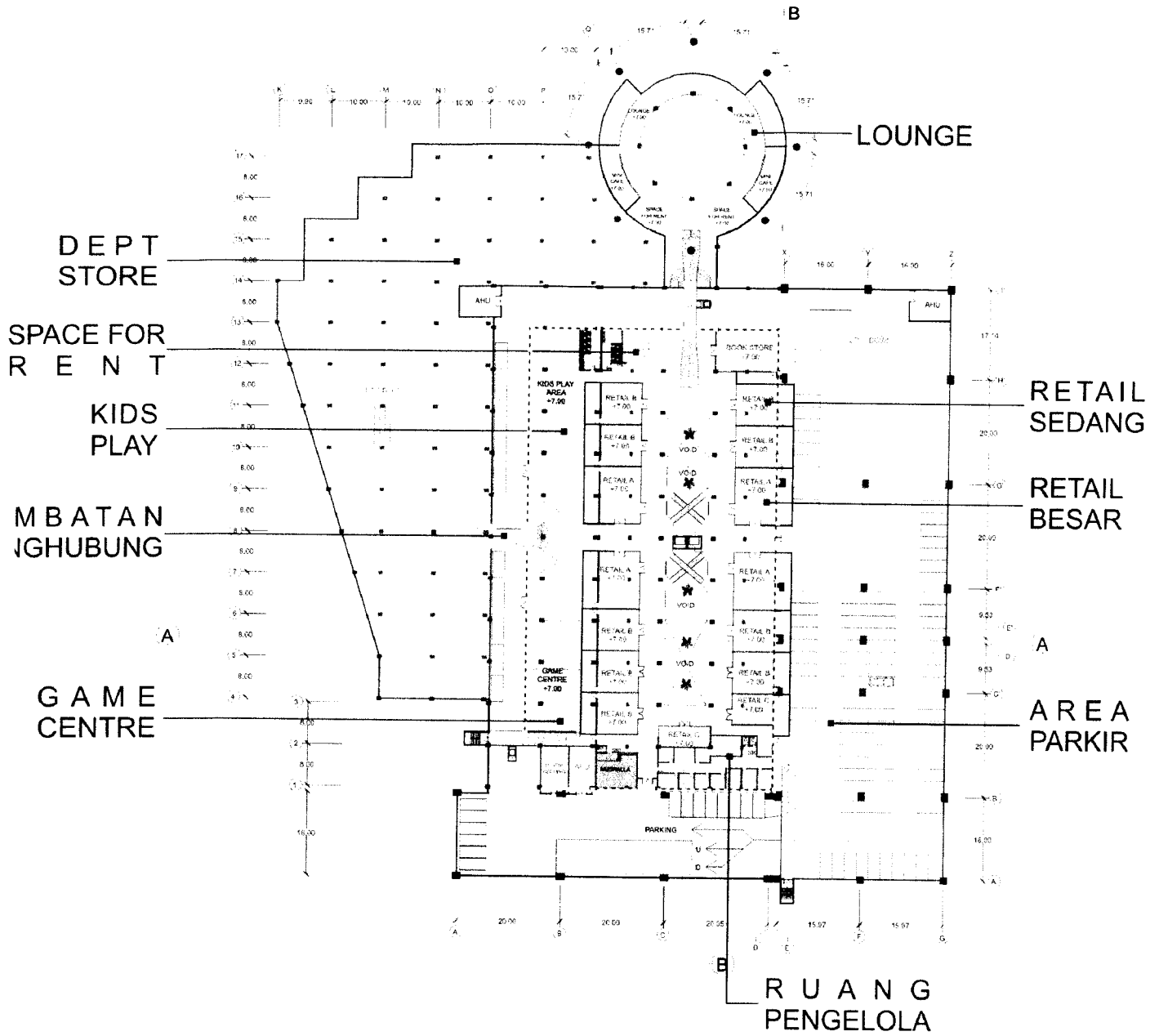
Pada sudut lantai dua ini terdapat toko buku dengan luas 108 m² yang dilengkapi dengan sebuah gudang untuk menyimpan barang – barang. Modul ruang sebagai berikut :



Gambar 27 : modul ruang retail

Sumber : hasil olahan

Untuk area parkir mobil, lantai dua ini dapat menampung sebanyak 100 mobil yang tersebar di parkir sebelah timur dan selatan bangunan. Parkir sengaja dibuat mengelilingi bangunan (massa 4) dengan tujuan agar pengunjung yang memakai kendaraan (mobil) diharapkan dapat memarkir kendaraan mereka sesuai dengan tujuan ke retail atau toko apa yang mereka inginkan. Ketika mereka sedang mencari tempat parkir kendaraan, mereka dapat melihat retail – retail yang ada di dalam dari tempat parkir mereka. Jadi mereka diharapkan lebih mudah untuk mengakses toko – toko yang ada di dalam bangunan.



Gambar 29 : denah lantai2

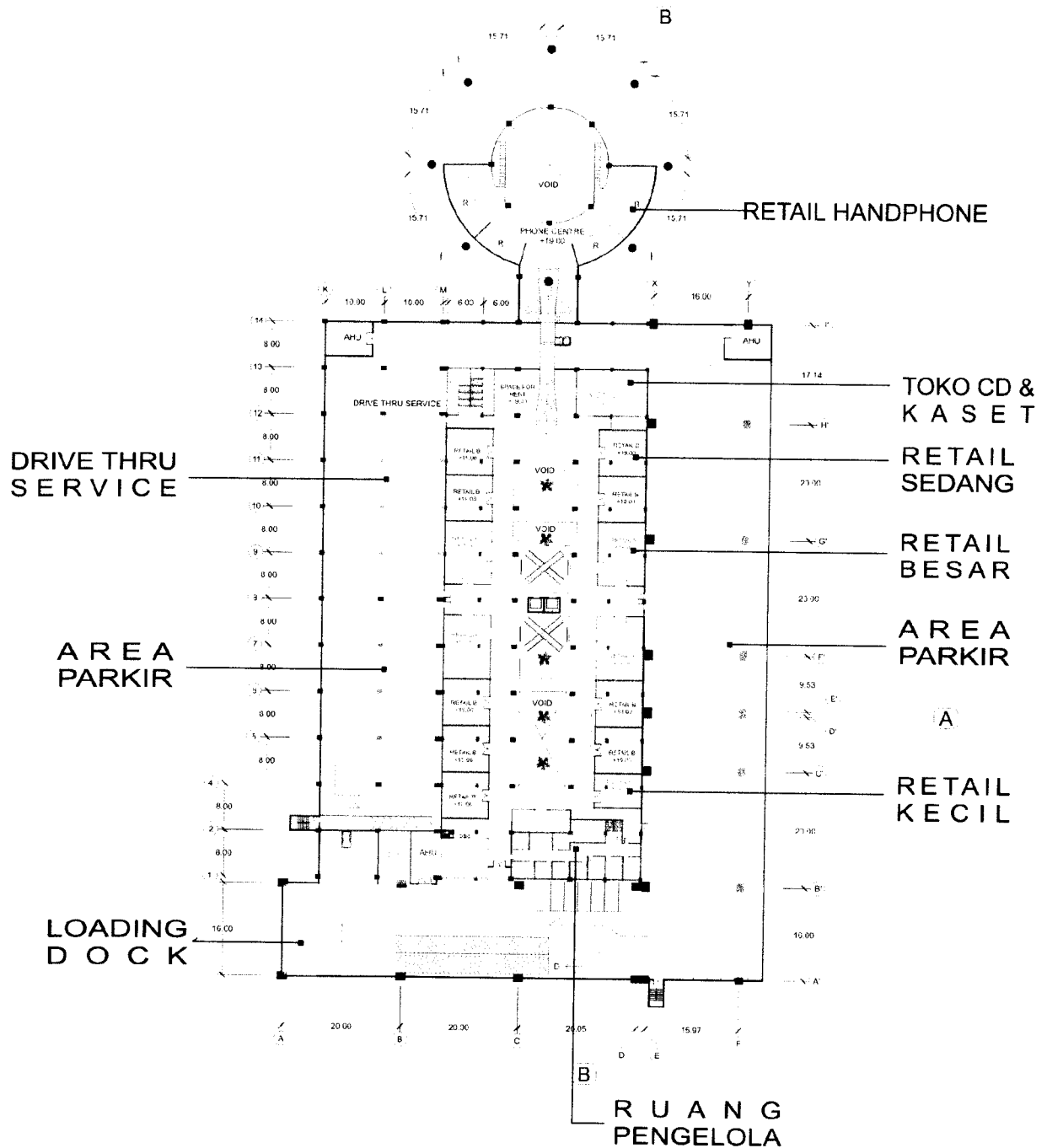
Sumber : hasil olahan

G. Denah Lantai 4

Lantai 4 berbeda dengan lantai – lantai sebelumnya, walaupun bangunan tiap lantai merupakan bangunan yang tipikal, namun pada lantai 4 ini ada pengurangan masa bangunan yaitu pada massa 3 yang berfungsi sebagai departement store. Jadi di lantai empat ini tidak terdapat departement store seperti pada lantai – lantai dibawahnya. Di lantai empat hanya terdapat retail – retail, ruang pengelola dan area parkir serta area untuk pemesanan secara drive thru.

Lantai empat ini menyediakan 9 buah retail berukuran sedang yang memiliki luas 64 m², 4 buah retail berukuran besar dengan luas 88 m², dan 1 buah retail berukuran kecil dengan luas 36 m². di sudut ruangan terdapat sebuah retail berukuran besar yang difungsikan sebagai toko kaset dan perlengkapannya sebagai anchor tenant pada lantai empat ini. Kehadiran phone corner juga turut melengkapi lantai empat, disediakan 4 buah retail handphone pada ujung sebelah utara bangunan dengan bentukan mengikuti koridor yang berbentuk setengah lingkaran. Retail handphone ini bisa diakses langsung melewati escalator yang berada di bagian depan (hall) bangunan.

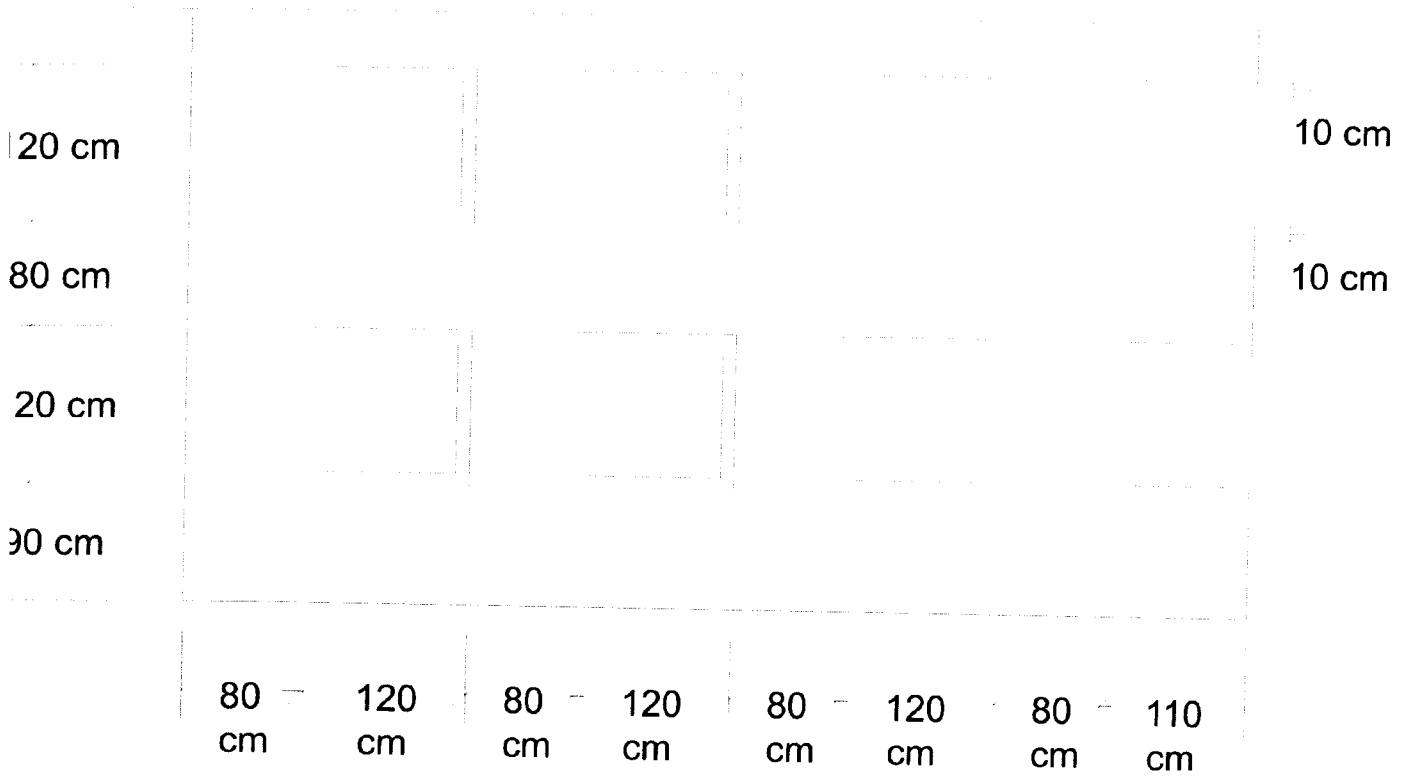
Karena luasan yang lebih kecil dari tiga lantai di bawahnya area parkir pada lantai empat ini hanya dapat menampung sebanyak 68 mobil, yaitu di sisi sebelah timur dan sisi sebelah barat bangunan. Sebagian area parkir di sisi sebelah barat digunakan untuk sistem pembelian drive thru, yaitu terdapat dua loket untuk pengambilan barang.



Gambar 32 : denah lantai 4

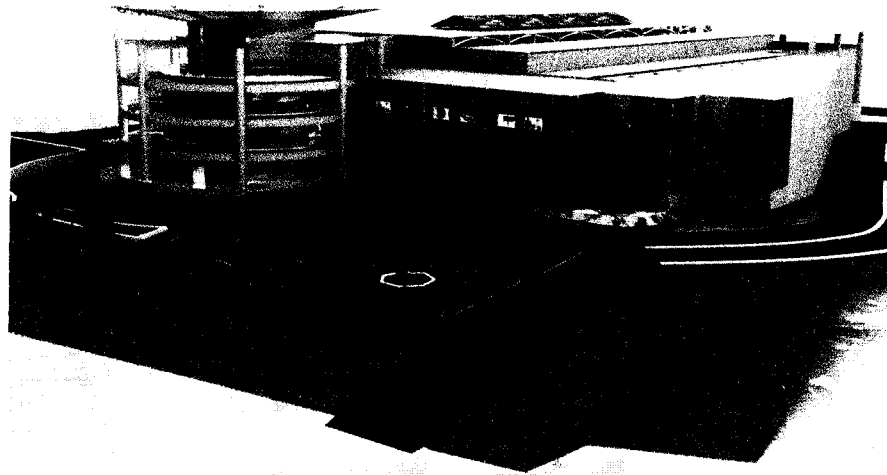
Sumber : hasil olahan

DETAIL SHADING



Gambar 38 : detail shading

Sumber : hasil olahan



Gambar 40 : perspektif bangunan

Sumber : hasil olahan