

BAB V

PERANCANGAN

A. Konsep Arsitektur

Konsep dasar yang utama dalam perencanaan Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta adalah :

- *Jelas* : Pengarahan arus yang mudah terbaca, dan sederhana.
- *Cepat* : Jarak yang harus ditempuh tidak melebihi batas lelah
- *Aman* : Jalur manusia tidak bertabrakan dengan jalur kendaraan
- *Nyaman* : meringankan beban penumpang luar kota

Dengan konsep dasar ini jalur sirkulasi harus singkat dan diusahakan searah dan merata.



Gambar 7. Jalur Rel Kereta Api

B. Sirkulasi

Sistem-sistem sirkulasi ke, dari, dan di dalam sebuah tapak adalah sangat perlu bagi penggunaannya, dan dalam banyak hal sistem-sistem itu dapat menentukan tataletak tapak seluruhnya. Suatu tipe gerakan melalui ruang adalah suatu bentuk sirkulasi, apakah oleh dua roda lebih, oleh kaki, oleh air, oleh rel, atau oleh udara. Sirkulasi adalah perlu untuk tinggal, bekerja, bermain, dan terlibat dalam pembicaraan sederhana : orang-orang yang berbaur dalam pesta-pesta dikatakan melakukan sirkulasi melalui keramaian tersebut, daerah bersirkulasi seperti halnya air pada sebuah kolam. Sirkulasi sebagai gerakan dari orang-orang atau dari benda-benda yang diperlukan oleh orang-orang yang diperlukan melalui sebuah tapak adalah ide perancangan dari bab ini.

Mengenai ruang eksterior sirkulasi digambarkan sebagai satu-satunya cara seseorang dapat mengalami sepenuhnya tapak dalam tiga dimensi. Panorama berupa pemandangan dan vista dari sebuah tapak yang secara tetap berubah-ubah dari sebuah tapak yang secara tetap berubah-ubah yang dialami melalui gerakan digambarkan sebagai terlebih penting daripada pemandangan pada suatu saat yang dibekukan dan tunggal. Berbagai ragam cara untuk mengalami sebuah dan berbagai ragam pencapaian-pencapaian menuju tapak, dapat diciptakan melalui perubahan-perubahan pada system sirkulasi. Sistem sirkulasi juga mengisi suatu kebutuhan yang genting didalam menggerakkan orang-orang dengan informasi yang segar dan barang-barang.

1. Tipe-Tipe Sistem

Pada dasar ada tiga buah system sirkulasi yang mempunyai pengaruh-pengaruh berbeda pada tapak, ruang, dan struktur. Tipe-tipe ini adalah system pejalan kaki, system beroda dua tanpa motor (termasuk terutama sepeda), dan system kendaraan bermotor (yang meliputi segala sesuatu dari mobil, bis sampai kereta api).

2. Sistem Pejalan Kaki

Sistem pejalan kaki dicirikan oleh kelonggaran (*looseness*) dan fleksibilitas dari gerakan, berkecepatan rendah, skala manusia dan kecil. Dari semua system sirkulasi, system pejalan kaki memberikan kebebasan perancangan yang paling banyak karena system tersebut mengambil dari kemampuan manusia untuk memanjat tanjakan-tanjakan yang curam dan membeloki sudut-sudut yang tajam, dan berubah arah atau berhenti semuanya. Fleksibilitas gerakan ini dapat menciptakan masalah-masalah, bagaimanapun karena pejalan kaki pada dasarnya dapat berjalan kemana saja mereka ingin pergi, perancang harus menyalurkan aliran menuju lokasi-lokasi yang diinginkan. Terlalu banyak kekakuan pada rancangan dari system pejalan kaki, akan mendapat hambatan. Terlalu sedikit kendali akan mengakibatkan banyak bagian tapak akan terinjak-injak oleh pejalan kaki di dalam mencari rute-rute yang lebih pendek menuju tujuan mereka.

Suatu hirarki pada intensitas penggunaan sering terbentuk pada tapak-tapak yang besar apabila pejalan-pejalan kaki lebih banyak atau lebih sedikit dibiarkan untuk memilih arah mereka sendiri : jalan-jalan melebar

pada lokasi lalu-lintas yang padat, seperti jalan arteri utama, jalan masuk, dan jalan keluar dan sempit pada tempat-tempat berlalu lintas ringan. Ini dapat dipergunakan sebagai pedoman rancangan akhir, dengan rute-rute yang diperkeras pada akhirnya bersesuaian sekurang-kurangnya sebagian dengan daerah-daerah pakai tertinggi.

Bahkan jaringan pejalan kaki yang paling cermat dirancang pun tidak dapat diharapkan untuk menjaga orang-orang pada rute-rute yang direncanakan sepanjang waktu. Keperluan orang-orang untuk kecepatan sekali-sekali akan timbul pada jam pintas, dan perubahan-perubahan pada jadwal dapat meningkatkan atau menghilangkan banyaknya orang-orang yang mempergunakan suatu lintasan pada suatu waktu tertentu.

3. Sistem Sepeda

Sistem kendaraan beroda dua memperoleh pengakuan kalayak ramai, dimana jarak diantara tempat tujuan jauh lebih kecil dan ruang-ruang terbuka lebih intim dirancang. Akibatnya, sirkulasi sepeda roda dua dan tiga berskala besar, sehingga di seret atau diabaikan ke dalam system pejalan kaki atau kendaraan sebagai suatu yang timbul kemudian. Di samping kendaraan-kendaraan beroda dua tidak sangat cocok dengan orang-orang yang berjalan kaki ataupun berkendara motor, dan system sepeda ditandai dengan oleh kecepatan yang lebih cepat daripada kecepatan berjalan kaki tetapi biasanya lebih lambat daripada kecepatan mengendarai mobil. Keistimewaan khusus lainnya dari system sepeda adalah kebutuhan untuk penyimpanan di atau dekat tempat tujuan

akhir, penggunaan musiman, ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang tidak tentu, dan kemampuan lalu-lintas untuk menuju ke hampir sebanyak tempat yang dapat ditempuh berjalan kaki. Pada tahun-tahun belakangan ini, bersepeda telah menjadi suatu olah raga yang bersifat rekreasi maupun sebagai suatu alat untuk menuju suatu tempat.

4. Sistem Kendaraan

Sistem kendaraan benar-benar mengadakan suatu persyaratan yang paling rumit dari system sirkulasi yang mana saja. Sistem ini dicirikan oleh variasi-variasi luas pada kecepatan dan ukuran kendaraan, dengan kebutuhan yang sesuai untuk rute-rute yang diratakan (*survaced*) dari berbagai dimensi untuk memberikan ruang yang dapat dijalani pada perjalanan dan ruang penyimpanan yang memadai pada waktu kedatangan. Dikarenakan ukuran, persyaratan teknis, dan biaya dari system ini, rancangannya sering menentukan suatu susunan dari semua elemen tapak lainnya. Ini khususnya benar pada tapak-tapak yang membuka kesempatan-kesempatan terbatas untuk menghubungkan system pada tapak dengan jalan-jalan pengisi (*feeder*) di luar tapak, dan pada tapak-tapak yang kondisinya menentukan rancangan di sepanjang rute yang paling efisien.

C. Integrasi Pewadahan Pedagang dalam *Shopping Center*

Fasilitas ruang pada *Shopping Center* dapat dibagi menjadi tiga berdasarkan kemampuannya menghasilkan keuntungan, yaitu :

1. *Area yang tidak produktif*, area ini meskipun penting tetapi tidak menghasilkan keuntungan secara langsung. Termasuk disini adalah pedestrian, pelataran, teras, tempat duduk-duduk, hall, ruang-ruang service seperti : docker loading, menara service, ruang mekanikal elektrik, musholla.
2. *Area yang menghasilkan pemasukan*, area ini menghasilkan pemasukan akan tetapi tidak diharapkan dapat mengembalikan modal awal yang telah dikeluarkan. Termasuk disini adalah area parkir dan lavatori umum.
3. *Area yang menghasilkan keuntungan*, area disini merupakan area yang dijual atau disewakan. Termasuk disini adalah :
 - a. Fasilitas untuk pedagang tetap
 - Pertokoan yang merupakan tempat perdagangan eceran yang dapat berdiri sendiri maupun berkelompok.
 - Kios yang merupakan tempat perdagangan eceran yang ditata secara berderet.
 - Los yang merupakan tempat perdagangan eceran yang ditata secara berkelompok-kelompok.
 - Fasilitas untuk pedagang kaki lima dibatasi hanya untuk pedagang kaki lima yang sangat menunjang pemenuhan kebutuhan

masyarakat umum dan penunjang kenyamanan dan mengurangi kejenuhan dalam berbelanja. Termasuk fasilitas disini adalah :

- Pujasera yang merupakan tempat bagi para pedagang makanan untuk menjajakan makanan khasnya.

b. Fasilitas untuk pedagang musiman

Fasilitas ini dibatasi hanya untuk pedagang barang kebutuhan sehari-hari, pakaian, alat pertanian dan pertukangan. Termasuk disini adalah kios pedagang kebutuhan sehari-hari dan pakaian.

Dalam bangunan *Shopping Center* itu terdapat beberapa alternatif penggabungan peruangan untuk pedagang tetap dan pedagang musiman, yaitu :

- a. Meletakkan kelompok perdagangan tetap berdampingan dengan perdagangan musiman di dalam/luar bangunan tanpa dengan pemisah yang jelas (jarak relatif dekat).

Keuntungan : Terdapat kontinuitas hubungan yang erat pedagang tetap dan musiman, sehingga saling melengkapi.

Kerugian : Kegiatan pedagang musiman yang dapat mengganggu kegiatan pedagang tetap, misalnya peluberan jumlah pedagang musiman sehingga masuk ke area yang ditujukan untuk pedagang tetap, serta menjadi pesaing apabila jenis barang yang dijual sama.

- b. Meletakkan ruang terbuka di antara kelompok pedagang tetap dengan pedagang musiman sebagai suatu ruang transisi/perantara (jarak keduanya relatif jauh).

Keuntungan :

- 1) Kegiatan pedagang musiman yang relatif lebih ramai tidak mengganggu kegiatan pedagang tetap yang relatif lebih tenang dan teratur.
- 2) Peluberan jumlah pedagang musiman sementara dapat ditampung pada ruang terbuka yang ada.
- 3) Tidak terjadi persaingan yang menyolok jika terdapat jenis barang yang dijual sama.
- 4) Peruangan bagi pedagang musiman menjadi lebih jelas.

Kerugian : Pemisahan yang cukup jelas dan jaraknya yang relatif jauh mengakibatkan kecenderungan hanya ingin ke pedagan tetap atau musiman saja. Hal ini dapat terjadi bila tidak ada pengarah yang jelas dan daya tarik visual pada keduanya.

- c. Meletakkan kelompok pedagang musiman pada jalur sirkulasi pengunjung di luar/dalam bangunan.

Keuntungan :

- 1) Ciri-ciri pedagang musiman yang berdagang seperti pedagang kaki lima dapat tetap dipertahankan.

- 2) Terdapat hubungan saling melengkapi dan menambah keragaman dagangan.

Kerugian :

- 1) Pejalan kaki dapat terganggu oleh pembeli dan pedagang musiman dan barang dagangannya bila tidak ada pengaturan dan batas dengan jelas.
- 2) Perletakan area pedagang musiman di sepanjang pedestrian dapat merusak daya tarik visual *Shopping Center* bila tidak di desain dan di tata dengan baik.

D. Kualitas Ruang

1. Studi Modul Ruang

Studi modul ruang dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan unit luasan minimum pada unit penjualan (los), terutama pada ruang yang dapat berfungsi saling bergantian jenis dagangannya. Ruang-ruang dagang dijadikan sampel didapatkan ukuran tersebut menjadi modul dalam ruang dagang dengan mempertimbangkan ukuran modul dari aspek perancangan lain yaitu efisiensi ukuran struktur bahan bangunan yang akan digunakan dan infrastruktur.

2. Besaran Ruang

Ditinjau dari jenisnya, barang dagangan mempunyai berat resiko dan dimensi yang bervariasi. Berdasarkan beratnya jenis barang dagangan dapat dikelompokkan dalam berat, sedang dan ringan. Berdasarkan resiko

kerusakannya, jenis barang dagangan dapat dikelompokkan dalam barang mudah pecah/rusak dan tidak mudah pecah/rusak. Berdasarkan ukurannya, jenis barang dagangan yang ada dapat dibedakan atas besar, sedang dan kecil. Berbagai jenis barang dagang dengan berat, resiko kerusakan dan ukuran tersebut berpengaruh pada penyajian barangnya dan pola ruang sirkulasinya. Untuk memberikan kenyamanan dalam berbelanja maka diperlukan besaran ruang dan pola ruang dagang yang sesuai. Dengan adanya perubahan fluktuasi perdagangan maka diperlukan ruang dagang dengan besaran dan pola ruang yang fleksibel sesuai karakter yang diwadahnya.

Untuk mengetahui daya tampung (kapasitas) ruang, maka perlu dipertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Macam kegiatan yang dimaksudkan disini adalah kegiatan yang ada di dalam bangunan yaitu kegiatan pelayanan dan transaksi jual beli.
- b. Macam dan jumlah pendukung kegiatan, yang meliputi : kendaraan, barang, manusia yang terlibat dalam kegiatan.
- c. Sistem pewadahan, yang meliputi fasilitas kegiatan dan pendukungnya, meliputi :
 - Sistem parkir kendaraan.
 - Sistem bongkar muat, penampungan, pengangkutan barang.
 - Sistem transportasi dan pencapaian manusia ke unit-unit penjualan.

3. Environmen Ruang

Berdasarkan sifat fisiknya jenis barang dagangan memiliki karakter yang berbeda-beda, sehingga perlu diperhatikan pula perlakuan terhadap jenis barang dagangan, misalnya :

a. Sayur dan buah-buahan

Jenis sayur dan buah yang kotor sebaiknya dicuci terlebih dahulu untuk memberikan nilai lebih. Kemudian untuk sayur dan buah-buahan segar sebaiknya disimpan dalam lemari pendingin, sedangkan umbi-umbian dalam ruangan gelap pada suhu 1-5° C dengan kelembaban 85-95 %.

b. Ikan dan daging

Perlakuan tergantung dari jenis ikan atau daging misalnya untuk pajakan, ikan dan daging disimpan di tempat dingin, ikan beku di lemari pembeku, ikan asap dan ikan asin sebaiknya di tempat kering.

c. Makanan

Bahan makanan biasanya memerlukan tempat yang kering dan tidak lembab serta sirkulasi udara yang baik. Untuk jenis makanan jadi ada dua cara perlakuan, yaitu : untuk makanan kering disimpan di tempat kering sedangkan makanan basah disimpan dipembekuan.

d. Untuk barang dagangan lainnya hampir semuanya memerlukan penanganan environment ruang yang khusus terutama dalam hal penghawaan dan pencahayaannya. Penghawaan dan pencahayaan yang cukup dimaksudkan agar barang dagangan tersebut tidak rusak

sebelum waktunya. Dengan adanya fluktuasi barang yang berubah-ubah tersebut sehingga diperlukan fasilitas penghawaan dan pencahayaan yang dapat diatur sesuai kebutuhannya.

E. Sistem Penataan Unit-unit Dagang

1. Dasar-dasar Pengelompokan

Sistem penataan ruang peruangan unit-unit dagang dalam bangunan didasarkan pada pengelompokan-pengelompokan, antara lain :

- a. Skala/kuantitas barang dagangan.
- b. Sekuensial waktu berdagang.
- c. Gaya hidup konsumen.
- d. Fasilitas uniot dagang.
- e. Sifat barang dagangan.

Penggabungan kelima hal tersebut dimaksudkan untuk mempermudah dalam pengaturan peruangannya, secara garis besarnya dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu :

- a. Kelompok Pedagang Grosir

Kelompok ini memiliki jenis dagangan relatif bersifat kering, dengan unit dagang berupa toko. Cara penyajian biasanya berdasarkan atas sampel barang, dengan sistem pelayanan dapat secara *personal service*, *self selection*, dan *self service*. Konsumen untuk jenis ini adalah pedagang eceran atau masyarakat umum yang membutuhkan barang dalam jumlah besar. Karena sifat dasarnya yang relatif sama

maka pemisahan dapat didasarkan atas jenis dagangan yang dimaksudkan untuk kemudahan pelayanan kepada konsumen.

b. Kelompok pedagang eceran

Kelompok ini terdiri dari dua macam pedagang berdasarkan sekuensial waktu berdagang, yaitu :

1) Pedagang tetap

Pedagang ini memiliki unit dagang yang dapat dibedakan atas sifat relatif dagangan, yaitu :

- Toko eceran
- Kios basah
- Kios kering.

2) Pedagang musiman

Pedagang ini memiliki unit dagang yang juga didasarkan atas sifat relatif dagangan, yaitu :

- Kios basah
- Kios kering.

c. Kelompok Pedagang Kaki Lima (PKL)

Pedagang ini memiliki unit dagang berupa los yang dibedakan atas basah dan kering.

2. Pola Penggabungan

Pola penggabungan unit-unit dagang dalam tabel di bawah ini memperhatikan jenis-jenis pedagang yang didasarkan pada kuantitas

barang dagangan, sekuensial waktu berdagang, gaya hidup, dan sifat-sifat barang dagangan.

F. Organisasi Ruang

Organisasi ruang diperlukan guna mendapatkan suasana ruang yang nyaman pada suatu ruangan.

Macam dan ciri-ciri organisasi ruang :

1. Organisasi terpusat

- a. Bentuk-bentuk yang relatif kompak
- b. Bentuk, ukuran dan fungsi mempunyai konfigurasi yang secara geometris teratur dan simetris terhadap dua sumbu atau lebih.
- c. Mempunyai bentuk sekunder yang berbeda dengan bentuk lain sebagai akibat tanggapan terhadap bentuk yang lain.
- d. Bentuk-bentuk yang luwes sehingga tanggap terhadap bentuk-bentuk yang lain.

2. Organisasi linier

- a. Terdiri dari bentuk yang berulang-ulang.
- b. Bentuk organisasi yang luwes sehingga bisa dihubungkan dengan bentuk organisasi ruang yang lain.
- c. Bentuk organisasi menunjukkan arah dan pertumbuhan.
- d. Dapat dihubungkan dengan ruang linear yang berbeda dan terpisah.
- e. Dapat menghubungkan dan mengorganisir ruang-ruang disepanjang bentangnya.