

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Penerapan konsep dasar perencanaan dan perancangan ini merupakan tahap terakhir penyusunan tulisan untuk mendapatkan arahan landasan menuju tahap transformasi ke 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.

Perwadahan kedua sektor yang ada sebagai pusat belanja dan rekreasi serta perwujudan penggabungan formal dan informal merupakan pertimbangan utama perencanaan dan perancangan bangunan Shopping Mall di Semarang ini. Hal ini diturunkan dalam bentuk persyaratan tata ruang dalam, luar, pergerakan serta sistem struktur dan utilitasnya.

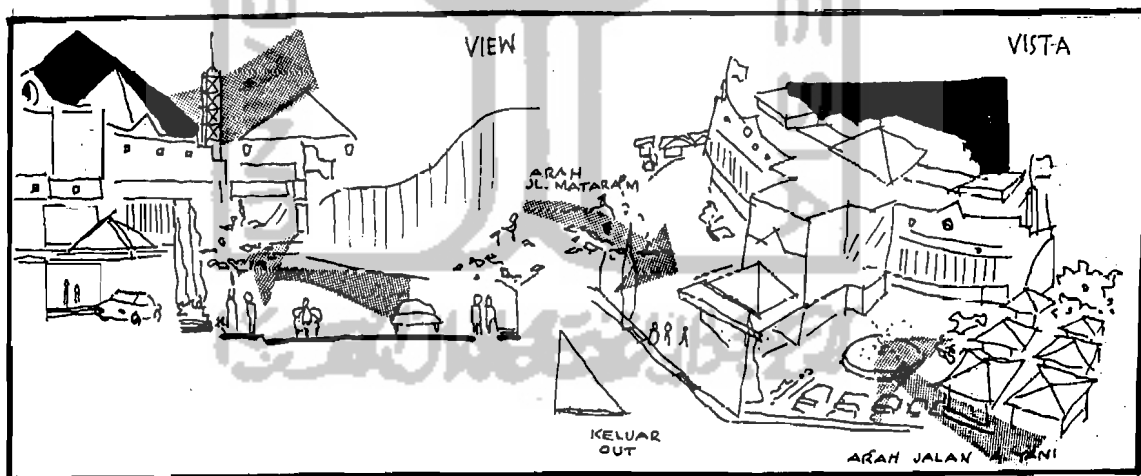
Disamping konsep perancangan fisik, harus juga difikirkan konsep pengelolaan Shopping Mall ini, bentuk pengelolaan ini antara lain meliputi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Pengelolaan pusat perbelanjaan dan rekreasi dilakukan oleh pihak swasta yang harus memenuhi peraturan yang berlaku yaitu keputusan Pemerintah Daerah (PEMDA TK I) Semarang no. 251 tahun 1986 tentang pembangunan pusat perdagangan/pertokoan/perbelanjaan oleh pihak swasta.
- b. Peruntukan bagi pedagang informal pada pusat perbelanjaan yang dibangun merupakan syarat yang harus dipenuhi investor. Pedagang informal yang ditampung diutamakan dari daerah Kota Baru dan

daerah sekitarnya. Ditempatkan pada lokasi yang secara cuma-cuma atau dengan biaya rendah karena diterapkan sistem "subsidi silang", yakni pihak yang kuat membantu yang lemah melalui penyisihan keuntungan atau sebagian hasil penyewaan toko.

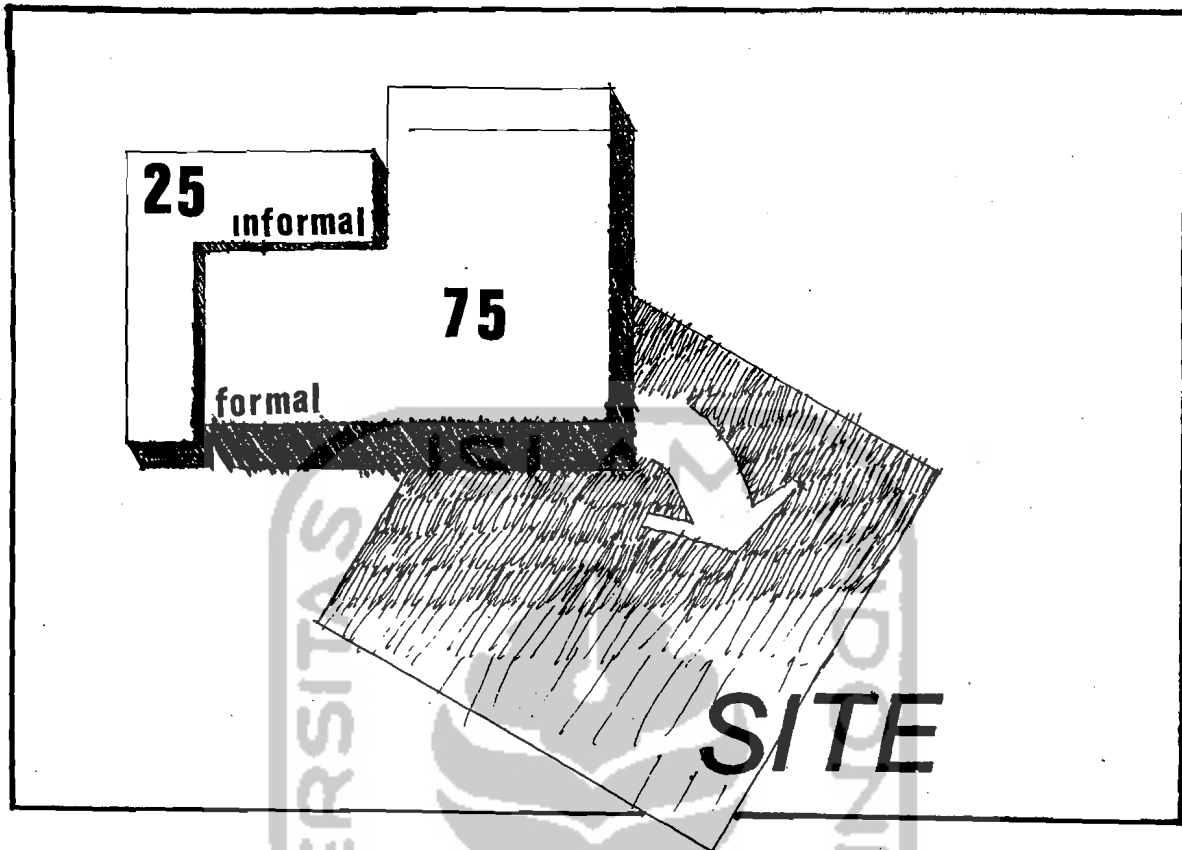
6.1. KONSEP DASAR PUSAT BELANJA DAN REKREASI YANG MENGGABUNGAN PEDAGANG FORMAL DAN INFORMAL

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



Gambar.6.1. View dan Vista ke Dalam Bangunan

Sumber : Pemikiran



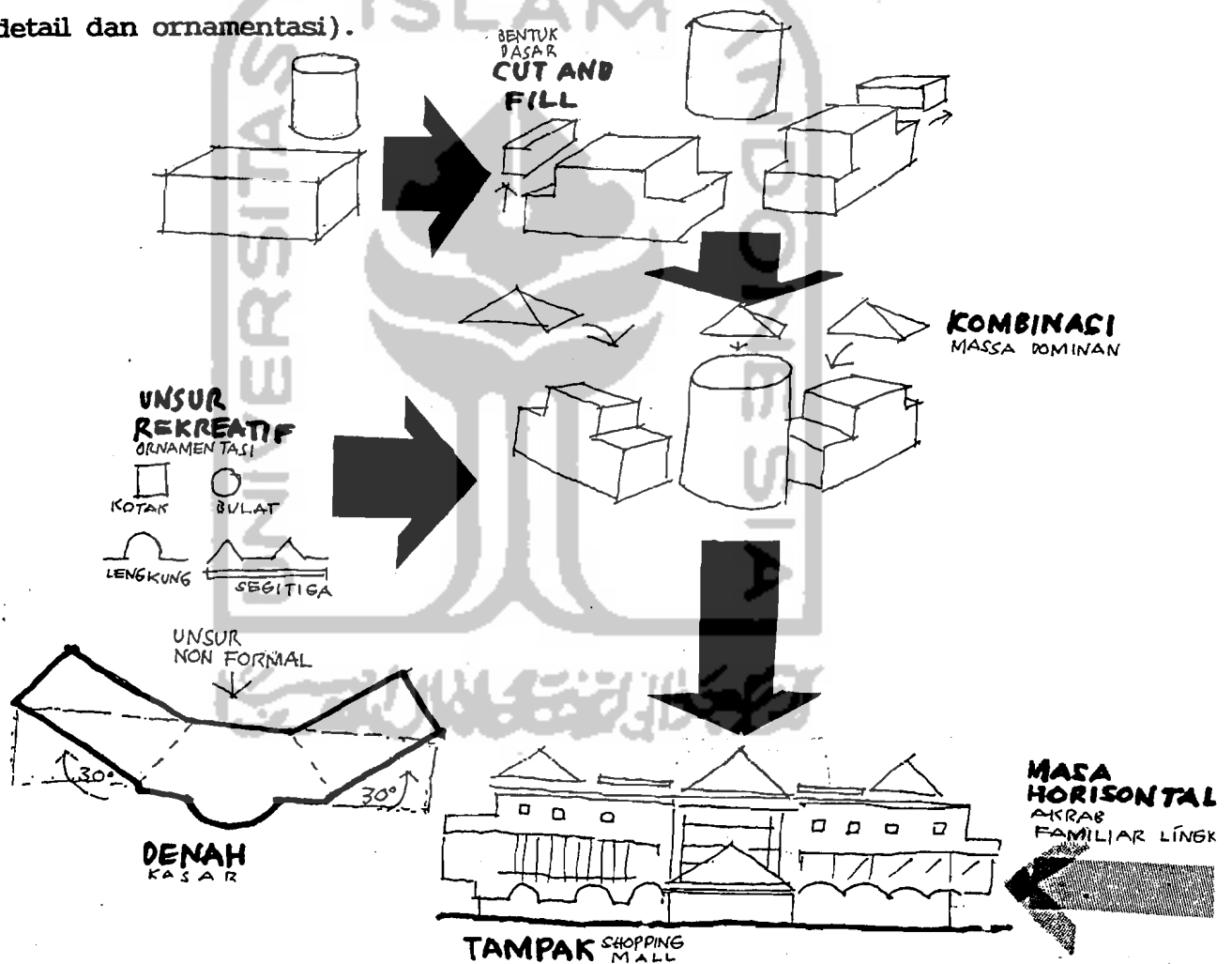
Gambar.6.2 Konsep Perbandingan Proporsi untuk Mewadahi Sektor Formal dan Informal Shopping Mall Sebagai Bagian Ruang Belanja dan Rekreasi

Sumber : Pemikiran

Fasilitas rekreasi memberikan keleluasaan dan kenyamanan untuk pengunjung dengan menciptakan suasana familiar 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 rasio perbandingan pedagang formal dan informal 75 : 25 untuk melengkapi kegiatan belanja dan rekreasi yang terwadahi. (asumsi merujuk pada pusat belanja di tabel dan prakiraan dasar luasan proporsi yang di prakirakan pada lampiran)

6.2.KONSEP DASAR PENAMPILAN BANGUNAN

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



Gambar. 6.3. Penampilan Bangunan

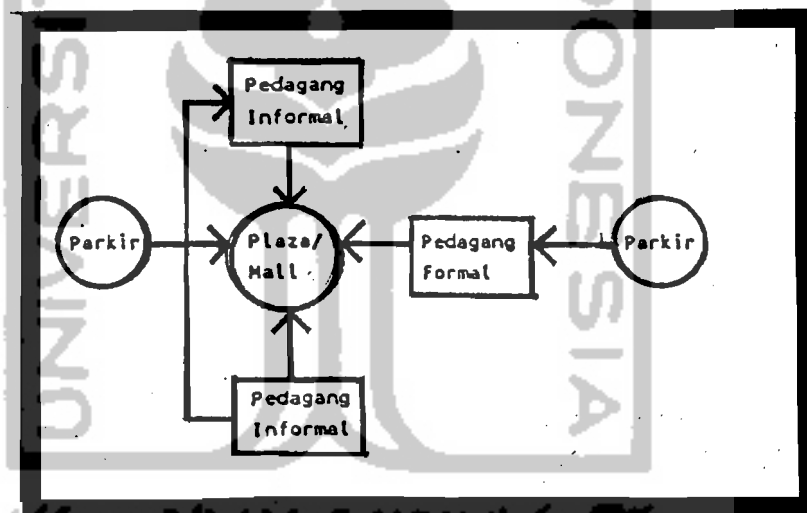
Sumber : Pemikiran

6.3. KONSEP DASAR TATA RUANG LUAR

6.3.1. Pola Ruang luar

Ruang luar pada tapak ditujukan serta dimanfaatkan antara lain untuk :

- a. ruang tangkap visual
- b. pendukung penampilan bangunan dan pembentuk suasana
- c. pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian
- d. ruang interaksi antar kegiatan dan komunitas pemakai yang beragam



Gambar 6.4. Pola Ruang Luar

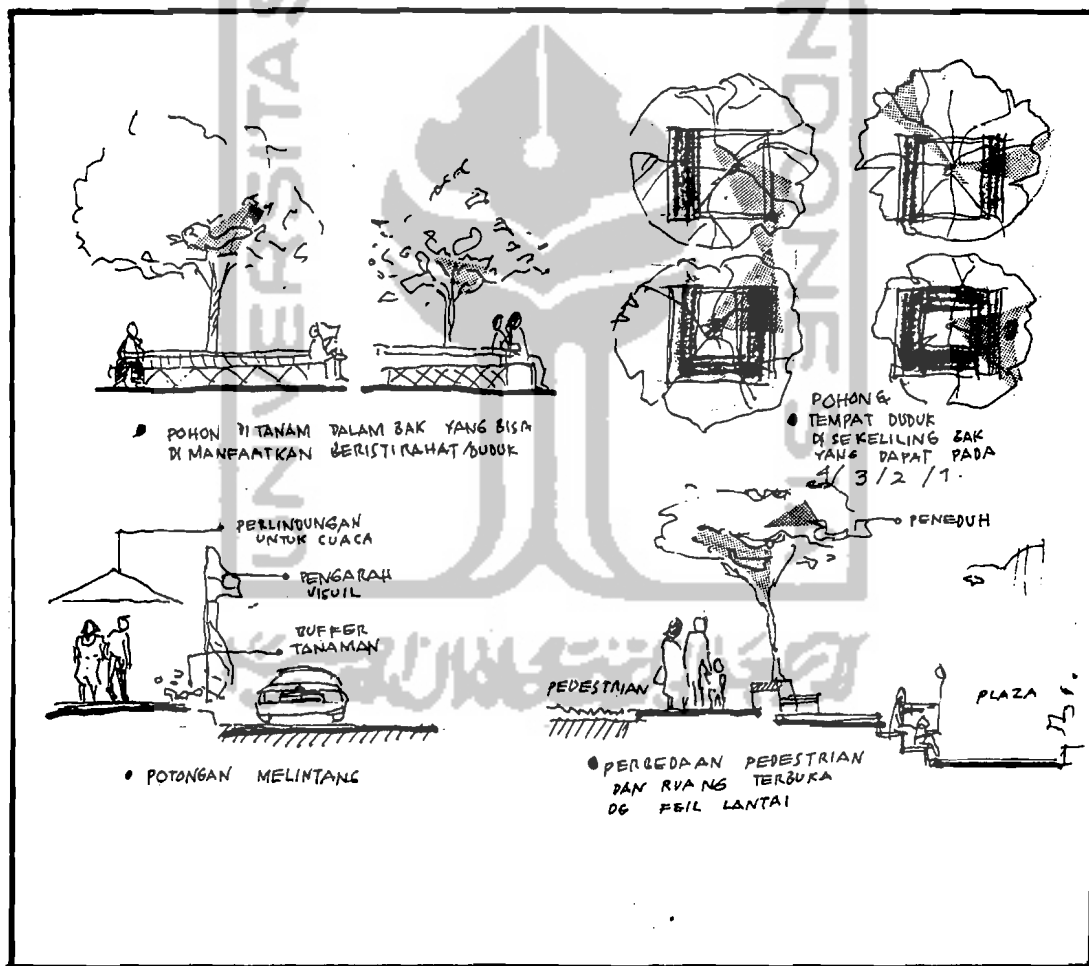
(Sumber : Pemikiran)

6.3.2. Ruang Terbuka/Plaza

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

Penataan fisik ruang luar terutama ditekankan pada penataan ruang-ruang terbuka (parkir dan plaza) serta tata vegetasi yang mencerminkan ekspresi familiar. Selain itu mengingat kegiatan pengunjung dan pedagang informal yang diakomodasi maka konsep ruang terbuka yang dirancang :

a. Memberikan wadah yang optimal, nyaman dan aman bagi pejalan kaki, antara lain dengan cara sebagai berikut :

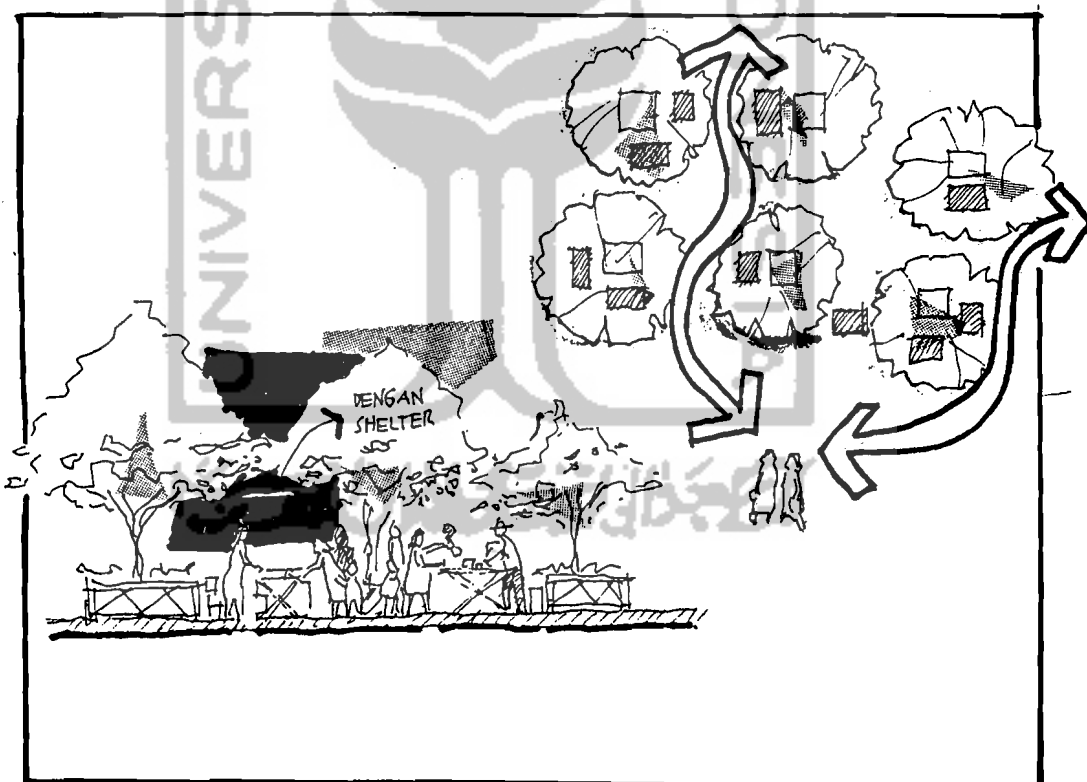


Gambar 6.5. Wadah bagi Pejalan Kaki

(Sumber : Pemikiran)

b. Memberikan wadah bagi pedagang informal dengan persyaratan-persyaratan tertentu antara lain :

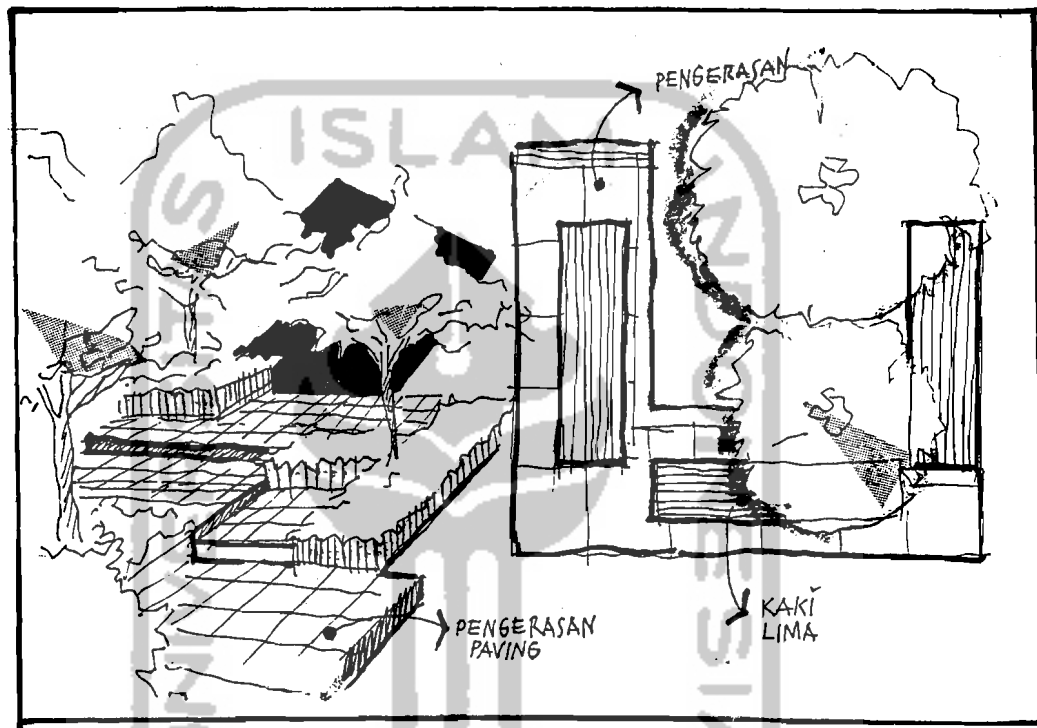
1. Separuh dari ruang ini adalah hijau, yang memiliki bak besar untuk semak-semak dan bunga, separuhnya merupakan plaza terbuka untuk kaki lima non-permanen yang diteduhi pohon-pohon di dalam bak tanaman. Pengaturan kaki lima ini mengikuti perletakan dari bak, pada satu sisi menghadap jalur pejalan kaki.



Gambar6.6. Kaki Lima dan Bak Tanaman

(Sumber : Pemikiran)

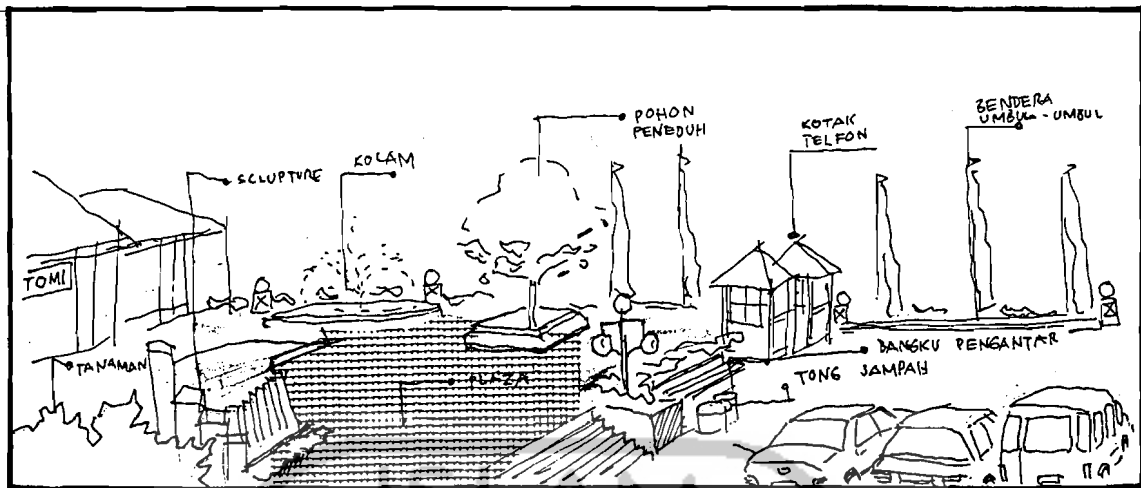
2. Kaki lima hanya boleh di atas pengerasan di bawah pohon di sekeliling bak tanaman



Gambar 6.7. Kaki lima dan Pengerasan di Sekeliling Bak

(Sumber : Pemikiran)

- c. Menambahkan elemen-elemen ruang luar (street-furniture) yang dapat memberi kesan keruangan yang lebih baik. Elemen-elemen ini selain berfungsi sebagai pelengkap ruang dan informasi visual, dapat juga berfungsi sebagai titik-titik orientasi. Elemen ini antara lain terdiri dari perkerasan (paving), tanaman, lampu, desain grafis, sculpture, kolam, bangku-bangku, shelter, kios, telepon umum.



Gambar 6.8. Elemen-elemen Ruang Luar

(Sumber : Rubenstein, 1978)

6.3.3. Tata Vegetasi/Pertamanan

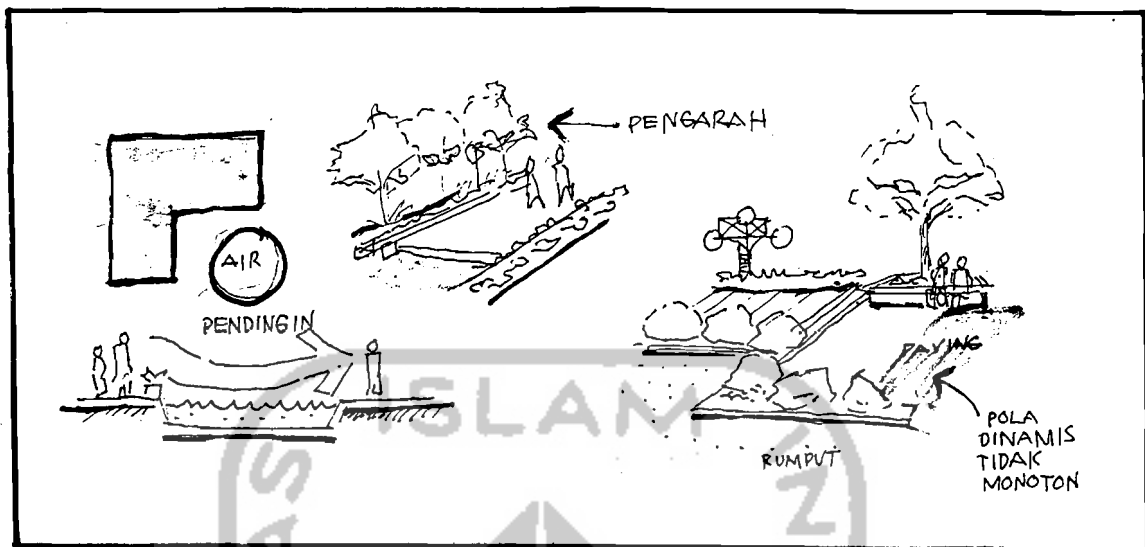
Konsep tata vegetasi/pertamanan dibedakan untuk ruang luar dan ruang dalam.

a. Tata vegetasi pada ruang luar

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

b. Tata Vegetasi pada ruang dalam

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



Gambar. 6.9. Tata ruang vegetasi ruang luar.

(Sumber : Untermann, 1986)

6.4. 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. Arahan sirkulasi yang jelas dan terdapat perluasan pada beberapa jalur sirkulasi untuk variasi dan perletakan fasilitas-fasilitas tertentu (bangku, tanaman dan sebagainya)
- c. Perletakan kaki lima kering (souvenir, bunga, buah, jajanan, koran, soft drink, snack) yang semi permanen pada kios-kios dan mall; kaki lima yang menjual makanan porsi (bakso, es, soto dan sebagainya) pada pujasera serta kaki lima non permanen (penjual balon, es krim, mainan anak, tanaman) pada ruang terbuka yang ada.

- d. Menempatkan ruang-ruang yang bersifat private (ruang pengelola, administrasi) terpisah dengan ruang-ruang bersifat umum (toko, bioskop).
- e. Perletakan nama toko secara vertikal atau horisontal dengan ketinggian dan ukuran tertentu agar dapat membentuk kesatuan irama.



Gambar 6.10. Perletakan Nama Toko pada Shopping Mall

(Sumber : Pemikiran)

6.4.1. Pengelompokan Fasilitas dan Kebutuhan Ruang

Sistem peruangan pada Shopping Mall dibagi menjadi 4, yaitu :

- a. Kelompok ruang pelayanan pembelian
 - 1. pertokoan
 - 2. supermarket/pasar swalayan
 - 3. department store
 - 4. kios-kios kaki lima

b. Kelompok ruang pelayanan rekreasi/hiburan

1. bioskop
2. restoran, cafetaria dan coffee shop
3. pujasera
4. fitness center
5. amusement center (arena hiburan dan bermain/ketangkasan)
6. diskotik, karaoke
7. billyard

c. Kelompok ruang pelengkap

1. bank
2. salon
3. agen penerbangan, biro perjalanan
4. kantor pengelola/administrasi

d. Kelompok ruang pendukung

1. parkir
2. lavatory
3. penjaga keamanan
4. gudang
5. servis (sirkulasi, komunikasi, pengkondisian ruang, sanitasi, MEE)

6.4.2. Karakter dan Tuntutan Ruang

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

a. **Ruang Pelayanan Pembelanjaan (Kegiatan Komersial)**

Ruang-ruangnya yang meliputi toko-toko, kios-kios kaki lima, Super Market dan Departement Store harus mempunyai pencapaian yang mudah dari segala sisi, baik oleh pengunjung yang berjalan kaki atau yang membawa kendaraan. Selain itu ruang-ruang ini harus bersifat menarik, terbuka, memperhatikan kenyamanan dan keamanan; serta memiliki kejelasan sirkulasi yang bisa mengarahkan pengunjung tapi tetap memberikan kebebasan untuk memilih toko yang ditujunya.

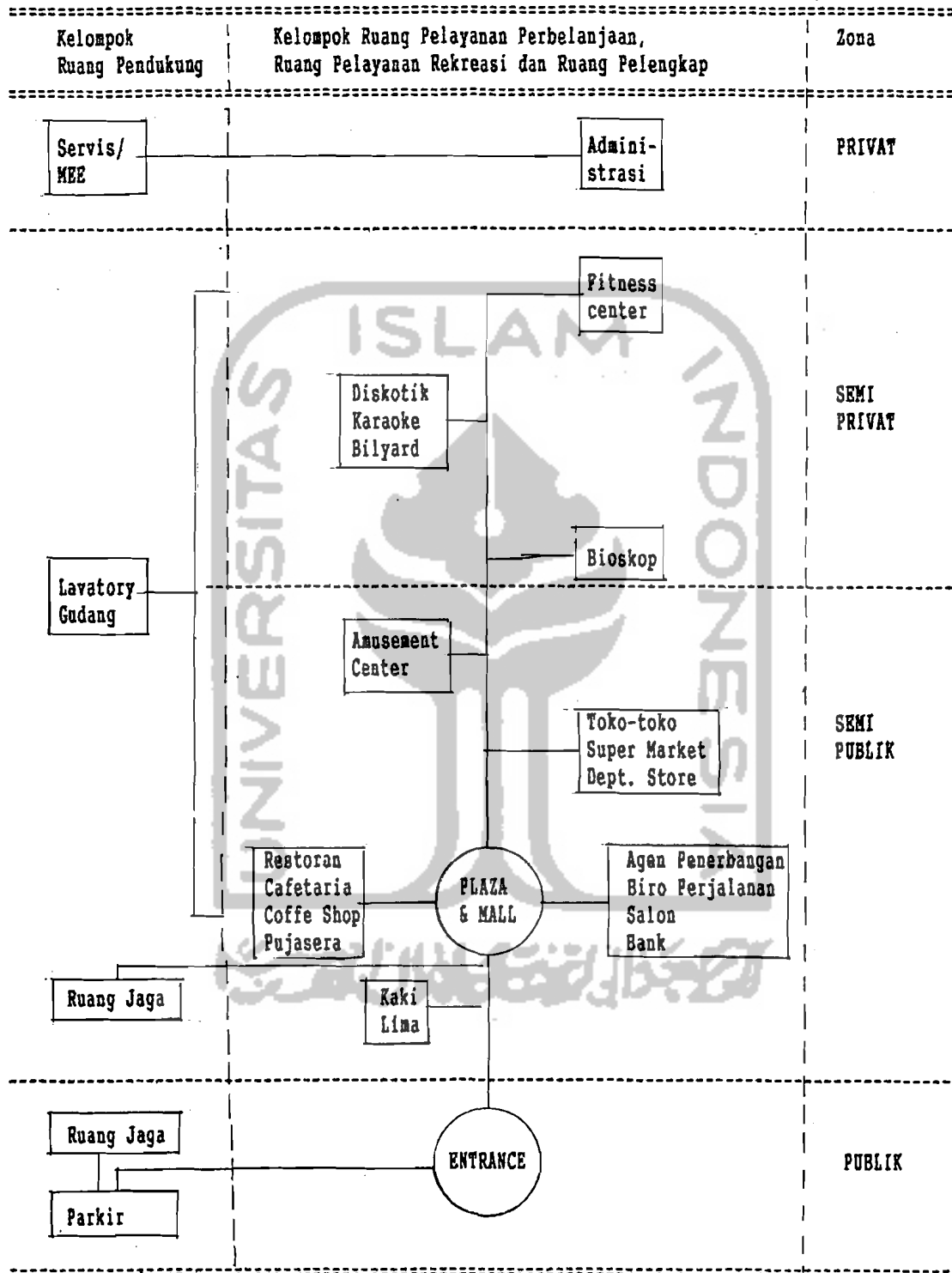
b. **Ruang Pelayanan Rekreasi/ Hiburan**

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 juga mengarahkan pengunjung untuk masuk dan berbelanja pada toko-toko di sekitarnya.

c. **Ruang Pelengkap**

Ruang pelengkap seperti bank, salon dan biro 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 privat, sehingga perletakkannya pada bangunan harus memungkinkan adanya privacy, ketenangan bekerja serta keamanan, disamping tetap memiliki kemudahan kontrol terhadap ruang-ruang pelayanan.

6.4.3. Organisasi Ruang pada Shopping Mall



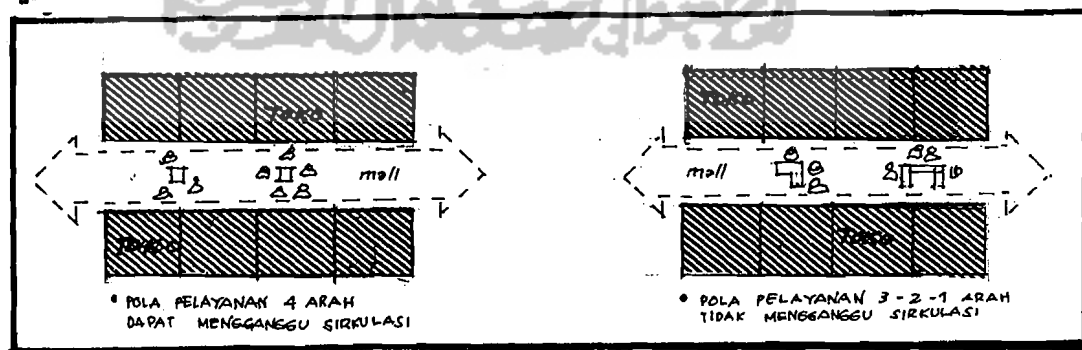
Gambar 6. 11. Organisasi Ruang pada Shopping Mall (sumber: Pemikiran)

6.5. KONSEP DASAR PERGERAKAN

Konsep pergerakan pada tapak dibedakan menjadi 2 :

a. Sirkulasi pejalan kaki

1. Sirkulasi manusia ini terpisah dengan sirkulasi kendaraan yang terdapat disekeliling tapak
2. Jalur pedestrian ada dua macam yaitu terbuka (tanpa atap, berupa mall terbuka) dan tertutup (dalam bangunan, berupa mall tertutup), tapi 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 diinginkannya.
5. Pada sirkulasi dalam bangunan (mall), dimensi mall harus dipertimbangkan benar agar penempatan kaki lima tidak membuat sempit/mengganggu sirkulasi. Oleh karena itu pedagang informal pada mall diarahkan agar mempunyai pola pelayanan maksimal 3 arah saja.



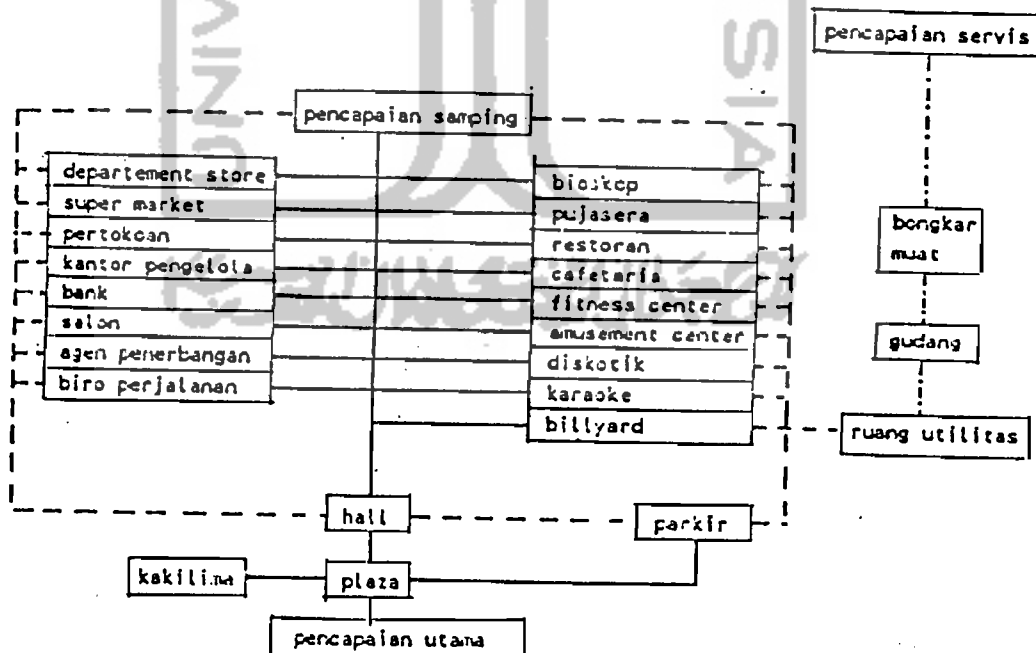
Gambar 6.12 Sirkulasi dan Pedagang Informal pada Mall

(Sumber : Pemikiran)

b. Sirkulasi Kendaraan

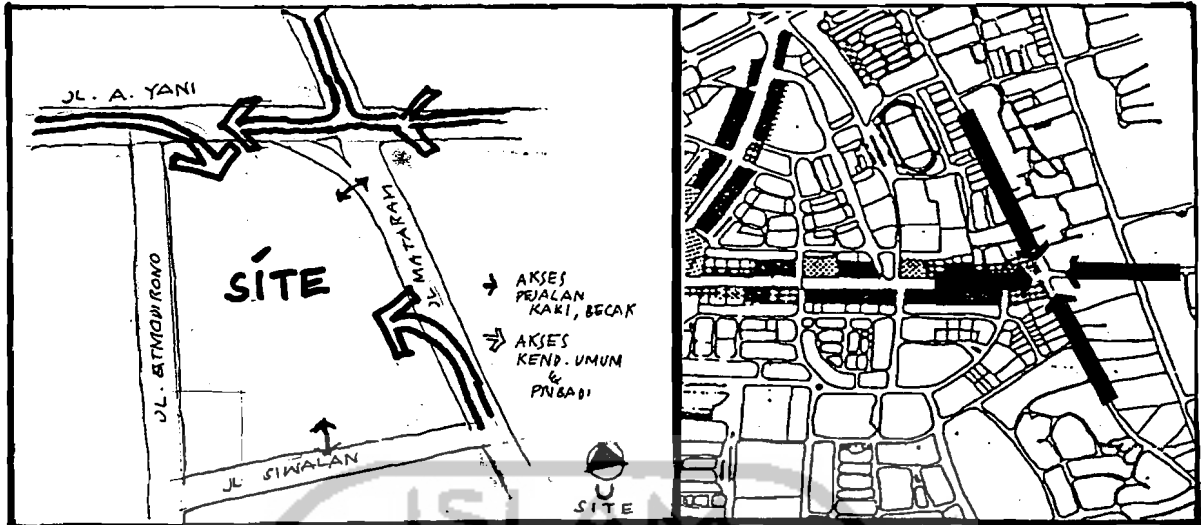
1. Pencapaian utama berasal dari Jalan Garuda (sebelah selatan tapak), dan Shopping Mall tersebut dapat dicapai dari 3 sisi jalan.
2. Jalur perencanaan kendaraan barang/servis dibuat terpisah agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan pengunjung.
3. Parkir terletak mengelilingi bangunan dan dapat dicapai dari beberapa sisi dan diarahkan membentuk "parkir taman". Perletakan area parkir ini dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian menuju fasilitas dan luasan tapak yang tersedia.

Berdasarkan karakter/tuntutan ruang dan organisasi ruang Shopping Mall, maka dapat diperkirakan sirkulasi pada Shopping Mall secara global serta pengembangan pencapaian dan sirkulasi menuju tapak.



Gambar 6.13. Sirkulasi pada Shopping Mall

Sumber : Pemikiran



Gambar 6.14. Pengembangan Pencapaian dan Sirkulasi Menuju Tapak.

Sumber : Pemikiran

6.6. KONSEP DASAR SISTEM STRUKTUR DAN UTILITAS

6.6.1. Sistem Struktur

Pemilihan sistem struktur dipertimbangkan terhadap :

1. Fungsi bangunan yang menampung berbagai kegiatan menuntut adanya fleksibilitas penataan 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 utama Shopping Mall ini menggunakan sistem rangka konstruksi beton bertulang. Bentang kolom diperkirakan akan berkisar antara 8-12 meter (berangkat dari standar Retail Shop yang sepanjang 4 meter). Untuk bangunan kios-kios kakilima digunakan konstruksi kayu, karena bentangannya relatif kecil dan hanya satu lantai.

Struktur bawah/pondasi menggunakan pondasi dalam/tiang pan-

cang, sehingga mampu menahan beban vertikal, lateral maupun gempa. Penggunaan pondasi dangkal terlalu riskan terhadap perbedaan penurunan pada masing-masing kolom mengingat beban yang diterima dan bentang kolom cukup besar.

6.6.2. Sistem Utilitas

a. Penghawaan

Sistem penghawaan dibuat dengan mempertimbangkan kenyamanan bagi pengunjung/pemakai bangunan. Oleh karena itu ruang-ruang komersial dalam Shopping Mall menggunakan penghawaan buatan berupa AC Central, sedangkan untuk kios-kios kakilima dan pedestrian terbuka menggunakan penghawaan alami. Penggunaan penghawaan buatan juga diterapkan pada ruang-ruang pengelolaan serta ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil bagi instrumen tertentu.

b. Pencahayaan

1. Pencahayaan Alami

Diutamakan optimalisasi pemanfaatan cahaya alami melalui pengaturan bidang bukaan pada dinding maupun atap (skylight dan void). Pada bangunan ini terutama bagian mall-nya akan menggunakan sistem pencahayaan alami dengan skylight. Namun penyinaran secara langsung harus diperhatikan agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap 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/kontras).

c. Elektrikal

Sistem distribusi jaringan electrical diperhatikan agar tidak mengganggu secara visual kegiatan. Perletakan ruang genset dan supply power diperhatikan supaya tidak menimbulkan kebisingan terutama terhadap area pertokoan dan hiburan.

d. Transportasi

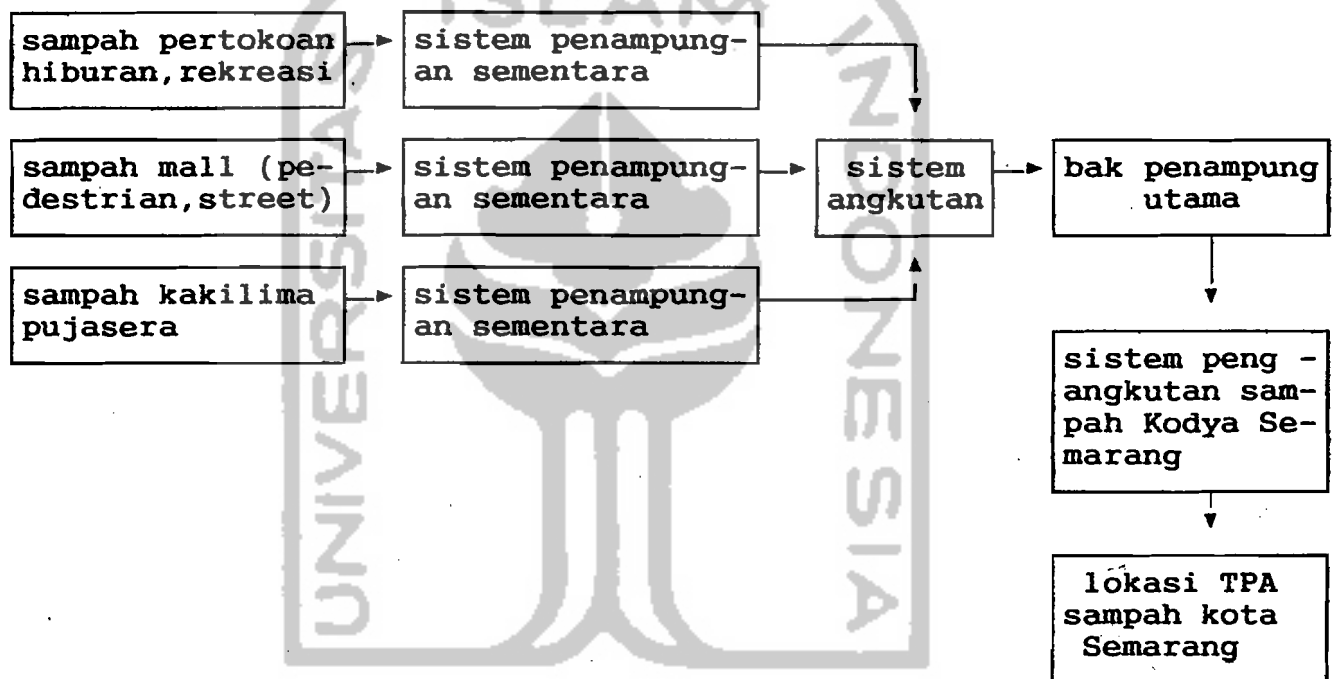
Sistem transportasi vertikal yang digunakan dalam bangunan adalah tangga, tangga berjalan (escalator) dan lift kaca, dengan pertimbangan perawatan, kenyamanan dan dapat menikmati suasana dalam ruangan.

e. Sistem Jaringan Drainasi dan Sanitasi

1. Kebutuhan air bersih dilayani oleh gabungan sumber PAM Kodya Semarang dan sumur pompa dengan sistem down feed. Pendistribusian air bersih ke lokasi dengan sistem loop. Sistem ini mempunyai kelebihan berupa perataan tekanan dan bila terjadi kebocoran, daerah pelayanan tetap terlayani.
2. Jaringan air kotor dialirkan secara gravitasi menuju saluran drainase setelah adanya pengolahan air kotor. Jaringan drainase direncanakan menampung air hujan menuju bagian kanan kawasan dan selanjutnya di kirim ke riol kota.
3. Jaringan air kotoran menggunakan tangki septic tanpa bidang resapan mengingat kondisi air tanah yang tinggi. Air kotoran dialirkan pada bak khusus penampungan yang disebut bangunan

pengolahan air buangan kemudian secara berkala disedot oleh unit mobil kotoran.

4. Sampah di tiap blok-blok bangunan dan di sepanjang pedestrian mall tersedia bak sampah 'moveable' sebagai tempat penampungan sementara. Setelah penuh oleh petugas kebersihan diangkut secara kontinu menuju ke penampungan utama, kemudian diangkut oleh dinas angkutan sampah Kodya Semarang.



Gambar 6.15. Skema Pengangkutan Sampah
Sumber :Pemikiran

f. Sistem Keamanan

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