

BAB III

ANALISIS PENGGABUNGAN PUSAT PERBELANJAAN MODERN DENGAN PASAR TRADISIONAL

3.1. Lokasi

Lokasi Pusat Perbelanjaan Tetap berada di area Pasar Pusat Sukaramai yang merupakan kecamatan Pekanbaru Kota. Sesuai dengan rencana tata kota yang merupakan kawasan perdagangan dan jasa, dengan pola pergerakan kegiatan terhadap lingkungan sekitarnya seperti pada gambar berikut ini. (prediksi tahun 1994-2004)

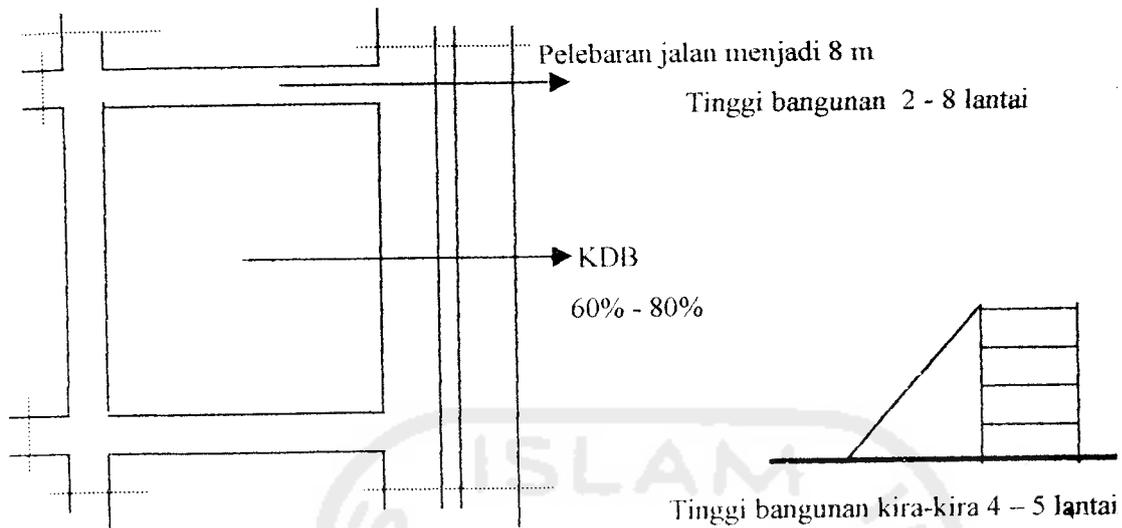


Gambar 3.1 : Peta Analisa Lokasi Pusat Perbelanjaan Pusat Sukaramai
Sumber : RUTRK, 1994-2004 Pekanbaru

3.2. Analisa Site

3.2.1. Pemintakatan pada Site

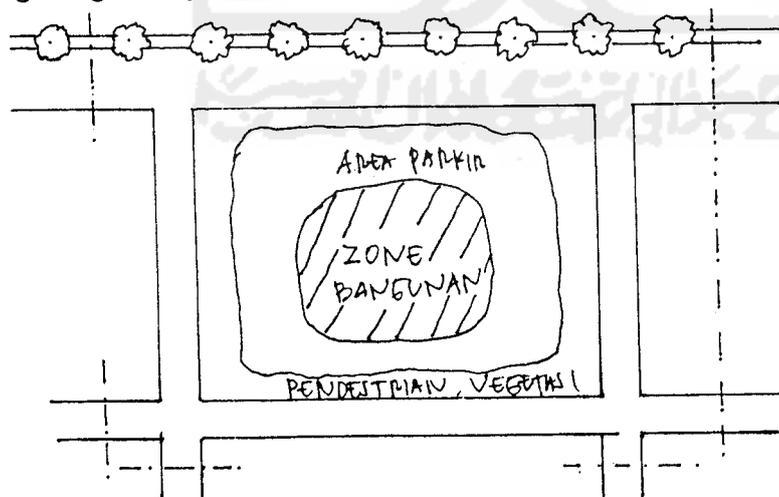
Site Pusat Perbelanjaan Pusat Sukaramai, berada di area bekas Pasar Pusat yang diapit oleh Jalan Sudirman dan Jalan Hos Cokro Aminoto. Luas site $\pm 46.000 \text{ m}^2$ berbentuk segi empat, koefisien dasar bangunan (KDB) 60% - 80%. Ketinggian bangunan maksimum 2 - 8 lantai, serta penambahan pelebaran jalan dari 5 m menjadi 8m.



Gambar 3.2 : Analisa KDB, Sempadan bangunan dan ketinggian bangunan

Sumber : Revisi RUTRK Pekanbaru 1994-2004

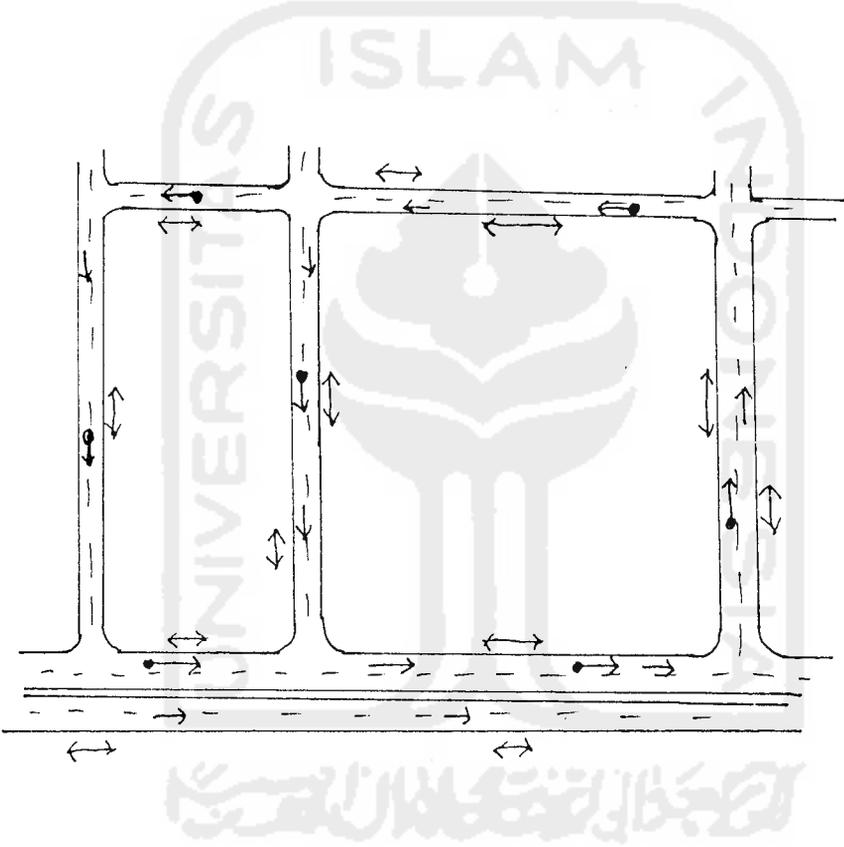
Kondisi site yang ada memiliki berbagai kegiatan, berupa kegiatan berbelanja, bongkar muat, tempat rekreasi dan sebagainya, dimana pola sirkulasinya tidak memberikan rasa nyaman dan sering menimbulkan crossing antar kegiatan. Berdasarkan kondisi yang ada, maka perlu dilakukan pendekatan terhadap pelaku dan pola kegiatan dalam perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan. Adapun pendekatan tuntutan pelaku utama yang dominan adalah pengunjung dan pedagang / penyewa bangunan. Pelaku kegiatan ini memiliki pola sirkulasi yang berbeda-beda sesuai dengan tuntutan kegiatan yang diinginkan yakni berupa kelompok kegiatan pusat perbelanjaan dan pasar.



Gambar 3.3 : Analisa Pola Pemintakatan pada Site (sumber analisa)

3.2.2. Analisa Sirkulasi Sekitar Site

Sirkulasi sekitar site tidak teratur dan tidak lancar, karena penggunaan jalan sebagai area jual beli oleh pedagang baik pedagang tetap maupun pedagang kaki lima yang menggunakan gerobak maupun mobil; hal ini menimbulkan kemacetan dan crossing antara kendaraan dan pedagang. Sebagai jalur pencapaian dan jalur keluar, dapat dikembangkan jalan kolektor yang ada disekitar site baik bagi pejalan kaki maupun kendaraan.



Keterangan :

- ◄→ Sirkulasi pejalan kaki dari segala arah
- Sirkulasi kendaraan umum mengelilingi site
- Sirkulasi kendaraan pribadi
- Sirkulasi kendaraan service

Gambar 3.4 : Peta analisa Sirkulasi Sekitar Site (Sumber Analisa)

3.3. Analisa Kegiatan Fasilitas Pusat Perbelanjaan dan Pasar

3.3.1. Analisa Pelaku Dan Kegiatan Fasilitas Belanja

Dalam Pusat Perbelanjaan dan Pasar, terdapat berbagai aktivitas kegiatan dengan karakter pelaku dan pola kegiatan yang berbeda pula dalam hal ini dapat dibedakan atas:

A. Pertokoan

Frekwensi kegiatan pertokoan berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 10.00 – 12.00 dan sore jam 17.00-21.00. Kegiatan menyebar keseluruh retail, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.6 pola pelaku/ kegiatan)

B. Kios dan Los

Frekwensi kegiatan kios dan los berlangsung pada pukul 05.00-17.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 06.00 – 12.00. Pola pergerakannya dapat dimulai dari area parkir hingga menyebar ke seluruh kios dan los, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.6 pola pelaku/ kegiatan)

C. Departement store dan Supermarket

Frekwensi kegiatan ini berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 10.00 – 12.00 dan sore jam 17.00-21.00. Kegiatan menyebar keseluruh retail, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.6 pola pelaku/ kegiatan)

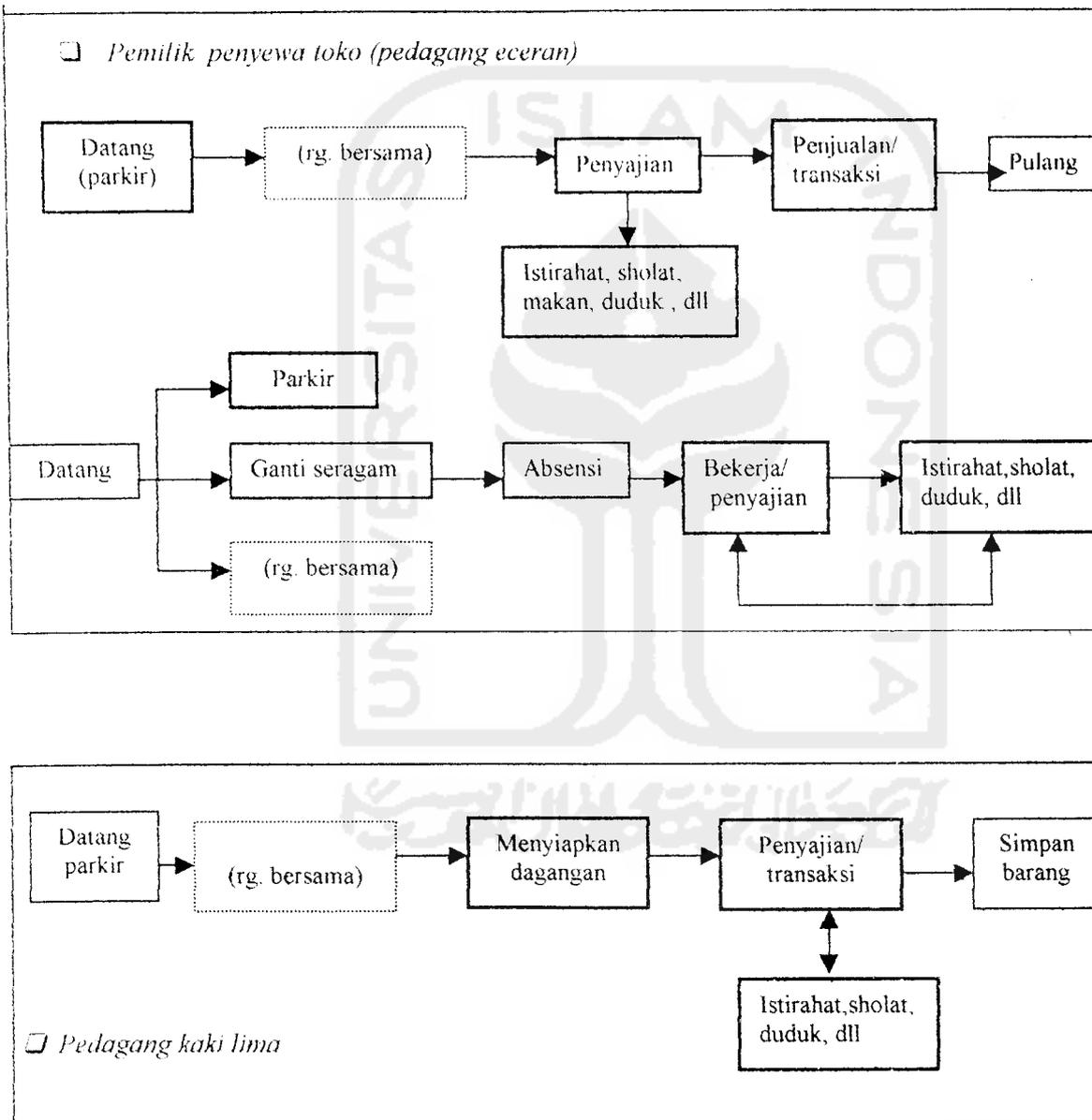
3.3.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku

Dari masing-masing pelaku kegiatan pada fasilitas perbelanjaan memiliki pola sirkulasi kegiatan yang berbeda-beda. Ruang sirkulasi dapat dikembangkan berdasarkan standart tubuh manusia, barang dagangan dan kegiatan yang terjadi. Berdasarkan kegiatan yang ada dengan memiliki karakteristik berbeda pula, maka perlu adanya penggabungan kedua kegiatan tersebut dengan pengolahan sirkulasi. Pengolahan sirkulasi berupa ruang bersama pada kedua kegiatan pusat perbelanjaan tersebut. Contoh penggabungan kegiatan yang lingkupnya lebih kecil yakni berupa ruang bersama yang terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain. Maka pola sirkulasi kegiatan perilaku dapat dibedakan atas:

I. Manusia

a. Pedagang

Berdasarkan pengamatan pola sirkulasi pedagang mempunyai tempat yang menetap dalam arti pembeli mendatangi pedagang, selain kegiatan berdagang pedagang juga memiliki kegiatan yang lain. Dalam hal ini dapat dilihat diagram pola sirkulasi pedagang sebagai berikut:

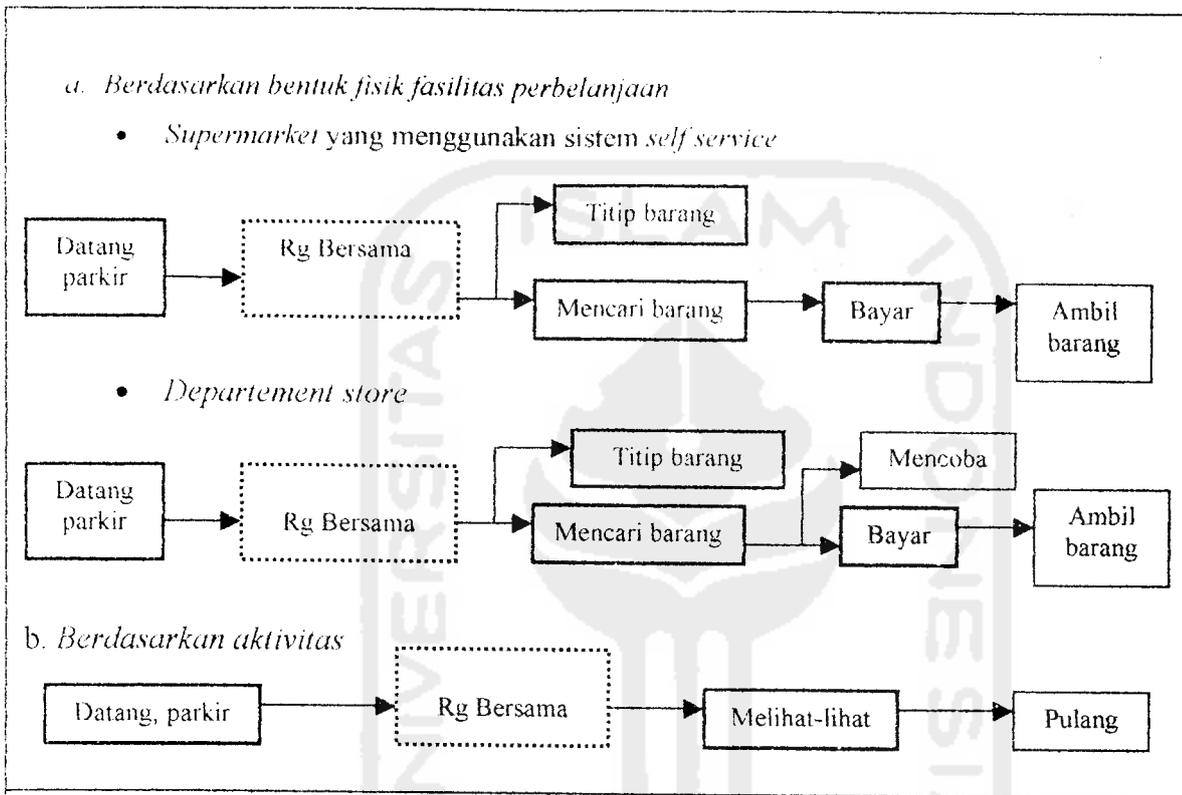


Gambar 3.7 : Skema Analisa Pola sirkulasi kegiatan pedagang eceran dan pedagang kaki lima
Sumber : Analisa

b. Pengunjung

Aktivitas pengunjung di tiap-tiap toko berbeda berdasarkan cara penyajiannya dapat dibedakan:

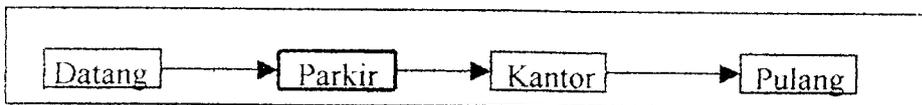
- a. Berdasarkan bentuk fisik fasilitas perbelanjaan
- b. Berdasarkan aktifitas



Gambar 3.8 : Skema Analisa Pola sirkulasi kegiatan pengunjung
Sumber : Analisa

c. Pengelola

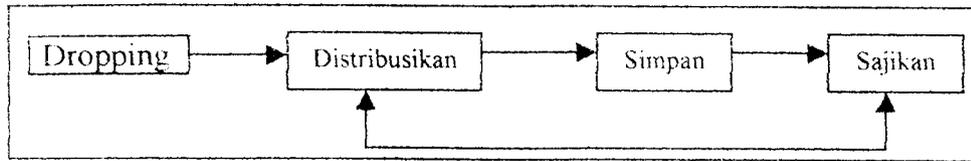
Pengelola pada dasarnya tidak banyak mempengaruhi terhadap tata ruang fasilitas perbelanjaan ini, karena jumlah pelakunya yang terlibat relatif sedikit.



Gambar 3.9 : Skema Analisa Pola sirkulasi kegiatan pengelola
Sumber : Analisa

2. Barang

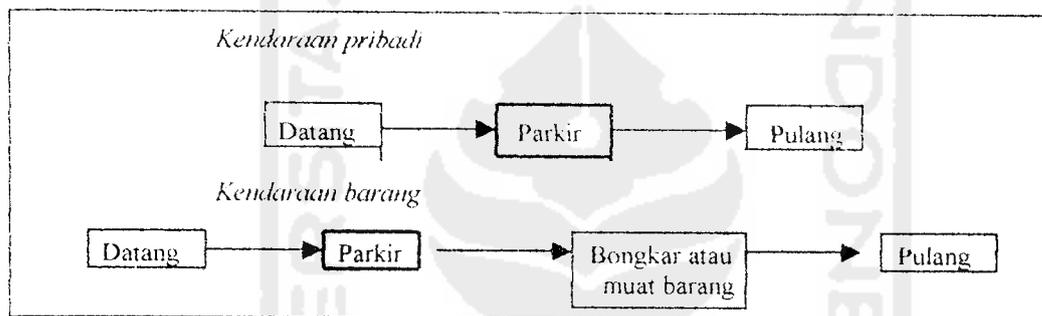
Sistem pola kegiatan barang pada fasilitas perbelanjaan adalah :



Gambar 3.10 : Skema Analisa Pola sirkulasi kegiatan barang
Sumber : Analisa

3. Kendaraan

Pola kegiatan kendaraan dapat dibedakan atas:



Gambar 3.11 : Skema Analisa Pola sirkulasi kegiatan kendaraan
Sumber : Analisa

3.3.3. Analisa Hubungan Ruang

Aspek yang harus dipertimbangkan dalam hubungan ruang pada fasilitas perbelanjaan ini adalah:

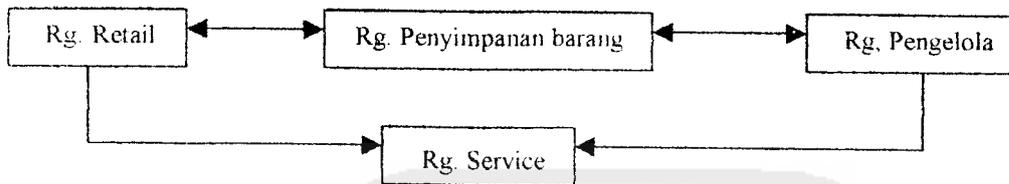
- Pengelompokan pedagang
- Pola sirkulasi
- Erat tidaknya hubungan antar kegiatan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka hubungan ruang yang dibutuhkan pada kegiatan fasilitas perbelanjaan adalah:

A. Kelompok Kegiatan Perbelanjaan

- 1). Pertokoan

Kegiatan pertokoan ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi/ pengelola, Rg. Penyimpanan barang/ gudang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.12 : Skema analisa hubungan ruang pertokoan
Sumber: Analisa

2). Kios dan Los

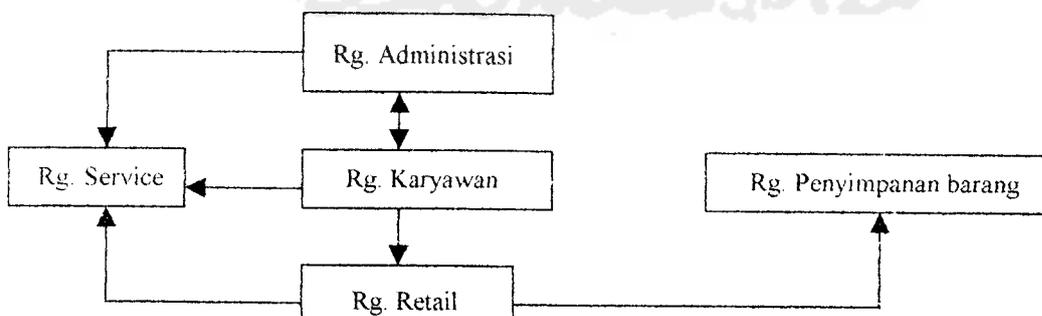
Kegiatan Kios dan los ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang terdiri dari: Rg. Penyajian barang, Rg. Penyimpanan barang



Gambar 3.13 : Skema Analisa hubungan ruang kios dan los
Sumber: Analisa

3). *Departement store*

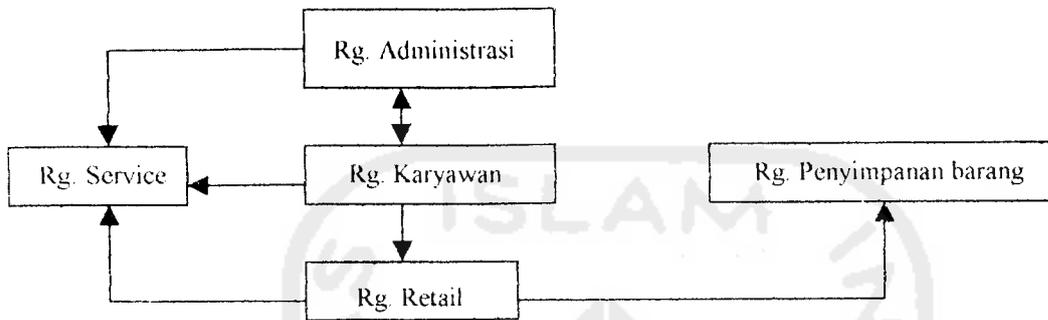
Kegiatan *departement store* ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi, Rg. Karyawan, Rg. Penyimpanan barang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.14: Skema analisa hubungan ruang departement store
Sumber : Analisa

4). Supermarket

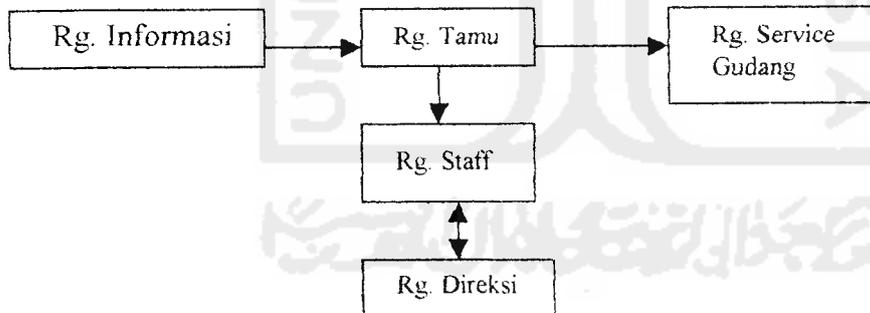
Kegiatan *supermarket* ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi, Rg. Karyawan, Rg. Penyimpanan barang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.15: Skema analisa hubungan ruang supermarket
Sumber: Analisa

B. Kelompok Kegiatan Pengelola

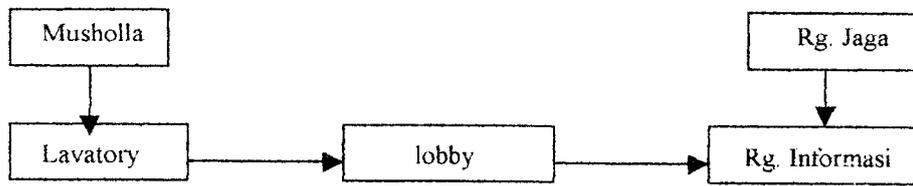
Kegiatan pengelola ini merupakan kegiatan administrasi terdiri dari: Rg. Direksi, Rg. Staff, Rg. tamu, Rg. Informasi memiliki hubungan ruang yang erat. Sedangkan ruang service dan gudang hanya sebagai ruang penunjang.



Gambar 3.16: Skema Analisa hubungan ruang pengelola
Sumber: Analisa

C. Kelompok Kegiatan Pelayanan Service

Kegiatan pelayanan service ini diperuntukkan bagi kegiatan penunjang. Unit pelayanan umum ini terdiri dari: Rg. Plaza/ lobby, Rg. informasi, Musholla dan lavatory. Sedangkan ruang jaga merupakan security bangunan.



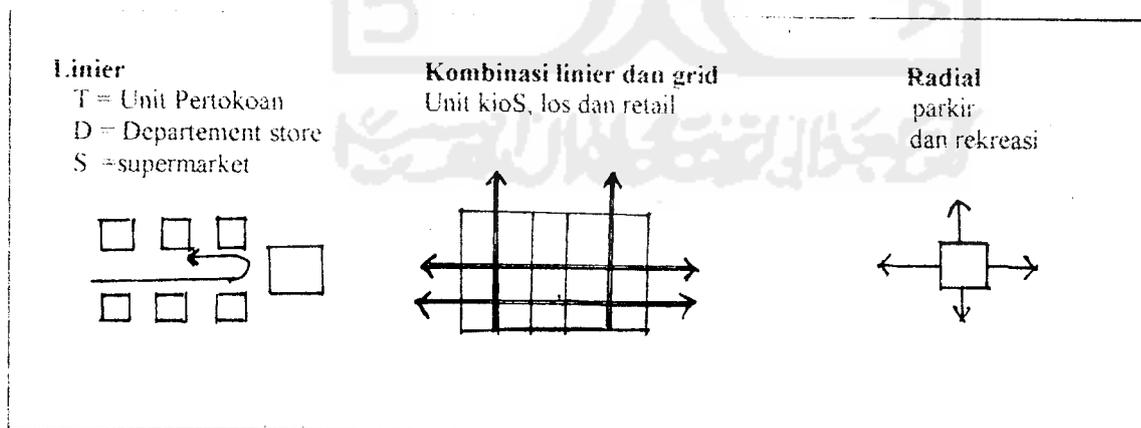
Gambar 3.17: Skema analisa hubungan ruang pelayanan service
 Sumber: Analisa

3.3.4. Analisa Organisasi Ruang

Pola organisasi ruang membutuhkan transformasi dari pola hubungan ruang yang lebih spesifik dari kegiatan perbelanjaan yang diwadahi. Dalam perencanaan pola organisasi ruang yang menjadi dasar pertimbangannya adalah:

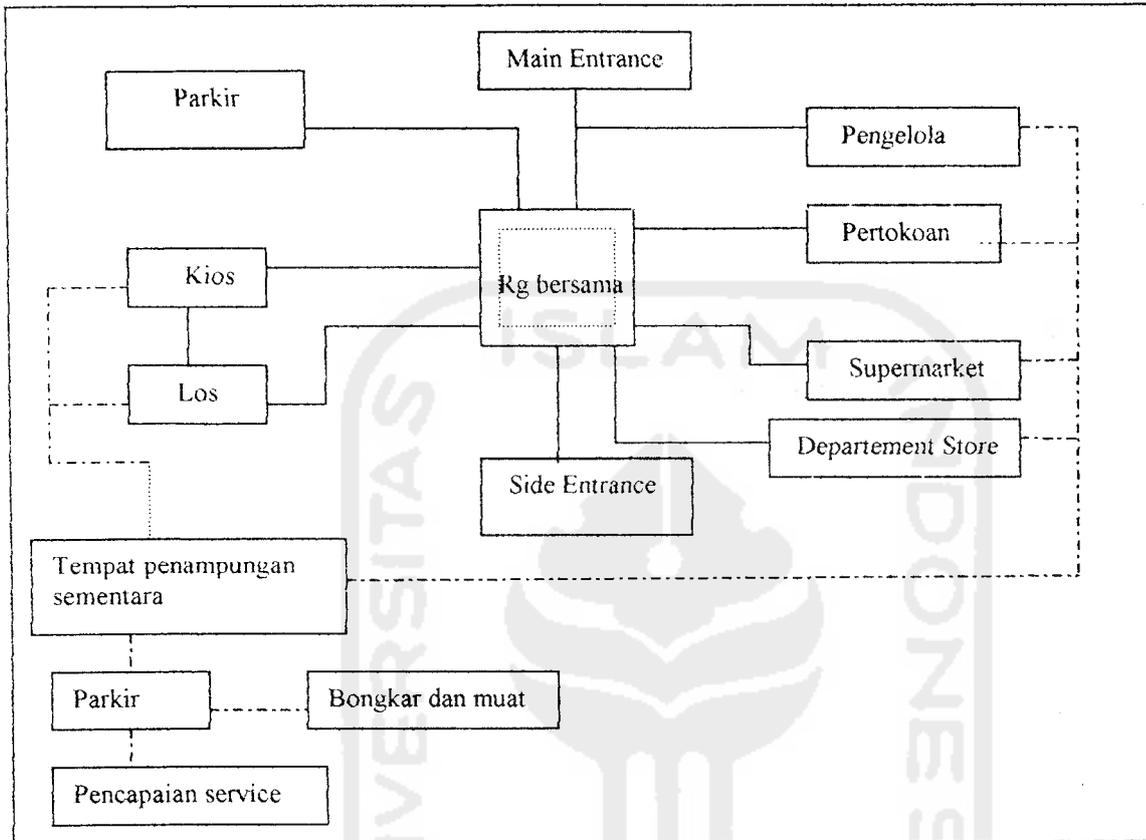
- Pengorganisasian ruang disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang akan diwadahi yaitu sebagai fasilitas belanja
- Sirkulasi harus menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
- Kemudahan pencapaian kesegala arah
- Sirkulasi harus dapat mendukung kenyamanan dan suasana belanja konsumen dengan memberikan ruang sirkulasi yang cukup.

Pola organisasi ruang, dalam penciptaan sirkulasi yang dianggap sesuai dengan pola kegiatan perbelanjaan dapat diterapkan:



Gambar 3.18: Analisa Pola sirkulasi pada ruang dagang fasilitas perbelanjaan
 Sumber: Analisa

Maka pola organisasi kegiatan perbelanjaan adalah:



Gambar 3.19: Skema Analisa Pola Organisasi ruang perbelanjaan
Sumber: Analisa

3.3.5. Kebutuhan Ruang kegiatan Pusat Perbelanjaan dan Pasar

Kebutuhan ruang pada fasilitas perbelanjaan Pasar Pusat Sukaramai ini berdasarkan materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan serta pelaku kegiatan dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL 3.1

KEBUTUHAN RUANG FASILITAS PERBELANJAAN

PENGELOMPOKAN JENIS DAGANGAN	KELOMPOK KEGIATAN PERBELANJAAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG
<i>Convenience Goods</i> <i>Impuls Goods</i>	<input type="checkbox"/> Pertokoan	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space (pedagang eceran) • Ruang pengelola • Gudang/ penyimpanan barang
<i>Demand Goods</i>	<input type="checkbox"/> Pedagang kaki lima	<ul style="list-style-type: none"> • Kios dan los • Tempat penyimpanan barang dagangan • Tempat yang permanen untuk pedagang kaki lima
<i>Demand Goods</i> <i>Convenience Goods</i>	<input type="checkbox"/> Supermarket	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space • Ruang pengelola/ Administrasi • Ruang karyawan • Gudang/ Penyimpanan barang
<i>Impuls Goods</i> <i>Convenience Goods</i>	<input type="checkbox"/> Departement store	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space • Ruang administrasi • Ruang karyawan • Gudang • Ruang service

Sumber: analisa

Disamping ruang dagang pada bangunan juga memerlukan adanya ruang service bagi pengunjung maupun bagi pedagang dan ruang pengelola. Hal ini dapat dikelompokkan sebagai ruang pendukung berupa : (lihat tabel berikut)

TABEL 3.2
KEBUTUHAN RUANG KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG

KEGIATAN	KARAKTERITIK KEGIATAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG
A. Pengelola	Pelayanan administratif pengelolaan <i>fasilitas Pusat Perbelanjaan dan Pasar</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang informasi • Ruang tamu • Ruang staff • Ruang direksi • Gudang • Ruang service
B. Service	<p>Pelayanan Umum</p> <p>Pelayanan umum pendistribusian barang</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pos penjaga • Musholla • Utilitas • Ruang service • Tempat parkir kendaraan bongkar dan muat barang • Gudang (penampungan semenrara)

Sumber : Analisa

3.3.6. Besaran Ruang Kegiatan

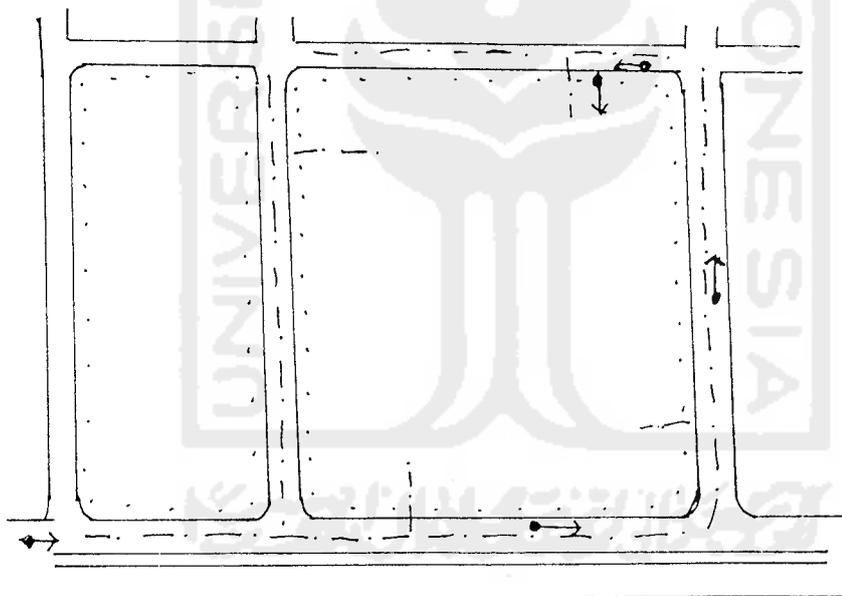
Dasar penentuan besaran ruang pada kegiatan fasilitas perbelanjaan adalah kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan, jenis dagangan, sistem penyajian, sistem pelayanan, pelaku kegiatan, besaran furniture yang menunjang kegiatan dan sirkulasi. Bila berdasarkan sistem penyajian untuk pertokoan menggunakan meja/ lemari dan jendela peraga. Sedangkan untuk penyajian kios dan los menggunakan meja/ lemari untuk penempatan barang dagangan. Perhitungan besaran ruang (lihat lampiran perkiraan besaran ruang) maka diperoleh luasan ruang kegiatan perbelanjaan 87701,2 m² yang terdiri dari , kios, los, pertokoan, *departement store* dan *supermarket*. Besaran ruang untuk kegiatan pengelola dan service berdasarkan pelaku kegiatan, pola pergerakan serta besaran furniture yang menunjang kegiatan, perhitungan besaran ruang (lihat lampiran)

3.2.3. Analisa Sirkulasi di dalam Site

Kegiatan yang ada di dalam site berupa kegiatan perdagangan yang merupakan pasar tradisional yang terdiri dari pedagang kios, los, dan pedagang kaki lima. Waktu kegiatan berlangsung mulai dari jam 5.00 – 16.00.

Intensitas kegiatan terbesar pada pedagang kios dan los, dengan dagangan berupa kebutuhan sehari-hari terjadi pada jam 5.00 – 12.00. Dagangan berupa keramik, elektronik serta peralatan rumah tangga lainnya, intensitas terbesar pada jam 08.00 – 16.00, sedangkan untuk hari-hari libur hingga jam 17.00. Ledakan jumlah pengunjung di dalam site perlu pendekatan pengaturan sirkulasi, dengan cara :

- a. Pemisahan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki
- b. Perbedaan sirkulasi kendaraan pengunjung dengan kendaraan service



Keterangan :

- Jalur pejalan kaki
- Jalur masuk kendaraan pengunjung
- Jalur kendaraan service

Gambar 3.5 : Peta Analisa Sirkulasi dalam Site (Sumber Analisa)

3.4. Analisis Kebutuhan Fasilitas Perbelanjaan

3.4.1. Analisis Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Skala Pelayanan

Pusat perbelanjaan ini direncanakan mempunyai lingkup pelayanan kota dan regional diperkirakan dapat melayani masyarakat berbelanja di Pekanbaru. Berdasarkan adanya peningkatan jumlah penduduk dan perekonomian Pekanbaru, maka daya serap pusat-pusat perbelanjaan semakin meningkat pula. Yang mana jumlah penduduk Kota Pekanbaru berdasarkan prediksi tahun 2004 berjumlah ± 824.437 jiwa, dan dalam pemenuhan fasilitas belanja pemerintah menyediakan area perdagangan berupa kebutuhan ruang: warung/ kios 2.751 unit dengan luas 86.480 m², pertokoan 271 unit dengan luas 1.642.500 m², pasar 32 unit dengan luas 248.000 m², pusat perbelanjaan seluas 10 ha dan mall seluas 50 ha. Bila dibandingkan dengan jumlah yang ada masih terdapat kekurangan sejumlah, untuk pertokoan 42%, pasar 42 %, warung 41,4% (lihat : lampiran tabel 2.2).

Mengingat cakupan jumlah penduduk yang dilayani cukup besar, maka yang dikembangkan adalah pusat perbelanjaan regional / main center dengan luas area minimal 27870m², dan lingkup pelayanan 150.000 s/d 400.000 orang (Gruend, 1973).

B. Berdasarkan Bentuk Fisik

Berdasarkan jangkauan pelayanan dan luas area, pusat perbelanjaan regional (main center) dapat berupa *junior department store*, *departemen store*, *supermarket* dan jenis-jenis toko.

C. Berdasarkan Kuantitas Barang

Dengan bentuk fisik berupa *departement store*, *supermarket* dan toko-toko lebih cenderung penjualan berupa toko eceran. Lingkup sistem eceran lebih luas dan fleksibel dari pada grosir, sehingga akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi. Hal ini mendukung keberadaan kondisi perdagangan di kawasan Pasar Pusat Sukaramai yang memiliki variasi barang yang tinggi dari pada tempat perbelanjaan lain yang ada di Pekanbaru. Selain itu berdasarkan kuantitas barang dagangan dan sifat barang berdagang dan waktu berdagang dapat diperoleh pendekatan penataan unit dagangan dalam bangunan. (lihat lampiran tabel 3.3) Dari tabel dapat dikelompokkan yang mewadahi perdagangan lainnya yaitu:

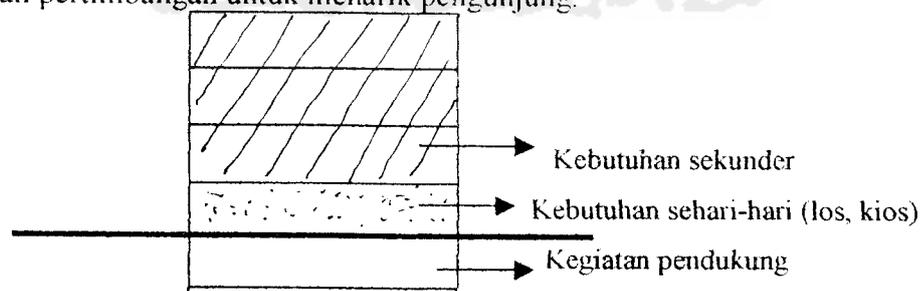
1. Pedagang kaki lima dengan jenis dagangan berupa kebutuhan sehari-hari akan diwadahi dengan los dan kios dengan waktu berdagang dari jam 05.00-17.00.
2. Jenis dagangan yang dapat dikategorikan berupa *Impuls Goods* dan *Convenience Goods* akan diwadahi dengan pertokoan dan *departement store* dengan waktu berdagang jam 08.00-21.00
3. Penggabungan ketiga jenis dagangan tersebut diwadahi dengan *supermarket* namun lebih bersifat teratur dari pada sistem perdagangan kios dan los.

3.4.2. Analisa Materi yang Diperdagangkan

Pertambahan jumlah dan jenis barang dagangan ini memerlukan ruangan yang lebih besar dan layak untuk berdagang. Penggolongan jenis barang dagangan dapat dikelompokkan berdasarkan tuntutan wadah dan sifatnya.(lihat tabel 3.4) dari tabel tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan tuntutan pewadahnya, dapat diketahui jenis barang yang bisa ditumpuk dan ditata / dikemas secara khusus yang akan mempengaruhi kapasitas ruang dagang.
- b. Berdasarkan sifat barang dagangan yang utama (dominan) adalah sifat basah dan kering karena akan mempengaruhi sifat yang lain, sehingga perlu pemisahan jenis dagangan ini.

Berdasarkan pewadahan sistem perdagangan, dalam strategi pengembangan bangunan secara vertikal dapat dikelompokkan atas: los, kios dengan materi perdagangan berupa kebutuhan pokok diletakkan pada lantai dasar dan kebutuhan sekunder pada lantai berikutnya dengan pertimbangan untuk menarik pengunjung.



Gambar 3.20 : Analisa Pengelompokan Materi Perdagangan Secara Vertikal

Sumber Analisa

3.4.3. Analisis Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan

Sistem pelayanan pada fasilitas perbelanjaan harus sesuai dengan jenis barang dagangannya, misalnya pakaian, perkakas rumah tangga, keramik, elektronik, perhiasan dan lain-lain. Selain itu cara penyajian juga mempengaruhi cara pelayanan, yang berdasarkan atas dimensi, resiko kerusakan, berat dan sifat barang (bersih, tidak bau, padat, kering dan tahan lama). Namun pedagang eceran seperti ini biasanya memajang semua barang dagangan, hal ini bertujuan untuk memudahkan konsumen dalam memilihnya. Ada pun cara pelayanan jual beli yang ada biasanya berupa:

- Pedagang dan pengunjung sama-sama berdiri.

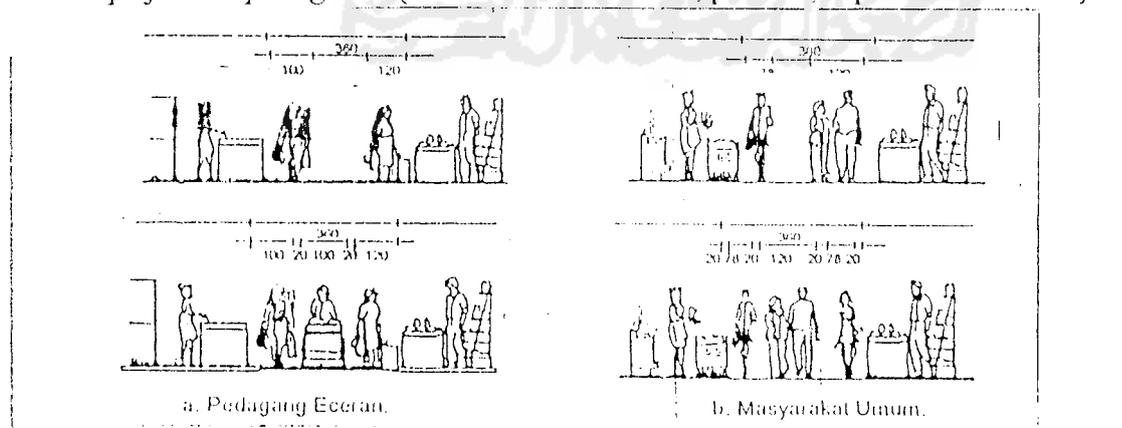
Misalnya: pedagang yang menggunakan meja etalase, meja barang, rak/ almari

- Pedagang berdiri pengunjung duduk.

Misalnya: pedagang makanan.

Sistem pelayanan yang sesuai dengan jenis barang dagangan dapat dikategorikan sebagai berikut:

- Sistem *personal service* dilayani oleh pramuniaga dari balik counter berupa jenis dagangan *impuls goods* (jam tangan, perhiasan, kaca mata dan lain-lain)
- Sistem *self selection*, pembeli mencari sendiri barang yang dibutuhkan, berupa jenis dagangan *impuls goods* (pakaian, elektronik, keramik dan sebagainya)
- Sistem *self service*, mencari dan memilih barang dengan menggunakan alat angkut barang perbelanjaan seperti trolley yang kemudian melakukan pembayaran di counter, berupa jenis dagangan *demand goods*, *convenience goods* dan sebahagian berupa jenis *impuls goods* (kebutuhan sehari-hari, pakaian, sepatu dan lain-lain)



Gambar 3.21 : cara penyajian dan pelayanan (Sumber : Analisa)

3.5. Analisis Kegiatan Fasilitas Rekreasi

3.5.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan Fasilitas Rekreasi

Dalam fasilitas Pusat Perbelanjaan dan Pasar, terdapat berbagai aktivitas kegiatan dengan karakter pelaku dan pola kegiatan yang berbeda pula dalam hal ini fasilitas rekreasi dapat dibedakan atas:

A. Permainan anak-anak

Frekwensi kegiatan permainan anak-anak berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada jam 17.00-21.00 atau hari libur pada pagi hari jam 10.00-12.00 dan sore hari jam 16.00-21.00. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.22 pola perilaku/ kegiatan)

B. Fitness Center

Frekwensi kegiatan Fitness center berlangsung pada pukul 06.00-18.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada jam 16.00-18.00 atau hari libur pada pagi hari dan sore hari. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.22 pola perilaku/ kegiatan)

C. Promosi Barang

Frekwensi kegiatan promosi barang berlangsung pada pukul 08.00-21.00, bersamaan dengan waktu kegiatan perbelanjaan, karena biasanya kegiatan ini diwadahi pada ruang bersama. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.22 pola perilaku/ kegiatan)

D. Restoran, café, pujasera dan Mc donald

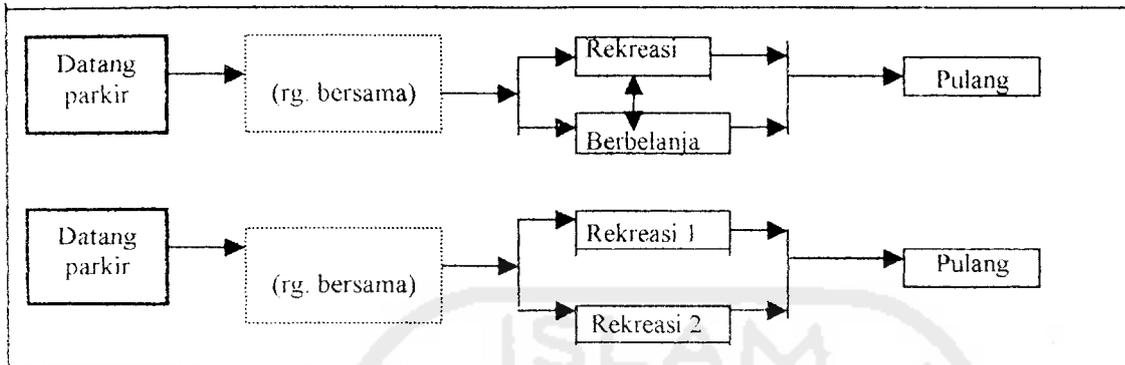
Frekwensi kegiatan restoran dan pujasera berlangsung pada pukul 08.00-21.00, bersamaan dengan waktu kegiatan perbelanjaan, Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.22 pola perilaku/ kegiatan)

3.5.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Pelaku

1. Manusia/ pengunjung

Pola sirkulasi fasilitas rekreasi pada dasarnya saling berkaitan dengan kegiatan perbelanjaan, karena pengunjung dapat rekreasi sambil belanja atau sebaliknya. Maka penggabungan kegiatannya dengan pengolahan sirkulasi berupa plaza atau ruang

bersama, yang terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain. Kegiatan pola sirkulasi pelaku fasilitas rekreasi terdiri atas:



Gambar 3.23 : Pola sirkulasi kegiatan rekreasi
Sumber : Analisa

3.5.3. Analisa Hubungan Ruang

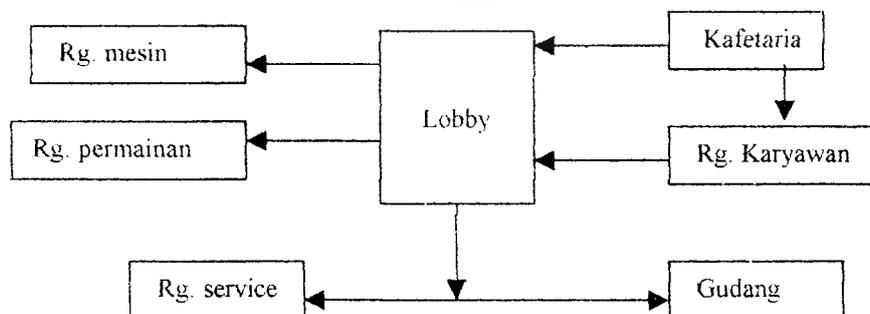
Aspek yang harus dipertimbangkan dalam hubungan ruang pada fasilitas rekreasi ini adalah:

- a. Pengelompokan rekreasi
- b. Pola sirkulasi
- c. Erat tidaknya hubungan antar kegiatan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka hubungan ruang yang dibutuhkan pada kegiatan fasilitas rekreasi adalah:

1. Permainan anak

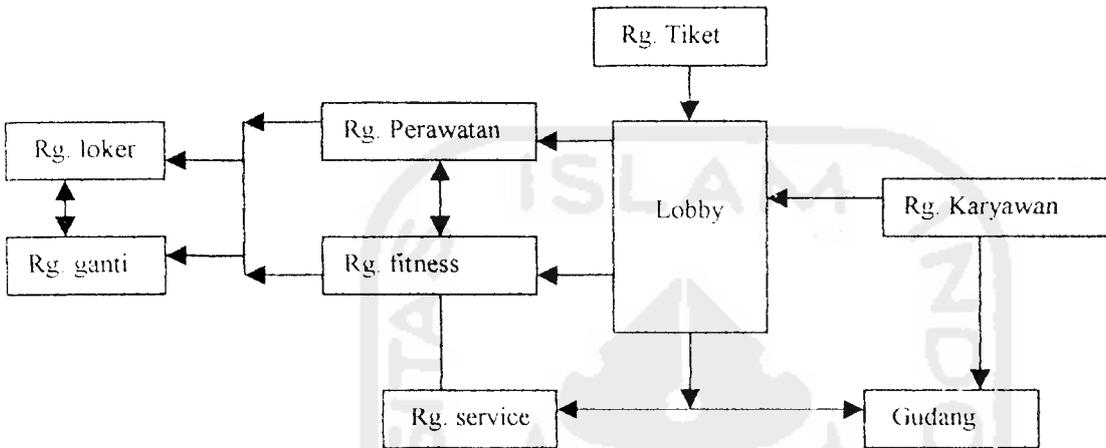
Kegiatan permainan anak ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. mesin, Rg. permainan, kafetaria, Rg karyawan, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.24 : Skema analisa hubungan ruang permainan anak
Sumber: Analisa

2. Fitness center

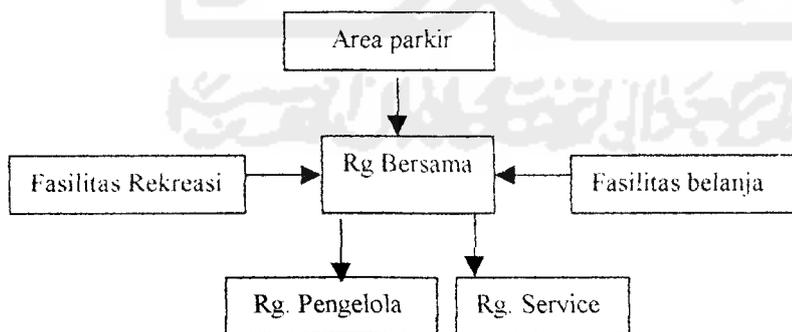
Kegiatan fitness center ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. tiket, Rg. fitness, Rg. ganti, Rg. locker, Rg. perawatan kafetaria, Rg. administrasi, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.25 : Skema analisa hubungan ruang fitness center
Sumber: Analisa

3). Promosi barang

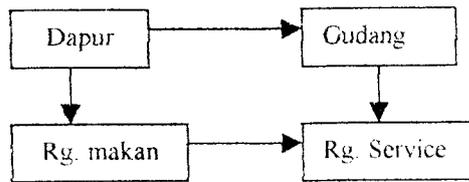
Kegiatan Promosi barang ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, berada pada tempat interaksi pengunjung yakni plaza.



Gambar 3.26: Skema analisa hubungan ruang promosi barang
Sumber: Analisa

4). Restoran, Pujasera, café dan Mc donald

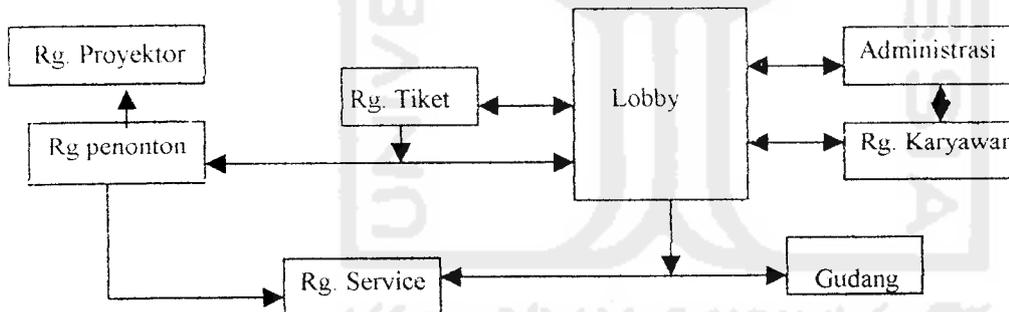
Kegiatan restoran dan pujasera ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari Rg. makan, Rg. dapur, Rg service dan gudang.



Gambar 3.27 : Skema analisa hubungan ruang restoran dan pujasera
Sumber: Analisa

5). Bioskop

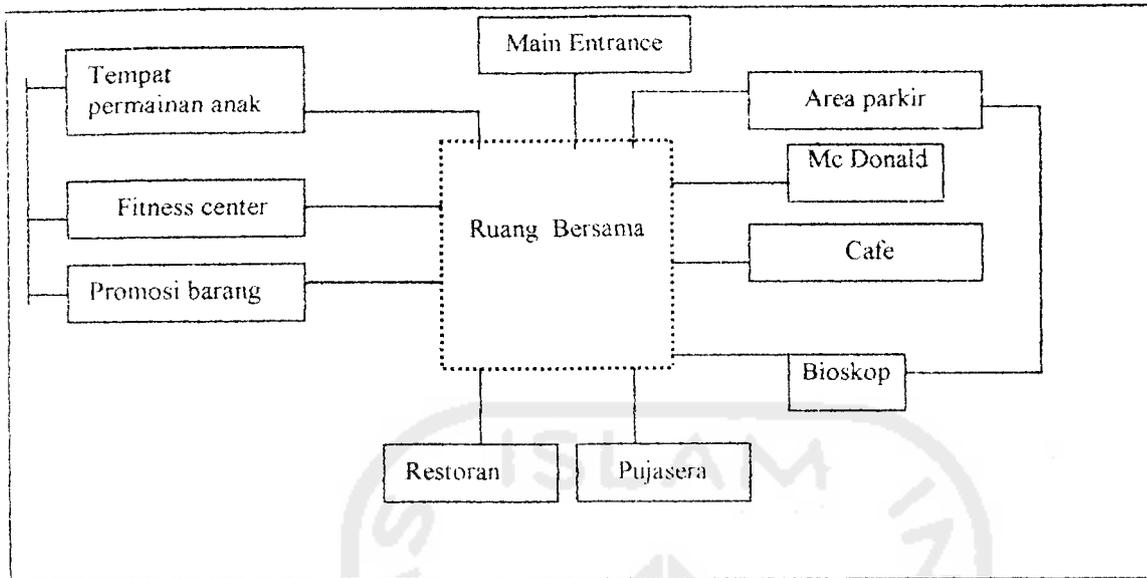
Kegiatan bioskop ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari : Rg. Lobby, Rg. Tiket, Rg. Penonton, Rg. Proyektor, kafetaria, Rg. Administrasi, Rg. Karyawan, sedangkan ruang service gudang merupakan bagiab penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.28. Skema analisa hubungan ruang bioskop
Sumber : Analisa

3.5.4. Analisa Organisasi Ruang

Pola organisasi ruang kegiatan rekreasi adalah:



Gambar 3.29: Skema analisa organisasi ruang rekreasi
sumber: Analisa

3.5.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan Rekreasi

TABEL 3.5

KEBUTUHAN RUANG FASILITAS REKREASI

MACAM KEGIATAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG	
Rekreasi	<input type="checkbox"/> Permainan anak <input type="checkbox"/> Fitness Center <input type="checkbox"/> Fitness Center <input type="checkbox"/> Promosi barang <input type="checkbox"/> Taman terbuka <input type="checkbox"/> Pujasera <input type="checkbox"/> Restoran <input type="checkbox"/> Café, Mc Donald	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang mesin • Ruang duduk • Ruang permainan • Kafetaria • Ruang karyawan • Ruang service • Ruang tiket • Ruang pengelola • Fitness room • Ruang duduk • Ruang ganti • Ruang locker • Ruang perawatan • Ruang service • Gudang

Sumber : Analisa

3.5.6. Besaran Ruang Kegiatan

Dasar penentuan besaran ruang pada kegiatan fasilitas rekreasi adalah kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan, jenis rekreasi, pelaku kegiatan, kapasitas ruang kegiatan, besaran furniture yang menunjang kegiatan dan sirkulasi, perhitungan besaran ruang (lihat lampiran besaran ruang) maka diperoleh luasan ruang kegiatan rekreasi 2906,575 m².

3.6. Analisis Kebutuhan Fasilitas Rekreasi

Fasilitas rekreasi pada kegiatan perbelanjaan, sangat mendukung keberhasilan suatu fungsi pusat perbelanjaan, karena setiap pengunjung belum tentu untuk membeli barang namun untuk rekreasi.

Jenis fasilitas rekreasi yang dikembangkan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan pelaku konsumen dari segala kelompok umur. Berdasarkan pertimbangan sasaran pelaku konsumen yang dituju serta pertimbangan lokasi pusat perbelanjaan yang berada di pusat perdagangan di Pekanbaru yang mempunyai nilai ekonomis strategis, maka fasilitas ini dikembangkan dengan sasaran pengunjung (adalah anak-anak, remaja dan dewasa, karena pelaku konsumen yang biasa mengunjungi pusat perbelanjaan adalah segala kelompok umur.

Dari pertimbangan diatas, maka jenis fasilitas rekreasi yang direncanakan meliputi:

- » *Entertaimen* (kesukaan) = *Restaurant*, pujasera, Mc Donald dan kafetaria
- » Rekreasi/ bermain dan liburan = Permainan anak, dan *fitness center*
- » *Relaxation/ santai* = Taman terbuka, *traffic garden*, promosi barang, bioskop dan panggung pertunjukan.

3.7. Analisa Penggabungan

3.7.1. Faktor yang Mempengaruhi Penggabungan

Untuk menggabungkan Pusat Perbelanjaan Modern dengan Pasar Tradisional, ada beberapa faktor-faktor meliputi :

a. Faktor barang yang dijual, meliputi :

1. Jenis barang
 - Barang pangan
 - Barang sandang
 - Barang mewah
2. Sifat barang
 - Berbau tak sedap sampai berbau sedap
 - Bersih sampai kotor
 - Basah sampai kering
 - Tak tahan lama sampai tahan lama
 - Padat sampai cair
3. Tingkat pemakaian barang
 - Barang kebutuhan sehari-hari
 - Barang berkala
 - Barang pelengkap
4. Kualitas barang
 - Barang berkualitas tinggi
 - Barang berkualitas sedang
 - Barang berkualitas rendah
5. Penyajian barang
 - Penyajian dalam kotak terbuka
 - Penyajian pada meja rendah
 - Penyajian dalam almari transparan
 - Penyajian yang disajikan dilantai
 - Penyajian digantung
 - Penyajian yang disajikan dalam rak tertutup dan terbuka

b. Faktor pedagang, meliputi :

1. Jenis pedagang
 - Pedagang tetap
 - Pedagang tidak tetap / temporer
2. Modal pedagang
 - Pedagang bermodal kecil
 - Pedagang bermodal sedang
 - Pedagang bermodal besar

c. Faktor pengunjung / konsumen, meliputi :

1. Tingkat sosial ekonomi
 - Tingkat bawah
2. Motifasi pengunjung
 - Berbelanja

- Tingkat menengah
- Tingkat atas
- Jalan-jalan / rekreasi
- Kontak sosial

d. Faktor susana jual beli, meliputi :

1. Pelayanan jual beli

- *Personal sevice*
- *Self service*
- *Self selection*

3. Kegiatan jual beli

- Tenang sampai ramai
- Teratur sampai tak teratur

2. Cara jual beli

- Tawar menawar
- Langsung / harga mati

e. Faktor waktu kegiatan

1. Pasar Tradisional (pukul 05.00 - 17.30 wib)
2. Pusat Perbelanjaan (pukul 08.00 – 21.00 wib)
3. Rekreasi (pukul 08.00 – 21.00 wib)



3.7.2. Analisa Persamaan dan Perbedaan

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Pusat Perbelanjaan Modern dengan Pasar Tradisional mempunyai persamaan dan perbedaan yang masing-masing akan saling melengkapi.

Tabel 3.6

PERSAMAAN PUSAT PERBELANJAAN DENGAN PASAR TRADISIONAL

Komponen	Persamaan	Keterangan
- Jenis barang	Barang pangan, barang sandang, barang pelengkap	(-) terjadi persaingan
- Sifat barang	Tak berbau, bersih, kering, padat, tahan lama	(+) saling melengkapi, suasana berbeda
- Tingkat pemakaian barang	Kebutuh sehari-hari, berkala, tak selalu dibutuhkan	(-)
- Kualitas barang	Sedang	(-)
- Wadah barang	Kotak terbuka, rak tertutup, rak kaca, almari kaca	(o)
- Jenis pedagang	Pedagang tetap	(o)
- Modal pedagang	Modal sedang	(o)
- Sos-ek pengunjung	Tingkat menengah	(o)
- Motifasi pengunjung	Berbelanja	(o)
- Pelayanan jual beli	Personal service	(o)
- Cara jual beli	-	-
- Kegiatan jual beli	Relatif ramai	(o)

Sumber : Analisa

Keterangan : (0) : netral bila digabungkan

(+) : mendukung bila digabungkan

(-) : tidak mendukung bila digabungkan

Tabel 3.7

PERBEDAAN PUSAT PERBELANJAAN DENGAN PASAR TRADISIONAL

Komponen	Pasar Tradisional	Pusat Perbelanjaan	Keterangan
- Jenis barang	Barang pangan (terutama)	Barang sandang (terutama)	(+)
- Sifat barang	Bau, kotor, basah, cair, cepat busuk	Tak berbau, bersih, kering, padat, tahan lama	(-) mengganggu
- Tingkat pemakaian	Barang sehari-hari (terutama)	Barang berkala (terutama)	(+)
- Kualitas barang	Rendah	Tinggi	(+)
- Wadah barang	Disajikan dilantai, disajikan seadanya	Digantung, disajikan dengan baik	(+) pilihan suasana
- Jenis pedagang	Temporer	Tetap	(+) suasana berbeda
- Modal pedagang	Kecil	Besar	(+) modal besar bantu modal kecil
- Sos-ek pengunjung	Menengah ke bawah	Menengah ke atas	(+) akumulasi pembeli
- Motivasi pjg	Kontak sosial	Rekreasi	(+) pilihan suasana
- Pelayanan jual beli	Personal service	Self selection, self service	(+) pilihan suasana
- Cara jual beli	Tawar menawar	Harga mati	(+) pilihan suasana
- Kegiatan jual beli	Relatif ramai, ruwet	Relatif tenang, teratur	(-) mengganggu
- waktu kegiatan	05.00 – 17.30 wib	08.00 – 21.00 wib	-

Sumber : Analisa

Keterangan :

(o) : netral bila digabungkan

(+) : mendukung bila digabungkan

(-) : tidak mendukung bila digabungkan

Dari Tabel di atas, maka dapat diketahui persamaan dan perbedaan mengenai jenis dagangannya antara Pusat Perbelanjaan Modern dan Pasar Tradisional. Meskipun diantara keduanya memiliki persamaan, namun keduanya memiliki perbedaan dalam hal jenis / macam barang dagangan, kualitas barang, dan sifat barang sehingga diantara keduanya saling melengkapi. Barang yang tidak ada pada Pasar Tradisional akan ditemukan di pusat perbelanjaan dan sebaliknya bila barang tidak terdapat di pusat perbelanjaan akan ditemukan pada Pasar Tradisional. Sedangkan untuk barang yang terdapat pada keduanya maka untuk selanjutnya terserah kepada pengunjung / konsumen untuk memilihnya, akan berbelanja di Pusat Perbelanjaan atau di Pasar Tradisional. Tentu saja dengan konsekuensi masing-masing menyangkut mutu barang, cara jual beli, suasana jual beli, dan pelayanannya.

Berdasarkan persamaan dan perbedaan mengenai jenis dagangannya antara Pusat Perbelanjaan Modern dan Pasar Tradisional dapat juga dilakukan dengan pengaturan pada letak atau lantai. Ditinjau dari analisa perbedaannya kegiatan Pasar Tradisional cenderung berada di lantai dasar / di bawah, dalam hal ini dapat juga dilihat (Tabel 3.4 hal). Namun kedua kegiatan ini saling berkaitan, untuk penggabungannya dapat diterapkan ruang bersama.

3.8. Analisa Bentuk Penggabungan

3.8.1. Penggabungan Secara Vertikal

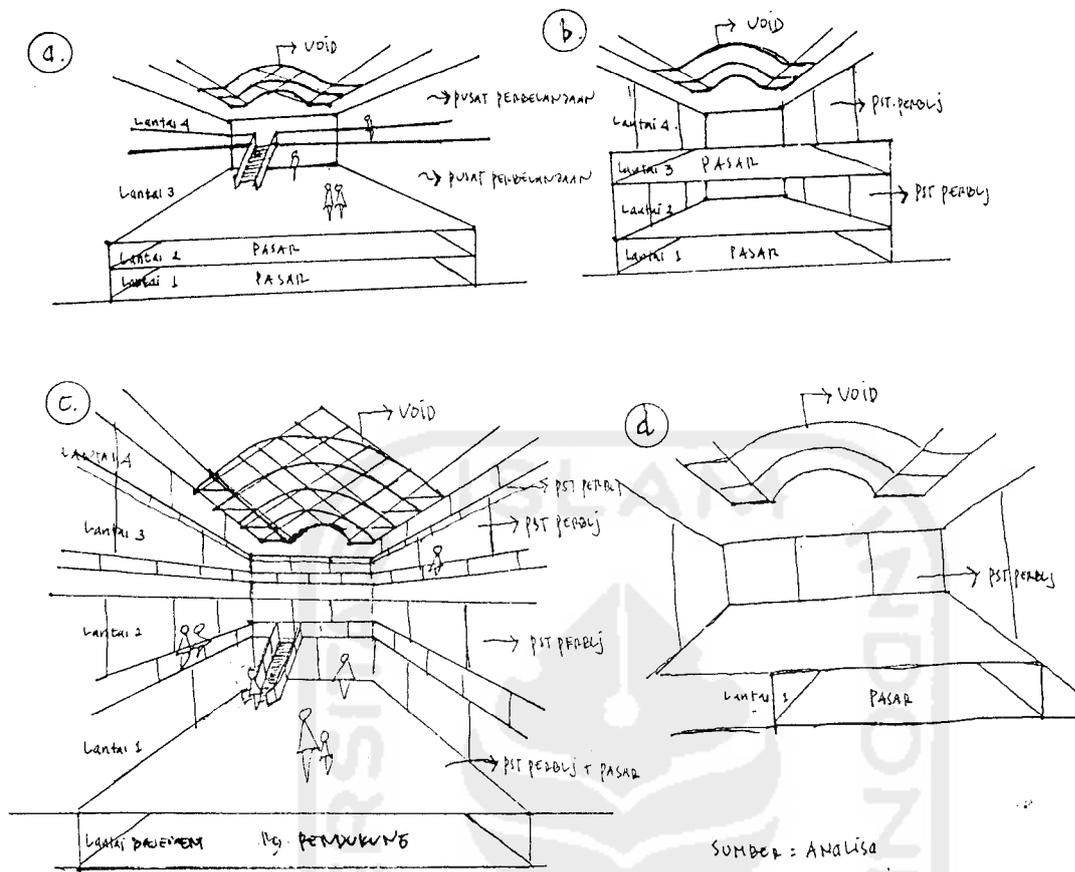
Pusat Perbelanjaan dan Pasar pada dasarnya dapat digabungkan menjadi satu, tetapi tetap memperhatikan sifat dan jenis barang dagangan. Pengelompokan jenis barang dagangan dapat dilakukan sebab masing-masing jenis barang dagangan mempunyai sifat dan kesan yang berbeda-beda terutama antara Pusat Perbelanjaan dan Pasar. Perbedaan ini akan mempengaruhi perletakan Pusat Perbelanjaan dan Pasar supaya tidak saling mengganggu kegiatan antara keduanya, tetapi diharapkan akan saling melengkapi dan mendukung kegiatan yang ada didalamnya.

Barang dagangan di Pusat Perbelanjaan mempunyai sifat tidak berbau dan bersih, sedangkan barang dagangan di pasar biasanya terdapat barang yang mempunyai sifat yang berbau, basah dan kotor. Melihat sifat barang dagangan di Pusat Perbelanjaan dan Pasar Tradisional maka perletakan Pasar lebih cocok berada di bawah, sedangkan Pusat

Perbelanjaan berada di atas. Secara perilaku manusia di pasar mempunyai kebiasaan yang praktis, kebiasaan yang sederhana dalam melakukan jual belinya. Kebiasaan ini berbeda dengan perilaku manusia yang berada di pusat perbelanjaan, selain berbelanja ada kebiasaan sambil berjalan-jalan menikmati suasana dan kegiatan lainnya. Dilihat dari kebiasaan pedagang di pasar akan lebih senang berada di bawah daripada mengangkat barang dagangannya kelantai atas dengan keterbatasan yang dimiliki oleh pedagang, khususnya pedagang kecil. Secara ekonomi, letak penjualan antara lantai bawah dan lantai atas mempunyai keuntungan yang berbeda, dimana lantai bawah keuntungannya lebih tinggi karena lebih cepat terjangkau dan disamping itu barang dagangan di lantai bawah akan lebih banyak dilalui oleh pembeli yang akan naik ke lantai atas. Kemungkinan barang terjual lebih luas.

Permasalahan bagi pedagang pasar sebagian merupakan pedagang ekonomi menengah kebawah. Padahal lantai bawah mempunyai nilai sewa yang lebih mahal. Permasalahan ini dapat diatasi dengan pembuatan ruang-ruang penjualan dengan ukuran yang lebih kecil dengan memperbanyak los dan kios pada lantai bawah, hal ini sesuai dengan kemampuan pedagang ataupun dengan harga yang berbeda bagi pedagang lama dan pedagang baru.

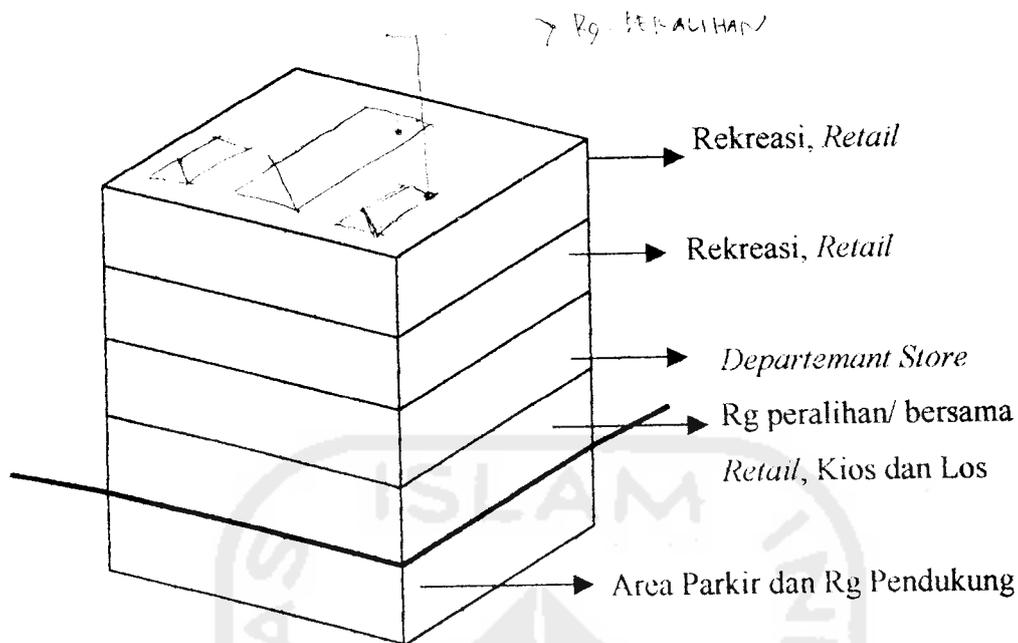
Pola- pola penggabungan vertikal :



Gambar 3.30 : Analisa Pola-pola Penggabungan secara Vertikal
 Sumber : Analisa

Dari pembahasan mengenai persamaan dan perbedaan serta prinsip perletakkan Pusat Perbelanjaan, Pasar Tradisional, serta teori penggabungan, maka dapat diperoleh pemilihan alternatif penggabungan antara Pusat Perbelanjaan dengan Pasar Tradisional yaitu :

1. Meletakkan Pasar Tradisional di lantai dasar dan di atasnya Pusat Perbelanjaan.
2. Meletakkan beberapa ruang peralihan sebagai ruang bersama berupa plaza, hall, lobby, ruang duduk antara Pusat perbelanjaan dengan pasar.
3. Meletakkan tempat-tempat rekreasi diantara Pusat Perbelanjaan dan Pasar baik di lantai 1 hingga lantai 4.

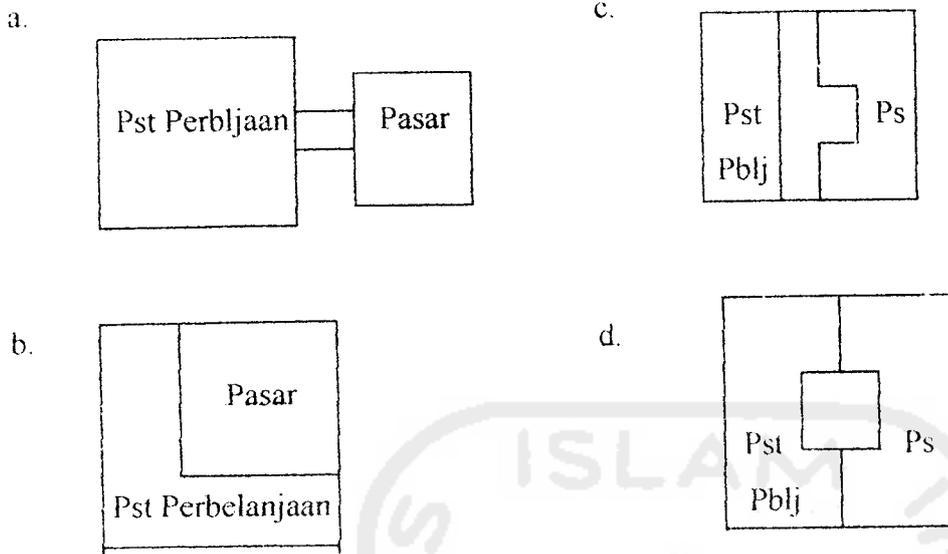


Gambar 3.31 : Analisa Alternatif Pola Terpilih (Sumber : Analisa)

3.8.2. Penggabungan Secara Horisontal

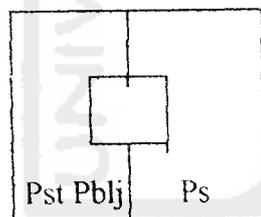
Penggabungan secara horisontal antara Pusat Perbelanjaan dan Pasar dapat dilihat dengan sifat barang dagangan. Sifat barang dagangan antara pusat perbelanjaan dan pasar berbeda sehingga pengaturannya perlu diperhatikan. Perbedaan dalam sifat barang dagangan dapat dikelompokkan menurut perbedaan dan kesamaan. Pasar yang mempunyai barang dagangan bersifat kotor dan berbau sebaiknya diletakan dibawah atau dibelakang. Pengelompokkan barang dagangan yang mempunyai sifat bersih, tidak berbau bisa diletakan didepan atau digabungkan dengan pertokoan Pusat Perbelanjaan yang mempunyai sifat bersih. Perletakan pasar terutama yang mempunyai sifat berbau, basah sebaiknya diletakan dibelakang atau di bawah, supaya tidak mengganggu pandangan yang tidak enak bagi pengunjung. Salah satu jenis barang dagangan yang bisa digabungkan adalah penjualan pertokoan baku. Jenis ini termasuk kebutuhan berkala yang mempunyai sifat bersih, tidak berbau, tahan lama, tidak mempengaruhi barang dagangan lainnya. Kios atau pertokoan baku ini bisa digabungkan dalam satu lantai dengan pertokoan pusat perbelanjaan dan berada dilantai bawah atau dekat dengan ruang peralihan yang digunakan bersama.

Pola-pola penggabungan secara horisontal :



Gambar 3.32 : Analisa Pola Penggabungan Secara Horizontal (Sumber : Analisa)

Dari alternatif penggabungan secara horizontal pada ruang peralihan antara Pusat Perbelanjaan dengan Pasar maka alternatif yang di pilih yaitu d, dengan meletakkan Pusat Perbelanjaan dengan Pasar pada satu lantai dan saling berhubungan dengan menggabungkan kesamaan sifat barang dagangan yang bersifat bersih.



Gambar 3.33 : Analisa Alternatif pola Penggabungan terpilih (Sumber : Analisa)

3.8.3. Analisa Perilaku Pengunjung

Berdasarkan karakter latar belakang perilaku pemakai pusat perbelanjaan dan pasar terdapat kesamaan dan perbedaan. Kesamaan tersebut terletak pada perilaku manusia yang memerlukan aktifitas gerak (berjalan), berhenti sejenak, menikmati view, variasi suasana, membutuhkan perlindungan dari alam yaitu sinar matahari, hujan, berlindung terhadap gerak kendaraan, dan variasi kegiatan rekreasi dan sebagainya.

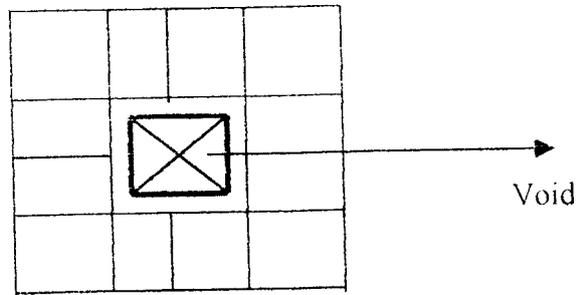
Selain itu ada aktifitas manusia sebagai makhluk sosial, seperti bersapa, berjabat tangan, berkelompok, bercakap-cakap. Dari beberapa aktifitas di atas yang membedakan antara aktifitas di pusat perbelanjaan dengan pasar adalah sifatnya, dimana pada pusat perbelanjaan mempunyai sifat gerak manusia yang terus mengalir, dan pengunjung yang ramai yang akan memilih barang. Sedangkan pergerakan pada pasar bersifat lambat dibanding dengan pusat perbelanjaan, karena yang terjadi pada pasar adalah kegiatan jual beli dengan tawar menawar. Kegiatan tawar menawar ini berlangsung pada jalur sirkulasi sehingga terkesan lambat, ramai, dan padat. Perbedaan perilaku gerak yang cepat dan lambat ini bisa disatukan atau dipadukan dengan adanya ruang sirkulasi berbentuk coridor, ruang bersama, hall, lobby, plaza, yang menghubungkan keduanya. Ruang ini bisa disebut ruang perantara. Ruang perantara ini dapat dilengkapi dengan unsur-unsur alamiah berupa : taman, tempat duduk, kolam, vegetasi, dan lain-lain. Selain itu gerak pengunjung yang ada di pusat perbelanjaan bisa bervariasi atau langsung menuju ketempat perbelanjaan yang masih satu lantai atau sebaliknya. Jadi dalam ruang terdapat suatu gerak yang menyatu antara pemakai dari pusat perbelanjaan dan pasar.

3.8.4. Analisa Pola Ruang

Ruang di dalam Pusat Perbelanjaan dan Pasar berbeda Pengaturan letaknya maupun luas ruangnya.

a. Pusat Perbelanjaan

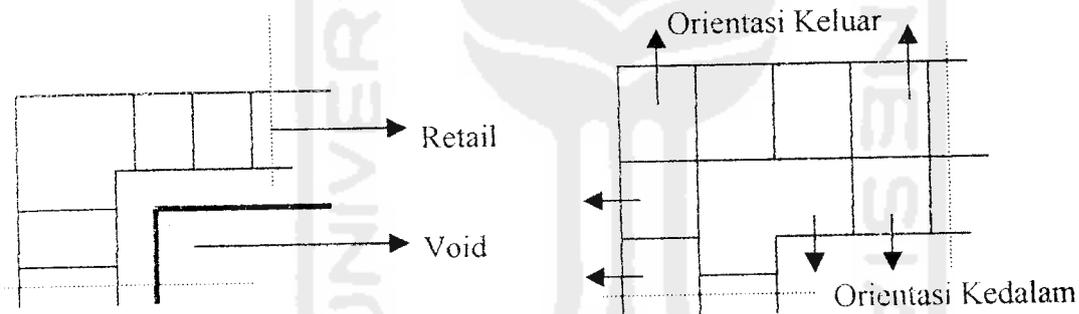
Bentuk ruang pada Pusat Perbelanjaan dilihat dari ukurannya terdiri dari ruang-ruang kecil dan besar. Pola penataan ruangnya berada disekitar jalur sirkulasi. Ruang yang berada di kedua sisi jalur sirkulasi mempunyai ukuran yang kecil dan sejajar. Pola ruang dibuat agar memudahkan pergerakan pengunjung. Terutama pada lantai atas ruang-ruang penjualan dihubungkan oleh coridor tunggal sebagai tempat sirkulasi dan adanya ruang ruang bersama berbentuk void. Ruang-ruang penjualan berorientasi pada jalur sirkulasi dan void.



Gambar 3.34 : Analisa Pola ruang Pusat Perbelanjaan (Sumber : Analisa)

b. Pertokoan (pada ruang peralihan)

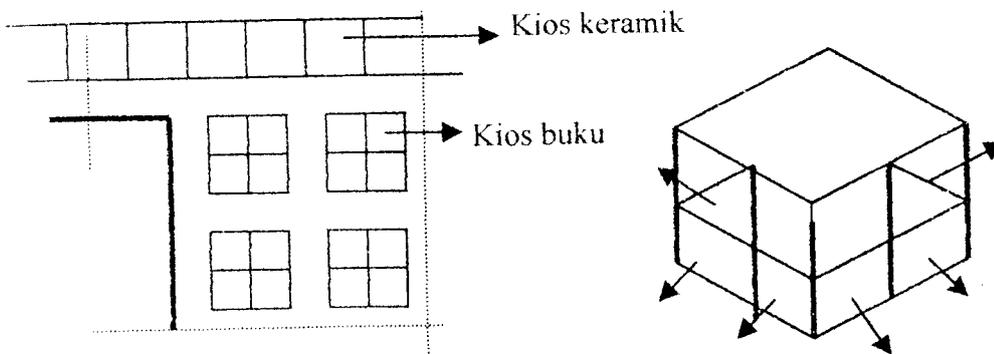
Pertokoan pada Pusat Perbelanjaan letaknya sejajar dengan koridor sebagai ruang sirkulasi dengan atrium sebagai orientasi toko. Letak pertokoan di daerah peralihan antara Pusat Perbelanjaan dengan Pasar. Selain itu juga pertokoan memiliki orientasi keluar bangunan.



Gambar 3.35 : Analisa Pola ruang Pertokoan (Sumber : Analisa)

c. Kios buku dan keramik

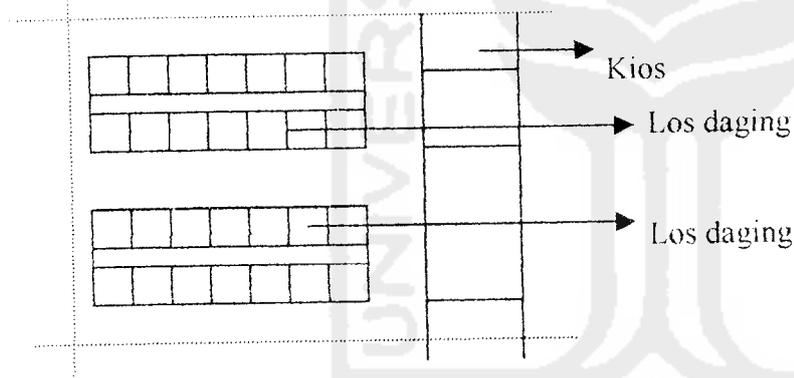
Kios yang dipergunakan khusus untuk penjualan buku dan penjualan keramik juga diletakkan pada daerah peralihan karena mempunyai kesan bersih, tidak berbau dan tidak mempengaruhi barang dagangan yang ada di pertokoan Pusat Perbelanjaan. Orientasi kios pada kios buku tetap mempunyai dua arah. Dalam satu area jual terbagi empat ruang bagi penjual dengan orientasi berbeda. Khusus untuk kios keramik yang berada dipinggir bangunan mempunyai pola yang berbeda, dengan orientasi searah pada tengah bangunan.



Gambar 3.36 : Analisa Pola ruang Kios buku dan keramik (Sumber : Analisa)

d. Pasar

Ruang penjualan pada pasar bentuknya berupa los-los dan kios-kios yang memanjang dan linier. Masing-masing terbagi beberapa tempat penjualan. Los dan kios berjajar dan berderet pada jarak ukuran yang sama. Letak dari los dan kios ini terletak pada lantai dasar, los untuk barang yang berbau atau kotor terletak pada bagian belakang.

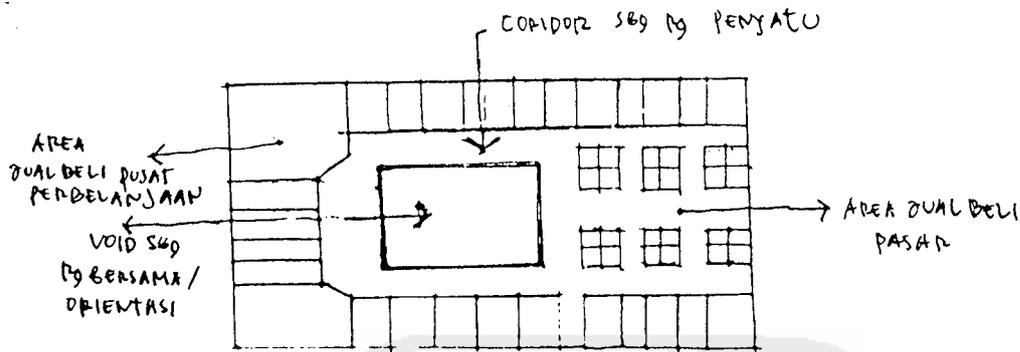


Gambar 3.37 : Analisa Perletakkan Los dan Kios (Sumber : Analisa)

e. Ruang Penyatu

Ruang penyatu dengan fungsi sebagai pusat orientasi, pemecah sirkulasi dan dapat memberikan view yang lebih luas dengan adanya void. Pengunjung dapat melihat suasana yang berbeda pada fasilitas perbelanjaan lain. Ruang penyatu juga dapat sebagai penyatu secara vertikal dari lantai bawah, tengah dan atas. Penggabungan pola ruang pada Pusat Perbelanjaan dan Pasar terdapat pada lantai satu. Penggabungan pola ruang yang ada dalam satu lantai antara ruang Pusat Perbelanjaan dan Pasar disatukan adanya ruang penyatu yang berada ditengahnya. Pola ruang keduanya tetap mempunyai bentuk

yang berbeda. Jadi penggabungan pola terdapat pada lantai peralihan atau pertemuan keduanya.

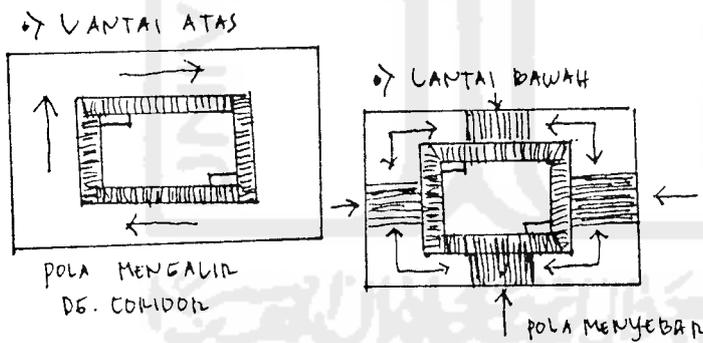


Gambar 3.38 : Analisa Penggabungan Pola ruang pada Ruang Peralihan (Sumber : Analisa)

3.8.5. Analisis Pola sirkulasi

a. Pusat perbelanjaan

Pola sirkulasi pada Pusat Perbelanjaan mempunyai pola yang menyebar, mempunyai gerak yang mengalir. Pola tersebut berasal dari pintu masuk kemudian melalui ruang-ruang penjualan yang ada disampingnya. Pola Pusat Perbelanjaan mempunyai jalur tunggal sebagai tempat sirkulasi, berupa coridor.

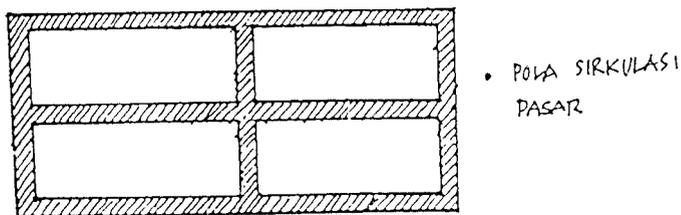


Gambar 3.39 : Analisa Pola Sirkulasi Pada Pusat Perbelanjaan (Sumber : Analisa)

b. Pasar

Pola sirkulasi pada Pasar mempunyai bentuk yang sama dengan pola sirkulasi Pasar Pusat Suka ramai yang ada. Pola tersebut mengikuti pola ruang penjualan yang ada, berupa kios , los yang berjajar, sirkulasi ini terdiri dari pola sirkulasi utama yang berada

ditengah, kemudian dibagi menjadi sirkulasi yang berlainan arahnya. Pola sirkulasi pasar ini mempunyai bentuk dan besaran yang sama.

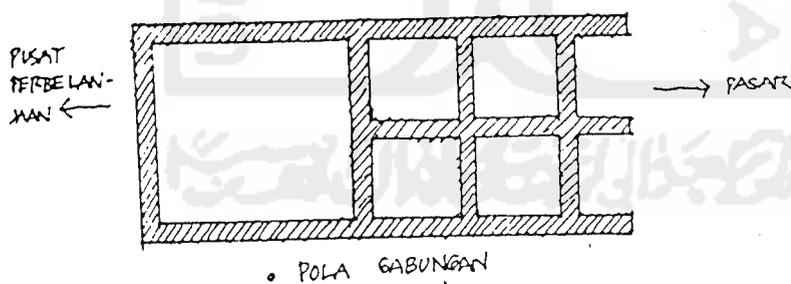


Gambar 3.40 : Analisa Pola Sirkulasi Pasar (Sumber : Analisa)

Penggabungan Pola Sirkulasi

a. Sirkulasi secara horisontal

Penggabungan sirkulasi secara horisontal antara Pusat Perbelanjaan dan Pasar serta fasilitas rekreasi terjadi pada lantai peralihan. Pola sirkulasi terdiri dari sirkulasi tunggal yang mengitari beberapa void. Sirkulasi tersebut berupa coridor sebagai penyatu ruang-ruang jual. Pola sirkulasi ini bersifat mengalir. Pola sirkulasi ini pada sebagian sisinya berhubungan dengan pola yang berbeda. Pola yang berbeda tersebut mempunyai besaran yang sama, karena mengikuti pola ruang yang berbeda.

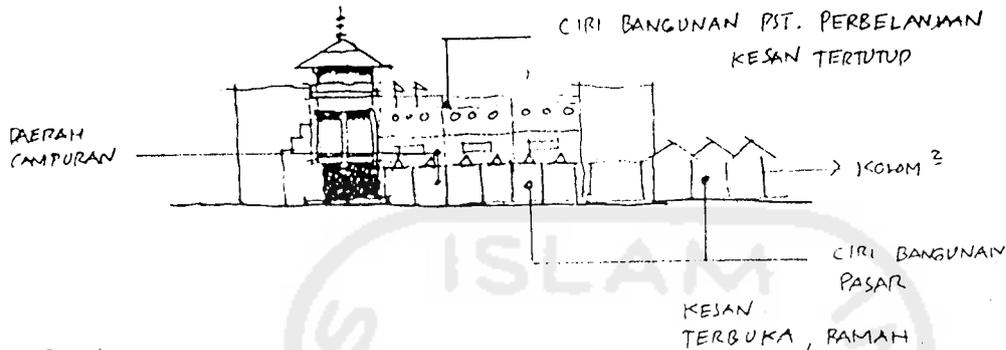


Gambar 3.41: Analisa Penggabungan Pola Sirkulasi secara Horisontal (Sumber : Analisa)

b. Sirkulasi secara vertikal

Sirkulasi vertikal menghubungkan Pusat Perbelanjaan dan Pasar serta fasilitas rekreasi, dengan menggunakan ruang bersama ditengah, disudut, dipinggir dsb. Pola sirkulasi

keterbukaan ini bisa dipadukan, karena ada kesamaan berada pada lantai bawah dan Pasar ada kecenderungan untuk berada di lantai bawah. Massa bangunan Pusat Perbelanjaan termasuk tunggal, sedangkan Pasar terdiri dari beberapa massa. Pada dasarnya bentuk massa ini bisa digabungkan menjadi satu massa.

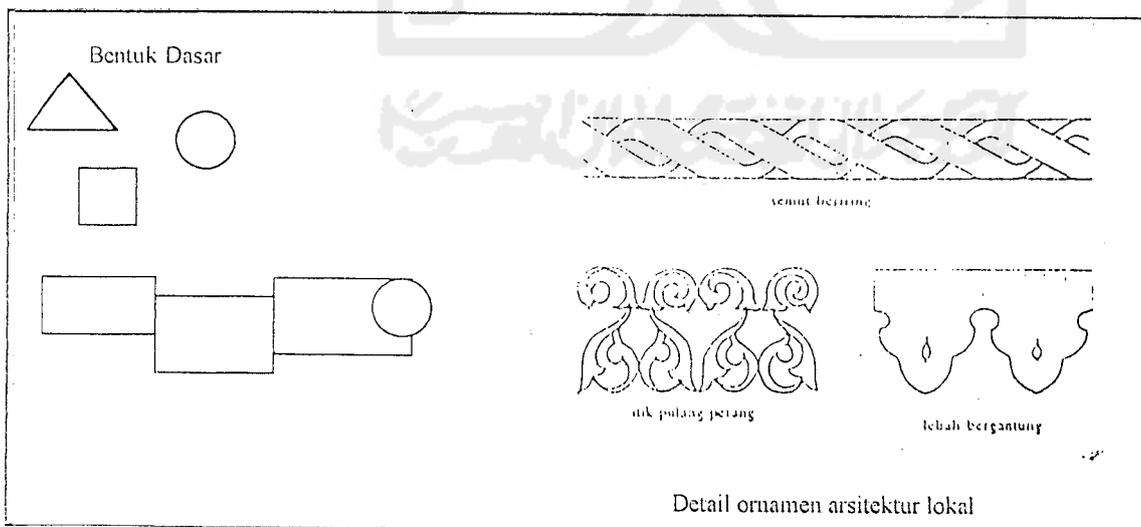


Gambar 3.43 : Analisa Penggabungan bentuk Pusat Perbelanjaan dan Pasar

Sumber : Analisa

3.9.2. Kualitas Ruang Dalam

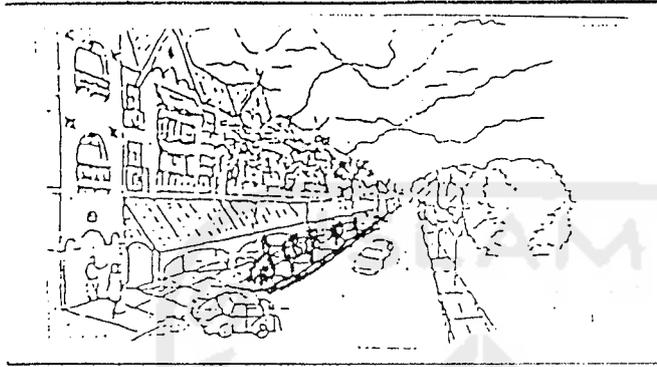
Penampilan interior bangunan direncanakan bersifat komersial serta menerapkan detail ornamen arsitektur lokal, hal ini untuk memperkuat keberadaannya. Kualitas ruang juga dipengaruhi bentuk dasar ruang dalam bangunan, dipilih atas dasar pertimbangan agar memberikan kesan yang dinamis, maka diterapkan bentuk dasar segi empat dalam pengolahan massa bangunan yang kemungkinan akan dikembangkan atau adanya penggabungan bentuk segi empat dengan bentuk-bentuk dasar geometris lainnya.



Gambar 3.44 :Analisa bentuk dasar ruang dalam dan ornamen (Sumber: analisa)

3.9.3. Analisa Penataan Ruang Luar

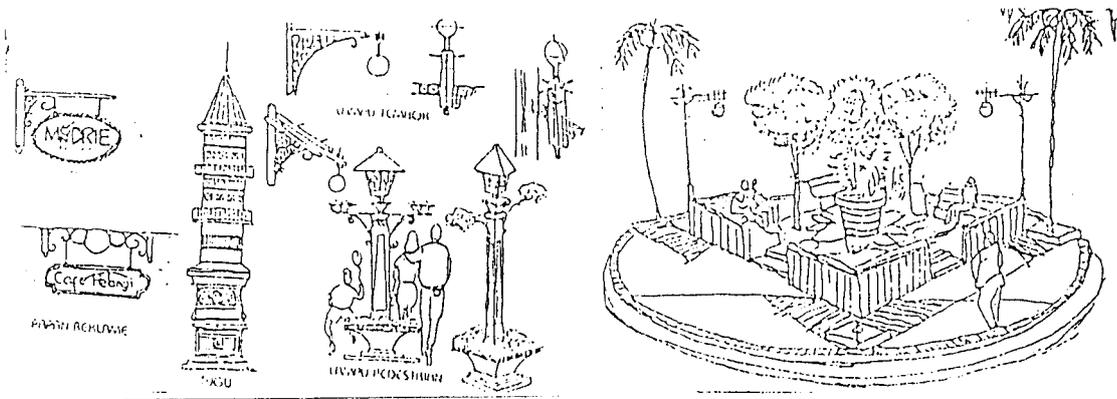
Kemacetan sering ditimbulkan oleh arus sirkulasi kendaraan yang tidak lancar, maka perlu pengaturan serta pemisahan pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki, agar sirkulasi pejalan kaki aman dan nyaman di rencanakan pedestrian.



Gambar 3.45 : Analisa sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan
Sumber: analisa

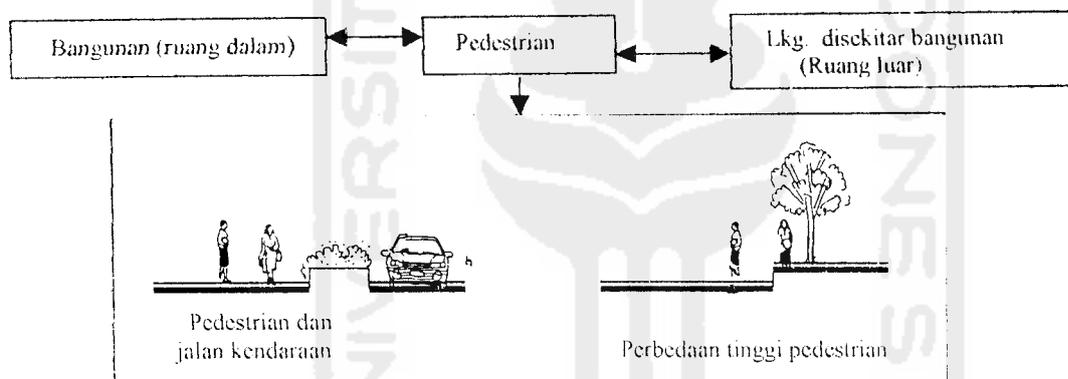
Jalur pedestrian dapat menjadi unsur pengikat antara jalan dan bangunan. Penciptaan pedestrian ini dapat didasarkan atas perilaku manusia yang terdiri dari:

- A. Manusia suka melihat-lihat, sehingga tepian-tepian bangunan harus didesain agar pejalan kaki dapat melihat dan dilihat oleh pejalan kaki.
- B. Kebiasaan manusia adalah menyenangi kegiatan melihat-lihat ke pusat keramaian. Manusia lebih senang duduk dipusat sebuah ruangan terbuka dan duduk ditepian suatu ruangan terbuka.
- C. Menciptakan ruang terbuka berupa area parkir yang terlihat langsung dari luar oleh pengunjung dengan lingkungan yang menarik.
- D. Elemen-elemen penting pendukung pedestrian adalah seperti bangku, air mancur, ruang terbuka, tumbuh-tumbuhan dan sculpture.
- E. Memiliki orientasi yang jelas.



Gambar 3.46 : Analisa. elemen-elemen ruang luar (Sumber: analisa)

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perilaku pejalan kaki memiliki keterkaitan yang erat antara bangunan dengan lingkungan sekitar bangunan serta menjadi penghubung yang erat antara ruang dalam dan ruang luar.



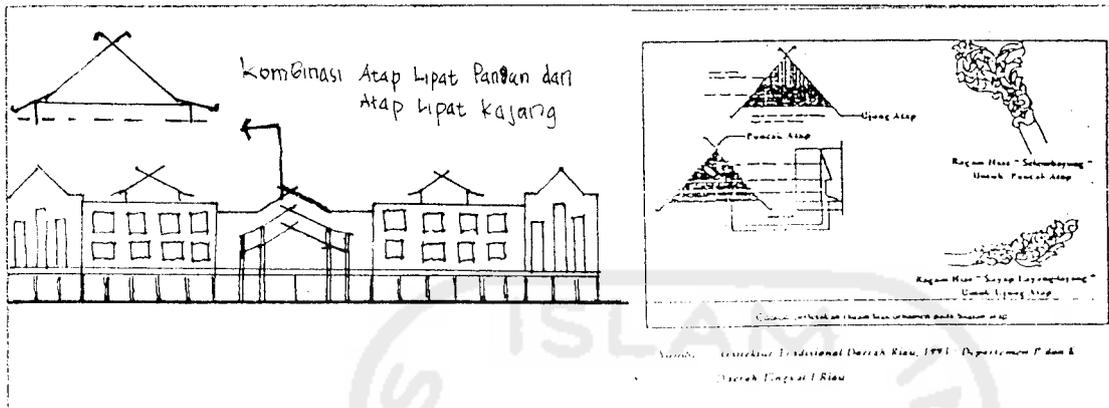
Gambar 3.47: Analisa pola ruang luar (Sumber: analisa)

3.10. Analisa Penampilan Bangunan

Penampilan bangunan yang merupakan bangunan komersial, didasari unsur-unsur dinamis dengan menciptakan bentuk-bentuk yang bervariasi, sehingga dapat menghilangkan kesan monoton. Disamping itu dapat memberikan ciri tersendiri pada bangunan tersebut, maka penampilan bangunan direncanakan:

- A. Menyediakan ruang terbuka (*out door*), agar memberikan kesan menerima serta untuk menarik pengunjung.
- B. Membuat permainan bidang-bidang, agar menimbulkan kesan yang dinamis dan kreatif.

C. Mengambil beberapa bentuk ornamen arsitektur yang dominan dari bangunan sekitarnya (berupa arsitektur lokal), seperti bentuk atap, kolom dan sebagainya agar terjadi keharmonisan.



Gambar 3.48: Analisa Penampilan bangunan
Sumber: analisa

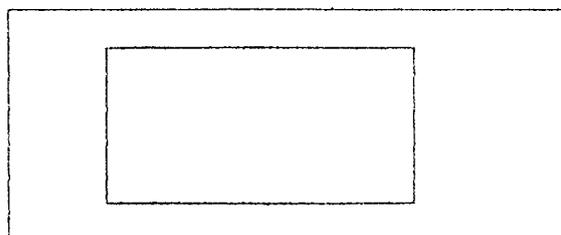
3.11. Analisa Gubahan Massa

Pemilihan massa bangunan fasilitas pusat perbelanjaan ditentukan atas berbagai pertimbangan yang terdiri dari:

- Dapat mencerminkan fungsi didalamnya
- Relatif luasnya bangunan yang direncanakan, maka pemilihan bentuk massa disesuaikan dengan luas serta bentuk tapak.
- Mudah dalam pencapaian, keleluasaan serta kemudahan gerak bagi pengunjung.
- Mudah dalam pengelolaan kegiatannya.

Berdasarkan pertimbangan diatas dapat diambil satu alternatif, yakni massa bangunan tunggal.

- Massa bangunan tunggal



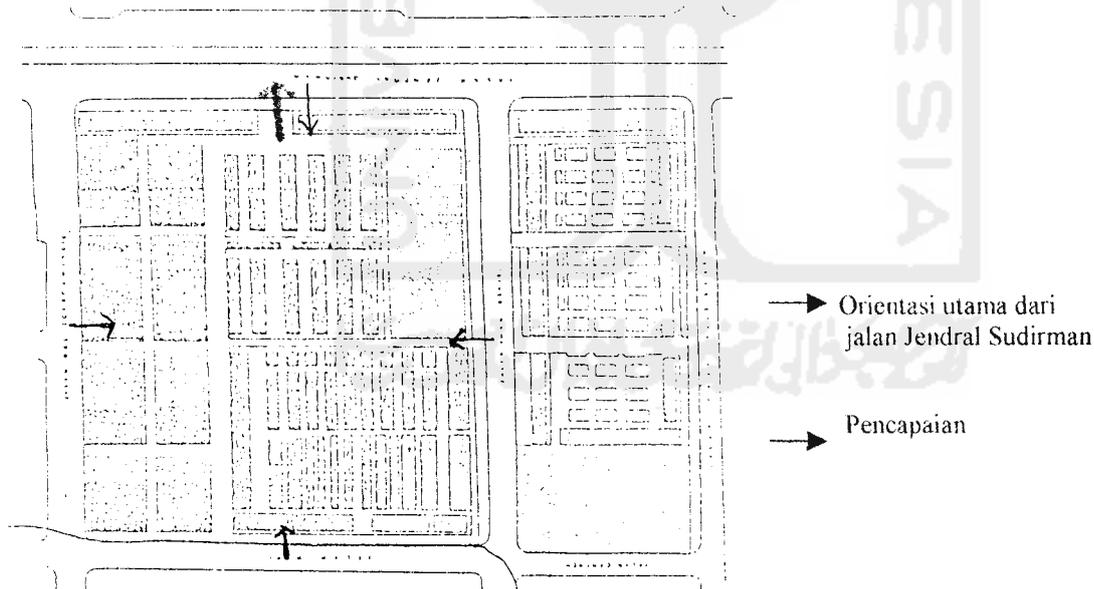
Gambar 3.49: Analisa massa bangunan tunggal (Sumber : Analisa)

Dengan gubahan masa tunggal maka:

- Penggunaan ruang untuk sirkulasi lebih efisien
- Kebutuhan ruang lebih efisien karena semua ruang yang digunakan diletakkan dalam satu bangunan sehingga tidak ada ruang yang dobel
- Pengolahan kegiatan yang ada didalam bangunan akan lebih mudah

3.12. Analisa Orientasi Bangunan

Site yang dikelilingi oleh empat jalan yang sama-sama memiliki potensi dan view yang dapat ditangkap dari segala arah. Berdasarkan analisis disekitar site, jalan Jendral Sudirman memiliki potensi yang lebih baik, karena memiliki jumlah arus pengunjung paling banyak dibandingkan dengan jalan-jalan lainnya. Maka orientasi utama bangunan fasilitas pusat perbelanjaan menghadap arah timur. Selain itu pencapaian ke bangunan bisa melalui dari segala arah, arah selatan yakni arah jalan Imam Bonjol, arah utara jalan Hos Cokroaminoto, arah barat jalan Kopi dan arah timur jalan Jendral Sudirman. Entrance bangunan memperoleh ketegasan visualisasi, yang mempengaruhi penggunaan bangunan melalui pintu masuk, penampakan fasade seluruhnya, dan lain-lain.



Gambar 3.50: Analisa Pencapaian dan Orientasi bangunan
Sumber :analisa

3.13. Analisa Persyaratan Sistem Pencahayaan dan Penghawaan Ruang

3.13.1. Analisa Sistem Pencahayaan

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam sistem pencahayaan pada bangunan adalah pergeseran matahari terhadap kondisi site, sehingga mempengaruhi perencanaan sistem bukaan dalam bangunan.

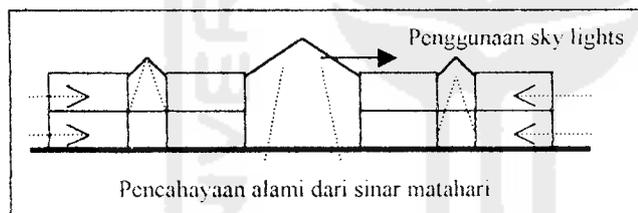
Pencahayaan pada bangunan dapat dibagi atas:

1. Pencahayaan pada ruang dalam

Dalam hal ini sistem pencahayaan yang digunakan berupa:

A. Sistem pencahayaan alami

Pencahayaan alami dapat digunakan untuk penerangan seperti ruang service umum, selasar, plaza, ruang informasi, ruang promosi, fasilitas belanja berupa los dan kios, serta area parkir, yang mana dengan pengolahan bukaan-bukaan dari samping dan atas bangunan yang transparan.

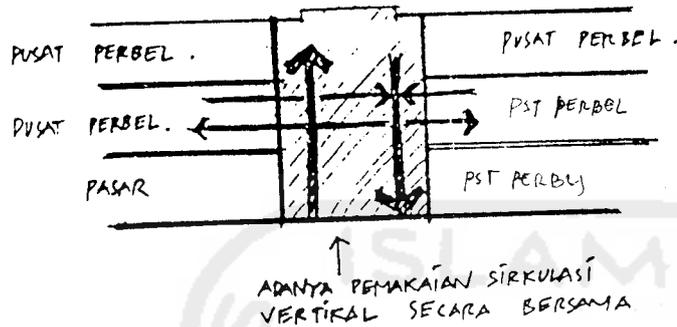


Gambar 3.51: Analisa sistem pencahayaan alami dalam bangunan
Sumber: analisa

B. Sistem pencahayaan buatan

Sistem pencahayaan buatan lebih cenderung digunakan pada malam hari namun dapat juga digunakan pada siang hari pada ruang-ruang yang tidak mendapatkan cahaya alami.

secara vertikal dipergunakan secara bersama-sama antara pengunjung Pusat Perbelanjaan pengunjung Pasar dan fasilitas rekreasi, yang akan berbelanja dan rekreasi dilantai atasnya. Pemakaian sirkulasi untuk turun juga dipergunakan secara bersama-sama. Sirkulasi naik dan turun letaknya dibedakan, supaya tidak saling mengganggu.



Gambar 3.42 : Analisa Penggabungan Pola Sirkulasi secara Vertikal (Sumber : Analisa)

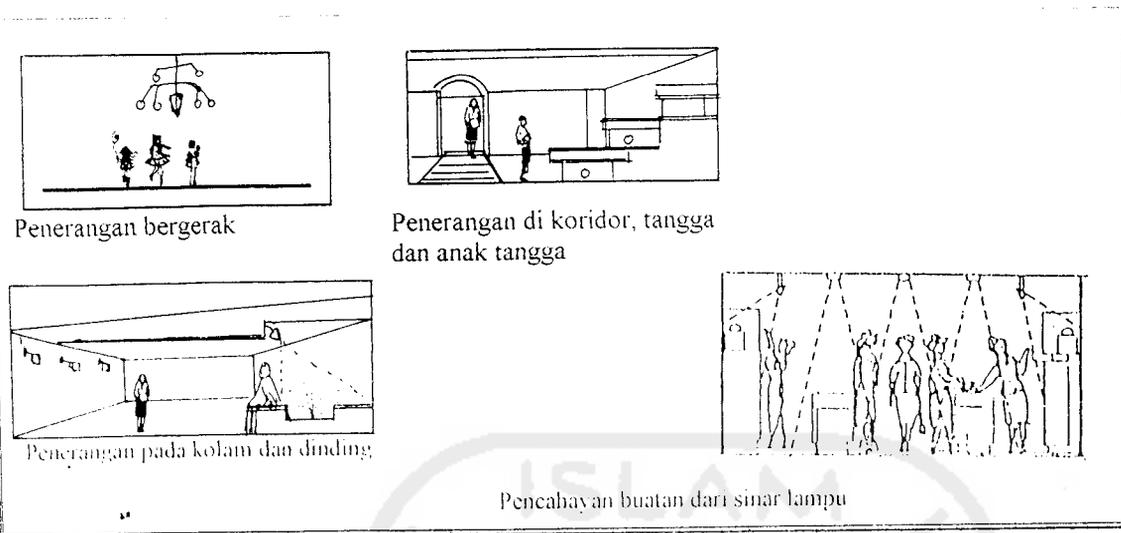
3.9. Analisa Tipologi Bangunan

3.9.1. Analisa Bangunan Pusat Perbelanjaan dan Pasar

Bangunan Pusat Perbelanjaan dilihat dari luar terkesan tertutup pada lantai atasnya dan lebih banyak terbuka pada lantai bawahnya, serta ada penyelesaian tertentu pada tampilan bangunan, agar seseorang segera mengenali fasilitas terutama pada pintu masuk. Bentuk pintu terkesan terbuka. Massa bangunan cenderung kotak dengan atap yang menyatu dan bentang yang lebar, massa bangunan adalah berbentuk tunggal. Bentuk atap dan bahan bisa variasi, bentuk atap bisa lurus, lengkung dan segitiga atau berbentuk gabungan. Ketinggian bangunan berkisar antara 3,25 m hingga 4,5 m tiap lantainya. Kolom yang dipergunakan mempunyai jarak bentang lebih panjang dengan ukuran tertentu. Dimensi kolom mempunyai ketebalan yang besar.

Sedangkan Bangunan Pasar Terkesan sederhana, dengan bentuk berupa los-los dan kios-kios yang berjajar dan berdekatan satu dengan yang lainnya. Tampilan bangunan terkesan terbuka dengan barang dagangan langsung terlihat dari luar. Massa bangunan yang ada cenderung banyak massa, adanya bentuk atap yang sederhana. Kolom bangunan berbentuk ritme yang berjajar dengan jarak yang sama.

Bentuk dari keduanya digabungkan, dimana bentuk Pusat Perbelanjaan dilihat dari luar terkesan tertutup pada atasnya dan terbuka pada lantai bawahnya bisa dipergunakan untuk Pasar Tradisional yang mempunyai kesan terbuka. Bentuk



Gambar 3.52 : Analisa sistem pencahayaan buatan dalam bangunan
 Sumber: analisa

Pencahayaan buatan pada bangunan fasilitas pusat perbelanjaan berdasarkan perletakan, terdapat pada:

- ? Etalase pertokoan dan *departement store*, permainan cahaya buatan yang menarik dapat dimanfaatkan dalam memberikan efek luks pada barang-barang display
- ? Tempat penyajian berupa kotak kaca yang berisi makanan seperti pada supermarket
- ? fasilitas rekreasi berupa tempat bermain anak-anak, promosi barang dan lain-lain, menggunakan berbagai ragam cahaya, warna dan penerangan yang bergerak, hal ini untuk menarik pengunjung
- ? Selain itu terdapat di sepanjang koridor, dinding, kolam, tangga dan anak tangga, dan lain-lain.

2. Pencahayaan pada luar bangunan

Sistem pencahayaan luar bangunan terdiri atas:

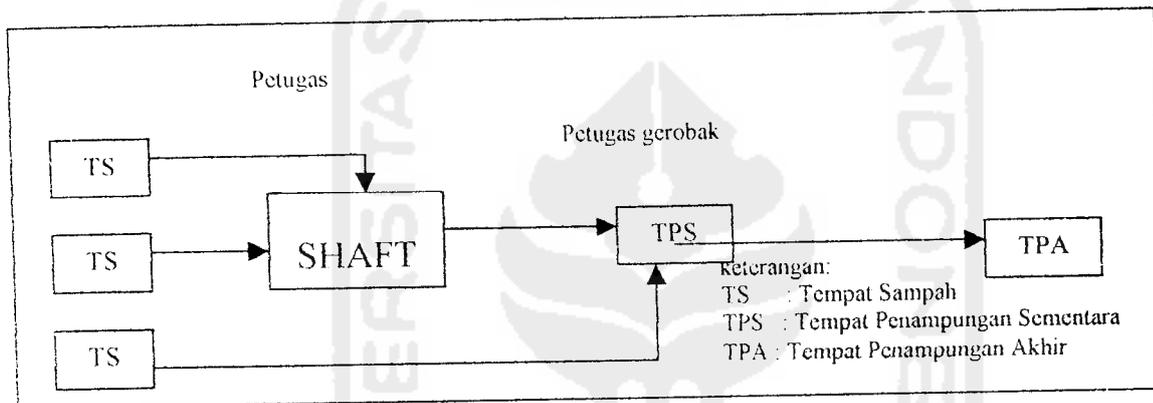
A. Pencahayaan alami

pada siang hari menggunakan sinar matahari secara langsung, untuk meredam cahaya matahari secara langsung terutama jalur pejalan kaki dapat menggunakan pengaturan vegetasi sebagai kanopi

B. Pencahayaan Buatan

D. Jaringan sampah

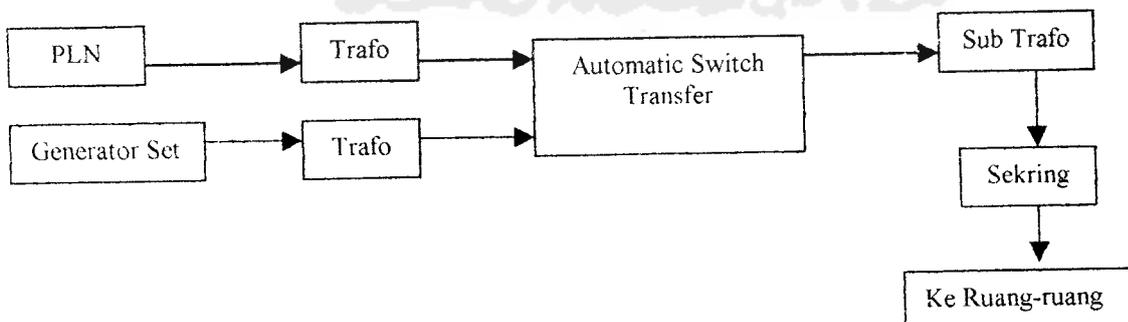
Sistem pembuangan sampah ditetapkan dengan penyediaan tempat sampah pada tiap-tiap fasilitas, yang kemudian dikumpulkan ke TPS pada jam-jam tertentu. Dari tempat sampah pada lantai dasar diangkut secara langsung dengan gerobak ke TPS, sedangkan lantai-lantai di atasnya dari tempat-tempat sampah dimasukkan kedalam kantong plastik lalu dipindahkan kebawah melalui shaft sampah (shaft sampah kering dan basah), kemudian diangkut secara langsung ke TPS. Sistem pengangkutan dari tempat sampah dilantai dasar dan shaft ke TPS dengan menggunakan gerobak sampah. Dari TPS diangkut oleh kendaraan DKP kota Pekanbaru ke TPA.



Gambar 3.56: Skema analisa sistem jaringan sampah
Sumber: analisa

E. Jaringan listrik

Sistem jaringan listrik pada kondisi normal menggunakan sumber utama dari PLN, sedangkan untuk kondisi darurat menggunakan sumber dari genset.



Gambar 3.57: Skema analisa sistem jaringan listrik
Sumber: analisa

F. Sistem pengaman bangunan (*fire protection*)

Sistem *fire protection* pada bangunan terdiri dari:

- Sistem *sprinkler*

Sistem ini bekerja setelah mendapat sinyal dari detector. Pemipaan menggunakan sistem *Dry pipe* dimana pipa tidak selalu terisi dengan pertimbangan tidak terlalu membebani bangunan. Sistem ini direncanakan dipasang pada setiap kegiatan di fasilitas Perbelanjaan.

- Sistem *fire alarm*

Merupakan alarm yang akan menyala jika ada sinyal gejala kebakaran dari detector.

- Sistem *smoke detector*

Detector yang digunakan untuk mendeteksi gejala kebakaran, yang kemudian mengirimkan ke operator.

- Tangga darurat

Merupakan alat transportasi apabila transportasi bermotor tidak berfungsi.

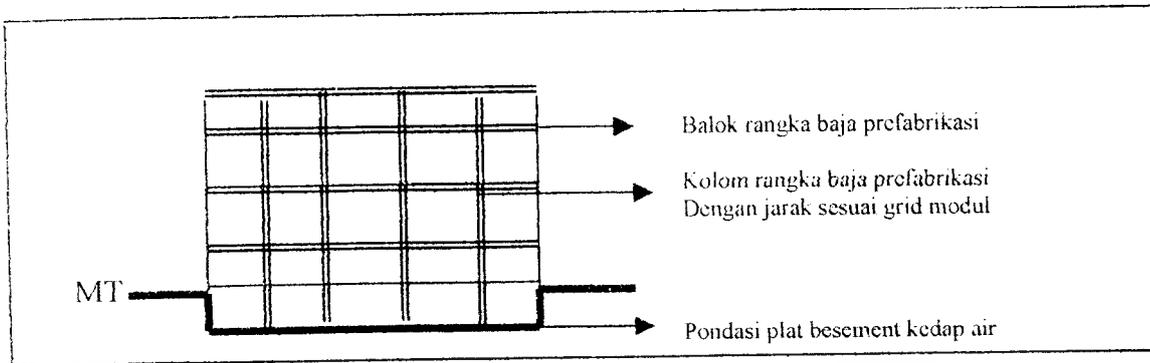
G. Sistem Komunikasi

Hubungan ruang toko dan pengelola menggunakan telepon otomatis (*PABX = private auto branch exchange*).

3.15. Analisa Sistem Struktur

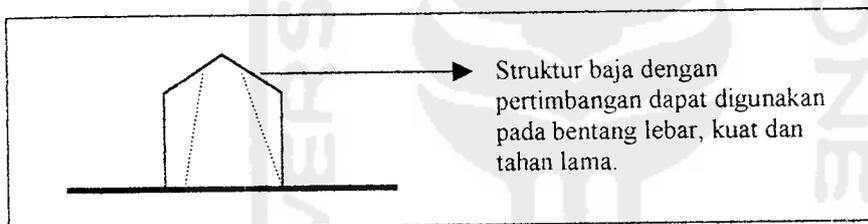
Pemilihan sistem struktur dan konstruksi dengan pertimbangan fungsi bangunan yang menampung berbagai kegiatan yang menuntut adanya fleksibilitas penataan ruang dan pembebanan. Struktur utama pada bangunan pusat perbelanjaan ini menggunakan kombinasi sistem struktur rangka, bahan struktur menggunakan beton bertulang. Selain pertimbangan diatas juga memperhatikan kemudahan dalam perawatan dan kemudahan operasional.

Sedangkan sistem struktur pondasi, berdasarkan pertimbangan kondisi tanah, fleksibilitas pembebanan, kesetabilan vertikal dan horizontal dipilih pondasi plat besement dengan konstruksi beton bertulang kedap air dan pondasi voet plat.



Gambar 3.58: Analisa struktur pondasi, kolom, dan balok
 Sumber: analisa

Struktur atap menggunakan struktur baja dengan pertimbangan dapat digunakan pada bentang lebar, kuat dan tahan lama, dengan penutup transparan memberikan cahaya alami dalam bangunan.



Gambar 3.59: Analisa struktur atap
 Sumber: analisa