

BAB VI

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1. Konsep Penampilan Visual Bangunan

Konsep mengenai penampilan bangunan terdiri dari konsep orientasi perletakan bangunan, konsep penampilan eksterior bangunan. Konsep penampilan visual bangunan yang dapat menampilkan wajah komersial disatu pihak dan dapat menyesuaikan dengan penampilan visual kontekstual Madiun secara khusus dan Jawa Timur umumnya.

Dengan Kriteria penampilan visual sebagai berikut :

- a. Bangunan diletakkan pada daerah site yang termasuk dalam daerah site yang mempunyai sudut pandang paling menguntungkan bagi kemudahan pengenalan bangunan. Yaitu daerah site yang masuk dalam batas-batas sudut pandang manusia (60 derajat kesetiap sisinya), dengan arah pandangan dari daerah perempatan jalan didekat site.
- b. Pengeolahan penampilan visual bangunan yang menyerap pola-pola dasar karakteristik facade bangunan sebagai berikut :
 1. Menyerap pola pembentuk wujud facade bangunan yang memberi kesan atap, bidang dinding dan bidang dasar.
 2. Menyerap pola simetris pada bangunan, walaupun pada penerapannya ada kemungkinan pola tersebut tidak diterapkan secara murni tetapi kesan simetri terse-

but akan tetap dimunculkan.

3. Pengolahan facade bangunan tidak akan ditekankan untuk tujuan-tujuan promosi, tetapi ada keseimbangan dengan elemen yang mendukung estetika.
 4. Pengulangan elemen-elemen bukaan, ornamen yang membentuk estetika bangunan yang akan diorientasikan pada pengolahan unsur-unsurnya.
 5. Elemen-elemen yang merupakan sarana bagi tujuan-tujuan kegiatan promosi, diusahakan sejauh mungkin menjadi satu kesatuan penampilan unsur-unsur ornamen bangunan.
 6. Proporsi horisontal lebih dominan dibanding vertikal.
- c. Facade pertokoan untuk kemudahan pengenalan, harus dapat terlihat pada sudut pandang 30 derajat dari batas ketinggian mata, diukur dari jarak manusia berdiri, daerah tempat manusia berdiri terletak pada setengah jarak jalur sirkulasi yang merupakan koridor, dan pada tepi terjauh dari lebar sirkulasi apabila sirkulasi merupakan jalur sirkulasi satu sisi.
- d. Pengolahan penampilan facade bangunan dan elemen-elemen estetikanya mengacu pada pengolahan dari facade bangunan dan elemen-elemen estetika eksterior bangunan.

6.2. Pola Pembentuk Sirkulasi dan fungsi Ruang

Pada Bangunan *Shopping Center* ruang-ruang dominan adalah sebagai tempat perbelanjaan. Ruang-ruang unit

penjualan saling berhubungan satu dengan yang lain dengan sirkulasi melalui lorong-lorong koridor atau selasar dan ruang sebagai sebaran sirkulasi dalam bangunan/hall.

Pendekatan ini dilakukan dengan menerapkan pola pada bangunan tradisional bahwa antar ruang kegiatan dihubungkan oleh rumah berjalan sebagai koridor. Juga ada ruang penerima paseban sebagai ruang penerima pada *Shopping Center*, atau juga ruang duduk-duduk pada pringgitan yang menghubungkan paseban sebagai hall .

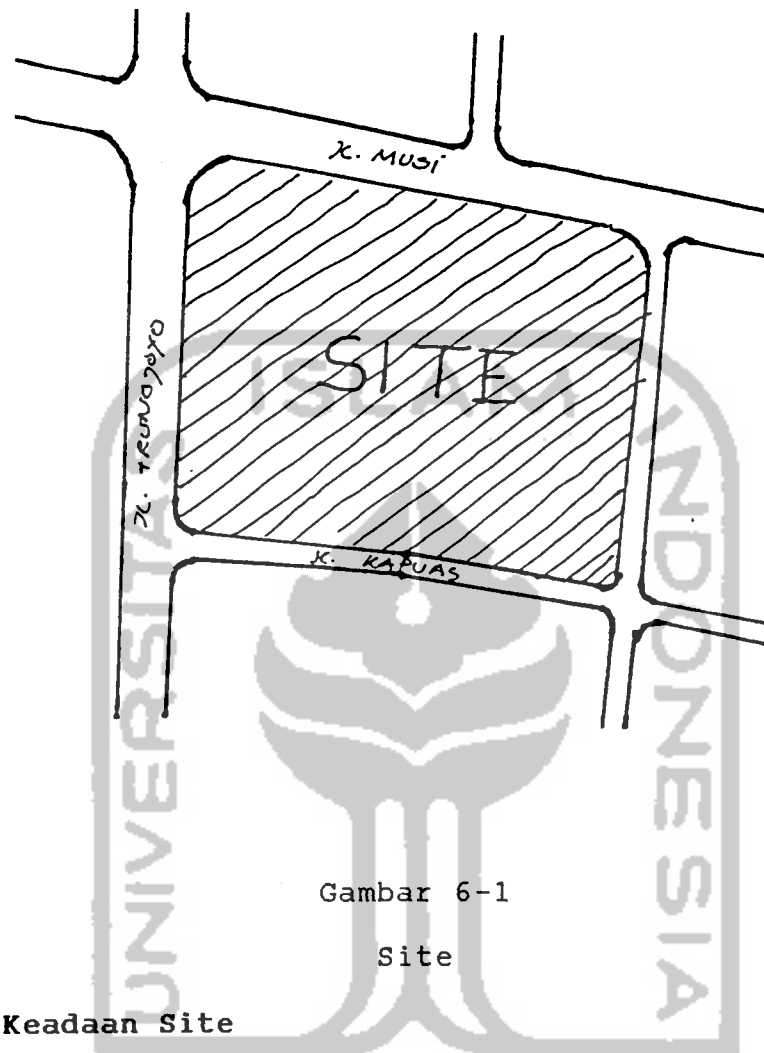
Pola pergerakan dengan pola linier dan memusat yang menghubungkan ruang-ruang perdagangan.

Pada bangunan *Shopping Centre* tiap unit penjualan secara fungsional perlu adanya koridor/selasar sebagai ruang sirkulasi bagi pergerakan pengunjung. Entrance pada bangunan bisa dianalogikankan dengan paseban sebagai ruang penerima dari luar bangunan begitu juga hall sebagai pringgitan/ruang duduk yang menghubungkan dengan ruang unit penjualan melalui selasar-selasar.

6.3 Konsep Perencanaan Shopping Centre

6.3.1. Lokasi Site Shopping Center

Berdasarkan hasil analisa pemilihan lokasi, Site terletak pada daerah yang menguntungkan dan menjadi pilihan sebagai perencanaan bangunan *Shopping Centre* yaitu didaerah Sleko.



Gambar 6-1

Site

6.3.2. Keadaan Site

Site yang direncanakan pada daerah yang akan berkembang dengan lokasi yang strategis :

- a). Luas Site : ± 11.000 meter persegi
- b). Batas Site :
 - Sebelah Utara : Jalan Musi
 - Sebelah selatan : Jalan Kapuas
 - Sebelah Barat : Jalan Trunojoyo
 - Sebelah Timur : Pemukiman
- c). Topografi :

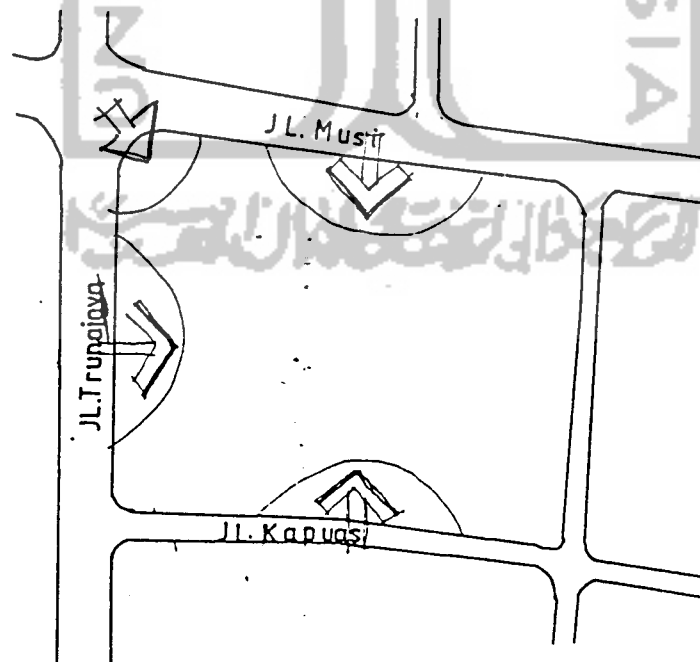
Keadaan tanah relatif rata, berada pada ketinggian kurang lebih 67 meter diatas permukaan air laut.

d). Penggunaan/kepemilikan site dianggap dapat diselesaikan.

6.3.3. Pintu Masuk Site

Pintu masuk site dengan pertimbangan :

- Tidak terlepas dari keadaan sirkulasi disekitar site
- Daerah yang memudahkan dalam pencapaian (dekat jalan utama)
- Pintu masuk site dari tiga arah jalan yaitu : dari jalan Musi dan Jalan Trunojoyo sebagai pintu masuk utama, sedang dari jalan kapuas difokuskan untuk dropping barang diwaktu sibuk.



Gambar 6-2

Pintu masuk site

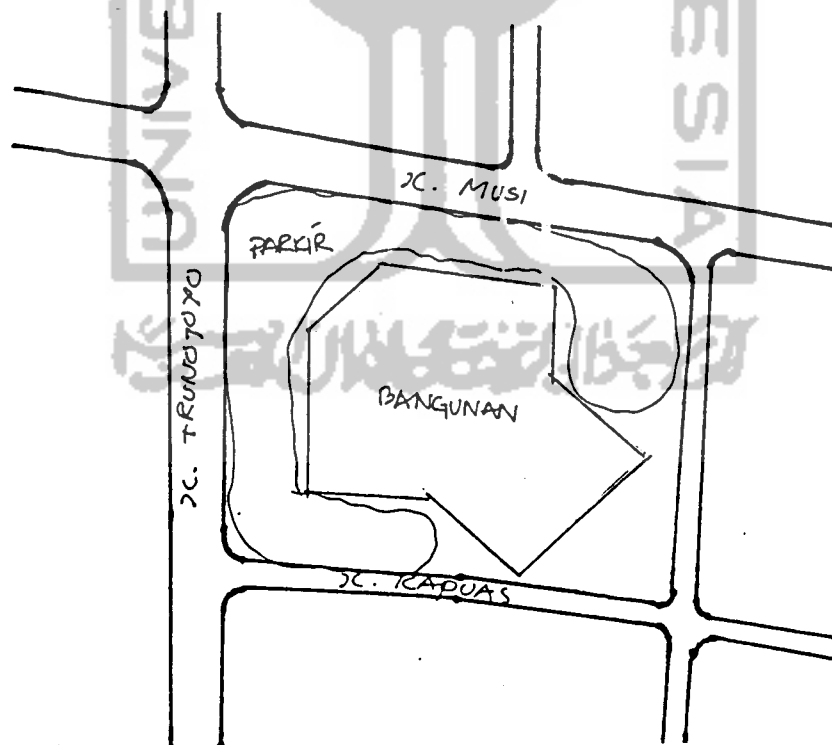
6.3.4. Masa Bangunan dan Space

a). Masa Bangunan

Masa bangunan dengan pertimbangan optimasi penggunaan lahan dan peraturan-peraturan bangunan yang ada digunakan masa bangunan tunggal.

b) Space

Ruang yang tersisa yang tidak terbangun diluar bangunan pada bangunan komersial *Shopping Centre* digunakan sebagai space parkir untuk menampung parkir, pengunjung, distribusi barang dan pelayanan.



Gambar 6-3

Masa bangunan & Space

6.3.5. Kebutuhan Luasan bangunan

Dari kemampuan daya tampung Site untuk dapat digunakan sebagai ruang-ruang fasilitas perdagangan serta kebutuhan fasilitas pusat perbelanjaan dimadiun maka bangunan yang direncanakan sebesar *Cummunity Center*. dengan GLA $\approx 10.000 \text{ m}^2$.

Dari luasan tersebut 25 % untuk golongan pedagang yang melayani kelompok pembeli menengah kebawah dan 75 % untuk pedagang dengan kelompok pembelimenengah keatas.

6.3.6. Jenis Fasilitas Perdagangan

Jenis Fasilitas dengan jumlah luasanya dibagi dalam dua kelompok, yaitu kelompok fasilitas untuk konsumen menengah keatas dan kelompok untuk fasilitas menengah kebawah. Jenis fasilitas dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 6-1
 Fasilitas yang direncanakan
 untuk golongan menengah keatas

jenis fasilitas	jumlah (bh.)	luas_GLA (m ²)	perincian penggunaan	luas (m ²)
supermarket	1	800	bahan pangan	629
			variety goods	100
			drug	71
junior department store	1	1750	sandang	700
			variety goods	654
			drug	123
			sport	34
			stasionery	196,9
			furniture	41,1
toko art & craft	2	800	masing-masing toko	400
toko furniture	1	400	masing-masing toko	400
toko obat	2	200	-	-
food service	2	100	masing-masing fasilitas	50
				50
toko sandang	2	1600	masing-masing fasilitas	800
toko service	2	700	masing-masing fasilitas	350
				350
toko stasionery & book	1	350	-	-
toko variety goods	2	800	masing-masing fasilitas	400

Tabel 6-2
 Fasilitas yang direncanakan
 Untuk golongan menengah kebawah

Jenis Toko	Jumlah (buah)	Prosentasi	Luas
Clothyng & Shoes	18	27 %	675
Variety store	11	15,6 %	390
Art & Craft	7	10,1 %	252
Food service	4	5,1 %	127
Furniture (TV, Radio, Hifi)	7	10,1 %	252
Food	4	5,1 %	127
Stasionery & Book	7	10,1 %	252
Drug	6	8,4 %	210
Sport	1	1,6 %	40
Service	4	6,75 %	168

Keterangan : Masing-masing kios diatas mempunyai luasan
 36 m².

6.4. Konsep Pengorganisasian Ruang Kegiatan

Pengorganisasian ruang fasilitas perdagangan, didasarkan pada prinsip untuk mendapatkan pola perletakan fasilitas perdagangan tersebut disekitar akses pergerakan manusia. Dalam perletakan masing-masing fasilitas perdagangan tersebut dipertimbangkan pula karakter pelayanan perdagangannya, terutama kekuatan untuk menarik pembeli yang antara lain :

6.4.1. Zona Droping Barang Pada Site

Penentuan zona droping dalam site ini didasarkan pada kedekatan area dengan jalur jalan yang digunakan untuk masuknya kendaraan droping barang kedalam wilayah dimana site tersebut berada.

Kegiatan droping biasanya dilakukan diluar jam-jam kegiatan perbelanjaan yang dimaksudkan agar tidak mengganggu kegiatan perbelanjaan tersebut. Sedang pada jam-jam sibuk bila terjadi urus distribusi barang bnisa dilakukan dengan tidak melalui pintuutama.

6.4.2. Perletakan kelompok Fasilitas perdagangan

Perletakan kelompok fasilitas perdagangan pada *Shopping Center* di Madiun ini didasarkan pada karakter pelayanan kelompok fasilitas perdagangan, dan posisi daerah-daerah asal tujuan pembeli disekitar site serta cara kedatangan pembeli ke lokasi.

Perletakan kelompok fasilitas untuk konsumen menengah kebawah diletakkan pada site yang orientasi keperluan-maha Sleko dan pasar Gede.

Perletakan kelompok fasilitas untuk konsumen menengah keatas diletakkan dan diorientasikan pada pertokoan jalan Trunojoyo dan jalan K.H. Agus Salim. Secara grafis dapat ditunjukkan pada gambar 5- .

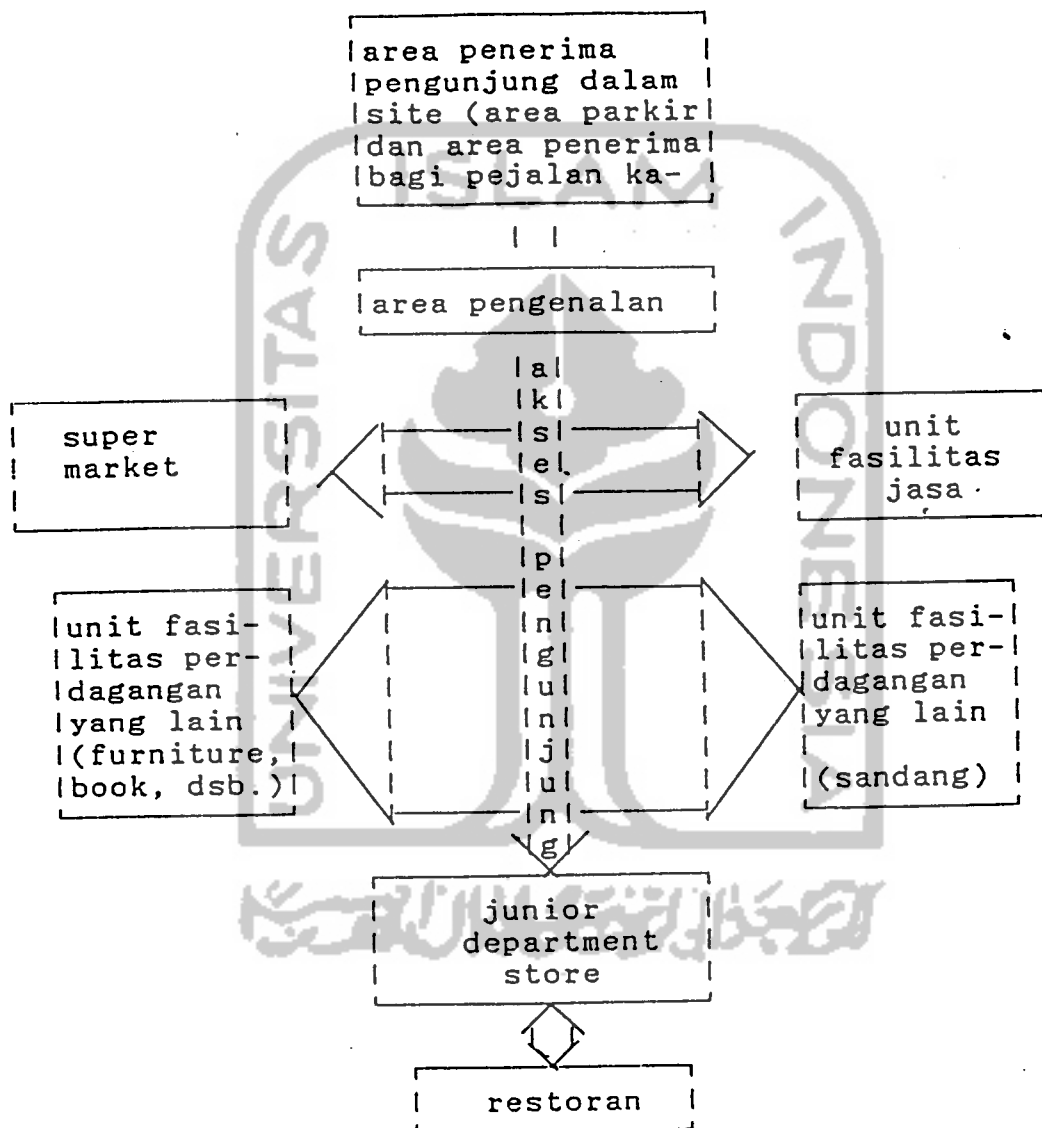
6.4.3. Pola Ruang Fasilitas Perdagangan

Pada unit perdagangan konsumen menengah keatas, pola ruang terutama terbentuk dengan adanya akses pergerakan pejalan kaki bagi pengunjung dalam site. Akses yang diharapkan terbentuk terutama adalah akses yang terjadi antara ruang-ruang area penerima pertama bagi pengunjung, kearah fasilitas yang karena karakter pelayanannya daper-siapkan sebagai "anchor". Dengan perletakan fasilitas yang difungsikan sebagai "anchor" pada jarak tertentu dari area atau ruang penerima pertama bagi pengunjung, akan terbentuk suatu ruang antara (antara ruang penerima dan fasilitas "anchor") yang diikat oleh akses pengunjung yaitu berupa *junior department store*.



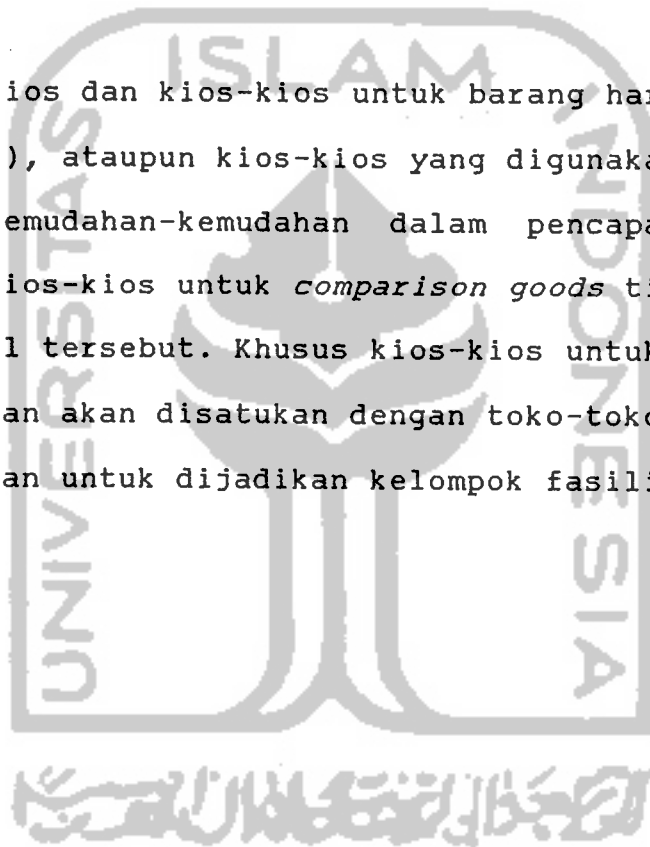
Gambar 6-4

Pola unit-unit perdagangan
Untuk kosumen menengah keatas



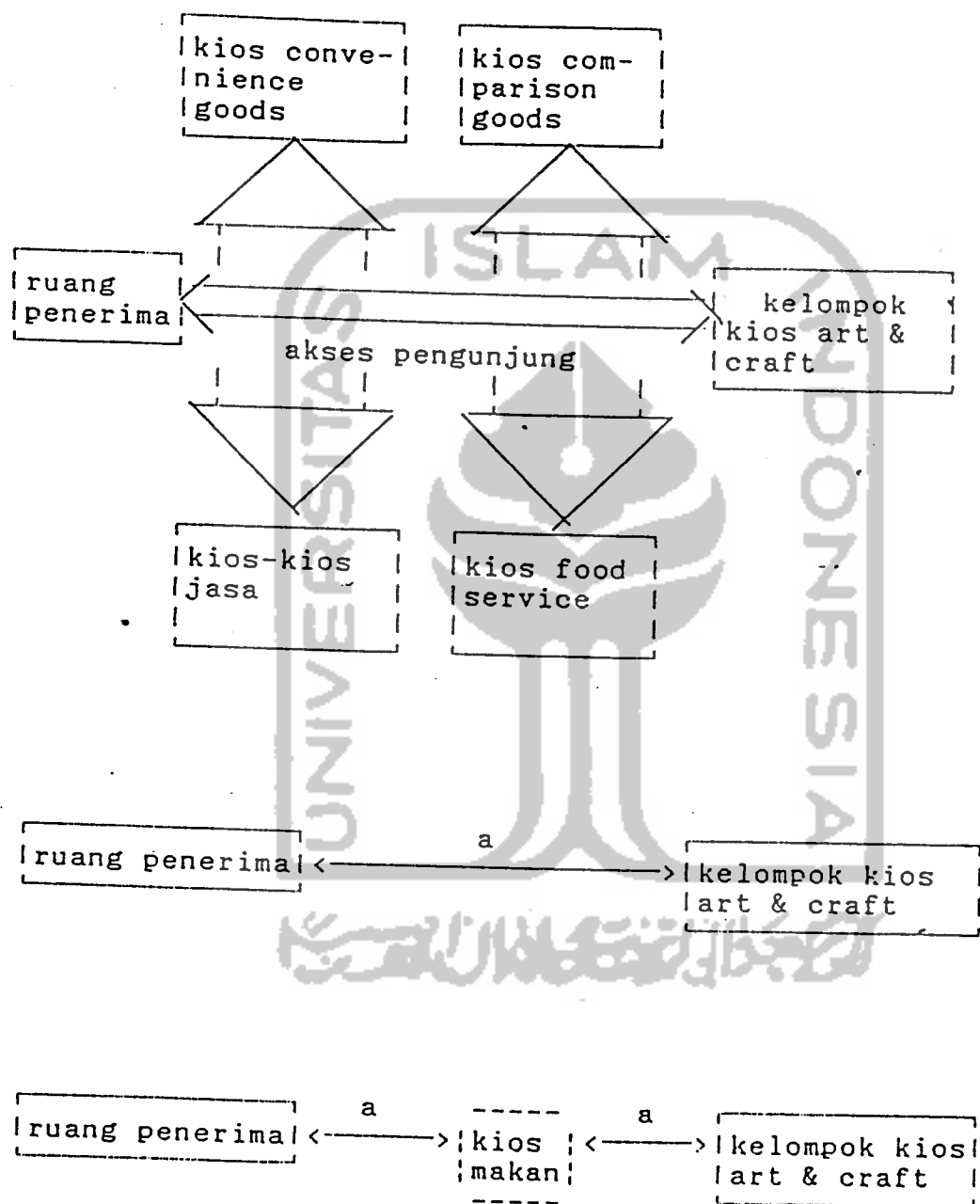
Sedangkan unit perdagangan untuk konsumen menengah ke bawah, ruang-ruang perdagangan berupa kios-kios tunggal. Apabila dilihat dari kekuatan menarik pengunjung, kios-kios tersebut tidak ada perbedaannya. Sehingga pola pengelompokan ruang didasarkan kepada jenis barang yang diperdagangkan, yang akan mempengaruhi sifat pelayanannya.

Kios-kios dan kios-kios untuk barang harian (*convenience goods*), ataupun kios-kios yang digunakan untuk jasa menuntut kemudahan-kemudahan dalam pencapaian lokasi. Sedangkan kios-kios untuk *comparison goods* tidak terlalu menuntut hal tersebut. Khusus kios-kios untuk barang seni dan kerajinan akan disatukan dengan toko-toko barang seni dan kerajinan untuk dijadikan kelompok fasilitas peralihan.



Gambar 6-5

Pola ruang unit perdagangan
konsumen menengah kebawah

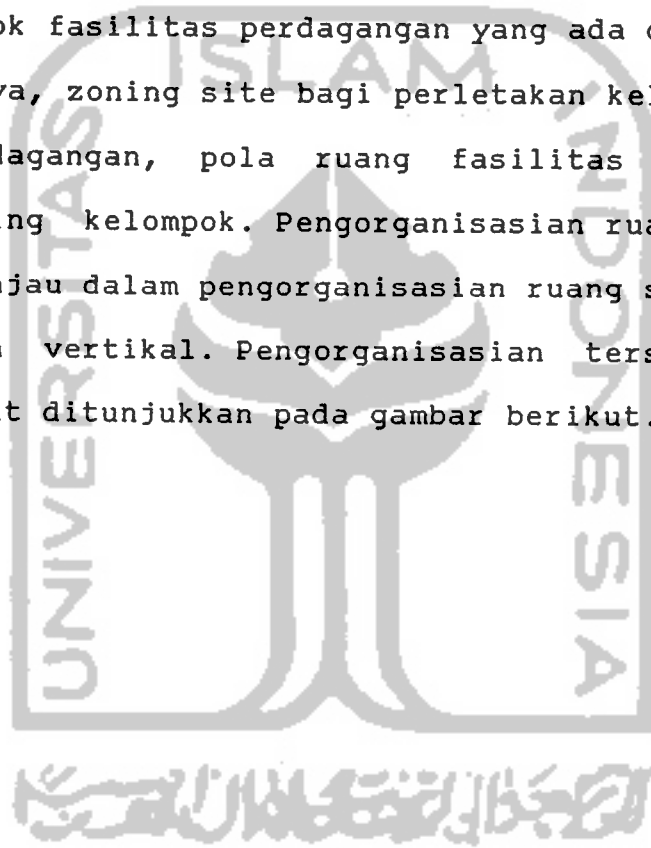


ket : a = jarak tempuh terjauh 200 - 250 m

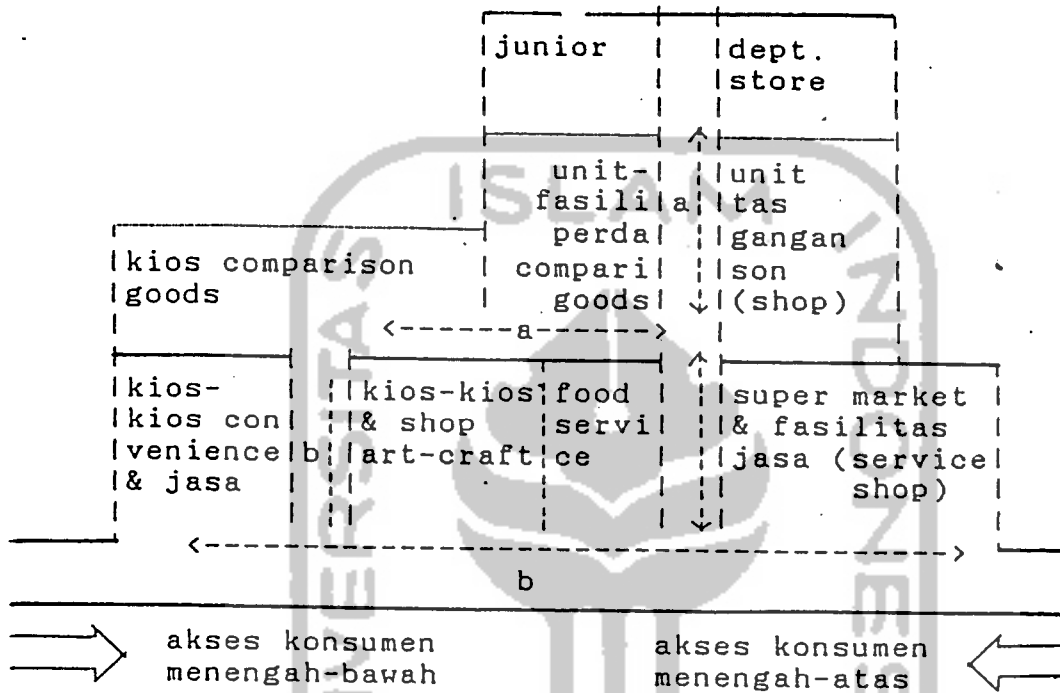
sumber : pemikiran

6.4.4. Pengorganisasi ruang Fasilitas Perdagangan

Untuk menentukan perletakan ruang dalam bangunan harus disesuaikan dengan fungsinya masing-masing, hingga mendapatkan suatu garis komunikasi dan sirkulasi yang jelas dan baik. Mengenai pengorganisasian bagi unit-unit fasilitas perdagangan didasarkan dari hasil kajian mengenai kelompok fasilitas perdagangan yang ada dan karakter pelayanannya, zoning site bagi perletakan kelompok fasilitas perdagangan, pola ruang fasilitas perdagangan masing-masing kelompok. Pengorganisasian ruang tersebut akan ditinjau dalam pengorganisasian ruang secara horisontal dan vertikal. Pengorganisasian tersebut secara grafis dapat ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar 6-6
 Pengorganisasian ruang
 fasilitas perdagangan



ket. : a = jalur sirkulasi vertikal
 b = jalur sirkulasi horizontal

sumber : pemikiran

6.5. Kebutuhan Ruang dan Luasan Ruang

Ruang-ruang yang dibutuhkan dalam suatu pusat perbelanjaan ditinjau dari kebutuhan ruang untuk menampung kegiatan utama dan kegiatan dan kegiatan penunjang. Kegiatan penunjang adalah kegiatan jual beli dan penyimpanan stok, sedang kegiatan penunjang adalah kegiatan pengelolaan. Kebutuhan ruang pada *Shopping Center* yang direncanakan adalah sebagai berikut :

A. Ruang kegiatan utama	
- Ruang perbelanjaan	± 10.000 m ²
B. Ruang Penunjang/servis	
- parkir diluar gedung	± 4.000 m ²
- parkir di Basement	± 3.500 m ²
- r kantor pengelola Shopping Center	± 100 m ²
- r pengelola supermarket & dept store	± 72 m ²
- r eskalator	± 81 m ²
- r tangga	± 250 m ²
- lavatori	± 240 m ²
- hall	± 250 m ²
- koridor	± 3.500 m ²
- r AHU, mekanikal	± 144 m ²
- gudang	± 36 m ²

6.6. Modul Ruang

- Sesuai dengan kebutuhan luasan ruangan yang direncanakan sebagai unit penjualan dan penggunaan kuda-kuda baja dengan kelipatan 3.00 m yang baik adalah 6.00 m.
- Bangunan unit penjualan dengan lebar 3 m, 6 m, 12 m, dan panjang 12 m sesuai dengan kebutuhan peralatan, aktivitas, dan standard luasan ruang.
- Tinggi plafon dari lantai 3 m.

6.7. Struktur dan Konstruksi

Digunakan sistem struktur rangka (frame structure)

- Sub Struktur : kombinasi foot plate dan batu kali.
- Superbstruktire : strukture kolom beton untuk struktur vertikal, serta balok beton untuk struktur pengaku horisontal.
- Struktur atap : Memakai kombinasi struktur atap dari rangka baja, kayu dan plat beton.
- Struktur pengisi : batu bata.
- Struktur lantai : Plat beton dengan penyelesaian keramik.

6.8. Utilitas Bangunan

a. Sistem pencahayaan

1. Pencahayaan alami

Karena Bangunan yang direncanakan merupakan suatu pusat perbelanjaan dimana pencahayaan alami

diperlukan pada ruang-ruang yang memerlukan saja.

2. Penerangan buatan

Karena bangunan sebagai pusat perbelanjaan sangat diperlukan tenaga listrik untuk penerangan yang dibutuhkan bagi semua unit fasilitas perdagangan dan taman-taman parkir dimalam hari.

b. Alat komunikasi

Untuk hubungan antar ruang digunakan intercom dan pada ruang-ruang pengelulaan dan unit perdagangan besar memakai telepon otomat (PABX-Private Automatic Brach Exchange)

c. Pencegah Kebakaran

Untuk mencegah bahaya kebakaran disediakan alat pemadam kebakaran (tangki gas) pada tempat tertentu dan juga pipa-pipa air yang langsung dihubungkan dengan reserfoir.

- Sistem pencegah kebakaran, menggunakan alat pencegah (detektor) seperti : smoke detektor (penjebak asap), Flame detektor dan head detektor (penjebak panas). Alat-alat ini akan bekerja memberikan alarm atau sistem kontrol.
- Sistem perlawanan kebakaran, menggunakan sprinkler. Alat ini akan bekerja apabila suhu ruangan mencapai 60-70 C. Penutup membran pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air dengan daya jangkauan kurang lebih 25 m². Suplai air untuk sistem ini disatukan dengan suplai air bersih dengan *down feed* sistem.

- Sejumlah alat pemadam kebakaran yang lain adalah stan pipe/house rack, hydran pilar.
- Sedangkan perlengkapan penyelamatan yang perlu dipersiapkan adalah tangga darurat dengan jarak pencapaian maksimum 30 meter, pada lantai dasar langsung berhubungan dengan ruang terbuka.

d. Sistem Transportasi

Untuk transportasi hubungan antar lantai, digunakan sistem konvensional dengan tangga dan eskalator.

e. Sistem Suplai Air

Digunakan downfeed sistem yang bekerja berdasarkan sistem gravitasi bumi, dengan beberapa keuntungan dalam hal :

- tekanan yang merata
- penyediaan air yang tersedia setiap waktu
- penghematan beban listrik dan efektifitas penggunaan pompa air.

Sumber air didapat dengan cara pengeboran dari sekitar bangunan dan ditampung dalam bak. Dari bak penampung disalurkan ke reservoir yang letaknya lebih tinggi dari unit lantai baru didistribusikan ke ruangan yang membutuhkan.

Pembuangan air, khususnya air hujan dari atap bangunan digunakan saluran terbuka disekeliling bangunan kemudian disalurkan ke selokan yang ada disekitar site.