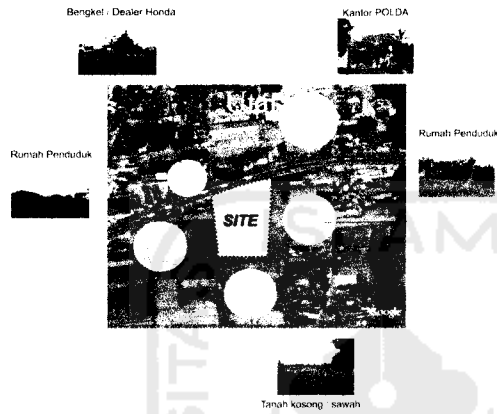


### BAB III ANALISA

#### III.1. ANALISA SITE

##### A. Kondisi Eksisting



Gambar 7 : foto udara site  
Sumber : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

Tanah seluas 37.738 m<sup>2</sup> ini terletak di jalan utama Ring Road. Area ini merupakan lahan kosong dengan batas – batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** : Ring Road Utara



Gambar 8 : daerah sekitar site  
Sumber : dokumen pribadi

**TUGAS AKHIR**

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



Gambar 9 : daerah sekitar site  
Sumber : dokumen pribadi

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



Gambar 10 : daerah sekitar site  
Sumber : dokumen pribadi

- **Sebelah Timur** : rumah penduduk



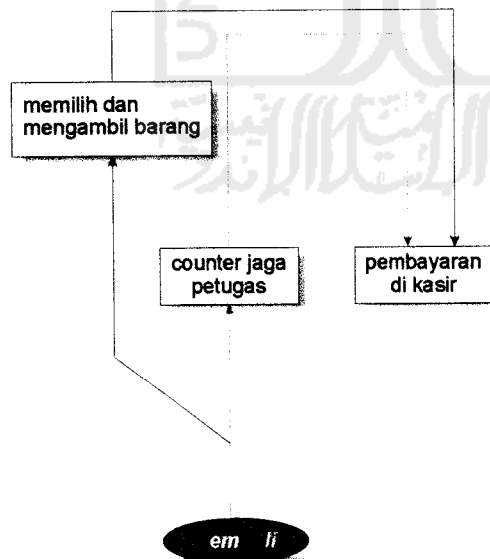
Gambar 11 : daerah sekitar site  
Sumber : dokumen pribadi

### III.2. STUDI RUANG

#### A. Sirkulasi

Permasalahan utama yang timbul pada mall yang menggunakan system *drive – thru* adalah alur sirkulasi yang sangat rentan terhadap kemacetan. Solusi untuk memecahkan masalah tersebut adalah dengan alternatif penyelesaian sebagai berikut :

1. System *drive thru* hanya diterapkan pada jenis barang tertentu saja, yang dalam aktifitasnya pembeli tidak perlu untuk berlama – lama memilih, bahkan tidak perlu untuk memilih. System *drive – thru* ini hanya difungsikan untuk supermarket yang menyediakan makanan dan barang – barang kebutuhan rumah tangga.
2. Untuk mengurangi kemacetan, disediakan counter khusus dimana terdapat petugas jaga yang bertugas mencatat barang – barang apa saja yang dibutuhkan apabila pembeli sudah membawa atau sudah memiliki data mengenai barang – barang apa saja yang akan dibelinya. Skema pembelian dengan system *drive – thru* adalah sebagai berikut :

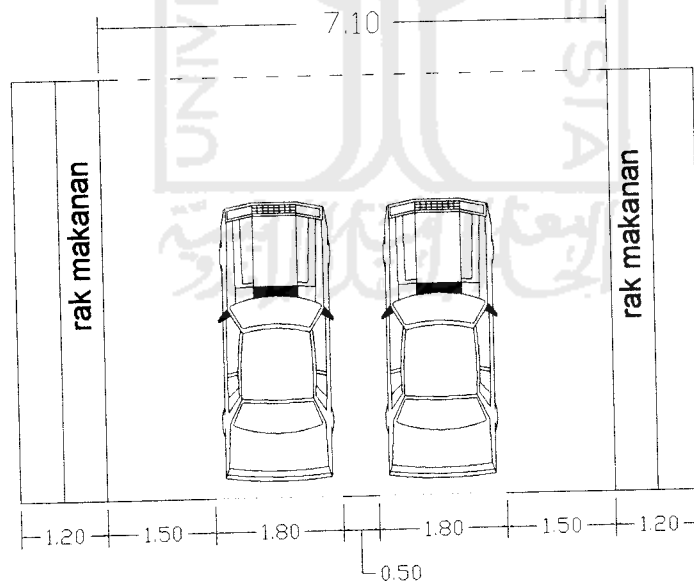




Gambar 12 : Sistem drive – thru yang memesan melalui counter

Sumber : google search engine

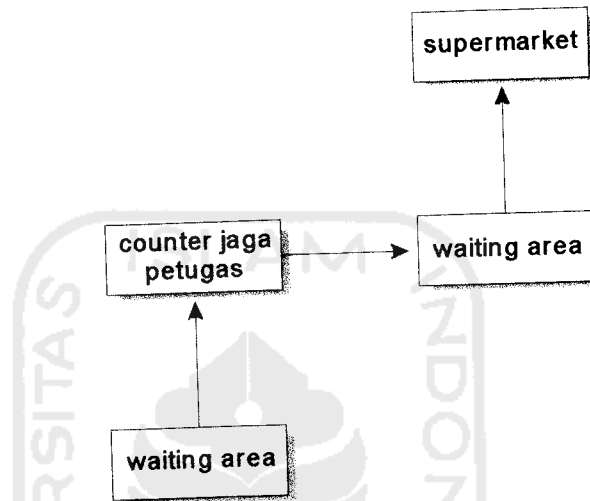
3. Modul sirkulasi ruangan diperbesar dari ukuran standar supermarket biasa yang dapat menampung dua buah mobil beserta sirkulasi untuk petugas.



Gambar 13 : Modul sirkulasi ruang

Sumber : hasil olahan

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

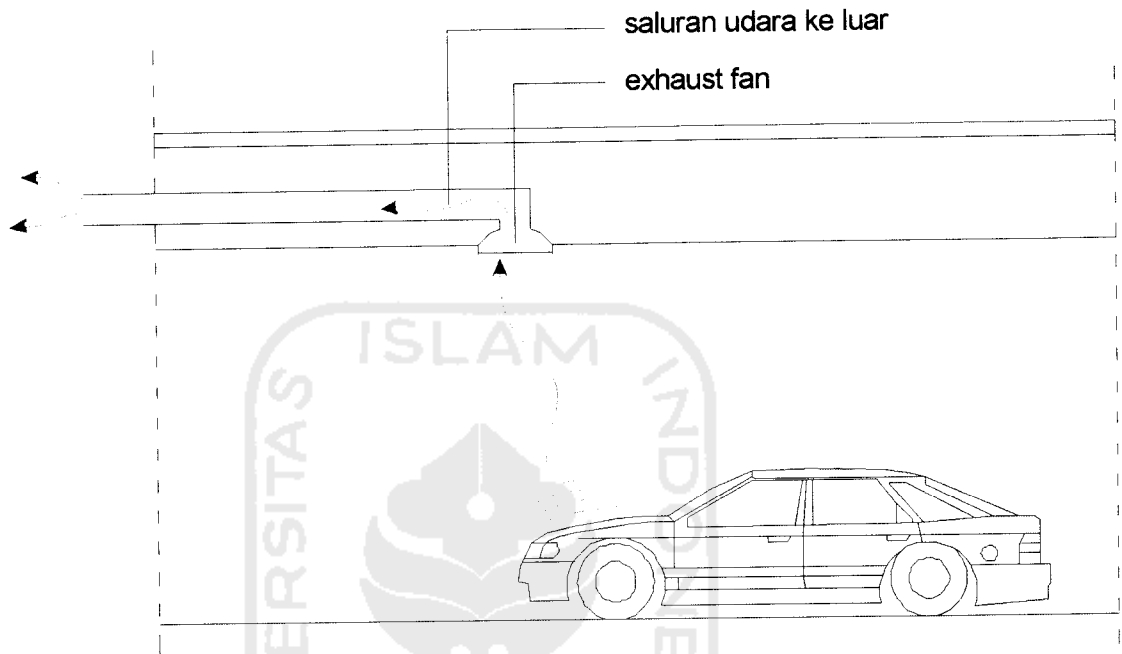


## B. Penghawaan

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

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

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



Gambar 14 : analisis ruang drive thru

Sumber : hasil olahan

### III.3. Analisa Kebutuhan Ruang

#### A. Program Ruang

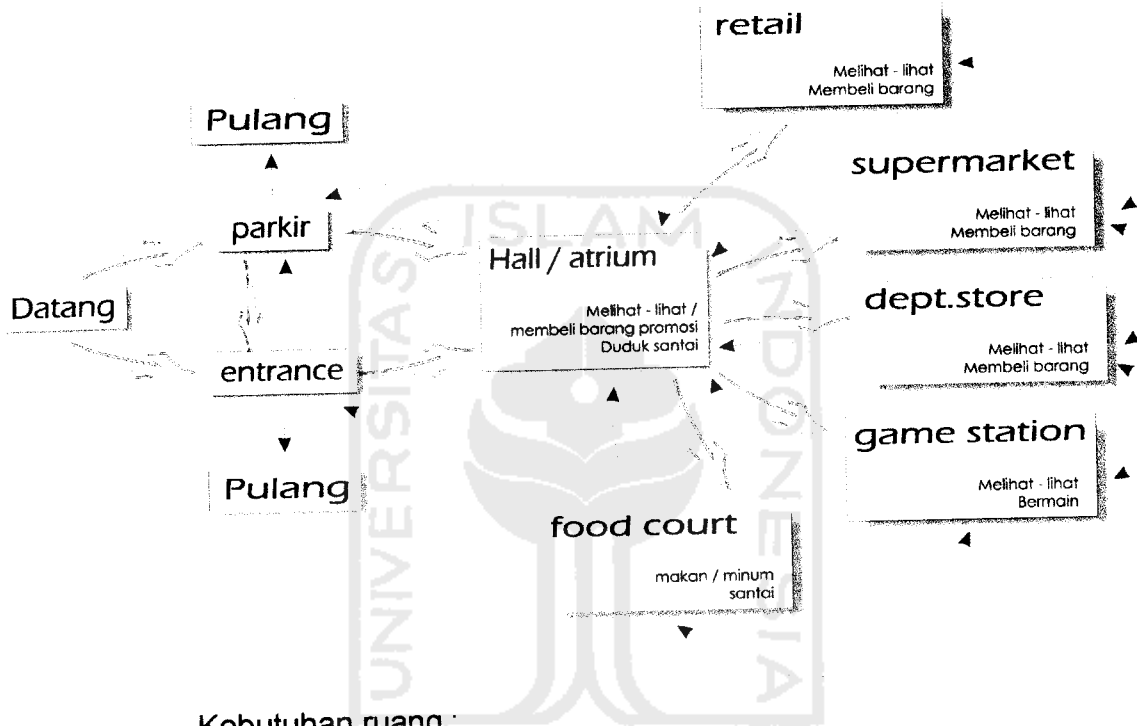
##### 1. Pengguna Bangunan

###### a. Konsumen

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

datang hanya untuk berbelanja, pengunjung yang ingin berbelanja sambil berekreasi dan pengunjung yang datang hanya untuk berekreasi.

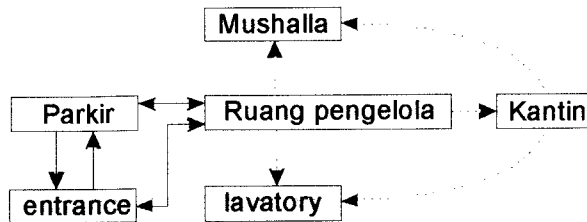
- Alur kegiatan pengunjung



Kebutuhan ruang :

- Parkir
- Entrance
- Hall / atrium
- Retail
- Supermarket
- Dept. store
- Food court
- Game station
- Lavatory

▪ Organisasi ruang



Keterangan :

- > Hub. Tidak langsung
- > Hub. Langsung

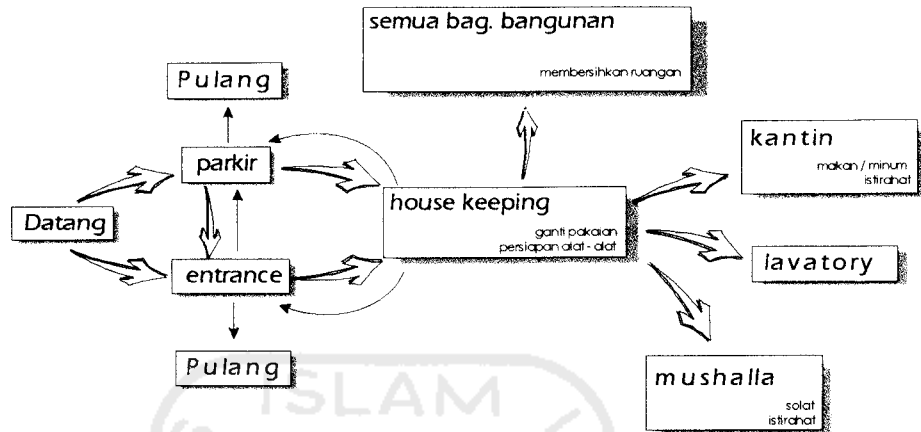
Kebutuhan Ruang :

- Parkir
- Ruang kerja g
- Ruang Meeting
- Pantry
- Lavatory
- Mushalla
- Kantin
- Sirkulasi

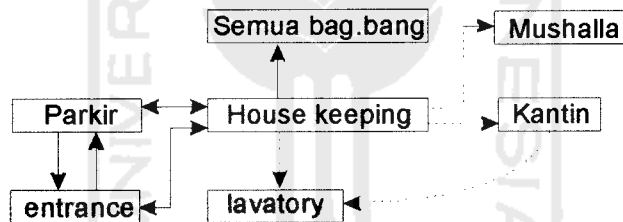
3. *Divisi operasional*, bertanggung jawab terhadap pelaksanaan dan perawatan bangunan termasuk masalah system parkir dan keamanan. Divisi ini memiliki jam kerja yang dibagi dalam 2 shift yaitu jam 09.00-16.00 dan 16.00-21.00. sedangkan untuk divisi keamanan dibagi ke dalam tiga shift yaitu jam 08.00-16.00, 16.00-24.00, 24.00-08.00.



▪ Alur kegiatan bagian cleaning servis



▪ Organisasi ruang

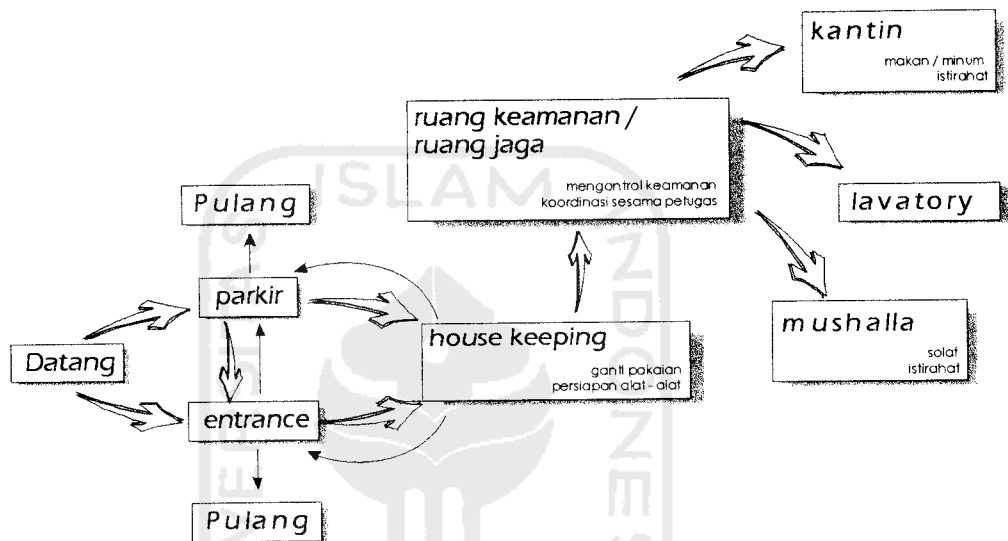


Kebutuhan Ruang

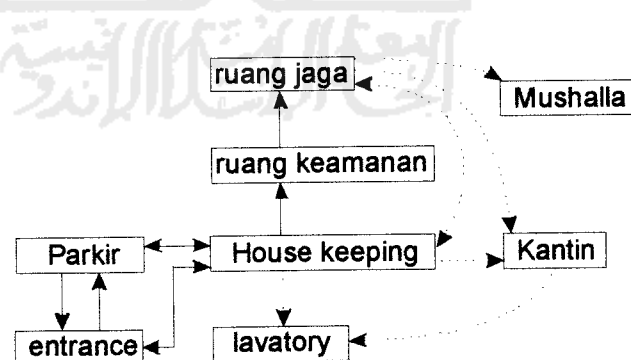
- Bagian rumah tangga dan cleaning service
- Parkir
- House keeping
- Ruang ganti
- Ruang MEE ( r. genzet, r. AHU, r. mesin lift, r. water tank, r. panel listrik)
- Gudang
- Lavatory

- o Mushalla
- o Kantin
- o sirkulasi

▪ Alur kegiatan bagian keamanan



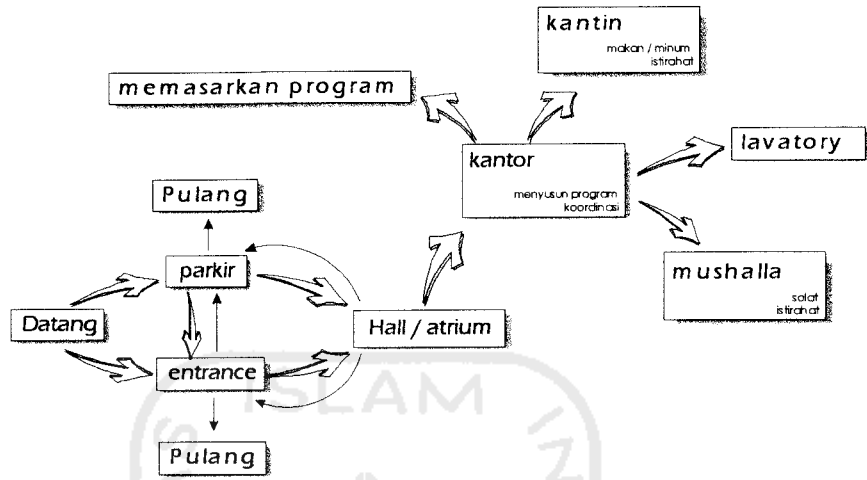
▪ Organisasi ruang



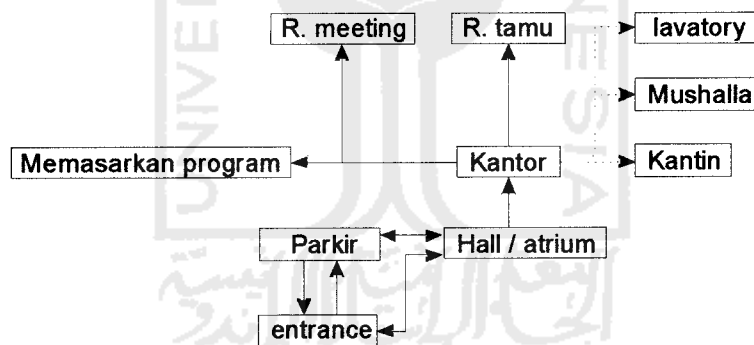
Kebutuhan ruang

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

- Alur kegiatan divisi marketing dan promosi



- Organisasi Ruang



Kebutuhan Ruang

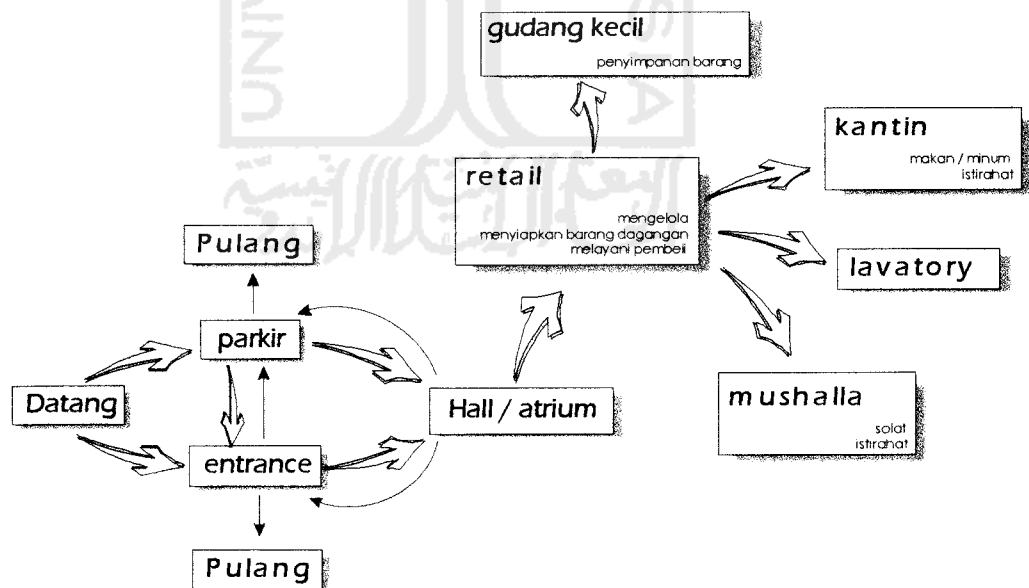
- Parkir
- Ruang kerja marketing dan promosi
- Ruang tamu
- Ruang meeting
- Pantry
- Mushalla

- o Kantin
- o Lavatory
- o sirkulasi

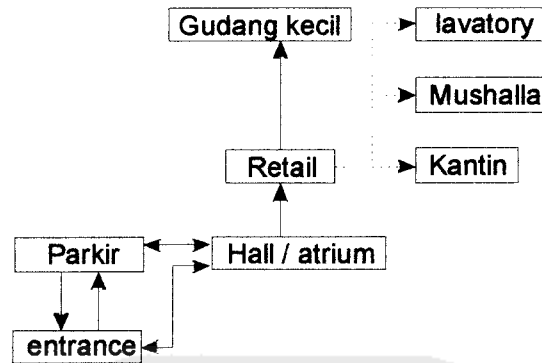
c. Penyewa Toko

Yaitu pihak yang menggunakan space – space yang disewakan untuk memasarkan produk – produk mereka. Pihak penyewa ada yang bersifat individu ataupun kelompok. Mereka biasanya menuntut agar space – space yang ditawarkan memiliki nilai jual yang sama, karena mereka juga berorientasi pada usaha komersial yang ingin mendapatkan untung yang sebesar – besarnya dengan menyewa space – space tersebut. Kegiatan dari penyewa toko ini adalah mempersiapkan dan menjaga barang yang dijual. Jam kerja kegiatan ini dibagi menjadi dua shift yaitu jam 09.00-16.00 dan jam 16.00-21.00.

- Alur kegiatan penyewa toko



▪ Organisasi ruang



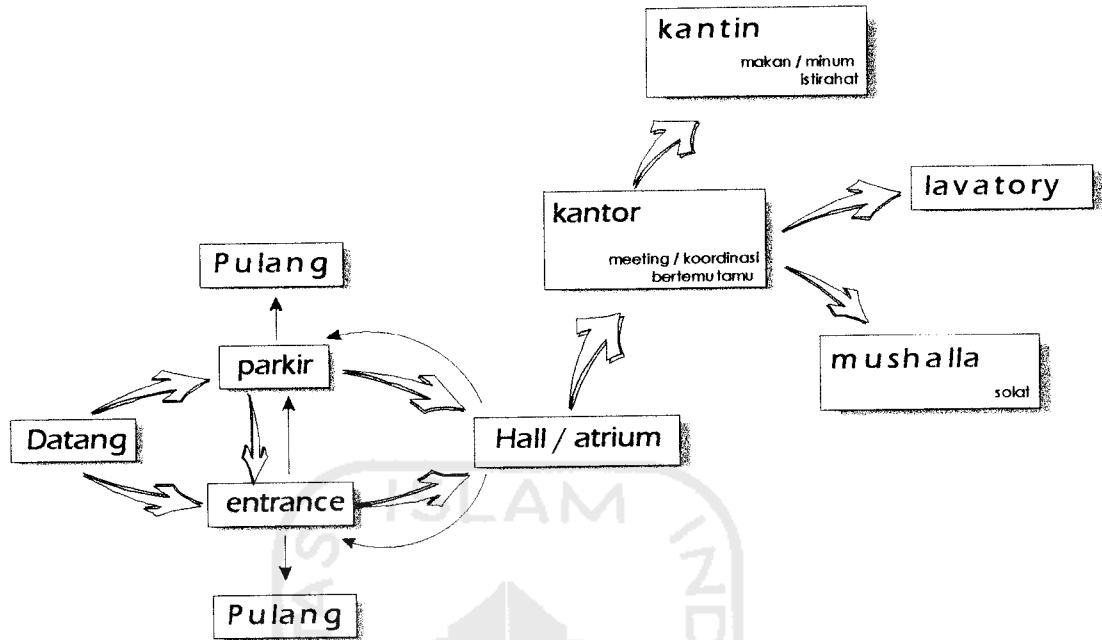
Kebutuhan ruang

- Parkir
- Retail – retail
- Gudang kecil
- Lavatory
- Mushalla
- Kantin
- Sirkulasi

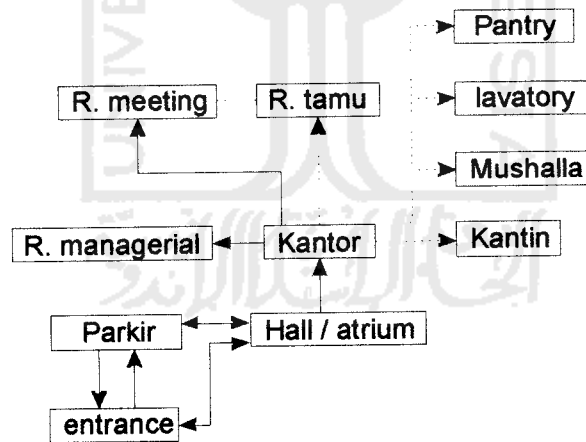
d. Pemilik / investor

Merupakan pihak yang memiliki Mall tersebut. Kegiatan pemilik mall tersebut bersifat temporer, mereka hanya sekedar melihat dan mengamati perkembangan mall tersebut yang kemudian dikoordinasikan dengan Building Manager.

▪ Alur kegiatan pemilik / investor



▪ Organisasi ruang



Kebutuhan ruang

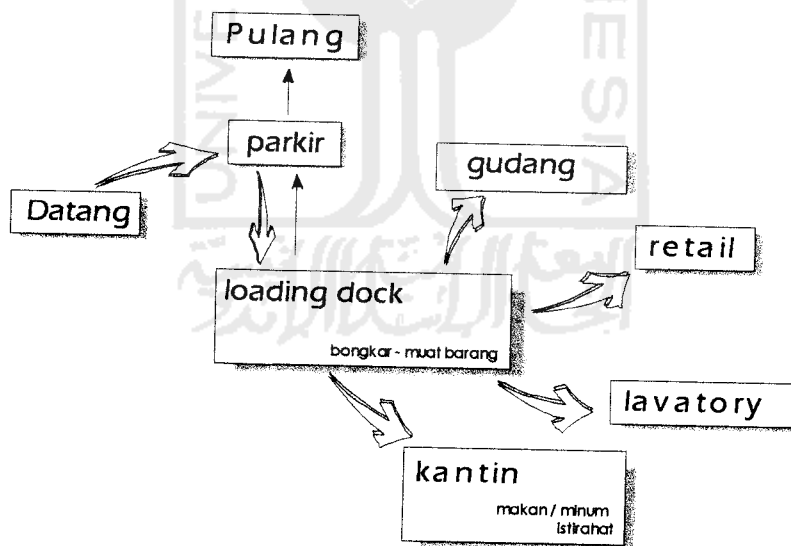
- Parkir
- Ruang kerja

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

**e. Pemasok / supplier**

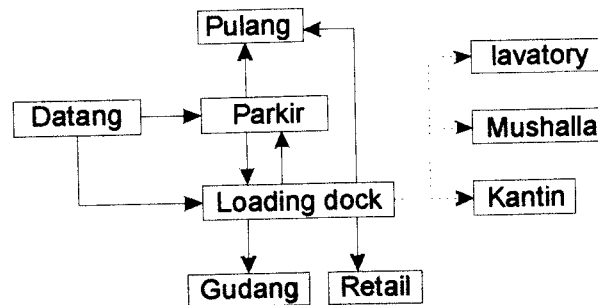
Yaitu pihak yang menyediakan atau mengantarkan barang yang dibutuhkan atau dipesan oleh pedagang. Kegiatan bongkar muat barang – barang dagangan dilakukan diluar jam operasional shopping mall.

- Alur kegiatan pemasok / supplier





▪ Organisasi ruang



Kebutuhan ruang

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



## TUGAS AKHIR

## B. Besaran Ruang

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

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

6	Area parkir dan bongkar muat	Area parkir mobil	150 mobil	5.25	2100
		Area parkir sepeda motor	200 motor	1.6	800
		Loading dock	1 buah	90	90
		Parkir truk supplier	2 truk	46	92
		Sirkulasi		20%	616
7	Hall / Atrium		1 buah	1800	1800

**LUAS TOTAL KESELURUHAN BANGUNAN = 34.440 m<sup>2</sup>**

### C. Pembagian Ruang per Lantai

#### a. Basement

Dengan ketinggian -6.00 digunakan untuk :

- Parkir truk supplier
- Parkir motor
- Loading dock
- Supermarket
- Supermarket drive thru
- Ruang penyimpanan barang
- Space for rent
- Ruang house keeping
- ATM center
- Lavatory
- Ruang MEE ( genset, trafo, gardu PLN, ground water tank, AHU )

#### b. Lantai 1

Dengan ketinggian +1.00 digunakan untuk :

- Hall / atrium
- Coffe shop

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

**c. Lantai 2**

Dengan ketinggian +7.00 digunakan untuk :

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

**d. Lantai 3**

Dengan ketinggian +13.00 digunakan untuk :

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

**e. Lantai 4**

Dengan ketinggian +19.00 digunakan untuk :

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