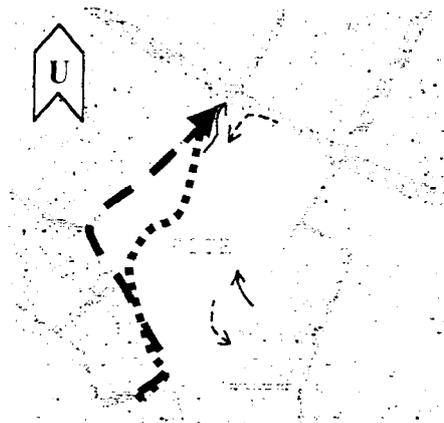


BAB IV

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

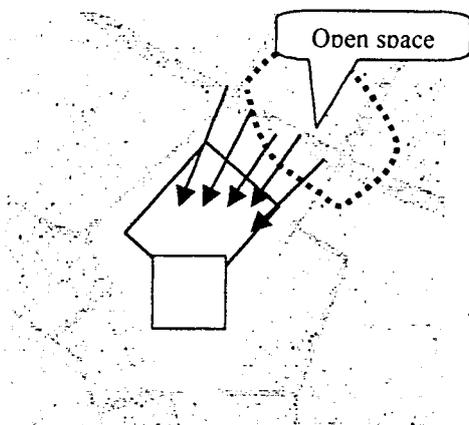
4.1 KONSEP DASAR PERENCANAAN

4.1.1 Karakter Sekitar Site



- ket :
- umum
 - - - - -→ umum dan servis
 - ▶ jalur alternatif yang akan dimanfaatkan / dimasukkan kedalam site
 - · · · ·▶ jalur pengolahan

- Pintu masuk dan keluar kendaraan umum dipisah dengan pintu masuk servis.
- Pintu keluar untuk kendaraan ada dua, sebelah utara dan selatan.
- Pintu masuk kendaraan servis disebelah utara dan keluar sebelah selatan, agar aktifitasnya kurang terlihat.
- Pemanfaatan jalur alternatif disekitar site dengan cara dimasukkan kedalam site agar memberikan kesan yang menyatu

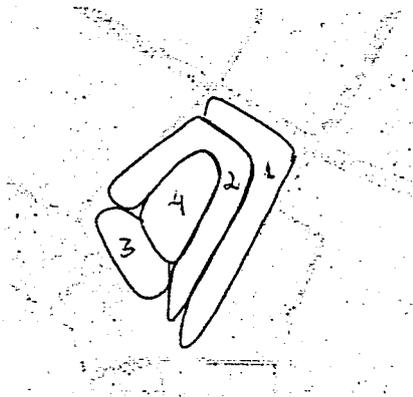


- Orientasi utama bangunan diarahkan ke jalan utama yaitu pada Jl. P. Antasari, sebagai jalur lalu-lintas utama yang strategis bagi pengamat / pengunjung.
- Open space memberikan peluang pada bangunan untuk menunjukkan eksistensinya.



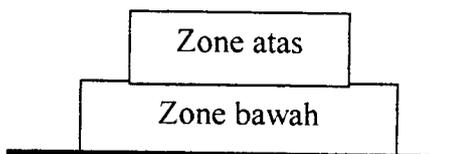
4.1.2 Konsep Dasar Zoning

▪ Zone Horizontal



- Zone 1 : berupa zone antara tapak dengan luar tapak, fungsinya meredam gangguan seperti bising, debu dsb, serta sebagai pembatas / penanda suatu daerah.
- Zone 2 : berupa zone servis yang berfungsi sebagai area pelayanan pada bangunan seperti area parkir dan taman jika memungkinkan.
- Zone 3 : zona semi publik, yang berfungsi sebagai ruang pengelola bangunan.
- Zone 4 : zona publik, merupakan zona yang berfungsi sebagai ruang kegiatan utama pada bangunan pusat perbelanjaan seperti *dept. Store*, *supermarket*, arena bermain dan lain-lain.

▪ Zone Vertikal



- Zone bawah : merupakan zone yang berfungsi sebagai ruang perawatan, ruang pengelola dan parkir.
- Zone atas : merupakan zone yang berfungsi sebagai ruang penerimaan pengunjung dan ruang perbelanjaan serta rekreasi / hiburan.

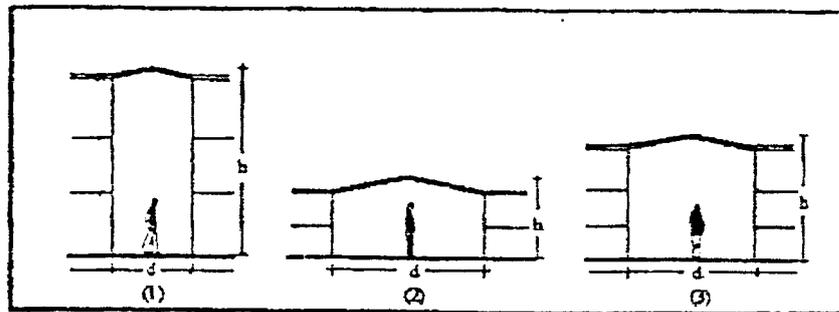


4.2 KONSEP PERANCANGAN

4.2.1 Konsep Tata Ruang Dalam

Konsep tata ruang dalam yang diterapkan guna mendapatkan suasana ruang yang alami adalah dengan memperhatikan :

- Pemilihan bahan-bahan atau material yang bersifat natural untuk memunculkan suasana alami tanpa mengabaikan kesan yang diciptakan dari pengaturan ketinggian plafon dengan memperhatikan skala manusia, agar memberikan karakter tersendiri yang berbeda-beda sesuai dengan lebar maupun tinggi dari suatu ruang.



Gambar 4.1 : Pengaruh proporsi pada karakter ruang

- Pemilihan corak warna lantai yang variatif namun masih dalam konteks alami sehingga warna yang ditampilkan pun tidak jauh dari warna natural seperti coklat, hijau maupun hitam. Namun tetap tidak terlepas dari citra bangunan komersial.
- Arahkan sirkulasi yang jelas dan terdapatnya perluasan pada beberapa jalur sirkulasi untuk variasi dan perletakan fasilitas- fasilitas tertentu (bangku, tanaman, dan sebagainya).
- Menempatkan ruang-ruang yang bersifat semi publik (toko, restoran, area hiburan, dan sebagainya) yang tetap selalu berhubungan dengan vegetasi / taman agar suasana alami tetap terasa dimana saja pada bangunan tersebut.



- Perletakan nama toko secara vertikal atau horizontal dengan ketinggian dan ukuran tertentu agar dapat membentuk kesatuan irama, sehingga tidak mengganggu nuansa yang tercipta pada ruang tersebut.

4.2.1.1 Pengelompokan Fasilitas dan Kebutuhan Ruang

Sistem peruangan pada pusat perbelanjaan di bagi menjadi 3, yaitu :

- Kelompok ruang pelayanan perbelanjaan
 - Pertokoan
 - *Supermarket* / pasar swalayan
 - *Departement store*
- Kelompok ruang pelayanan rekreasi / hiburan
 - Restoran, *cafeteria* dan *food court*
 - Area bermain
 - Bioskop
- Kelompok ruang pendukung
 - Kelompok ruang pengelola
 - Area parkir
 - *Lavatory*
 - Musholla
 - Bongkar muat / gudang
 - Tangga / tangga darurat
 - Telepon box
 - Eskalator
 - Elevator



4.2.1.2 Karakter dan Tuntutan Ruang

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

- **Ruang Perbelanjaan (Kegiatan Komersial)**
Ruang-ruang meliputi toko-toko, supermarket dan departement store harus mempunyai pencapaian yang mudah dari segala sisi, baik oleh pengunjung yang berjalan kaki atau dengan membawa kendaraan. Tak lepas pula nuansa alami yang selalu akan mewarnai lingkungan dari ruang-ruang tersebut, yang dimunculkan melalui permainan warna, tekstur, maupun materialnya dan ornamennya. Selain itu ruang-ruang ini harus bersifat menarik, terbuka, memperhatikan kenyamanan dan kamanan serta memiliki kejelasan sirkulasi yang bisa mengarahkan pengunjung, tapi memberi kebebasan untuk memilih toko yang ditujunya.
- **Ruang Rekreasi / Hiburan**
Ruang-ruang pelayanan rekreasi / hiburan ini harus ditata dengan memperhatikan titik-titik tertentu yang akan dilewati pengunjung, sehingga secara tidak langsung juga mengarahkan pengunjung untuk masuk dan berbelanja pada toko-toko disekitarnya. Ruang tersebut dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu ruang dengan kegiatan bermain dan ruang dengan kegiatan berjalan / santai, ruang ini yang menjadi fokus dari perwujudan nuansa alami pada bangunan, seperti : plaza, yang erat sekali dengan sentuhan desain alami sehingga membaaur dengan taman.



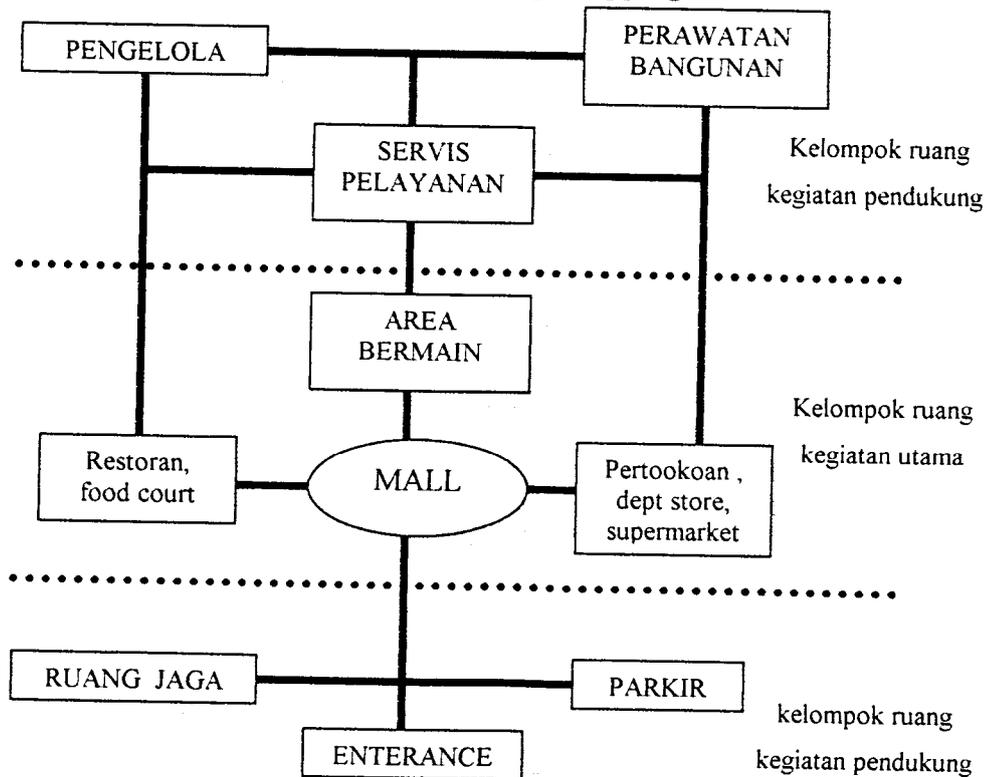
- Ruang pendukung
Kantor pengelola termasuk privat, sehingga perletakkannya pada bangunan harus memungkinkan adanya privacy, ketenangan bekerja serta keamanan, disamping tetap memiliki kemudahan kontrol terhadap ruang-ruang pelayanan.

4.2.2 Konsep Organisasi Ruang

Organisasi ruang yang diterapkan dalam bangunan adalah organisasi ruang linier sebab masing masing ruang merupakan suatu deretan stand pertokoan sebagai ruang untuk berjualan sehingga setiap ruang pertokoan mempunyai nilai komersial yang sama.

TABEL IV. 1

Organisasi Ruang Shopping Mall





4.2.3 Konsep Pergerakan

Konsep pergerakan pada tapak dibedakan menjadi 2 :

- **Sirkulasi Pejalan Kaki**
 - Sirkulasi manusia ini terpisah dengan sirkulasi kendaraan yang terdapat disekeliling tapak.
 - Jalur pedestrian ada dua macam, yaitu terbuka (tanpa atap, berupa mall terbuka) dan tertutup (dalam bangunan, berupa mall tertutup), tetapi keduanya saling berhubungan erat dan bersifat menerus.
 - Perkerasan dengan pola dan bahan tertentu disekitar tapak, sebagai pengarah arus pengunjung ke tempat yang diinginkan.
 - Sistem sirkulasi dibuat sederhana agar tidak membingungkan dan memungkinkan pengunjung untuk mencapai fasilitas yang diinginkan.
- **Sirkulasi Kendaraan**
 - Pencapaian utama melalui entrance pintu masuk utama, dan diusahakan pusat perbelanjaan memiliki minimal 2 entrance.
 - Jalur perencanaan kendaraan barang / service dibuat terpisah agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan pengunjung.
 - Parkir terletak mengelilingi bangunan dan dapat dicapai dari beberapa sisi dan diarahkan membentuk “parkir taman”. Perletakan area parkir ini dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian menuju fasilitas pusat perbelanjaan.

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



4.2.4 Konsep Penampilan Bangunan

Secara garis besar, penyelesaian bentuk dan ekspresi arsitektural mengacu pada unsur alami, sebagai tuntutan dominan pengunjung dan tautan fungsional bangunan sebagai fasilitas komersial dan rekreasi. Untuk mewujudkan penampilan alami tersebut maka karakter-karakter yang mampu memunculkan suasana alami tersebut digunakan. Yaitu melalui :

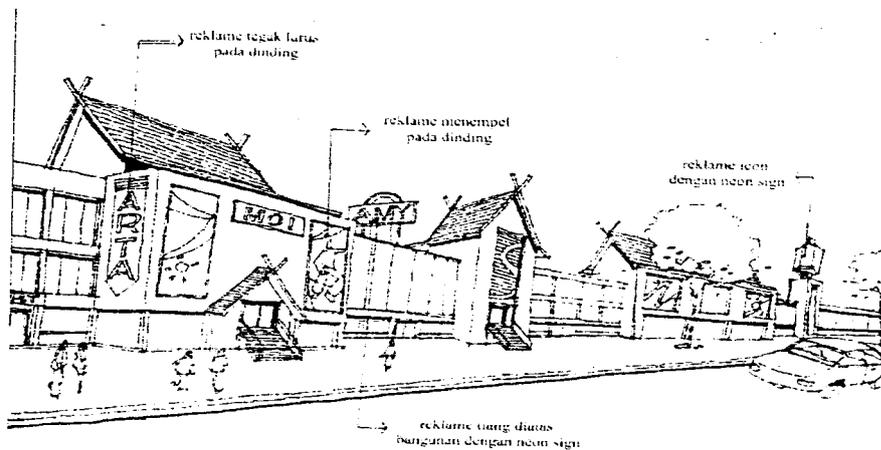
- Warna, warna yang akan digunakan adalah warna yang mampu memberikan kesan natural yang akan mendominasi pada bangunan, yaitu warna coklat.
- Material, diupayakan seminimal mungkin yang menggunakan logam, dan justru material yang bersifat natural lebih ditonjolkan seperti kayu maupun batu.
- Tekstur, penggunaanya juga lebih mengutamakan yang memberikan kesan alami, sehingga tekstur kasar yang dipilih. Karena tekstur ini lebih bersifat natural dibandingkan yang licin.

Sedangkan untuk penampilan bentuk bangunan meliputi komposisi bidang atap dan dinding, dimensi horizontal massa yang dominan, perulangan dan penerapan detail serta ornamentasi secara sederhana dengan mempertimbangkan ekspresi estetika bangunan, diwujudkan secara fisik sebagai berikut :

- Bidang atap, tampil dominan dengan bentuk atap pelana dan pengembangannya.
- Bidang dinding, permukaan dinding didominasi bidang bukaan.
- Proporsi vertikal-horizontal, penampilan bangunan membentuk pola massa linier dengan perbandingan dimensi horizontal lebih dominan dibanding dimensi vertikal bangunan.



- Ornamantasi, penerapan prinsip ornamantasi yang sederhana namun menarik, termasuk penampilan signboard yang cukup menonjol pada fasade.



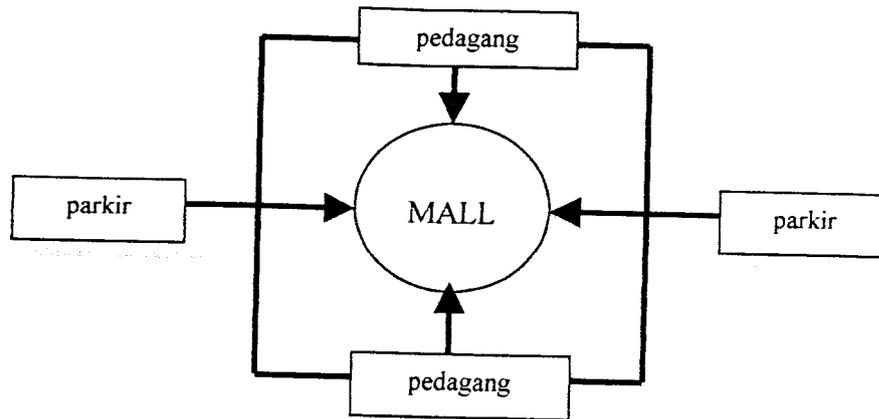
Gambar 4.2 : Perletakan Sign Board

4.2.5 Konsep Tata Ruang Luar

4.2.5.1 Pola Ruang Luar

Ruang luar pada tapak ditujukan serta dimanfaatkan antara lain untuk :

- Ruang tangkap visual.
- Pendukung penampilan bangunan dan pembentuk suasana.
- Pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian.
- Ruang interaksi antar kegiatan dan komunitas pemakai yang beragam.



Gambar 4.3 : Pola Ruang Luar
Sumber : Pemikiran

4.2.5.2 Ruang Terbuka / Plaza

Ruang terbuka sebagai “penangkap” dan “penerima” pejalan kaki, maka letaknya pada ujung-ujung tapak atau dengan titik-titik pengaliran pengunjung.

Penataan fisik ruang luar terutama ditekankan pada penataan ruang-ruang terbuka (parkir dan plaza) serta tata vegetasi. Penambahan elemen-elemen ruang luar (*street furniture*) yang dapat memberi kesan keruangan yang lebih baik. Elemen-elemen ini selain berfungsi sebagai pelengkap ruang dan informasi visual, dapat juga berfungsi sebagai titik orientasi. Elemen ini antara lain terdiri dari perkerasan (*paving*), taman, lampu, desain grafis, kolam, telepon umum.

4.2.5.3 Tata Vegetasi / Pertamanan

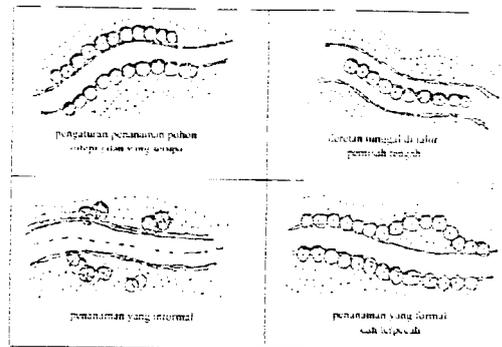
Konsep tata vegetasi / pertamanan dibedakan untuk ruang luar dan dalam.

- Tata Vegetasi pada Ruang Luar

Tata vegetasi untuk ruang luar diatur untuk, memberi arah, menyediakan perlindungan terhadap iklim, sebagai *screening* / membatasi pandangan dari pemandangan yang tidak dikehendaki



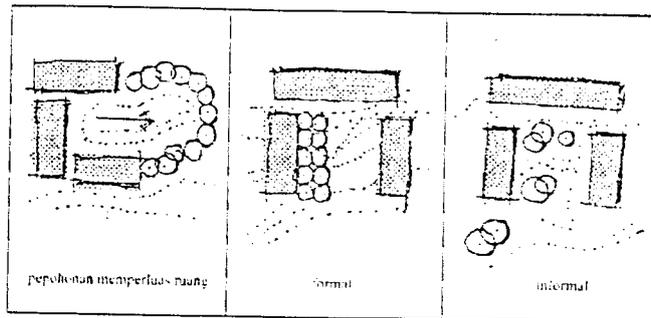
dan mereduksi polusi suara atau bau. Oleh karena itu direncanakan suatu penanaman diagramatis yang terdiri dari pepohonan, penutup permukaan (*cover ground*) dan rerumputan untuk tujuan diatas.



Gambar 4.4 : tata vegetasi pada jalur pedestrian
Sumber : Unterman, 1986

Penataan vegetasi pada ruang luar ini ditentukan agar membentuk pola yang rekreatif, yaitu dengan penempatan *open space* maupun *sitting area* pada zona tertentu dalam site yang berkaitan dengan sirkulasi pengunjung dan memasukkan sirkulasi disekitar site kedalam site.

Vegetasi untuk tata ruang luar ini menggunakan jenis-jenis pohon peneduh pada bagian tertentu, terutama pada bagian *sitting area*. Pola yang akan terwujud dari tata vegetasi ini akan mengikuti pola pergerakan pada site yang akan muncul pada tahap studio. Adapun jenis-jenis vegetasi yang akan digunakan seperti jenis Akasia yang dapat dengan mudah tumbuh di Banjarmasin. Sedangkan untuk vegetasi yang bersifat semak-semak akan digunakan untuk mempertegas jalur sirkulasi yang akan terwujud pada site tersebut.



Gambar 4.5 : tata vegetasi pada plaza
Sumber ; Unterman, 1986

▪ Tata Vegetasi pada Ruang Dalam

Pertamanan pada ruang dalam ini diarahkan penempatannya pada mall yang ada karena mempertimbangkan cahaya matahari (melalui skylight) dan perawatannya. Dan ketentuan polanya akan menyesuaikan dengan tata ruang dalam bangunan.

Perwujudan vegetasi pada ruang dalam akan menciptakan suasana yang alami seolah-olah masih diluar ruangan, sehingga keterlibatan unsur sirkulasi pada bagian ini cukup erat. Karena sirkulasi disini juga akan dipengaruhi oleh tata vegetasi pada ruang dalam ini. Penataan vegetasi ini diolah agar dapat mewujudkan area-area rekreatif pada ruang dalam, seperti pedestrian maupun *sitting area*.

4.3 KONSEP SISTEM BANGUNAN

4.3.1 Konsep Sistem Struktur

Bangunan yang direncanakan merupakan bangunan pusat perbelanjaan yang mempunyai lima lantai. Struktur atas bangunan (*upper structure*) pusat perbelanjaan ini menggunakan sistem rangka konstruksi beton bertulang, karena sistem struktur ini sangat fleksibel dalam penentuan polanya, sehingga pola yang akan diterapkan pada bangunan pusat perbelanjaan dapat diwujudkan dengan mudah.



Bentang kolom diperkirakan akan berkisar 8-12 meter (berangkat dari standar retail shop yang sepanjang 4 meter).

Struktur bawah pondasi (*sub structure*) menggunakan pondasi cakar ayam. Mengingat kondisi tanah di Banjarmasin yang kurang stabil.

4.3.2 Konsep Sistem Utilitas

- **Penghawaan**

Sistem penghawaan dibuat dengan mempertimbangkan kenyamanan bagi pengunjung / pemakai bangunan. Oleh karena itu ruang-ruang komersial dalam pusat perbelanjaan menggunakan penghawaan buatan berupa AC sentral. Penghawaan buatan juga diterapkan pada ruang-ruang pengelolaan serta ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil bagi instrumen tertentu. Sedangkan untuk pedestrian terbuka menggunakan penghawaan alami.

- **Pencahayaan**

- **Pencahayaan Alami**

Diutamakan optimalisasi pemanfaatan cahaya alami melalui pengaturan bidang bukaan pada dinding maupun atap (*skylight* dan *void*). Pada bangunan ini terutama pada bagian mallnya akan menggunakan pencahayaan alami dengan skylight. Namun penyinaran langsung harus tetap diperhatikan agar tidak menimbulkan dampak yang negatif terhadap barang-barang yang terkena sinar. Penggunaan skylight tidak menyebabkan peningkatan beban energi untuk AC karena skylight menggunakan kaca ganda sehingga panas matahari tidak dapat merambat kedalam ruangan.

- **Pencahayaan Buatan**



Pemakaiannya perlu mempertimbangkan daya efisiensi warna dan efek kesan cahaya yang diinginkan, bentuk dan penampilan armatur, distribusi cahaya (silau / kontras).

- Elektrikal.

Kebutuhan elektrikal dipenuhi dari dua sumber daya yaitu PLN dan Genset untuk keadaan darurat. Sistem distribusi jaringan elektrikal harus diperhatikan agar tidak menimbulkan kebisingan terutama terhadap area pertokoan dan hiburan.

- Transfortasi

Sistem transfortasi vertikal yang digunakan dalam bangunan adalah tangga, eskalator dan lift panoramic pada area khusus, untuk distribusi barang digunakan lift barang, direncanakan alur sirkulasi pejalan kaki (pedestrian) dan kendaraan (*drive away, loading dock*).

- Sistem Jaringan Air Bersih, Air Kotor, Air Kotoran dan Sampah

- Kebutuhan air bersih dilayani oleh sumber PAM. Pendistribusian air menggunakan sistem *up feed distribution* (air didistribusikan langsung ke *fixture* menggunakan bantuan pompa, dalam operasionalnya membutuhkan tangki penampungan bawah). Karena dengan sistem ini pemeliharaan relatif lebih murah dan pembebanan terhadap bangunan relatif kecil.
- Jaringan air kotor dialirkan secara gravitasi menuju sumur resapan setelah adanya pengolahan air kotor. Jaringan drainase direncanakan mampu menampung air hujan dan menyalurkannya ke saluran drainase perkotaan.
- Jaringan air kotoran menggunakan tangki septic dan sumur resapan. Air kotoran dialirkan secara gravitasi dengan penggelontoran ke buangan akhir.



- Sampah pada bangunan melalui shaft sampah, kemudian dikumpulkan ketempat penampungan sementara. Pembuangan akhir menuju TPA yang telah disediakan oleh Pemda.
- Sistem Keamanan
Jenis serta jumlah perlengkapan keamanan dipilih sesuai standart yang telah disyaratkan untuk bangunan publik. Keamanan pada bangunan meliputi keamanan terhadap kebakaran, bahaya petir dan kriminalitas.
- Sistem Komunikasi dan Tata Suara
Menggunakan sistem intercom untuk berhubungan dua arah dan penyediaan sarana lain seperti jaringan telepon, maupun telepon umum. Kemudian penempatan *spaker* pada bagian-bagian tertentu agar penyebaran suara lebih merata, baik itu suara yang sifatnya informasi maupun kesenangan seperti musik. Dan semuanya ini akan terpusat pada ruang kontrol tersendiri.