

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

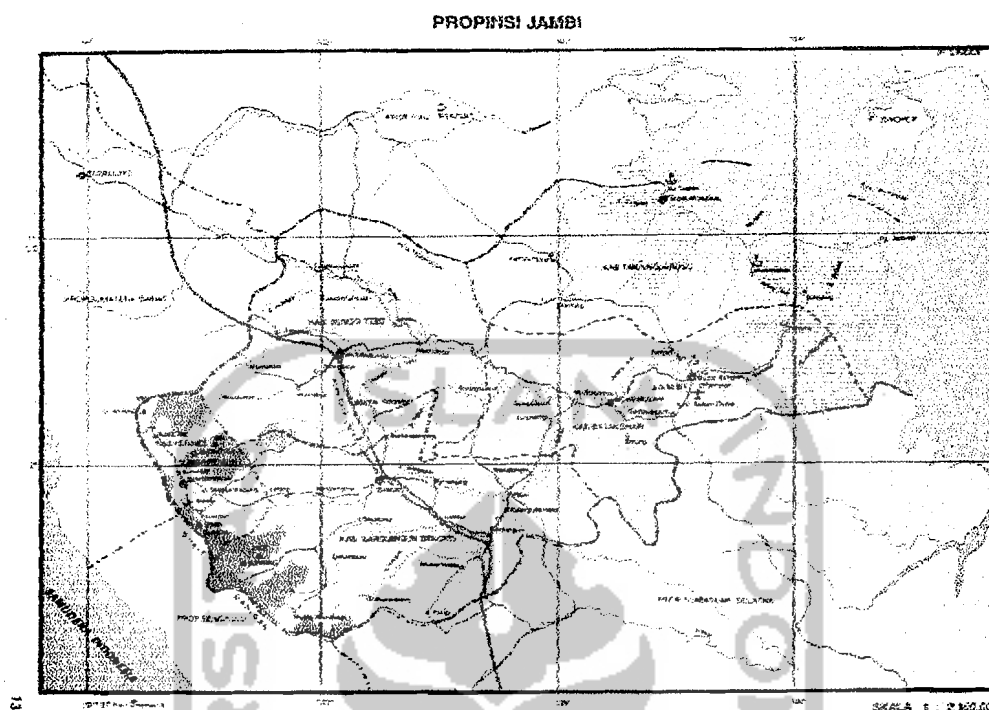
1.1. Tinjauan Umum Kota Jambi

Secara geografis propinsi Jambi terletak antara $0^{\circ} 45'$ sampai $2^{\circ} 45'$ Lintang Selatan, dan antara $101^{\circ} 10'$ sampai $104^{\circ} 55'$ Bujur Timur. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Propinsi Riau
- Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Berhala
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Propinsi Sumatera Selatan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Propinsi Sumatera Barat

Luas wilayah Propinsi Jambi secara keseluruhan adalah 53.435 Km^2 yang terdiri dari 10 Kabupaten, 60 Kecamatan Induk, 5 Kecamatan Perwakilan, 1040 Desa, dan 102 Kelurahan. Kesepuluh Kabupaten tersebut adalah:

- Kabupaten Kerinci 4.200 Km^2 (7,86 %)
- Kabupaten Bungo 7.160 Km^2 (13,40 %)
- Kabupaten Sarolangun 7.820 Km^2 (14,63 %)
- Kabupaten Merangin 6.380 Km^2 (11,94 %)
- Kabupaten Batang hari 4.983 Km^2 (9,33 %)
- Kabupaten Muaro Jambi 6.147 Km^2 (11,50 %)
- Kabupaten Tanjung Jabung Barat 4.870 Km^2 (9,11 %)
- Kabupaten Tanjab Timur 5.330 Km^2 (9,97 %)
- Kabupaten Kota Jambi 205.38 Km^2 (0,39 %)



Gambar 1.1 Peta Propinsi Jambi
Sumber : Atlas Indonesia

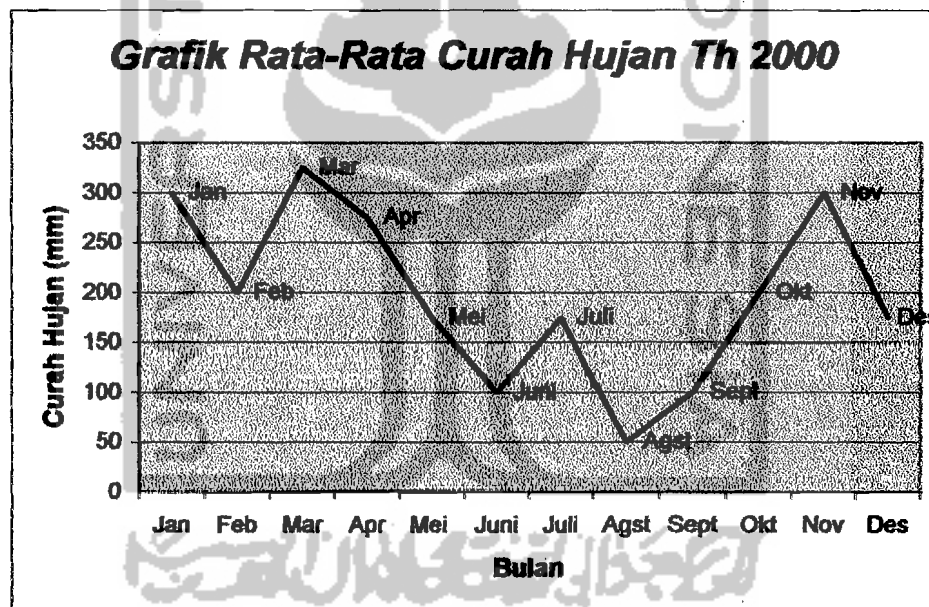
Kota Jambi sebagai ibukota dari propinsi Jambi semakin pesat perkembangannya. Hal ini ditandai dengan pergeseran guna lahan dari lahan kosong menjadi lahan terbangun. Kota Jambi memiliki fungsi yang kompleks yaitu sebagai pusat pemerintahan, pusat pendidikan tinggi, pusat perdagangan dan perindustrian.

Luas kota Jambi $205,38 \text{ km}^2$ (0,39 % dari luas keseluruhan dari propinsi Jambi), yang terbagi dalam 8 kecamatan, 2 desa, dan 53 kelurahan. Yaitu

- Kecamatan Kota Baru 77,78 Km (37,81 %)
- Kecamatan Jambi Selatan 34,07 Km (16,59 %)
- Kecamatan Jelutung 7,92 Km (3,86 %)
- Kecamatan Pasar Jambi 4,02 Km (1,96 %)
- Kecamatan Telanai Pura 30,39 Km (14,8 %)

- Kecamatan Danau Teluk 15,7 Km (7,64 %)
- Kecamatan Pelayangan 15,29 Km (7,44 %)
- Kecamatan Jambi Timur 20,21 Km (9,84 %)

Kota Jambi beriklim tropis yang terdiri dari dataran rendah dengan rata – rata suhu maksimum 31, 69° C. Ketinggian rata – rata dari permukaan laut 8 feet 10 meter. Berikut ini disajikan grafik yang menunjukkan rata – rata curah hujan sepanjang tahun 2000.



Gambar 1.2. Grafik Rata-Rata Curah Hujan Tahun 2000
Sumber : BPS Kodya Jambi

Dalam rangka pengembangan kota Jambi, Pemerintah setempat merencanakan pengembangan kebutuhan fasilitas perdagangan di kota jambi meliputi antara lain Pusat Perbelanjaan kota yang berupa *Shopping Mall*.

1.2. Tinjauan Perekonomian Di Kota Jambi

1.2.1. Pertumbuhan ekonomi di Kota Jambi

Pertumbuhan ekonomi dalam suatu kota menunjukkan adanya peningkatan taraf hidup, pendidikan, status sosial yang akan berpengaruh terhadap pola hidup yang ada. Kaitannya dengan peningkatan pola hidup dalam masyarakat adalah adanya keinginan untuk mendapatkan kebutuhannya dengan mudah, aman, nyaman. Misalnya dalam hal berbelanja.

Kota Jambi dapat dikatakan sebagai kota yang sangat pesat pertumbuhan perekonomiannya. Ini bisa dilihat dari kegiatan perdagangan regional Kota Jambi menurut karakteristik potensi ekonomi wilayah yang lebih luas pada dasarnya memperkuat peranannya terhadap proses jasa distribusi.

Pertumbuhan ekonomi di Kota Jambi dapat dilihat pada kegiatan perdagangan yang terjadi di sepanjang jalan yaitu sebagai simpul distribusi perdagangan dan jasa.

Peningkatan perekonomian di Kota Jambi dikembangkan pada sektor perdagangan dan jasa agar terjadi keseimbangan pada tiap sektor. Dengan begitu akan terjadi peningkatan Produk Domesti Regional Bruto (PDRB).

Dari data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tahun 2002 Atas Dasar Harga Konstan tahun 1993 mengalami peningkatan sebesar 3,45 %. Kenaikan ini menunjukkan pertumbuhan perekonomian secara riil dimana faktor inflasi deflasi sudah dihilangkan.

**Angka – Angka Agregat Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar
Harga Berlaku (Dengan Migas) Tahun 2001 - 2002**

No	Lapangan Usaha	Tahun 2001	Tahun 2002
1.	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Pasar	11.140.085	13.183.276
2.	Penyusutan Barang – Barang Modal	547.149	657.526
3.	Produk Domestik Regional Hetto Atas Dasar Harga Pasar	10.593.473	12.525.750
4.	Pajak Tidak Langsung Netto	578.222	684.212
5.	PDRN Atas Dasar Biaya Faktor Produksi	10.015.251	11.841.538
6.	PDRB Per Kapita	4.544.677	5.280.566
7.	Pendapatan Perkapita	4.058.426	4.743.132

Sumber : BPS kodya Jambi

Dari data diatas terlihat adanya peningkatan pendapatan perkapita pada tahun 2001 sebesar Rp. 4.058.426 menjadi Rp. 4.743.132 pada tahun 2002. Dari angka tersebut menunjukkan besarnya peluang bisnis retail yang dapat dikembangkan di Kota ini

Dari data yang diperoleh dari kantor BPS Kota jambi disebutkan bahwa perindustrian di Propinsi Jambi juga mengalami peningkatan dari tahun 1994 – 2002 baik dari unit usahanya, investasi maupun produksinya. Jumlah perusahaan Industri di Propinsi Jambi pada tahun 2002 ada sebanyak 6.937 yang angka ini menunjukkan kenaikan sebesar 4,99% dari tahun sebelumnya. Sedangkan jumlah tenaga kerjanya ada 58.019 orang.

Seiring dengan adanya perkembangan ekonomi perlu adanya keterpaduan antara bidang promosi, penyediaan fasilitas, mutu dan kelancaran pelayanan sehingga dapat mengoptimalkan kota sebagai pusat kegiatan ekonomi antar beberapa kepentingan yang ada baik distributor sebagai pemasok kebutuhan dan masyarakat sebagai konsumen.

Dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang sangat tinggi itu maka kemampuan untuk berkonsumsi masyarakat juga cenderung meningkat, dalam hal ini yaitu menggunakan uang untuk belanja. Untuk itu maka pembangunan *Shopping Mall* sebagai fasilitas perbelanjaan baru masih memungkinkan untuk masa sekarang dan yang akan datang.

1.2.3. Kondisi Sosial Budaya dan Ekonomi

Kondisi geografis Kota Jambi yang dilalui oleh Sungai Batang Hari menjadikan pelabuhan sebagai jalur perhubungan dan perdagangan yang sangat ramai dilalui oleh para pendatang yang berasal dari Batam, Tanjung Pinang, Riau, bahkan dari negara tetangga Singapura sekalipun.

Hal ini mengakibatkan terjadinya pertukaran budaya antara bangsa pendatang dengan masyarakat setempat. Produk – produk luar seperti barang – barang elektronik dan pakaian second menjadi segmen pasar yang marak dan berkembang di Kota Jambi. Kecenderungan itu juga yang mengakibatkan kemampuan berkonsumsi masyarakat Jambi menjadi meningkat.

Mayoritas mata pencaharian masyarakat Kota Jambi adalah berdagang. Hal ini terlihat dari menjamurnya ruko – ruko disepanjang jalan – jalan utama di

Pusat kota. Sedangkan untuk Jambi luar kota masyarakatnya cenderung bekerja sebagai nelayan ataupun bercocok tanam.



Gambar 1.4. Ruko – Ruko di Sepanjang Jalan
Sumber : Pengamatan

Kota Jambi termasuk dalam rumpun bangsa melayu. Dimana nilai – nilai adat istiadatnya masih sangat kental. Hal ini bisa terlihat dari rasa kekeluargaan dan kegotongroyongannya yang masih mengikat. Seperti bergotong royong dalam pembuatan rumah.

Rumah adat Jambi bernama Kajang Lako yang menggunakan konsep rumah panggung. Hal ini dikarenakan oleh kondisi geografisnya yang berawa – rawa. Ruangan yang berada dibawah lantai utama disebut *kolong* yang difungsikan sebagai area untuk meletakkan hasil panen yang berasal dari hasil perkebunan maupun pertanian. Sehingga terlindungi dari sinar matahari dan hujan.

Seperti rumah tinggal pada umumnya, rumah Kajang Lako juga mempunyai beberapa ruang yang terbagi berdasarkan fungsinya. Yaitu :

□ **Beranda**

Yaitu area yang digunakan Sebagai tempat transit sebelum memasuki rumah. Biasanya beranda ini juga digunakan Sebagai tempat untuk menerima tamu terdekat (tetangga) yang berasal lingkungan sekitar.

□ **Ruang Tamu / Ruang Keluarga**

Ruang tamu merupakan ruangan yang dipergunakan untuk menerima tamu jauh ataupun tamu yang berasal dari kerabat terdekat. Ruangan tamu ini merupakan ruangan lepas yang hanya ditandai oleh tiang – tiang penyangga. Ruangan ini juga berfungsi sebagai ruang keluarga. Dimana keluarga besar pada waktu – waktu tertentu berkumpul dibagian ruangan lepas itu.

□ **Kamar Tidur**

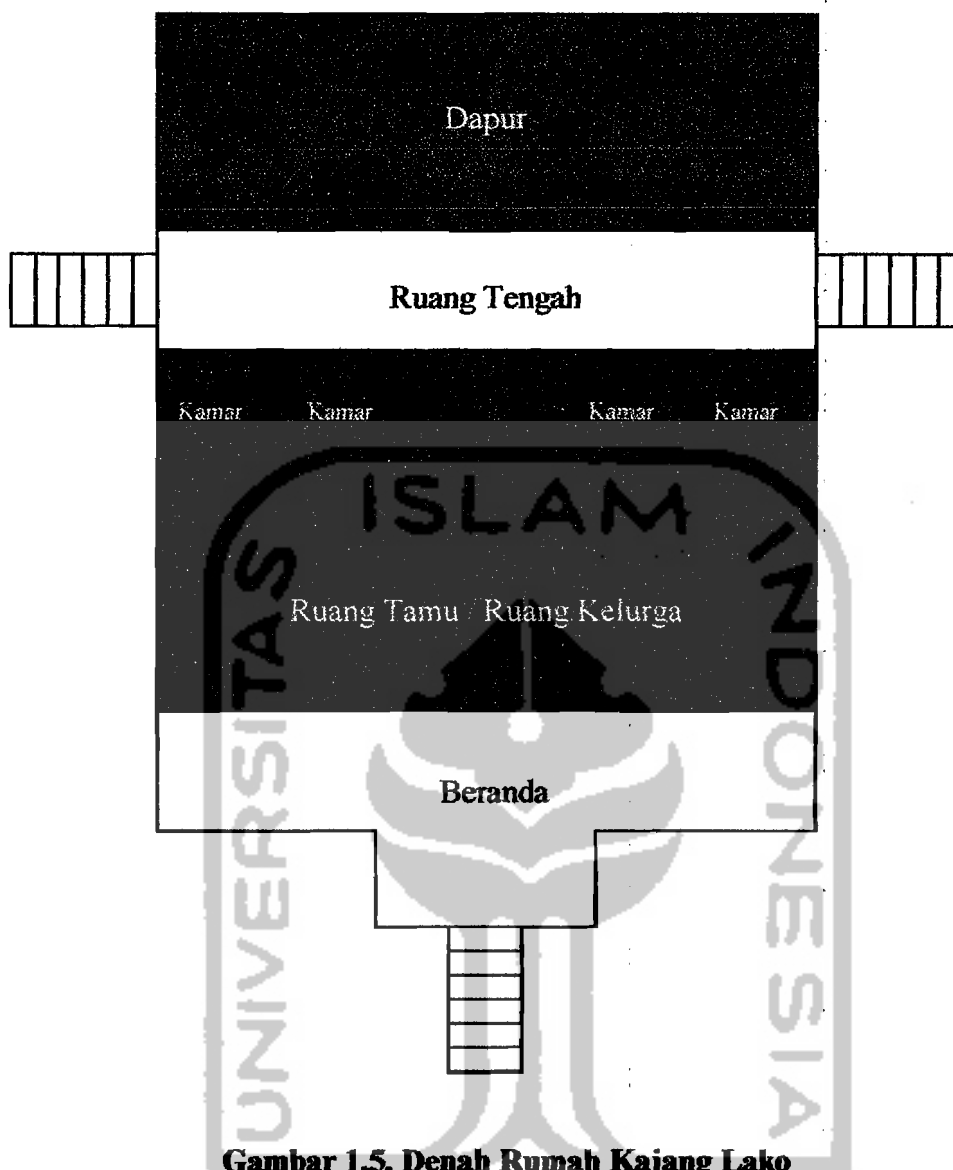
Kamar ini adalah satu – satunya ruangan yang diberi sekat permanen (dinding) dari kayu. Letaknya berada pada kedua sisi sebelum memasuki dapur.

□ **Ruang Tengah**

Ruang tengah ini dimanfaatkan untuk menuju jalan ke dapur. Ruangan ini dibiarkan saja terbuka.

□ **Dapur**

Dapur terletak terpisah dari bangunan utama yaitu dibagian belakang rumah. Alasan pemisahan dapur ini adalah untuk keselamatan. Bila sewaktu – waktu terjadi kebakaran.



Gambar 1.5. Denah Rumah Kajang Lako
Sumber : Pengamatan

Pada dasarnya pembagian ruang dalam Rumah Kajang Lako tersebut berbentuk segiempat. Bentuk ruang lepas dan luas tanpa pembatas merupakan sesuatu yang sangat disukai oleh masyarakat Jambi Hal ini dikarenakan oleh keefisienan bentuk dan fungsi yang akan diwadahi. Hanya pada ruang – ruang privat (kamar tidur) yang mengalami penyekatan permanen (dinding). Dengan kata lain sesuatu yang berhubungan dengan dunia luar (Ruang Tamu / Ruang Keluarga) bersifat terbuka , sedangkan sesuatu yang pribadi / privat bersifat tertutup.

Konstruksi yang digunakan pada Rumah Kajang Lako ini menggunakan konstruksi kayu yaitu kayu bulian yang banyak terdapat di Kota Jambi. Ketinggian rumah dari permukaan tanah bekisar antara 1 samapi 1.5 m.

Konsep rumah panggung ini menjadi konsep bangunan fasilitas pemerintahan di Kota Jambi seperti pada kantor walikota, Pemda dan instansi pemerintah lainnya. Kesan mencolok hadir dari bentuk ornamen ukiran dengan motif yang bermacam – macam menjadi hiasan yang menambah khasanah budaya bangsa. Ukiran tersebut biasanya terdapat pada dinding, pintu, jendela, maupun pada lisplang.



Gambar 1.6. Rumah Adat Jambi
Sumber : Data Pribadi

Sedangkan warna – warna dominan yang ada di rumah Kajang Lako adalah merah yang menunjukkan keberanian, Kuning keemasan menunjukkan kejayaan dan hitam yang menunjukkan pemangku adat.

1.3. Tinjauan Kependudukan Di Kota Jambi

Pertumbuhan penduduk dalam suatu kota menunjukkan adanya kecenderungan perkembangan kota. Semakin bertambah banyaknya jumlah penduduk, maka akan semakin banyak pula permasalahan yang ditimbulkan seperti adanya kebutuhan kota terhadap sarana dan prasarana yang memadai. Tingkat kebutuhan tersebut diawali dari pusat kota yang menjadi titik tolak dari perkembangan kota.

Untuk memenuhi kebutuhan dalam perencanaan pembangunan diberbagai bidang sangat diperlukan sekali data yang menggambarkan keadaan penduduk. Jumlah penduduk Propinsi Jambi pada tahun 2000 sebesar 2.407.166 sekitar 1.179.317 termasuk angkatan kerja. Dari sebanyak 1.121.350 mereka yang bekerja terbanyak bekerja disektor pertanian yaitu sebesar 311.689.

Kota Jambi Sebagai ibukota dari propinsi Jambi mengalami tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 2,06 % pertahun. Dari prosentase tersebut maka dapat diketahui proyeksi jumlah penduduk pada tahun 1999 sebanyak 405.731 jiwa, tahun 2000 meningkat menjadi 417.507 jiwa, sedangkan ditahun 2001 meningkat lagi menjadi 423.891 jiwa, dan ditahun 2002 menjadi 431.709. Dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$P_t = P_o (1 + n)^t$ dimana :

P_t : Jumlah prediksi

P_o : Data tahun terakhir

N : Rata – rata pertumbuhan pertahun

T : Prediksi berapa tahun

Proyeksi Jumlah Penduduk di Propinsi Jambi Tahun 1999 - 2006

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	1999	405.731
2.	2000	417.507
3.	2001	423.891
4.	2002	431.709
5.	2003	440.602
6.	2004	449.495
7.	2005	458.388
8.	2006	467.281

Sumber : BPS Kodya Jambi

Dari tabel diatas diperkirakan jumlah penduduk Kota Jambi akan mencapai 467.281 jiwa pada tahun 2006. Dari proyeksi jumlah penduduk tersebut dapat diketahui seberapa banyak tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana dan prasarana yang ada. Untuk itu perlu adanya wadah kegiatan yang memadai dan sesuai dengan jumlah kebutuhan bagi masyarakat dengan pertimbangan pada sector – sector yang berpotensi untuk dikembangkan.

1.4. Trend Perkembangan Komersial

Perkembangan bangunan komersial di kota – kota merupakan perwujudan dari pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat menuju perkembangan kota.

Bangunan komersial ini ditujukan pada masyarakat untuk memperoleh keuntungan. Tumbuhnya bangunan komersial tidak hanya di pusat kota, tetapi sudah mulai mengarah ke pinggiran kota. Salah satu bentuk bangunan komersial ini adalah bangunan Shopping Mall. Dalam perkembangannya muncullah Shopping Mall yang dilengkapi oleh sarana hiburan dengan berbagai fasilitas kemudahan dalam pelayanan dan kenyamanan yang menjadi salah satu cara mempromosikannya.

Pada Kota Jambi sendiri, bangunan komersial ini terlihat pada berkembangnya bangunan pertokoan di sepanjang jalan yang pada akhirnya membentuk area kompleks pertokoan. Bangunan tersebut berbentuk departement store, supermarket, dan gabungan supermarket dan departement store.

Di Indonesia konsep Mall yang nampaknya sedang dan menjadi trend dimasa mendatang, sudah ada sejak dulu meski tidak terdefiniskan. Sebagai contoh jalur pedestrian yang mengikat beberapa toko juga merupakan konsep Mall yang sudah ada sejak jaman dulu (*Sianturi, Konstruksi, 1990*).

Jadi selain sebagai pusat perbelanjaan, mall juga dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi dan informasi, artinya mall sebagai suatu wadah kegiatan perdagangan dapat dijadikan sebagai tempat rekreasi dan wadah informasi, oleh sebab itu penataan ruang dan sistem sirkulasinya ditata sedemikian rupa untuk memudahkan pelayanan dan menciptakan suasana yang menyenangkan (rekreatif).

1.5. PERMASALAHAN UMUM

Bagaimana menyusun suatu konsep perencanaan dan perancangan fasilitas *Shopping Mall* di kota Jambi yang dapat memenuhi tuntutan kegiatan belanja dan rekreasi masyarakat setempat.

1.6. PERMASALAHAN KHUSUS

Bagaimana mengatur pola tata ruang dan pola sirkulasi yang sesuai dengan prinsip – prinsip komersial pada bangunan *Shopping Mall* di Kota Jambi.

1.7. TUJUAN PEMBAHASAN

- a. Secara umum tujuan pembahasan adalah untuk menyusun suatu konsep perencanaan dan perancangan fasilitas *Shopping Mall* di Kota Jambi yang dapat memenuhi tuntutan kegiatan belanja dan rekreasi masyarakat setempat.
- b. Secara khusus untuk membuat suatu rancangan *Shopping Mall* di Kota Jambi melalui pengaturan pola tata ruang dan pola sirkulasi yang sesuai dengan prinsip – prinsip komersial.

1.8. SASARAN PEMBAHASAN

Sasaran yang ingin dicapai adalah membuat rumusan konsep dasar perencanaan dan perancangan fasilitas *Shopping Mall* di Kota Jambi yang dapat memenuhi tuntutan perkembangan kebutuhan masyarakat yang meningkat melalui ungkapan penatan ruang dan pola sirkulasinya..

1.9. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan akan dilakukan dalam disiplin ilmu arsitektur, serta literatur yang berkaitan dengan pusat perbelanjaan. Hal yang berkaitan dengan

studi perencanaan arsitektur dibahas dengan pendekatan dasar logika sederhana, untuk memperkuat analisis dari sudut pandang arsitektur.

1.10. Metodologi

1.10.1. Metode Pengumpulan Data

a. Pengumpulan data primer

- Observasi lapangan
- Wawancara dengan pihak terkait dalam hal ini pemerintah (BPS, DPU, BPN, dan bappeda Kota Jambi).

a. Pengumpulan data sekunder

- Studi literature meliputi :
 - Buku tentang pusat perbelanjaan (ULI : Shopping Center development Handbook, 1997).
 - Arsitektur : bentuk ruang dan susunannya, Franscis D.k. Ching
 - Central City Mall, Rubenstein, 1978
 - Majalah ASRI, KONSTUKSI yang berhubungan dengan pusat perbelanjaan.
 - Pengambilan data dengan pihak terkait dalam hal ini pemerintah, yang berhubungan dengan BPS, DPU, BPN, dan Bappeda Kota Jambi baik secara langsung maupun tidak langsung.

1.10.2. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif yang dilakukan dengan pengumpulan data – data primer dan sekunder yang kemudian

digunakan untuk menganalisa guna mendapatkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan.

1.11. Keaslian Penulisan

Keaslian penulisan dimaksudkan untuk menjaga keorsinilan pemikiran – pemikiran, ide – ide, serta gagasan – gagasan tentang studi tugas akhir. Dibawah ini beberapa judul tugas akhir yang dijadikan Sebagai literature dan perbandingan :

1. Judul : Shopping Mall Sebagai Pusat Perbelanjaan, Rekreasi dan Informasi Di Cilacap.

Oleh : Arief Nuryadi / 87 340 008 / Tugas Akhir / 1995 / UII

Penekanan pembahasannya pada sirkulasi dan penataan shopping mall, serta building performance yang dapat dijadikan Sebagai landmark pada pusat perdagangan kota baru (new town) di Cilacap.

2. judul : Shopping Mall di Semarang

Oleh : Dedy Rudyanto / 88 340 022 / Tugas Akhir / 1994 / UII

Penekanan pembahasannya pada upaya pengembangan shopping mall Sebagai pola baru suasana pusat perbelanjaan dan rekreasi untuk menambah daya tarik dan efektifitas ruang perdagangan, dan alternatif baru wadah sector perdagangan formal dan informal di Kota Semarang.

Perbedaannya : Pada Shopping Mall Di kota Jambi ini penekanan pembahasan terletak pada pengaturan tata ruang dan sirkulasi yang mengacu pada nilai – nilai kemersial bangunan di Kota Jambi.

1.12. Spesifikasi Umum Proyek

1.12.1. Profil Pengguna Bangunan

Pengguna dalam Shopping Mall dibedakan atas :

a. Pengunjung / konsumen / pembeli

Yaitu masyarakat / obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan jasa, barang, dan rekreasi.

b. Penyewa / pedagang

Yaitu pemakai ruang dengan menyewa atau membeli dari pengelola pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat barang – barang dagangannya kepada konsumen.

c. Pengelola

Yaitu memberikan pelayanan dan menyediakan fasilitas yang mewadahi pedagang yang menyewa pusat perbelanjaan.

d. Supplier

Yaitu pengisi / pengantar barang yang diperlukan pedagang.

1.12.2. Jenis pengunjung

Jenis pengunjung dalam Shopping Mall dibedakan atas

a. Pengunjung tradisional

Yaitu pengunjung yang berbelanja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari – hari. Mereka mementingkan kualitas dengan harga

relatif murah daripada kualitas dengan harga yang relatif mahal. Pengunjung seperti ini tetap ada didaerah pertokoan dan terutama di pedesaan. Tempat bagi kelompok ini adalah tempat yang sederhana dan bebas berinteraksi dengan sesama pembeli atau penjual termasuk tawar – menawar.

b. Pengunjung Modern

Yaitu pengunjung yang berbelanja juga untuk kebutuhan aktualitas diri. Mereka lebih menyukai barang berkualitas tinggi walaupun harganya mahal. Tempat bagi mereka adalah tempat yang berbentuk modern, eksklusif dan lengkap. Disamping itu mereka juga membutuhkan tempat untuk ajang rekreasi dan hiburan. Pengunjung seperti ini banyak terdapat di kota – kota besar.

b. Pengunjung Transisi

Pengunjung transisi adalah peralihan antara pengunjung tradisional dengan pengunjung modern, dengan sifat gabungan diantara keduanya. Tempat bagi kelompok ini adalah tempat dengan system modern dan lengkap tetapi tidak eksklusif dan glamour. Pengunjung seperti ini ada di kota besar dan kota kecil.

c. Pengunjung Wisatawan

Pegunjung Wisatawan berbelanja pada suatu tempat perbelanjaan dengan sifat musiman. Dalam berbelanja mereka berbelanja mencari barang khas daerah tersebut, yang tidak melihat harga dan kualitas. Pusat perbelanjaan yang cocok bagi mereka adalah pusat

perbelanjaan yang menjual barang kebutuhan souvenir khas daerah tertentu.

(Sumber : Anwar, 1998)

1.12.3. Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang mewadahi dalam kegiatan pusat perbelanjaan yaitu kegiatan jual beli dan kegiatan pengelolaan.

- a. Kegiatan jual beli, kegiatan yang mewadahi antara lain :
- Kegiatan pelayanan jual beli
 - Kegiatan penyajian barang dan penyimpanan
 - Kegiatan promosi
 - Kegiatan pergerakan
 - Kegiatan distribusi barang
- b. Kegiatan pengelolaan
- Kegiatan manajemen
 - Kegiatan operasional dan pemeliharaan

1.12.4. Pola Kegiatan Pengunjung

Pola kegiatan yang terdapat pada pusat perbelanjaan

- a. Pola kegiatan mengenal area

Disini pengunjung memerlukan orientasi yang jelas, sehingga pengunjung dapat memperkirakan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju.

b. Pengunjung telah mengenal area

Pengunjung langsung menuju ketempat yang dituju apabila ada keperluan khusus, sehingga diperluka pola pencapaian yang efektif.

Pengunjung berkeliling jika ingin membeli barang atau sekedar melihat – lihat atau ingin berekreasi.

c. Pola transaksi

Dalam transaksi pengunjung langsung membayar harga barang yang dibeli pada kasir.

d. Pola rekreatif

Pengunjung dalam melakukan kegiatan berbelanja lama akan melelahkan dan membutuhkan suasana yang lebih rekreatif , oleh karena itu dibutuhkan keleluasaan gerak.

d. Pola sirkulasi

Pola sirkulasi disini adalah pola sirkulasi yang mudah dibaca dan sederhana, karena pengunjung cenderung untuk jalan yang singkat apabila kebutuhannya telah terpenuhi.

1.12.5. Sifat Kegiatan

Dalam pusat perbelanjaan ada tiga kegiatan yang diwadahi dan sifatnya adalah :

- a. Kegiatan jual beli, mempunyai sifat : dinamis dan terbatas.
- b. Kegiatan promosi, mempunyai sifat : dari segi visual barang dagangan mempunyai daya tarik dan dari segi daya saing mengarah pada aspek harga, mutu, serta pelayananan

- c Kegiatan rekreasi, mempunyai sifat : non formal, dan dinamis.

1.12.6. Kebutuhan Ruang

Macam kebutuhan ruang yang dikelompokan menurut fungsi dan kegiatan, yaitu :

a. Kelompok Penjualan

- Ruang ritel
- Ruang departement store
- Ruang supermarket

b. Kelompok fasilitas pendukung

- Ruang atrium
- Ruang koridor
- Ruang plaza
- Ruang food court / restoran
- Ruang arena bermain

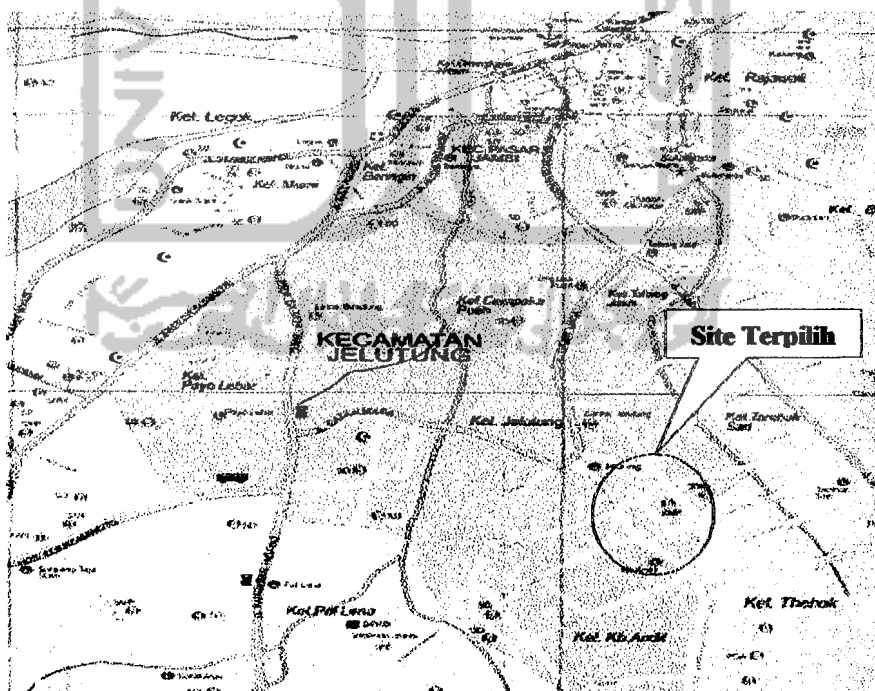
c. Kelompok Ruang Service

- Ruang parkir
- Parkir Gudang
- Ruang louding dock / bongkar muat
- Ruang lavatory
- Ruang mushola
- Ruang security dan informasi
- Security dan informasi

d. Kelompok Ruang Pengelola dan Kantor

- Ruang pimpinan
- Ruang manajer keuangan
- Ruang manajer pemasaran
- Ruang pemeliharaan
- Ruang mekanikal dan elektrikal
- Ruang staff
- Ruang informasi / operator
- Ruang rapat
- Ruang tamu

1.12.7. Lokasi dan Site



Peta Lokasi Site
Sumber : Peta Kota Jambi

Lokasi proyek ini terletak didalam area Kota Jambi atau tepatnya berada pada ruas Jl. Hayam Wuruk . Dimana luasan tanahnya yaitu sekitar $\pm 1,5$ Ha. Ruas jalan ini merupakan ruas jalan yang berada di kawasan pusat kegiatan (Business Centre) dengan aksesibilitas baik yang mudah dalam pencapaiannya dan dilalui oleh jalur transportasi. Lokasi ini tidak jauh dari pusat pemerintahan, area perdagangan, area terminal, dan juga area pemukiman penduduk. Sedang secara analisi kondisi site cenderung tidak berkontur dengan beberapa pohon jalan disekitar trotoar. Dilalui oleh infrastuktur kota seperti listrik, telepon, PDAM, dan saluran drainasi.

1.12.7.1. Potensi Site

Letak site yang berada di tengah kota maka dapat dikatakan beberapa potensi sangat mendukung keberadaan area gedung ini, seperti mudahnya jalur pencapaian dan area transportasi yang merupakan bagian dari aksesibilitas, dimana ruas jalan ini dilalui oleh jalur angkutan dalam kota. Kondisi lokasi yang telah dilalui oleh jalur infrastuktur dan utilitas, memungkinkan kemudahan dalam penyediaan air bersih, sarana listrik serta saluran drainase. Selain itu lokasinya yang sangat dekat dengan area perdagangan, memungkinkan proyek ini untuk menambah salah satu obyek perdagangan di ruas jalan Hayam Wuruk ini.

1.13. KERANGKA POLA PIKIR

