

PUSAT PERBELANJAAN DI MADIUN
(Madiun Shopping Center)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik**



Disusun Oleh :

HERSON FIRMANSYAH ACIPTA

Nim. 0110653018 - 65

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN ARSITEKTUR

MALANG

2007

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat dan bimbinganNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pusat Perbelanjaan di Madiun”.

Penulis ucapkan terima kasih bagi semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan secara moril ataupun materiil sehingga terselesaikannya laporan ini, kepada :

1. Ir. Damayanti Asikin,MT.Ars dan Beta Suryo K,ST.MT selaku dosen-dosen pembimbing, yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan memberi dorongan semangat banyak membantu penulis.
2. Ir.Pranowo dan Ema Yunita T,ST.MT selaku dosen evaluator, yang telah banyak memberikan masukan dan memperluas wawasan bagi sempurnanya tulisan ini.
3. Semua teman-teman dan sahabat yang telah banyak membantu dalam penyusunan Skripsi ini.

Kami menyadari bahwa proposal skripsi ini masih jauh dari sempurna karena terbatasnya pengetahuan dan kemampuan yang kami miliki. Oleh karena itu kami mengharapkan saran dan kritik dari semua pihak yang bersifat membangun demi mencapai hasil yang lebih baik.

Akhir kata penulis ucapkan “tak ada gading yang tak retak”. Apabila pembaca menemukan kesalahan yang terdapat pada laporan ini, baik itu disengaja ataupun yang tidak disengaja, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Malang, November 2007

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
RINGKASAN.....	viii
SUMMARY	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Identifikasi Masalah	4
I.3 Batasan Masalah	4
I.4 Rumusan Masalah	5
I.5 Tujuan dan Kegunaan Kajian	5
I.5.1 Tujuan	5
I.5.2 Kegunaan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
II.1. Tinjauan Pusat Perbelanjaan.....	7
II.1.1. Klasifikasi Dan Ciri-Ciri Pusat Perbelanjaan.....	7
a. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Jangkauan Pelayanan	7
b. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Fungsi Kegiatan	8
c. Ciri – Ciri Pusat Perbelanjaan	8
d. Jenis Fisik Pusat Perbelanjaan.....	9
II.1.2. Sistem Pelayanan Pusat Perbelanjaan	10
II.1.3. Penyajian Barang Dagangan	11
II.1.4. Fungsi dan Tujuan Pusat Perbelanjaan	11
II.1.5 Bangunan Pusat perbelanjaan	12
a. Jenis Toko.....	13
b. Perletakan Bangunan Pertokoan.....	13



c.	Perencanaan Bangunan Pertokoan.....	16
d.	Tipe Pertokoan "Large Space User"	18
II.2.	Tinjauan Teori Arsitektural	23
II.2.1.	Tinjauan Ruang	23
II.2.2.	Pola Hubungan Antar Kelompok Aktivitas	27
II.2.3.	Pola Pencapaian Ruang	27
II.2.4.	Ruang Dalam.....	28
II.2.5.	Ruang Luar.....	29
II.2.6.	Sistem Sirkulasi.....	33
a.	Sistem Sirkulasi Dalam Bangunan.....	33
b.	Sistem Sirkulasi Diluar Bangunan	36
II.2.7.	Teori Struktur.....	39
II.2.8.	Teori Bentuk dan Tampilan	41
BAB III METODE PERANCANGAN		49
III.1.	Metode Pengumpulan Data	49
III.1.1.	Tahap Pengumpulan Data	49
III.1.2.	Analisa dan Sintesa.....	51
III.1.2.1.	Analisa	51
III.1.2.2.	Sintesa	52
III.1.3.	Pendekatan Dalam Proses Perancangan.....	52
III.1.4.	Tahap Perancangan.....	53
BAB IV DESKRIPSI PROYEK.....		56
IV.1.	Tinjauan Kota dan Perdagangan Kota Madiun.....	56
IV.1.1.	Tinjauan Kondisi Kota Madiun	56
IV.1.2.	Tinjauan Perdagangan Kota Madiun	63
IV.2.	Tinjauan Kawasan Perencanaan dan Kondisi Eksisting Tapak	65
IV.2.1.	Tinjauan Kawasan Perencanaan	65
IV.2.2.	Kondisi Eksisting Tapak	72
IV.3.	Tinjauan Komparasi	77
IV.4.	Konsep Perencanaan dan Perancangan.....	80

IV.4.1. Konsep Dasar	80
IV.4.2. Konsep Ruang	81
IV.4.3. Konsep tapak	86
IV.4.4. Konsep Bentuk dan Tampilan Bangunan	91
IV.4.5. Sistem Struktur dan Bahan Bangunan.....	93
IV.4.6. Konsep Utilitas Bangunan.....	94
BAB V HASIL DESAIN.....	101
V.1. Tapak dan Kefungsian Bangunan.....	101
V.1.1. Tapak	101
V.1.2. Kefungsian Bangunan.....	101
V.2. Tampilan Bangunan, Ruang Dalam dan Ruang Luar.....	103
V.2.1. Tampilan Bangunan.....	103
V.2.2. Ruang Dalam	104
V.2.3. Ruang Luar	111
V.3. Struktur dan Utilitas Bangunan.....	111
V.3.1. Struktur Bangunan.....	111
V.3.2. Utilitas Bangunan	113
V.4. Lampiran Desain.....	118
BAB VI PENUTUP.....	138
VI.1. Kesimpulan.....	138
VI.2. Saran.....	138
DAFTAR PUSTAKA.....	139

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 : Penetapan KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan.....	62
Tabel 4.2 : Fungsi dan Jenis Tanaman.....	91
Tabel 5.1 : Besaran Ruang.....	107



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Siluet bayangan pohon	31
Gambar 2.2. Konfigurasi percabangan	32
Gambar 2.3. Karakteristik perdu.....	32
Gambar 2.4. Pola tata ruang sentral	38
Gambar 2.5. Pola tata ruang radial.....	38
Gambar 2.6. Pola tata ruang grid	38
Gambar 2.7. Pola tata ruang cluster	38
Gambar 2.8. Posisi bentuk	43
Gambar 2.9. Orientasi bentuk	43
Gambar 2.10. Inersia visual bentuk	43
Gambar 2.11. Sifat bentuk	44
Gambar 2.12. Bentuk beraturan dan tidak beraturan	44
Gambar 2.13. Perubahan dimensi	45
Gambar 2.14. Perubahan pengurangan bentuk	45
Gambar 2.15. Perubahan penambahan bentuk.....	46
Gambar 2.16. Penggabungan bentuk dasar	46
Gambar 2.17. Hasil gabungan bentuk dasar	46
Gambar 4.1 : Peta Kota Madiun	56
Gambar 4.2 : Peta Kota Madiun	56
Gambar 4.3 :Peta Kawasan Ring Road kota Madiun	65
Gambar 4.4 : Peta Eksisting Tapak.....	72
Gambar 4.5 : Kondisi lingkungan perencanaan.....	74
Gambar 4.6 : Kondisi lingkungan perencanaan	75
Gambar 4.7 : Cihampelas walk.....	77
Gambar 4.8 : Master Plan Ciwalk.....	77
Gambar 4.9 : Lay-out Plan Ciwalk	77
Gambar 4.10 : La Piazza.....	78
Gambar 4.11 : Master Plan La Piazza.....	78
Gambar 4.12 : Lay-out Plan La Piazza	78
Gambar 4.13 : Bogor Trade Mall.....	79

Gambar 4.14 : Interior Bogor Trade Mall.....	79
Gambar 4.15 : Tampak Samping Bogor Trade Mall	79
Gambar 4.16 : Lay-out Plan Bogor Trade Mall.....	79
Gambar 4.17 : Diagram konsep dasar.....	80
Gambar 4.24 : Pola tata ruang claster	84
Gambar 4.25 : Pola tata ruang grid.....	84
Gambar 4.26 : Pola sirkulasi linier	84
Gambar 4.27 : Pola sirkulasi radial.....	85
Gambar 4.27 : Konsep view dan orientasi.....	86
Gambar 4.29 : Penyelesaian terhadap kebisingan.....	87
Gambar 4.30 : Penyelesaian terhadap sinar matahari dan angin	88
Gambar 4.31 : Penzoningan.....	90
Gambar 4.32 : Sistem Struktur Kaki Bangunan.....	93
Gambar 4.33 : Sistem Struktur Badan Bangunan dan Basement.....	93
Gambar 4.34 : Sistem struktur Atap	94
Gambar 5.1 : Lay Out Plan	102
Gambar 5.2 : Zoning ruang berdasarkan fungsi.....	103
Gambar 5.3 : Tampak Samping	104
Gambar 5.4 : Perspektif	104
Gambar 5.5 : Tampak Samping	104
Gambar 5.6 : Interior ruang retail	108
Gambar 5.7 : Interior foodcourt.....	109
Gambar 5.8 : Interior ruang retail salón.....	109
Gambar 5.9 : Interior bilyard center	110
Gambar 5.10 : Interior café.....	110
Gambar 5.11 : Site plan	111
Gambar 5.12 : Utilitas jaringan air bersih.....	113
Gambar 5.13 : Utilitas jaringan air kotor	114
Gambar 5.14 : Utilitas jaringan listrik	115
Gambar 5.15 : Utilitas jaringan komunikasi	116
Gambar 5.16 : Utilitas jaringan sprinkler	116
Gambar 5.17 : Utilitas jaringan sampah	117

RINGKASAN

HERSON FIRMANSYAH ACIPTA, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, November 2007, Pusat Perbelanjaan di Madiun. Dosen Pembimbing : Ir.Damayanti Asikin,MT.Ars dan Beta Suryo K,ST.MT.

Berkembangnya kota-kota besar di Indonesia selalu diimbangi dengan fasilitas yang mendukung aktivitas kota. Layaknya kota di belahan lain dunia, Indonesia mengidentikkan kemajuan bangsanya dengan membangun berbagai fasilitas perbelanjaan dan hiburan. Percepatan informasi membuat taraf hidup masyarakat meningkat dan kebutuhan yang juga semakin bertambah. Masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang lebih mulai menuntut sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar, terutama dari segi kenyamanan.

Kota Madiun adalah salah satu kota besar di Indonesia khususnya di propinsi Jawa Timur. Perkembangan ekonomi di Madiun menuntut sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar. Bisnis pusat perbelanjaan menjanjikan prospek yang cerah di kota Madiun, dimana pusat perbelanjaan merupakan tempat yang digemari atau diminati oleh hampir seluruh masyarakat baik kalangan anak muda maupun dewasa. Usaha pusat perbelanjaan yang sedang ramai saat ini adalah plaza dan mall. Kota Madiun pada saat ini maupun masa mendatang dapat dikembangkan menjadi obyek wisata belanja, dengan semakin menjamurnya pusat perbelanjaan di Kota Madiun saat ini yang banyak dikunjungi oleh para konsumen terutama dari Wilayah Pembantu Gubernur I Madiun Ngawi, Magetan, Ponorogo, Pacitan disamping masyarakat Kota/Kab Madiun.

Pembangunan mall dengan konsep menarik diharapkan dapat mewadai aktivitas masyarakat, baik bagi masyarakat Madiun sendiri maupun masyarakat luar kota Madiun. Selain itu diharapkan bangunan ini dapat menjadi bermakna dan memberikan suatu pengalaman arsitektur bagi penggunanya, baik dari segi tampilan luar maupun interiornya, dan juga dapat menjadi suatu potensi dalam merangsang kreativitas, lahan bisnis dan membuka lapangan kerja bagi masyarakat dan pengusaha.

SUMMARY

HERSON FIRMANSYAH ACIPTA, Architecture Majors, Faculty Of Technique, University Brawijaya, November 2007, Shopping Centre in Madiun. Counsellor Lecturer : Ir.Damayanti Asikin,Mt.Ars and Beta Suryo K,St.Mt.

Expanding of it metropolis in Indonesia is always made balance to with the facility supporting activity town. Within reason town in other cleft of world, Indonesia of its suppose nation progress by developing various facility of expenditure and entertainment amusement. Information acceleration make the level live the society mount and requirement which also progressively increase the. Society ably more economics start to claim the something that differ from simply market, especially from freshment facet.

Town Madiun is one of the metropolis in Indonesia specially in East Java province. Economic Growth in Madiun claim the something that differ from simply market. Business of shopping centre promise the fair prospect in town Madiun, where shopping centre represent the place liked or enthused by almost entire/all good society of circle of youngster and also adult. Effort shopping centre which is crowded in this time is public square and mall. Town Madiun at the moment and also period to come can be developed to become the tourism object expense, progressively is mushroom it shopping center in Town Madiun in this time which is many visited by all konsumen especially from Ministrant Region of Governor of I Madiun Ngawi, Magetan, Ponorogo, Pacitan beside society Town or kab Madiun.

Development Mall with the concept draw expected to by earn the placing activity society, both for society Madiun by self and also external society of town Madiun. Besides expected by this building can become to have a meaning of and give architecture experience to its consumer, either from external appearance facet and also its interior, as well as can become potency in creativity stimulus, business farm and open the employment to society and entrepreneur.

BAB I PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pembangunan di Indonesia terus berlanjut di segala bidang, seiring dengan perkembangan zaman. Layaknya kota di belahan lain dunia, Indonesia mengidentikkan kemajuan bangsanya dengan membangun berbagai fasilitas perbelanjaan dan hiburan. Peranan pemerintah dan masyarakat yang saling terkait sangat diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Berkembangnya kota-kota besar di Indonesia selalu diimbangi dengan fasilitas yang mendukung aktifitas kota. Percepatan informasi membuat taraf hidup masyarakat meningkat dan kebutuhan yang juga semakin bertambah, selain sifat konsumerisme yang makin mengemuka. Masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang lebih mulai menuntut sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar, terutama dari segi kenyamanan. Kota Madiun adalah salah satu kota besar di Indonesia khususnya di propinsi Jawa Timur. Perkembangan ekonomi di Madiun menuntut sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar terutama dari segi kenyamanan yang dirasa kurang mengakomodasi sebuah lingkungan. Bisnis pusat perbelanjaan menjanjikan prospek yang cerah di kota Madiun, dimana pusat perbelanjaan merupakan tempat yang digemari atau diminati oleh hampir seluruh masyarakat baik kalangan anak muda maupun dewasa. Usaha pusat perbelanjaan yang sedang ramai saat ini adalah plaza dan mall. Seperti halnya di kota-kota besar lainnya. Kota Madiun sering disebut sebagai kota transit, karena letaknya yang berada pada jalur perhubungan antara kota-kota yang berada di wilayah Jawa Tengah, seperti jogjakarta dan Surakarta dengan kota-kota di wilayah Jawa Timur, seperti Surabaya, Malang dan sekitarnya. Sebagai kota transit banyak pedagang yang sekedar lewat atau singgah dan membelanjakan uangnya untuk membeli cinderamata atau makanan khas kota Madiun.

Kota madiun merupakan pusat kegiatan perdagangan dari daerah-daerah di sekitarnya, seperti kota Magetan, Ngawi, Ponorogo dan Pacitan, yang dulunya masih termasuk dalam wilayah Karesidenan Madiun. Madiun yang dulunya berbentuk Karesidenan sekarang ini bentuk pemerintahannya adalah Kabupaten dan Kotamadya. Wilayah Kabupaten madiun meliputi daerah Caruban, Jiwan, Geger dan Wungu yang

mempunyai luas 1.010,86 km², sedangkan wilayah Kotamadya terbagi menjadi 3 kecamatan, yaitu Kecamatan Kartoharjo, Tamanan dan Manguharjo dengan luas wilayah 33,20 km². Hal ini menyebabkan kota Madiun menjadi pusat kegiatan dari kota-kota disekitarnya, seperti kegiatan perdagangan, ekonomi, hiburan, pendidikan dan lain sebagainya. Jumlah penduduk di kota Madiun dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, Berdasarkan hasil registrasi penduduk tahun 2004, jumlah penduduk Kota Madiun sebanyak 195.058 jiwa, terdiri dari 93.824 orang laki-laki dan 101.234 orang perempuan. Data kependudukan merupakan variabel yang digunakan dalam berbagai program baik dalam kegiatan penelitian maupun kegiatan rutin pemerintah sehingga dalam proses pembangunan, penduduk dapat digunakan sebagai subyek maupun obyek pembangunan berdasarkan wilayah administrasi kota.

Sektor industri dan perdagangan dinilai sebagai penyangga pertumbuhan perekonomian kota Madiun. Mulyanto (2001:2) mengemukakan, “Industri dan perdagangan sebagai sektor penyangga memegang peranan yang sangat dominan”. Sektor perindustrian dan perdagangan untuk wilayah kota Madiun dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan. Tingkat kepadatan daerah Kotamadya Madiun merupakan urutan pertama di propinsi Jawa Timur, hal ini dapat dilihat dari Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) kota Madiun yang mencapai 1 juta per kapita. Salah satu parameter sektor industri dan perdagangan masih mempunyai prospek cerah dan cenderung meningkat adalah pengajuan penerbitan Surat Ijin usaha Perdagangan (SIUP). Rata-rata sebesar 100 unit pada tahun 2000 lalu. Jumlah pedagang di kota madiun yang telah mempunyai surat Ijin Usaha adalah 2.868, yang terbagi menjadi 3 golongan, yaitu pedagang kecil, menengah dan besar, tapi masih di domonasi oleh pedagang kecil dan menengah. Menurut Sayogyo (2001:2), “dibandingkan dengan beberapa Daerah tingkat II di Jawa Timur, secara keseluruhan pembangunan di kota Madiun cukup bagus”. Variable yang digunakan sebagai pengukur diantaranya adalah Indeks Pembangunan Daerah (IPD) dan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB). Pembangunan daerah kota Madiun berpedoman pada Trilogi Pembangunan, utamanya pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya. Oleh karena itu pembangunan di kota Madiun menyebar diseluruh pelosok wilayah, dengan tidak meninggalkan aspek pertumbuhan dan stabilitas. Salah satu yang dipakai untuk melakukan analisa dan evaluasi hasil-hasil pembangunan adalah dengan PDRB.

Dilihat dari sector industri dan perdagangan, pertumbuhan ekonomi Madiun cukup baik yang berpengaruh terhadap perkembangan pembangunan di madiun. Untuk mendukung kegiatan perdagangan dan laju perekonomian diperlukan sarana dan prasarana yang representative serta yang dapat menampung kegiatan perdagangan, mendongkrak pemasukan daerah dan pendapatan penduduk. Bangunan yang dapat mendukung kegiatan perdagangan dan mendongkrak laju perekonomian di kota Madiun pada saat ini masih dirasa kurang. Wilayah kota madiun mempunyai 1.458 buah toko yang tersebar di 3 wilayah kecamatan Madiun. Barang yang diperdagangkan pada tiap-tiap toko bervariasi, tergantung dari jenis tokonya, yang kebanyakan adalah menjual kebutuhan pokok dan kebutuhan sehari-hari. Pada pusat perbelanjaan barang yang diperdagangkan adalah kebutuhan sehari-hari dan barang pendukung, seperti bahan-bahan kebutuhan pokok, pakaian, sepatu, buku, barang elektronik dan kebutuhan rumah tangga. Konsumen dari pusat perdagangan ini adalah kalangan menengah bawah dan atas. Hal tersebut diwujudkan dengan jenis barang yang diperdagangkan, dimana barang-barang yang diperdagangkan dari segi harga dapat dijangkau baik oleh kalangan menengah bawah maupun kalangan menengah atas.

Kota Madiun pada saat ini maupun masa mendatang dapat dikembangkan menjadi obyek wisata belanja, dengan semakin menjamurnya pusat perbelanjaan di Kota Madiun saat ini yang banyak dikunjungi oleh para konsumen terutama dari Wilayah Pembantu Gubernur I Madiun Ngawi, Magetan, Ponorogo, Pacitan disamping masyarakat Kota/Kab Madiun. Jenis obyek wisata belanja yang ada di Kota Madiun antara lain: Presiden Plaza di Jl. Alon-alon Timur, Pasar Raya Sri Ratu di Jl. Pahlawan, Matahari Departemen Store di Jl. Pahlawan, Toko Bandung di Jl. H. Agus Salim, Borobudur Plaza di Jl. Kolonel Marhadi. Kota Madiun sebagai kota besar di Jawa Timur menuntut sesuatu yang lebih dari sekedar pasar terutama dari segi kenyamanan yang dapat memberikan kepuasan tersendiri terutama bagi konsumen luar kota yang hanya sekedar lewat atau singgah di kota Madiun. Melihat fenomena ini pembangunan mall dengan konsep menarik diharapkan dapat mewadai aktifitas masyarakat, baik bagi masyarakat Madiun sendiri maupun masyarakat luar kota Madiun. Selain itu diharapkan bangunan ini dapat menjadi bermakna dan memberikan suatu pengalaman arsitektur bagi penggunanya, baik dari segi tampilan luar maupun interiornya. Perancangan lebih ditekankan pada penataan ruang dan penataan massa bangunan yang mendukung kelangsungan kegiatan, hal tersebut diwujudkan dengan penyediaan fasilitas

peristirahatan bagi konsumen atau pengunjung mall. Hal ini berkaitan dengan kota Madiun sebagai kota transit, sehingga dibutuhkan fasilitas peristirahatan baik bagi masyarakat Madiun sendiri maupun masyarakat luar kota yang sekedar lewat atau singgah dan membelanjakan uangnya untuk membeli cinderamata atau makanan khas kota Madiun. Dengan penataan ruang yang tertata dengan jelas berdasarkan fungsi dan aktivitas mengingat bangunan komersial memiliki beberapa fungsi dan aktivitas yang berbeda, diharapkan dapat menampung segala kegiatan dan aktifitas pengunjungnya dan juga dapat menjadi suatu potensi dalam merangsang kreativitas, lahan bisnis dan membuka lapangan kerja bagi masyarakat dan pengusaha.

I.2 Identifikasi Masalah

Permasalahan yang timbul dari Latar Belakang menjadi dasar untuk menentukan permasalahan-permasalahan yang akan diselesaikan pada rumusan masalah. Permasalahan tersebut adalah :

1. Pertumbuhan ekonomi saat ini yang semakin meningkat menuntut beraneka fasilitas untuk menunjangnya, Madiun sebagai Kota besar di Jawa Timur dengan masyarakatnya yang memiliki aktifitas tinggi membutuhkan sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar atau wadah yang terpadu yang dapat menampung segala kegiatan dan aktivitas penunjangnya.
2. Pusat perbelanjaan yang ada dirasa kurang lengkap, karena barang yang diperdagangkan pada pusat perbelanjaan tersebut hanya menjual barang kebutuhan sehari-hari dan barang-barang kebutuhan pokok saja.

I.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah yang akan dibahas dalam perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun ini adalah :

1. Perancangan ruang dalam dititikberatkan pada penataan ruang (sirkulasi) berdasarkan fungsi dan aktifitas pada pusat perbelanjaan.
2. Perancangan ditekankan pada pembagian zona ruang berdasarkan fasilitas-fasilitas pada pusat perbelanjaan yang mendukung kelangsungan kegiatan belanja.

I.4 Rumusan Masalah

Dari permasalahan-permasalahan yang muncul dari latar belakang yang kemudian diklasifikasikan menjadi permasalahan arsitektural dan non arsitektural dapat diketahui permasalahan utama pada bangunan Pusat Perbelanjaan di Madiun. Permasalahan yang akan diselesaikan adalah :

Bagaimana rancangan tata ruang dalam berdasarkan fungsi dan aktifitas pada pusat perbelanjaan?

I.5 Tujuan dan Kegunaan Kajian

I.5.1 Tujuan

Perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun memiliki tujuan yang dapat dirasakan langsung oleh masyarakat, tujuan tersebut adalah :

Merancang tata ruang dalam berdasarkan fungsi dan aktivitas pada pusat perbelanjaan, yang dapat menampung segala kegiatan dan aktifitas pengunjungnya dan juga dapat menjadi suatu potensi dalam merangsang kreativitas, lahan bisnis dan membuka lapangan kerja bagi masyarakat dan pengusaha.

I.5.2 Kegunaan

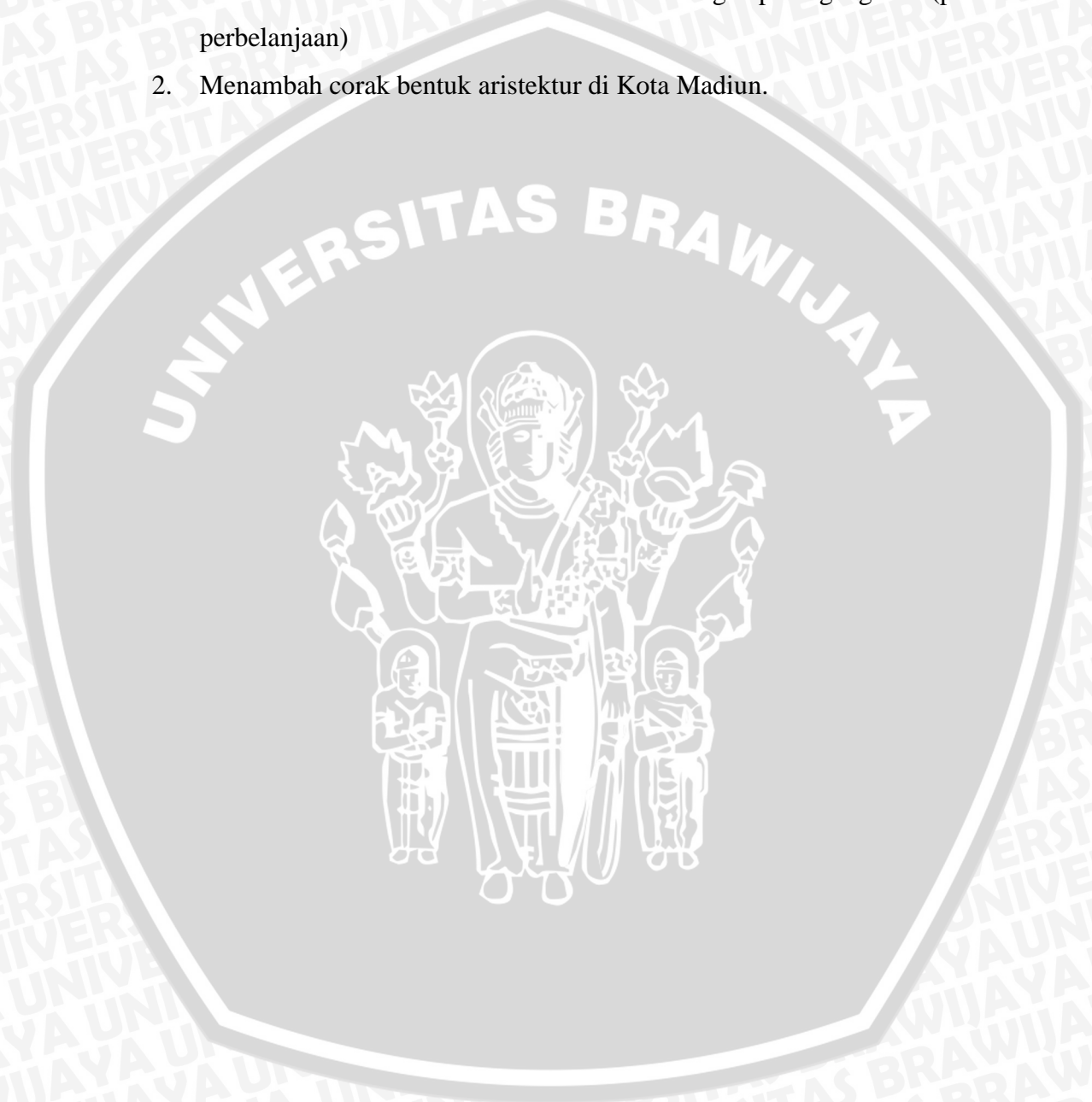
Kegunaan perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun sebagai berikut :

- Bagi masyarakat umum :
 1. Memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin shopping atau belanja kebutuhan hidup sehari-hari dalam satu tempat tanpa menghabiskan banyak waktu dan biaya.
 2. Sebagai wadah informasi dan penunjang aktivitas dalam bidang hiburan
 3. Sebagai peluang bisnis
 4. Sebagai wadah informasi dan komunikasi
- Bagi Pemerintah :
 1. Pajak bangunan menghasilkan devisa yang membantu menambah pendapatan Negara.

2. Membantu terlaksananya program pemerintah untuk pemerataan pembangunan di segala bidang.

- Bagi Lingkungan :

1. Menambah fasilitas kota dalam bidang perdagangan (pusat perbelanjaan)
2. Menambah corak bentuk arsitektur di Kota Madiun.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Tinjauan Pusat Perbelanjaan

Pengertian dari pusat perbelanjaan dalam kamus umum bahasa Indonesia adalah sebagai berikut : (W.J.S Poerwadarminta 1994 : 43)

Pusat : adalah suatu tempat yang menjadi tumpuan dimana segala kegiatan yang berhubungan dengan tujuan berlangsung.

Perbelanjaan : adalah suatu wadah atau tempat untuk pekerjaan yang berhubungan langsung antara penjual dan pembeli barang untuk memperoleh layanan dan keuntungan.

Jadi pengertian pusat perbelanjaan adalah suatu tempat berkumpulnya masyarakat untuk membeli sesuatu kebutuhan dari penjual.

Pengertian yang berbeda menurut International Council of Shopping Center (ICSC) adalah sekelompok lokasi usaha komersial lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai satu properti tunggal.

II.1.1. Klasifikasi Dan Ciri-Ciri Pusat Perbelanjaan

a. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Jangkauan Pelayanan

Ditinjau dari daerah jangkauan pelayanannya pusat perbelanjaan di bagi dalam 3 tingkatan : (Bager,G and Funarto,1985:50)

1. Pusat perbelanjaan lokal atau *Neighbourhood Centre*

Melayani daerah dengan jarak pencapaian berjalan kaki 0,5 mil, untuk 5.000-40.000 penduduk, luasnya meliputi sekitar 30.000-100.000 sq.ft
Direncanakan untuk melayani minimum 750 keluarga.

2. Pusat perbelanjaan Distrik atau *Community Centre*

Melayani antara 40.000-150.000 penduduk, luasnya meliputi sekitar 100.200-250.000 sq.ft menyediakan barang-barang dengan harga yang relatif murah dari pada di pusat perbelanjaan lokal.

3. Pusat perbelanjaan regional atau *main centre*

Melayani antara 150.000-400.000 penduduk luasnya meliputi 300.000-1.000.000 sq.ft yang mempunyai ruang lingkup pelayanan kota.

b. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Fungsi Kegiatan

Berdasarkan fungsi kegiatannya pusat perbelanjaan dibedakan atas 2 macam (Davis, 1987 : 77) :

1. Pusat perbelanjaan murni

Merupakan pusat perbelanjaan dengan fungsi yang berguna sebagai tempat belanja yaitu adanya aktifitas jual beli dan sebagai community centre dimana masyarakat saling bertemu,bersantai dan berekreasi, jadi pusat perbelanjaan ini bukan hanya mementingkan segi ekonomi saja tetapi juga memperhatikan segi sosial.

2. Pusat perbelanjaan multi fungsi

Merupakan pusat perbelanjaan dengan fungsi yang hampir sama dengan pusat perbelanjaan murni tetapi kegiatan yang ada pada bangunan ini selain belanja,bersantai, dan berekreasi juga ada perkantoran,apartemen, hotel dan lain-lain

c. Ciri – Ciri Pusat Perbelanjaan

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut (Davis, 1987 : 87) :

1. Terdiri dari sejumlah toko, bisa dilengkapi dengan supermarket, departemen store, dan ada integrasi antar toko.
2. Pelayanannya terbuka bagi setiap konsumen atau langganan dan hubungan antara penjual dan konsumen sangat erat.
3. Mempunyai transaksi dalam jumlah barang yang relatif kecil, akan tetapi dapat sering terjadi dengan frekuensi yang tinggi karena transaksi.
4. Menyerap banyak tenaga kerja untuk pelayanan langsung kepada konsumen.
5. Transaksi pembelian tidak hanya pada kuantitasnya saja tetapi juga pada kualitas barangnya.

6. Menjual barang dengan harga yang tidak berubah-ubah lagi karena potongan dan lain-lain, hal ini karena adanya one policy atau suatu kebijaksanaan dengan harga minimum.

d. Jenis Fisik Pusat Perbelanjaan

Segi jenis fisik dari pusat pertokoan dan perdagangan terdapat bermacam-macam jenis fisik ditinjau dari layout, susunan ruang toko dll :

1. ***Open market.***

Pasar terbuka dengan system pengaturan layout yang tergantung dari ukuran dan bentuk ruang tersedia.

2. ***Covered market***

Pasar tertutup dengan penyewa mengelilingi jalur selasat dan dengan siste, pelayan yang direncanakan aghar tidak menimbulkan gangguan pada konsumen.

3. ***Shopping Precint***

Merupakan pertokoan yang menghadap ke suatu ruang terbuka (open court) yang bebas dari kendaraan biasanya jalan ditutup menjadi pedestrian.

4. ***Shopping Street***

Merupakan pertokoan yang ada di pinggir jalan dan berpola linier mengikuti jalan pencapaian konsumen dengan berjalan kaki atau dengan kendaraan.

5. ***Departement Store***

Merupakan pertokoan yang lengkap dengan segala macam kebutuhan dan pelayanan penuh (full service) dengan restoran, yang luasnya 10.000 – 20.000 m².

6. ***Supermarket***

Merupakan pertokoan yang menjual makanan, confinience goods, dengan self service, yang luasnya 1000 – 1500 m². dengan area penjualan minimum 400 m²..

7. ***Shopping Centre***

Suatu kompleks pertokoan dengan system pengelolaan terpusat yang menyewakan ruang untuk toko atau menjual barang yang tersedia pada pedagang eceran.

Suatu pusat perbelanjaan yang merupakan gabungan dari variety store, supermarket, pertokoan, fasilitas bangunan permanent dan mewah.

Suatu kelompok usaha perdagangan yang tergabung secara arsitektural di bangun pada tapak yang direncanakan dan dikembangkan dimiliki dan diatur sebagai suatu kesatuan management . Berkaitan dengan lokasi, ukuran, jenis-jenis tokonya sesuai dengan jenis dan ukuran total dari shopping centre tersebut.

8. **Super Store**

Toko yang menjual barang – barang sandang dengan luas 2500 m².

9. **Hyper Market**

Toko yang dikelola oleh suatu perusahaan yang menghasilkan barang-barang sandang, pangan dengan harga potongan.

II.1.2. Sistem Pelayanan Pusat Perbelanjaan

Sistem pelayanan kegiatan merupakan faktor yang menentukan dalam pertokoan itu sendiri. (Keith, 1986:94)

1. **Personal Service**

Cara tradisional dimana konsumen dilayani oleh seorang karyawan sampai transaksi selesai. Setelah membeli ia diberi tanda pembayaran dan barang ditempat. Biasanya barang yang dijual adalah barang yang bernilai tinggi dan membutuhkan penjelasan teknis. Serta diperlukan lemari *display*.

2. **Self Selection**

Hanya beberapa staf/karyawan dalam area yang cukup besar. Konsumen dapat melihat, memilih barang dan memberikannya kepada pramuniaga. Setelah membayar di kasir, barang pilihannya diserahkan. Biasanya disebut departement store atau *specialis shop* karena terdiri dari beberapa kelompok yang berbeda-beda.

3. **Self Service**

Konsumen membawa keranjang atau trolley dan mengambil barang-barang langsung dari rak dan kemusian menuju kasir untuk membayar dan kemudian barangnya dibungkus. Pintu masuk dan keluar dipisahkan dengan kontrol yang ketat. Diterapkan di supermarket, hypermaket dan swalayan. Dimana sistem atau cara ini dengan memilih dan melayani sendiri serta mempunyai harga yang pasti.

4. *Order System*

Sistem pemesanan barang melalui sarana komunikasi dan telepon. Biasanya untuk pembelian dalam partai besar.

5. *Vending Machine*

Cara pelayanan dilakukan dengan menggunakan alat mekanis dan memasukkan uang logam/koin. Biasanya digunakan untuk menjual makanan kecil dan minuman.

II.1.3. **Penyajian Barang Dagangan**

Dalam perdagangan barang-barang disajikan dengan tujuan sebanyak mungkin konsumen dapat melihat dan memilih barang yang diinginkan. Pada penyajian barang inilah tertumpu media komunikasi antara pedagang dengan konsumen. Menurut Supriyadi (1999:31), untuk barang-barang yang disajikan secara eceran atau grosir, terdapat beberapa kemungkinan, yaitu:

1. *Table fixture* : Meja-meja menerus
2. *Counter fixture* : Almari rendah
3. *Cases fixture* : Almari transparan, rak dari kasa, atau kaca
4. *Box fixture* : Kotak-kotak terbuka
5. *Back fixture* : Rak atau almari transparan sekaligus berfungsi sebagai alat penyimpanan
6. Peralatan sederhana : Keranjang, bakul, kaleng, periuk, dan lain sebagainya

II.1.4. **Fungsi dan Tujuan Pusat Perbelanjaan**

Fungsi pokok dari sebuah pusat perbelanjaan adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan keuntungan kepada pedagang. Metode berdagang dan pola berbelanja dapat dengan cepat mengubah kondisi sosial masyarakat menuju kondisi sosial yang baru. Belakangan ini yang menjadi sebab dari perubahan tersebut adalah (Beddington, 1985) :

1. Pertambahan jumlah penduduk.
2. Pertambahan jumlah nabil dan seringterjadinya kemacetan lalu lintas.

3. Bagian terbesar dari perdagangan dipegang oleh perusahaan besar dan berkurangnya jumlah pedagang yang dapat berdiri sendiri.
4. Penghapusan pajak harga penjualan barang baru.
5. Pemakaian tenaga kerja wanita sehari penuh

Semua ini menjadi penyebab utama perubahan titik berat perencanaan pusat perbelanjaan dan metode penjualan, dan beberapa perancang bangunan ini harus tetap mengikuti perkembangan terbaru yang terjadi dan tetap mempertahankan pengaruh mereka yang kuat dalam merancang. (Sebagai contoh, krisis ekonomi pasti mempengaruhi teknik perdagangan).

Sedangkan tujuan dari pusat perbelanjaan adalah :

1. Sebagai tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir, untuk dapat mengikut kemampuan produksi dari sektor produsen.
2. Sebagai tempat untuk memasarkan barang-barang dari segi harga, kualitas serta opini konsumen.
3. Sebagai orientasi kehidupan sosial masyarakat untuk menghidupkan suasana dengan aktivitas yang terjadi.
4. Sebagai fasilitas umum, tempat menyediakan kebutuhan hidup masyarakat berekrasi dan interaksi sosial.

II.1.5. Bangunan Pusat perbelanjaan

Bangunan pusat perbelanjaan adalah kemungkinan salah satu dari sebuah pembangunan ulang atau perluasan dari daerah di tengah kota atau suatu kawasan di kota, atau mungkin suatu kawasan di suatu lahan hijau atau lokasi di pinggiran kota, dimana pelanggan akan bepergian untuk berbelanja.

Pusat perbelanjaan dengan fungsi sebagai tempat belanja, adanya aktivitas jual beli dan sebagai community center, dimana masyarakat saling bertemu, bersantai, berekreasi. Hal tersebut akan menjadi syarat mutlak bahwa bagian depan pertokoan harus dilayani oleh sebuah daerah jalur lalu lintas pejalan kaki (pedestrian) yang bebas, dan dikenal sebagai sebuah mall. Pedestrian tersebut bisa terbuka atau dipagari dengan sebagian atau seluruhnya dikontrol oleh kondisi disekitarnya.

Transportasi yang memadai dan menyenangkan serta adanya fasilitas parkir mobil sangat penting, dan pedestrian serta lalu lintas kendaraan bermotor sejauh mungkin harus bisa dipisahkan.

Kebanyakan pengembang pusat perbelanjaan dan pertokoan besar, sebagai pengelola perdagangan yang besar, memiliki standar paduan tersendiri dalam perencanaan dan perancangan kompleks perbelanjaan dan unit-unit toko, sering kali diperbaharui untuk mengubah trend atau menemukan ide-ide baru dan untuk keperluan mereka sendiri, dan hal ini harus dipelajari dengan hati-hati.

a. **Jenis Toko**

Toko merupakan salah satu sarana fisik dari pusat perbelanjaan yang menyajikan, menjual dan menyimpan barang-barang dagangan. Pada dasarnya pusat perbelanjaan adalah gabungan dari toko-toko beserta fasilitas penunjangnya, seperti restoran, bioskop, dan lain sebagainya. (Davis, 1987 : 87)

Jenis-jenis toko dapat ditinjau berdasarkan barang yang dijualnya baik kualitasnya, variasi, dan sejenisnya.

1. Kualitas barang

- a) Toko eceran adalah toko yang menjual barang dagangannya dengan mengecer.
- b) Toko grosir adalah toko yang menjual barang dagangannya dalam jumlah besar.

2. Variasi jenis barang

- a) *Speciality shop* adalah toko yang menjual satu jenis barang.
- b) *Variety store* adalah toko yang menjual bermacam-macam barang.

3. Jenis barang

- a) *Confinence store* adalah toko yang menjual keperluan sehari-hari.
- b) *Demand store* adalah toko yang menjual kebutuhan menurut interfal waktu tertentu atau yang menjual barang-barang tertentu yang sedang trend.
- c) *Impulse store* adalah toko yang menjual barang-barang mewah.

b. **Perletakan Bangunan Pertokoan**

Pertimbangan utama dalam perletakan bangunan pertokoan adalah :

1. Untuk menarik perdagangan

2. untuk menyediakan akses yang baik bagi pelanggan
3. Untuk menciptakan pelayanan yang efisien bagi pelanggan.

1. Daya tarik perdagangan

Perletakan dari beberapa pertokoan akan langsung mempengaruhi potensi perdagangan itu sendiri. Lalu lintas pejalan kaki yang paling besar yang melewati pertokoan, merupakan potensi perdagangan yang paling besar. *Departement store*, *variety store*, dan *supermarket* adalah merupakan daya tarik, dan akan mempengaruhi perdagangan disekitarnya. Untuk kesuksesan dari pertokoan yang ada, mereka seharusnya diletakkan untuk menggambarkan kepada pembeli keberadaan semua unit toko yang ada. Jalur pejalan kaki dari parkir mobil harus direncanakan secara hati-hati untuk menghindari pencurian yang terjadi pada pertokoan.

Sebuah pertokoan memerlukan daya tarik yang maksimum untuk tampilan depan dari pertokoan dan harus bisa terlihat dari sebuah sudut yang memungkinkan dan seharusnya dapat dihubungkan dengan parkir mobil, pemberhentian bus, jalan yang dapat menghubungkan semua tempat, dan juga posisi yang baik untuk menarik minat pembeli untuk berbelanja secara maksimal.

2. Akses pengunjung atau pembeli

Hubungan yang baik antar pertokoan dan parkir mobil adalah hal yang sangat penting. Parkir mobil bagi pengunjung pertokoan seharusnya tidak dibagi dengan parkir dari orang yang setiap hari pulang pergi untuk bekerja. Untuk standar bagi supermarket dan pertokoan yang besar, sudah ditentukan oleh para pengembang. Standar minimum untuk parkir mobil yang sudah ditetapkan oleh *Multiple Shop Federation* untuk menemukan perkiraan puncak pengunjung perbelanjaan pada akhir pekan (per 100 m² gross dari area penyewaan toko).

Jarak maksimum antara mobil pengunjung dan pertokoan utama, seharusnya 201 m² dan harus ada suatu sistem penyaluran lalu lintas jalan dari dalam yang sesuai. Jalur keluar masuk menuju parkir mobil harus mudah, tanpa adanya kemacetan dan penundaan. Sebagai contoh, berikan pengunjung waktu satu jam untuk berbelanja, 1000 mobil akan masuk dan meninggalkan parkir mobil, sehingga untuk parkir mobil memerlukan 9300 m² setiap jamnya.

Untuk lebih memuaskan pelanggan terutama bagi pelanggan yang membeli barang banyak maka, parkir mobil yang melayani pengunjung supermarket dan pusat perbelanjaan harus dapat membuat kereta dorong, keluar masuk dengan mudah. Parkir mobil bertingkat seharusnya dapat berhenti disetiap lantai jika pelayanan servis terdapat pada lantai yang berbeda.

3. Pelayanan

Pelayanan bagian belakang yang efisien adalah faktor utama dalam menangani pelayanan yang baik. Jalur keluar masuk kendaraan servis harus dipisahkan dari kendaraan pengunjung. Servis tersebut termasuk :

a. Pengiriman

Pengiriman ini meliputi :kontrol terhadap pengantaran, dari penyewa gudang kita atau dari pabrikan ; pengantara yang tidak tepat dari banyak penyalur, atau campuran dari keduanya.

b. Pengantaran

Pengantaran ini bisa saja berubah dari barang kosong yang dapat dikembalikan atau persediaan barang yang kedaluarsa oleh unit kecil kepada jasa pengantaran pada pelanggan dari departement store.

c. Pembuangan sampah

Pengangkatan sampah mungkin oleh perusahaan komersial, sama baiknya dengan lembaga setempat.

4. Perletakan bangunan

Area pencapaian menuju pusat perbelanjaan harus dapat dicapai \pm 25 menit perjalanan dengan mobil untuk daerah diluar kota, dan 10 – 15 menit untuk daerah didalam kota. Pola perencanaan jalan raya harus baik, dan dengan adanya jalan raya utama yang cukup memadai bagi penduduk perkotaan untuk melakukan perjalanan pada saat itu.

Situasi disekitar jalan raya harus memadai untuk akses keluar-masuk dengan mudah menuju lokasi/site. Keadaan jalan raya di sekitar pusat perbelanjaan harus dapat dilihat dengan jelas dan harus dilengkapi dengan rambu-rambu lalu lintas untuk memudahkan pgunan jalan saat melintas di jalan raya tersebut. Untuk jalur keluar masuk kendaraan bermotor disiapkan dua pintu utama yaitu pintu untuk jalur masuk dan jalur keluar.

c. **Perencanaan bangunan Pertokoan – Departement store**

Sebuah departement store biasanya memerlukan ruang dengan luas 20.000 m² atau lebih, walaupun sebenarnya terdapat departement store yang lebih kecil. Departement store merupakan jenis pertokoan yang paling kompleks, yang menyediakan pelayanan secara penuh dan menyeluruh dilengkapi dengan penyediaan barang-barang khusus disertai pelayanan yang diperlukan.

Pertimbangan utama dalam perencanaan departement store :

1. Pembagian area yang diperlukan untuk setiap departement dan akomodasi tambahan
2. Jumlah lantai dan dimensi struktur jaringan
3. Sirkulasi vertikal dan horisontal dan syarat-syarat penyelamatan pemakai gedung dalam keadaan darurat
4. Perletakan jalur keluar – masuk pengunjung dan akses untuk servise.

Peraturan-peraturan tentang bangunan memerlukan pembagian dari pertokoan dengan banyak lantai atau bertingkat banyak kedalam bagian ruangan dengan ukuran maksimum 2000 m² atau 7000 m² yang memungkinkan terdapatnya dua buah *sprinkler* bila disediakan. Pembagian ini bisa secara vertikal maupun horisontal. Ara basemen juga memerlukan ketentuan tentang penyadap asap.

1. Pembagian departement-departement

a. Akomodasi Tambahan

Lamanya waktu penjualan pada tiap-tiap unit akan mempengaruhi penempatan departement-departement. Barang-barang yang kecil dan cepat terjual akan ditempatkan pada lantai dasar, dekat dengan pintu masuk untuk menarik pengunjung kedalam pertokoan, dan dengan barang-barang yang menjadi permintaan atau sangat dibutuhkan diletakkan di lantai-lantai atas. Layout tipikal dari lantai-lantai tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

- 1) Lantai dasar; penjualan cepat atau barang-barang yang kecil, seperti: kosmetik, kaos kaki, syal/selendang, pakaian laki-laki, sapatangan, alat tulis-menulis, peralatan kantor, buku, alat-alat makan, perhiasan, kamera dan bahan-bahan kimia.
- 2) Basement; kaca, keramik Cina, alat-alat listrik, barang-barang perabotan rumah tangga.

- 3) Lantai 1; pakaian pria, pakaian wanita, dan pakaian anak-anak.
- 4) lantai atas; radio, televisi, meubel, penutup lantai, tekstil, area pameran, restoran dan salon.
- 5) Lantai paling atas; staf, administrasi, dan bagian keuangan.

Setiap lantai memerlukan area penjualan yang maksimum dan tidak putus-putus untuk memberikan kemudahan pergerakan dari perencanaan departement store, dan yang mungkin merupakan subjek yang sering dilakukan pengaturan kembali. Bentuk yang tidak tentu, tidak perlu menjadi sesuatu yang tidak menguntungkan, seperti mereka boleh melengkapi pertokoan dalam penyelesaian sebuah pertokoan. Akomodasi tambahan adalah sangat rumit dan harus saling berhubungan untuk akses pelayanan dan untuk menyediakan departemen-departemen.

Toilet atau kamar mandi pengunjung sebaiknya tidak dapat dicapai dengan mudah dari jalan raya. Toilet ditempatkan menyebar pada lantai-lantai secara bergantian, atau pada tengah-tengah bangunan, atau berdampingan dengan restoran, tetapi lebih disukai bila melalui pintu masuk departemen-departemen dan tidak boleh tidak bertingkat-tingkat.

b. Sirkulasi Di dalam Bangunan

Serkulasi vertikal dan horizontal adalah sebuah faktor perencanaan yang penting sekali dan harus memperhatikan dua unsur yaitu pengunjung dan barang-barang .

Sirkulasi pengunjung pada dasarnya dipengaruhi oleh cara-cara dari peraturan untuk penyelamat diri dari keadaan darurat. Banyaknya perletakkan dan dinamis dari tangga darurat untuk penyelamat diri akan berpengaruh atas cara-cara dari peraturan penyelamat diri dan dihubungkan dengan lamanya pengunjung berjalan , beban penghuni /pemakai dan jumlah minimum pintu masuk yang harus mengeluarkan dengan segera seluruh pengunjung menuju jalan raya. Panjang maksimum *cauter* yang menerus pada rute untuk penyelamatan diri dalam keadaan darurat adalah sangat terbatas.

Sirkulasi vertical , disamping sebagai sarana penyelamat diri, adalah merupakan sebuah kombinasi dari beberapa hal sebagai berikut:

1. Tangga meliputi area penjualan dan tangga tidak merupakan bagian dari rute penyelamat.
2. Lift (sangat diperlukan untuk memuat orang lanjut usia , orang yang lemah , dan orang-orang cacat).

3. Tangga berjalan sangat diperlukan untuk departemen store yang besar . Jika termasuk bagian ruangan maka tangga berjalan tidak perlu tertutup.

Sirkulasi horizontal akan melalui gang / lorong dalam menuju departemen-departemen, dan menuju ke tempat sirkulasi vertikal. Posisi *lift* dan tangga berjalan harus benar dan sesuai dengan pertokoan, sehingga penempatannya dapat menggambarkan kepada pengunjung ke berbagai banyak tempat penjualan secara maksimal dan dapat membuat kenaikan kunjungan semaksimal mungkin.

2. Penempatan akses pengunjung dan pelayanannya

Pintu masuk utama menurut rencana ditempatkan dalam hubungannya dengan lalu lintas didalam site, dan seharusnya ditambah dengan pintu masuk pejalan kaki pada jarak yang sesuai , yang dihubungkan dengan pola jalan raya dan parkir mobil dan dipisahkan oleh etalase dengan aliran etalase yang harus menerus secara maksimal.

Sirkulasi untuk barang-barang harus dipertimbangkan seperti diantaranya tempat jalan masuk (jasa pelayanan pengantaran), melalui ruangan penerima , atau kadang-kadang masuk terlebih dahulu ke ruangan penyimpanan, untuk posisi penjualan. Barang-barang kemudian melewati pengepakan, untuk pengiriman (tempat jalan keluar) atau diambil langsung oleh penyunjung. Sampah dan pembuangannya juga harus ditangani oleh departemen tersendiri untuk mengirim ke penampungan, melalui area pembuangan terlebih dahulu.

Pintu masuk karyawan juga harus dipisah dan menyediakan sarana yang berfungsi untuk menandakan keluar-masuknya karyawan , dengan akses yang baik menuju ruangan penyimpanan perlengkapan karyawan dan juga kamar mandi untuk karyawan . Akomodasi karyawan dan administratif dapat disederikan dari departemen-departemen sejauh akomodasi tersebut memiliki hubungan yang cukup erat dengan departemen lain.

d. Tipe Pertokoan "Large Space User"

Perbedaan antara Variety Store, Supermaret, Hypermaket, dan toko diskon adalah semakin bertambah kaburnya mereka dalam mengembangkan usahanya dari segi besar dan variasi barang yang dijual, kebanyakan keterangan perencanaan adalah untuk akomodasi tambahan, penanganan barang-barang, area persiapan, akomodasi karyawan, tipe peralatan/ perlengkapan penjualan, dan layout.

Untuk perencanaan departemen tersendiri dan toko khusus biasanya memerlukan luasan untuk area penjualan seluas $\pm 1200\text{m}^2$.

1. Alokasi untuk ruangan

Proporsi untuk akomodasi tambahan adalah sebagai berikut:

60% penjualan 40% akomodasi

48% penjualan 52% akomodasi

Beberapa akomodasi tambahan ditempatkan pada lantai atas atau basemen.

2. Penanganan barang-barang

Pembongkaran barang-barang seharusnya dilakukan didalam lokasi *curtilage* dan diletakan diatas panggung pembongkaran dengan minimum dua pangkalan.

3. Jumlah karyawan

Hal ini dihubungkan dengan metode penjualan, penggunaan dan ukuran dari area penjualan. Sebagai contoh, area penjualan seluas 3000 m^2 diprlukan oleh 200 karyawan untuk melakukan aktivitas mereka.

4. Toilet untuk pengunjung

Toilet ini tidak selalu disediakan kecuali bila terdapat fasilitas café atau restoran yang memerlukan penyediaan toilet.

5. Parkir pengunjung

Ukuran luasan parkir mobil adalah sangat memerlukan ketelitian karena untuk luasan parkir mobil memerlukan area seluas $9,3\text{ m}^2$ dari keseluruhan area penjualan, termasuk area seluas 183 m^2 Untuk pertokoan.

6. Cara pembagian ruangan

Peraturan-peraturan bangunan membutuhkan pembagian dari pertokoan berlantai banyak kedalam bagian ruangan seluas 2000 m^2 atau 4000 m^2 jika dilengkapi dengan sprinkler.

7. Kontrol peralatan

Sebuah area besar yang menyambung adalah sangat diperlukan untuk ruangan control peralatan hingga seluas 10% dari area penjualan. Jika *air conditioning* termasuk didalamnya, maka ruang control peralatan lebih baik diletakkan di lantai tertinggi atau (atap bangunan), atau basemen juga dapat menjadi alternative penempatan ruang control peralatan.

Sebuah variety store membutuhkan area penjualan seluas 1200 m² - 3000 m². beberapa jaringan pertokoan besar, yang sebelumnya sudah menyediakan lebih banyak barang-barang yang khusus (special) telah banyak berpindah kedalam kategori ini. Jaringan pertokoan yang lebih tradisional menjual barang-barang yang bukan merupakan bahan makanan, tetapi dalam tahun-tahun berikutnya mereka melengkapi dengan bahan makanan, pakaian, dan konsumen yang lain dalam berbelanja menggunakan metode pelayanan sendiri dan pemilihan barang-barang sendiri. Bagian penjualan bahan makanan menggunakan metode pelayanan sendiri secara penuh dengan menempatkan kasir disetiap pintu keluar. Area ini harus mencapai jumlah penduduk kurang lebih 70.000 sampei 80.000 orang, yang diperlukan untuk mendukung keberadaan uniot yang terbesar. Perencanaan utama yang diperlukan adalah :

1. Perdagangan satu lantai lebih diminati, tetapi unit-unit terbesar memerlukan 2 lantai untuk area perdagangan yang memadai.
2. Bentuk segi empat panjang lebih disukai, dan setiap lantai dipersiapkan sebagai area penjualan tunggal yang terbuka. Bentuk unit-unit yang tak teratur dapat memberikan ketertarikan tersendiri, dimana diharapkan terdapat toko didalam sebuah area toko. Penjualan akan berlangsung normal dengan pemiliha barang-barang sendiri oleh konsumen, dengan ruangan yang menyenangkan dan dilengkapi meja pelayanan yang digabung dengan meja kasir dan kounter pembungkusan barang-barang.
3. Sirkulasi vertical untuk pengunjung akan disediakan dua jenis yaitu tangga berjalan (*escalator*) dan tangga, dan tangga ini juga akan berfungsi sebagai tangga darurat. Tangga darurat ini lebih disukai untuk diletakkan pada batas pinggir bangunan untuk memungkinkan lay out yang memiliki fleksibilitas yang maksimum dan ruangan yang menyambung untuk perencanaan counter. Batas pinggir dinding seharusnya memungkinkan mengikuti satu garis lurus dari lantai ke lantai berikutnya di seluruh area penjualan untuk memudahkan perencanaan rute penyelamatan diri dalam keadaan darurat.
4. Akomodasi tambahan akan tergantung pada ukuran dari pertokoan dan barang-barang yang dijual.
5. Karyawan yang dipekerjakan sebanyak 200-300 orang dan harus disediakan pintu masuk karyawan, ruangan karyawan yang memadai, kamar mandi/toilet, dan ruang licker dan di tempatkan pada lantai atas.

Sebuah *supermarket* memiliki area penjualan seluas 400-1500 m² dan sebuah *superstore* memiliki area penjualan seluas 1500-2500 m². area penjualan lebih baik direncanakan pada satu lantai (jika 2 lantai maka dibutuhkan bagi unit-unit terbesar untuk area perdagangan yang memadai).

Barang-barang yang dijual pada *supermarket* meliputi :bahan makanan (makanan kering), daging dan unggas, ikan, bahan makanan dari sayur-sayuran, susu dan keju, roti, makanan dingin, barang bukan makanan.

a. Area penjualan

Metode penjualan yang digunakan adalah pelayanan sendiri, dengan *layout*, pintu masuk dan keluar, yang semuanya ditentukan oleh rencana tempat pemeriksaan, dan disain serta *layout* adalah kunci utama untuk mencapai kesuksesan perdagangan *supermarket*. Panjang bagian depan *supermarket* minimal 18 m. idealnya sebuah area penjualan seluas 2000 m² seharusnya memiliki panjang untuk bagian depan bangunan sepanjang 58 – 60 m. bagian depan bangunan yang lebih sempit memerlukan dua lapis pemeriksaan pada tempat pemeriksaan jika merasa kurang puas pada pengawasan yang dilakukan.

Barang sejenis makanan diletakkan bersama-sama, dan dipisahkan dari makana yang bukan makanan, yang pertambahannya akan disimpan oleh *supermarket*, diharapkan pada lantai yang berbeda dalam satu susunan dua lantai. Pelayanan pelanggan untuk barang-barang makanan dan perlengkapannya akan berdampingan dengan area persiapan, dan untuk orang yang tidak berkepentingan yang memasuki area tersebut maka akan membutuhkan tindakan pengamanan khusus.

Pendingin udara dan lemari pendingin untuk *counter* penjualan, penempatannya akan dikumpulkan dan berada dalam posisi yang permanen. Ruang kosng harus disediakan untuk kereta dorong dan keranjang pada pintu masuk dan keluar; hal ini harus digunakan oleh pelanggan untuk alasan keamanan.

b. Akomodasi tambahan

Proporsi dari bahan yang tidak tahan lama dan barang yang tahan lama (biasanya 55% barang yang tahan lama dan 45% barang yang tidak tahan lama) akan mempengaruhi *layout* dari tempat penyimpanan dan area persiapan. Ruang pendingin diperlukan untuk penyimpanan ikan, daging, dan sejenisnya serta hasil ternak unggas.

Alat pendinginan untuk ruang pendingin akan dilayani juga oleh pendingin udara dan lemari pendingin, atau alat pendinginan ini mempunyai alat yang utuh didalam lemari pendingin.

Hypermarket memerlukan minimum 4644 m² gross area penjualan untuk dapat hidup dan menjalankan usahanya. Kesuksesan tergantung pada jumlah penjualan yang tinggi, memungkinkan harga murah pada bagian pembelian, pengeluaran yang minimum untuk distribusi barang, perputaran balik barang yang cepat, dan memberikan discon pada penjualan barang yang memiliki persaingan harga yang sangat tinggi. *Hypermarket* menjual barang-barang yang sama dengan *superstore dan variety store*, tetapi dilengkapi dengan jumlah barang-barang bukan makanan yang paling besar dan dengan konsumen yang tetap.

c. *Perencanaan didalam gedung*

Pintu masuk pengunjung dan pintu keluar akan langsung dihubungkan dengan parkir mobil. Disini tidak ada bagian depan toko yang memajang barang-barang atau etalase, serta diperlukan sebuah kanopi pada tempat masuk pengunjung. Pengamatan yang baik dari pemakai jalan adalah sangat penting. Pompa bensin dan tempat tambal ban harus mudah dicapai oleh pengunjung dan tidak terlewat oleh pengemudi mobil.

Area parkir mobil harus diperlembut dengan penataan ruang luar yang baik dan area *service* harus terlihat dengan jelas.

d. *Perencanaan diluar gedung*

Untuk perencanaan di luar gedung dibagi menjadi dua jenis ruang pokok, yaitu untuk manusia berjalan kaki dan untuk kendaraan. Ruang untuk pejalan kaki dibedakan menjadi dua, yang pertama ruang untuk tinggal ditempat, digunakan untuk duduk-duduk, istirahat, menikmati pemandangan, dan berbincang-bincang, dan yang kedua ruang untuk manusia bergerak, digunakan untuk menuju ke tempat penting, berjalan-jalan dengan bebas.

Ruang untuk kendaraan harus dipikirkan mengenai yang akan menggunakan, jumlah pemakai, dan jenis kendaraan. Pemandangan pintu masuk harus jelas terlihat dan jarak pandang ke jalan raya bervariasi sesuai dengan kecepatan dan jumlah kendaraan. Untuk rencana tempat parkir umumnya parkir untuk pengunjung dengan parkir untuk pengelola dipisahkan atau tidak dijadikan satu, dan disediakan daerah servis untuk parkir, seperti loket karcis memasuki area parkir.

II.2. Tinjauan Teori Arsitektural

II.2.1. Tinjauan Ruang

A. Pengertian Ruang

1. Ruang adalah suatu bagian dari bangunan dimana ruang tersebut dapat mencerminkan suasana dan memberikan kesan bagi yang menikmatinya. Pengaturan ruang dapat didasarkan pada aktivitas penggunaannya sehingga dapat membuat persepsi yang diinginkan. Ruang selalu berupa rongga. Daerah adalah dwimatra sedangkan ruang adalah trimarta. Jumlah ruang ditentukan berdasarkan kegiatan yang akan dikelompokkan didalamnya. (White, 1973).
2. Ching (1979), menyatakan bahwa bentuk adalah ciri utama yang menunjukkan suatu “ruang”. Ruang dibatasi dan dibentuk oleh dinding, lantai dan langit-langit atau atap. Kehadiran ruang secara visual menjadi makin terasa apabila elemen-elemen pembatasnya makin jelas terwujud.
3. Ruang merupakan wadah atau kerangka di mana objek dan kejadian tertentu berada. Menurut Ashihara (1983), “ruang pada dasarnya terjadi karena adanya hubungan antara sebuah obyek dan manusia sebagai pengamat”.

Ruang terbuka terdiri dari beberapa fungsi, antara lain:

- tempat bermain, olah raga
- tempat bersantai
- tempat komunikasi sosial
- tempat peralihan, tempat menunggu
- tempat mendapatkan udara segar dari lingkungan
- sarana penghubung satu tempat dengan tempat lain
- pembatas/jarak antar masa dan bangunan
- fungsi ekologis, yaitu: penyegar udara, menyerap air hujan, pengendalian banjir, memelihara ekosistem tertentu dan pelembut arsitektur bangunan.

Pada perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan juga memperhatikan elemen-elemen ruang terbuka untuk menunjang aktivitas yang terdapat di dalamnya. Elemen ruang luar juga digunakan sebagai media untuk menciptakan karakteristik tertentu.

Menurut Ashihara (1983) Ruang, pada dasarnya terjadi karena adanya hubungan antara sebuah obyek dan manusia yang melihatnya. Hubungan itu mula-mula ditentukan oleh penglihatan, tetapi bila ditinjau dari pengertian ruang secara arsitektur, maka hubungan tersebut dapat dipengaruhi oleh penciuman, pendengaran, dan perabaan. Sering terjadi bahwa ruang yang sama mempunyai kesan atau suasana yang berbeda sama sekali, karena dipengaruhi oleh adanya hujan, angin ataupun terik matahari dan sebagainya.

Ruang luar ialah ruang yang terjadi dengan membatasi alam. Ruang luar dipisahkan dari alam dengan memberi kerangka atau bingkai (*frame*), jadi bukan alam itu sendiri yang dapat meluas tak terhingga (Ashihara, 1983).. Ruang luar juga berarti sebagai lingkungan luar buatan manusia, sebagai ruang yang mempunyai arti sepenuhnya dengan maksud tertentu, dan sebagai bagian dari alam. Bila bagian yang dibatasi bingkai itu kita pandang ke dalam, maka ruang di dalam bingkai itu disebut “ruang positif”, suatu ruang yang di dalamnya terdapat fungsi, maksud dan kehendak manusia. Sebaliknya alam diluar bingkai tersebut meluas tak terhingga dan kita sebut sebagai “ruang negatif” (Ashihara, 1983).

Ruang yang positif mengandung kepentingan dan kehendak manusia di dalamnya. Salah satu teori ruang mengatakan: Bahwa didalam membuat rencana, pertama-tama ditentukan batas-batasnya kemudian bangunan-bangunan diatur didalamnya. Sebaliknya ruang yang negatif menyatakan bahwa ruang terjadi secara spontan tanpa direncanakan. Atau, tiadanya rencana menyatakan bahwa kearah luar ruang tidak teratur. Jadi: Ruang Positif memusat kedalam dan Ruang Negatif menyebar keluar (Ashihara, 1983).

B. Elemen Pembentuk Ruang

Ruang dapat terbentuk karena adanya beberapa elemen yang membatasinya. Elemen pembentuk ruang dapat dibagi menjadi beberapa bagian menurut fungsinya :

1. Elemen lantai sebagai pembentuk ruang.

Lantai merupakan salah satu elemen pembentuk ruang yang sifatnya dapat memisahkan atau menyatukan tergantung fungsinya. Kesatuan ruang dapat terjadi akibat peninggian dan penurunan elemen lantai terhadap keadaan sekelilingnya hal ini tergantung pada skala perbedaan ketinggiannya dan penurunannya, (Ching, 1979).

Kesatuan ruang menurut Ching yaitu sebagai berikut:

- Sisi-sisi bidang tertentu tanpa batas, kesatuan hubungan ruang dan visual dipertahankan, pencapaian secara fisik dengan mudah diterapkan.
- Beberapa hubungan visual dipertahankan, kesatuan ruang terputus, pencapaian secara fisik menuntut adanya tangga atau ramp.
- Keutuhan visual atau ruang terputus, daerah bidang yang ditinggikan diisolir dari tanah atau bidang lantai, bidang yang ditinggikan diubah menjadi unsur atap dari ruang dibawahnya.

2. Elemen langit-langit sebagai pembentuk ruang.

Langit-langit adalah elemen yang sesuai untuk pembentukan ruang pameran (*exhibition hall*) dimana dibutuhkan suatu ruang luas tanpa adanya partisi, Gardner (1960). Langit-langit yang sebagian dibiarkan terbuka dapat berfungsi untuk keperluan ekonomis serta memberikan kemudahan pengaturan sirkulasi.

Langit-langit merupakan elemen non-struktural yang membatasi pandangan manusia dan juga berfungsi sebagai tempat untuk meletakkan komponen penunjang pencahayaan sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi kehadiran fungsi ruang.

Tinggi rendah letak langit-langit sangat mempengaruhi kegiatan yang berlangsung yang dilingkupinya. Di samping itu, elemen langit-langit yang diturunkan atau dinaikkan dapat mempertegas skala ruang ruang yang dilingkupi.

3. Elemen Dinding sebagai pembentuk ruang

Dinding adalah komponen vertikal yang sifatnya tegas, yang berfungsi serupa dengan lantai dan langit-langit, membatasi dan mengorganisasi ruang dalam (*interior space*).

Elemen dinding merupakan elemen pembatas yang mengontrol alur pergerakan dan mengontrol jalur sirkulasi dari satu ruang ke ruang lainnya. Karena sifatnya yang tegas ini, elemen dinding dapat di pergunakan untuk memisahkan ruang dengan tujuan tertentu yang disebabkan oleh perbedaan lingkungan, serta memisahkan ruang yang berkaitan dengan aktivitas maupun lingkungan yang beresiko.

C. Fungsi Ruang

Fungsi ruang didasarkan atas pelaku dan aktifitas yang dilakukannya. Pembentukan sebuah ruang akan menghasilkan kualitas ruang yang merupakan suatu tujuan yang akan dicapai dalam pembentukan sebuah ruang. Ashihara (1983),. Kualitas sebuah ruang dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu :

- Elemen pembentuknya
- Jenis sirkulasi dan pencapaiannya
- Sistem akustik
- Sistem utilitas yang menunjangnya
- Lagam atau gaya
- Tingkat sosial penggunaanya

D. Tata Ruang

Faktor tata ruang dalam bangunan adalah hal yang sangat penting. Dengan pertimbangan yang matang terhadap penataan ruang, akan menghasilkan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna. Selain itu pertimbangan yang baik terhadap penataan ruang juga akan mengurangi pemborosan dan menjamin fleksibilitas ruang dimasa yang akan datang.

Menurut Ching (1996), cara dasar penyusunan dan pengorganisasian ruang-ruang dalam sebuah bangunan umumnya mempunyai syarat-syarat tertentu, antara lain :

1. Memiliki fungsi-fungsi khusus atau persyaratan bentuk khusus
2. Harus mudah dicapai
3. Memiliki fungsi atau kepentingan tunggal dan unik terhadap suatu organisasi bangunan
4. Memiliki fungsi yang serupa dan dapat dikelompokkan menjadi suatu cluster fungsional atau berulang dalam suatu rangkaian linier
5. Membutuhkan bukaan ke ruang luar untuk mendapatkan cahaya, ventilasi, pemandangan atau pencapaian ke luar bangunan

Cara penyusunan ruang seperti tersebut di atas harus dapat menjelaskan tingkat kepentingan relatif dan fungsi serta peran simbolis ruang-ruang tersebut di dalam suatu organisasi bangunan yang tergantung pada :



1. Kebutuhan atas program bangunan, seperti pendekatan fungsional, persyaratan ukuran, klasifikasi hirarki ruang-ruang dan syarat-syarat pencapaian, pencahayaan atau pemandangan
2. Kondisi-kondisi eksterior dari tapak yang mungkin akan membatasi bentuk atau pertumbuhan organisasi atau mungkin merangsang organisasi tersebut untuk mendapatkan gambaran-gambaran tertentu tentang tapaknya dan terpisah dari bentuk-bentuk lainnya.

II.2.2. Pola Hubungan Antar Kelompok Aktivitas

Pengabungan antara kelompok aktivitas yang relatif berbeda pada suatu kompleks bangunan dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa jenis pola hubungan, yaitu :

- a. *Link* yaitu dengan menggunakan suatu jalur penghubung yang sekaligus berfungsi sebagai area transisi pada kedua kelompok massa bangunan yang dihubungkan. selain menggunakan jalur sirkulasi sebagai penghubung, pada pola ini juga menggunakan ruang sebagai transisi, misal berupa area parkir atau dermaga.
- b. *Mixed* yaitu pada pola mixed ini kedua kompleks bangunan akan berbaur, namun masih terdapat pengelompokan aktivitas berdasarkan fungsinya masing-masing. Pembatas aktivitas tidak jelas sehingga memerlukan penataan sirkulasi yang sangat baik.

Penggunaan pola-pola hubungan di atas harus memperhatikan pada kesamaan dari kedekatan (*proximitas*) objek dan aktivitas. (Warpani, 1990).

II.2.3. Pola Pencapaian Ruang

Dalam pencapaian ke bangunan, perlu dipertimbangkan terhadap :

- a. Kemudahan dan kejelasan
- b. Keamanan pejalan kaki
- c. Kesan visual bangunan dari arah pengunjung.

Pencapaian terhadap suatu ruang dapat dibedakan atas (Hakim, 1993) :

1. Pencapaian Frontal
 - a) Sistem ini mengarah langsung dan lurus ke objek yang dituju

- b) Pandangan visual objek yang dituju terasa jauh
- c) Penerapannya pada entrance servis dan entrance pejalan kaki.

2. Pencapaian Samping

- a) Memperkuat efek perspektif yang dituju
- b) Jalur pencapaian dapat dibelokkan berkali-kali untuk memperbanyak sequence sebelum mencapai objek
- c) Penerapannya pada main entrance.

3. Pencapaian Memutar

- a) Memperlambat pencapaian dan memperbanyak sequence
- b) Memperlihatkan tampak tiga dimensi dari objek dan yang mengelilinginya
- c) Banyak menghasilkan kesan visual.

II.2.4. Ruang Dalam

Ruang dalam yang terbentuk memenuhi kebutuhannya dan sesuai dengan fungsi masing-masing. Secara umum ruang-ruang yang ada harus memenuhi persyaratan antara lain :

- a. pencahayaan yang cukup dan tidak menyilaukan dan kebutuhan penerangan ini dapat dicapai dengan buatan maupun alami
- b. penghawaan secara alami dan buatan. Penghawaan yang baik merupakan unsur yang membentuk kenyamanan didalam ruang dan dapat mengurangi kelembaban maupun panas dalam ruangan. Untuk itu perlu pemanfaatan penghawaan alam atau buatan seefektif mungkin
- c. luasan ruang yang sesuai dengan kebutuhan dengan memperhatikan ruang gerak manusia dan perabot
- d. memperhatikan unsur-unsur nyaman lainnya, seperti pengontrolan terhadap gangguan bunyi terutama untuk ruang-ruang yang membutuhkan ketenangan.



II.2.5. Ruang Luar

a. Penataan Ruang Luar

Ruang terbuka adalah ruang luar, dalam hal ini adalah ruang yang membatasi alam. Fungsi ruang terbuka (Hakim, 1987) antara lain:

1. Sebagai tempat bermain
2. Sebagai tempat bersantai
3. Sebagai tempat komunikasi sosial
4. Sebagai tempat pengakhiran, tempat menunggu
5. Sebagai tempat terbuka untuk mendapatkan udara segar dari lingkungan
6. Sebagai sarana penghubung antara suatu tempat dengan tempat lain

Ruang luar dapat dibagi dua jenis ruang pokok, yaitu untuk keperluan manusia berjalan kaki dan untuk keperluan kendaraan. Ruang luar untuk berjalan kaki digunakan untuk bermacam-macam aktivitas, jenis ruang ini dibagi dua (Ashihara, 1981):

1. Untuk manusia berjalan kaki
 - a. Pertama, ruang gerak, diusahakan datar, luas dan tanpa halangan dan dapat digunakan untuk:
 - 1) Menuju ke tempat penting;
 - 2) Berjalan-jalan dengan bebas;
 - 3) Olahraga dan pertandingan; dan
 - 4) Aktifitas-aktifitas massal seperti parade dan sebagainya
 - b. Kedua, ruang tinggal, harus dilengkapi dengan semak-semak, pohon-pohon peneduh, lampu-lampu penerangan, lansekap dan hal lain yang menyenangkan untuk aktivitas seperti diskusi dan menyanyi bersama, sebaiknya dilengkapi dengan dinding-dinding samping, dinding belakang atau perlu perbedaan ketinggian lantai. Ruang tinggal tersebut dapat digunakan untuk :
 - 1) Duduk-duduk, istirahat, menikmati pemandangan, bercakap-cakap. Fungsi ini dapat diakomodasi dengan fasilitas seperti tempat duduk terbuka di taman hijau dan gazebo.
 - 2) Kolam air mancur, fasilitas umum misalnya lavatory
 - 3) Dan aktifitas-aktifitas sejenisnya

2. Untuk kendaraan

Ruang untuk kendaraan harus dipikirkan mengenai yang akan menggunakan, jumlah pemakai dan jenis kendaraan. Pemandangan pintu masuk harus jelas terlihat dan jarak pandang ke arah jalan raya bervariasi sesuai dengan kecepatan dan jumlah kendaraan.

Tempat penurunan penumpang (tamu atau pengunjung) sebaiknya :

- a) tanpa harus menyeberang jalan
- b) sesuai dengan skala bangunan
- c) sesuai dengan kebutuhan sirkulasi kendaraan

Dalam perencanaan parkir pengunjung atau tamu dan parkir para karyawan maka tempat tersebut :

- a) dalam jarak yang cukup
- b) cukup terang
- c) cukup terbuka, untuk pengawasan visual dan keamanan
- d) ruang gerak dengan jalan pencapaian ke bangunan dan tempat penurunan penumpang
- e) tempat parkir standart $27 \text{ m}^2/\text{mobil}$

untuk daerah servis :

- a) lebih baik dipisahkan dari parkir tamu untuk mengurangi konflik penggunaan
- b) dirancang berdasarkan ukuran kendaraan servis terbesar
- c) lokasi tidak boleh menghalangi pemandangan utama tapak

b. Pola Ruang Luar

Pola ruang luar mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. kesatuan kegiatan dalam tapak
2. menciptakan kawasan sebagai ruang terbuka hijau
3. mendukung penampilan bangunan

Pola ruang luar yang terjadi dapat dimanfaatkan untuk :

1. ruang tangkap visual
2. memperhalus penampilan sosok bangunan
3. pelindung, peneduh dan filter terhadap polusi

4. ruang interaksi sosial
5. menjaga peresapan air ke dalam tanah

Selain itu perlu diperhatikan juga pengaruh iklim terhadap pola ruang luar
Elemen pembentuk ruang luar.

Sebagai pembentuk elemen ruang luar terdiri dari :


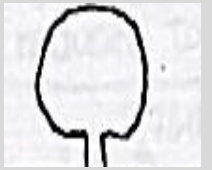
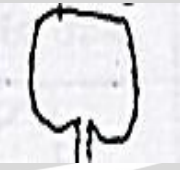


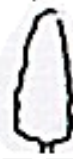
1. elemen lunak (penataan lanskap/pohon-pohonan)
 - a) menciptakan suasana santai
 - b) mendedahkan suasana
 - c) pengarah dan pelindung bagi pejalan kaki
2. elemen keras (jalan dan pengolahan plaza)
 - a) sebagai sirkulasi bagi kendaraan dan pejalan kaki
 - b) sebagai titik tangkap visual
 - c) sebagai penerima dan pengarah

c. Taman Hijau

Taman hijau adalah bagian dari ruang luar yang terdapat tumbuh-tumbuhan atau vegetasi. Vegetasi atau tumbuhan dalam perencanaan serta perancangan tapak, dibagi dalam dua kategori (Virochsiri, 1977):

- Pohon : besar dengan ketinggian lebih dari 12,5m
- sedang dengan ketinggian 7,5m– 12,5m
- kecil dengan ketinggian 4,5m– 7,5m







Siluet dari bayangan pohon

Melebar 	Melingkar 	Kotak 
Pipih 	Kerucut 	Kolom 

Gambar 2.1. Siluet bayangan pohon



Konfigurasi percabangan

Bergelombang	Mendatar	Angular
		
Menyebar	Berlubang	Meruncing
		

Gambar 2.2. Konfigurasi percabangan



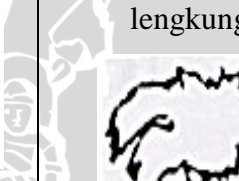
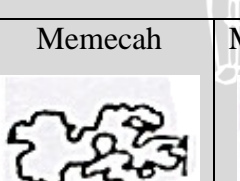
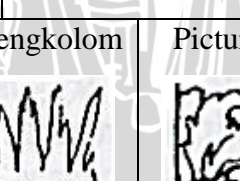
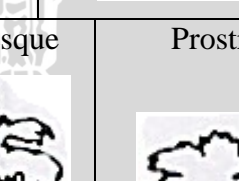
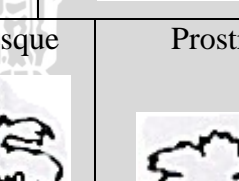
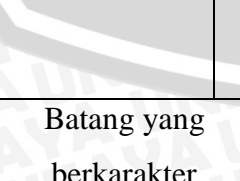
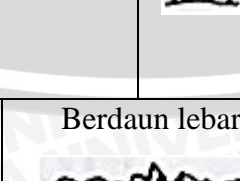
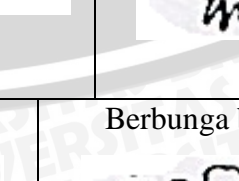
Perdu, ground cover dan rumput :

sedang sampai tinggi dengan ketinggian 1,5m – 4,5m

rendah dengan ketinggian kurang dari 1,5m

terendah berupa vegetasi ground cover

karakteristik perdu

Batang terlihat	Semak tersebar	Membentuk lengkungan	
			
Memecah	Mengkolom	Picturesque	Prostraire
			
Batang yang berkarakter	Berdaun lebar	Berbunga besar	
			

Gambar 2.3. Karakteristik perdu

II.2.6. Sistem Sirkulasi

a. Sistem Sirkulasi Dalam Bangunan

Pada perencanaan sirkulasi ruang dalam harus ada kemungkinan bagi semua bagian dari pusat untuk menjadi suatu kegiatan berbelanja dan tempat berhenti untuk istirahat sejenak.

Sirkulasi vertikal sangat dibutuhkan khususnya pada bangunan dengan lantai lebih dari satu. Penempatan eskalator, *lift* dan tangga harus direncanakan secara strategis dan mudah diketahui untuk menarik para pengunjung ke tingkat yang berbeda-beda.

Menurut Hornbeck, 1962. Sirkulasi terdiri dari dua tipe, yaitu sebagai berikut:

1. Sirkulasi horizontal
2. Sirkulasi vertikal,

Untuk menunjang sirkulasi horizontal digunakan koridor dan *hall*. Sedangkan untuk sirkulasi vertikal digunakan sarana *lift* dan eskalator pada pusat perbelanjaan dan tangga darurat.

1. Sirkulasi horizontal

a. Type Slab : Koridor di tengah (*Central Coridor Plan / Double Loaded Coridor*)

- 1) Mudah dikembangkan
- 2) Vertikal silang tidak tercapai, kecuali pada keempat sudut bangunan
- 3) Panjang bangunan tidak terbatas
- 4) Membutuhkan lahan yang luas
- 5) Panjang bangunan mengakibatkan suasana yang monoton.

b. Type Slab : Koridor satu sisi (*Open Coridor Plan / Loaded Coridor*)

- 1) Ventilasi silang tercapai
- 2) Pencahayaan dua arah
- 3) Jika satu lantai mempunyai banyak unit-unit toko, kekakuan bangunan menjadi lemah
- 4) Untuk pusat perbelanjaan berlantai banyak, type ini kurang menjamin keselamatan dan kenyamanan.

c. Type Tower

- 1) Jumlah unit toko tiap lantai terbatas
- 2) Ventilasi silang terbatas
- 3) Panjang koridor terbatas
- 4) Kekakuan sebagai bangunan bertingkat banyak sangat baik.

2. Sirkulasi vertikal

a. Lift

Perencanaan *lift* harus memperhatikan :

- 1) Tata letak *lift* maksimum 30 meter
- 2) Penempatan *lift* tidak terpisah (berdekatan)
- 3) Luas *lift* dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhan
- 4) Jenis penggunaan, yaitu *lift* orang dan untuk barang
- 5) Kapasitas, kecepatan, waktu menunggu, jumlah pemakai dan jumlah lantai.

Lift digunakan pada fasilitas pusat perbelanjaan adalah jenis *lift* berbeda baik kecepatan, kapasitas dan modelnya disesuaikan fungsi.

Lift terbagi atas dua jenis, yaitu :

1. Jenis lambat

- a) Dipakai pada bangunan bertingkat sedang, dapat berhenti di setiap lantai.
- b) Terdapat ruang mesin di atas dan sumur penahan di bawah lantai.
- c) Letak *lift* terkumpul meskipun bangunan pada umumnya berbentuk slab (memanjang), dimaksudkan untuk efisiensi ruang mesin, kecuali untuk *lift- lift* untuk kepentingan tertentu.

2. Jenis cepat

- a) Dipakai pada bangunan bertingkat tinggi atau pencakar langit dan tidak selalu berhenti pada setiap lantai.
- b) Tinggi bangunan dibagi dalam berbagai daerah (zone), setiap daerah dilayani seperangkat *lift* lambat.
- c) Untuk pencapaian daerah keatas digunakan *lift* cepat (*lift* yang tidak berhenti pada setiap lantai).

- d) Lantai puncak *lift* cepat sama dengan serambi atas (*Sky Lobby*).
- e) Selain diatas dan dibawah tanah, di tingkat puncak setiap daerah ada ruang mesin dan sumur penahan.

b. *Eskalator*

Eskalator dikhususkan untuk lantai bangunan dengan ketinggian tertentu dan pada umumnya tidak digunakan pada bangunan tinggi, sehingga eskalator hanya digunakan sebagai salah satu sarana sirkulasi pusat perbelanjaan.

c. *Tangga Darurat*

Tujuan penyediaan tangga darurat adalah untuk kebutuhan akan keamanan pemakai bangunan dalam usaha penyelamatan diri terhadap bahaya kebakaran, sehingga diperlukan sarana tangga darurat yang aman dan nyaman.

Perencanaan tangga darurat harus memperhatikan :

- 1) Jumlah harus lebih dari 2 buah.
- 2) Tangga berlanjut sampai dengan muka tanah.
- 3) Jaraknya pencapaian merata yaitu antara 25 – 30 meter.
- 4) Lebar tangga diambil dari kelipatan gerak manusia ($n \times 60\text{cm}$) atau perhitungan pada sat bencana kebakaran.
- 5) Pintu tahan api dan membuka ke satu arah (kedalam pada lantai atas dan keluar pada lantai muka tanah).
- 6) Ruang tangga bertekanan udara lebih besar atau sama dengan ruang luar tangga agar asap tidak masuk.
- 7) Pintu tangga darurat tidak boleh terkunci.

Tangga darurat diterapkan pada fasilitas pusat perbelanjaan yang merupakan standar yang harus ada pada suatu bangunan komersial untuk menjamin keselamatan pengunjung.



b. Sistem Sirkulasi Diluar Bangunan

Sistem sirkulasi sangat erat hubungannya dengan pola penempatan aktivitas dan pola penggunaan tanah sehingga merupakan pergerakan dari ruang yang satu ke ruang yang lain. Sistem sirkulasi ruang luar yang terdiri dari sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki merupakan perhatian utama bagi pengolahan perancangan tapak. Agar perancangan menyatu secara total dapat tercapai, maka sirkulasi antara elemen ruang luar harus saling berkaitan dengan semua elemen dalam tapak karena sirkulasi disebabkan oleh pengguna yang bergerak. Gerakan yang dilakukan oleh pengguna juga berfungsi membantu dalam menciptakan karakter utama yang akan dicapai dalam hubungannya dengan ruang. (Hakim, 1987: 117)

Pola sistem sirkulasi :

1. *Grid*

- a) Terjadi karena perpotongan jalan yang saling tegak lurus satu sama lain, dengan lebar jalan rata-rata sama.
- b) Biasa digunakan pada lahan datar atau sedikit bergelombang.
- c) Penerapan sering kurang baik karena monoton dan penanganan topografi kurang baik.
- d) Mudah diikuti karena orientasi mudah.
- e) Biasa digunakan untuk mendistribusi arus lalu lintas yang kompleks.

2. *Radial*

- a) Mengarahkan arus lalu lintas ke suatu pusat umum yang padat dengan berbagai aktivitas.
- b) Pusat tersebut dapat tumbuh sehingga sukar diatur.
- c) Pusat sirkulasi tetap dan kaku sehingga sukar diubah, dan untuk mengatasinya tambahkan sistem Ring agar dapat memberikan kesempatan jalan keluar bagi arus lalu lintas.
- d) Dominan, terstruktur dan biasanya resmi.
- e) Dari segi ekonomis akan menghasilkan banyak bentuk ganjil.
- f) Sulit bertemu dengan sistem lain.

3. Linier

- a) Pola garis lurus yang menghadap dua titik penting.
- b) Sering mengalami kepadatan atau kemacetan lalu lintas, untuk mengatasinya diadakan pengaliran dengan sistem Loop suatu jalan melambung yang keluar dari jalur utama disuatu titik dan kembali masuk lagi di titik yang lain.

Tipe-tipe sistem sirkulasi pada dasarnya ada dua buah tipe sistem yang mempunyai pengaruh berbeda pada tapak, ruang dan struktur yaitu :

a. Sistem pejalan kaki

Dicirikan orang dengan :

- 1) Kelonggaran
- 2) Berkecepatan rendah
- 3) Fleksibilitas dari gerakan
- 4) Skala manusia
- 5) Kecil

Fleksibilitas gerakan bahwa perancang harus menyalurkan aliran menuju lokasi yang diinginkan. Memperhatikan hirarki pada intensitas penggunaan, besar bila banyak atau padat dan kecil bila sedikit.

b. Sistem kendaraan

- 1) Persyaratan paling rumit.
- 2) Variasi pada kecepatan, ukuran kendaraan.
- 3) Ukuran, persyaratan teknis dan biaya rancangan sering menentukan susunan dari semua elemen tapak lainnya.
- 4) Persoalan ekonomi membuat rancangan rute paling efisien.

Rancangan sistem sirkulasi dapat dicapai dengan dua arah :

1. Tulang punggung sirkulasi (Circulation Spine) :

- a) Sirkulasi keseluruhan adalah berkesinambungan
- b) Perbedaan jelas

2. Simpul sirkulasi (Circulation Node) :

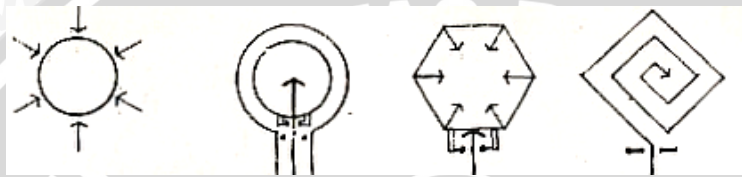
- a) Sistem sirkulasi dan ruang-ruangnya saling berhubungan
- b) Pengalaman menarik dan beragam

c) Perbedaan sistem :

- 1) Pejalan kaki, kendaraan
- 2) Primer, sekunder menentukan desain dan bahan.

Sirkulasi sangat dipengaruhi oleh pola tata massa yang sesuai dengan tuntutan dari setiap fungsi kelompok ruang. Pola tata massa memiliki beberapa alternatif penataan menurut pola-pola yang diterapkan pada pola tata ruang dalam massa tunggal, yaitu sebagai berikut (Ching, 1985) :

A. Pola memusat / sentral



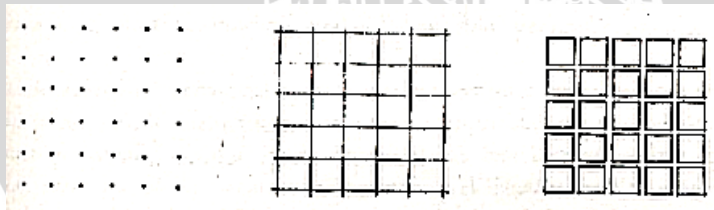
Gambar 2.4. Pola tata ruang sentral

B. Pola menyebar / radial



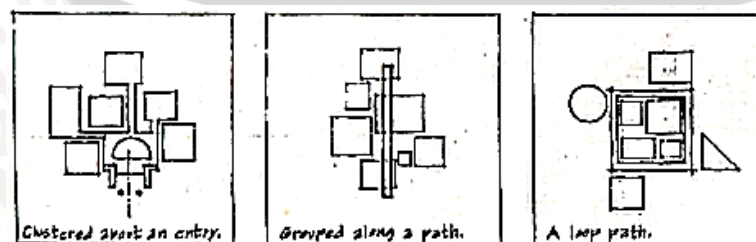
Gambar 2.5. Pola tata ruang radial

C. Pola grid



Gambar 2.6. Pola tata ruang grid

D. Pola mengelompok / cluster



Gambar 2.7. Pola tata ruang cluster

II.2.7. Teori Struktur

II.2.7.1. Pengertian Struktur

Menurut Soetiadji (1989) struktur adalah kerangka sosok bangunan keseluruhan yang memungkinkan bangunan itu berdiri sempurna. Struktur bangunan dimulai dari atap hingga tanah. Beban terbesar akan diperoleh pondasi yang ditanam ke dalam tanah. Secara umum struktur sebuah bangunan dibagi kedalam 4 bagian, yaitu atap, dinding, lantai, dan pondasi, yang semuanya menjadi sebuah sistem yang saling terpadu.

Menurut Angus J Macdonald (2001), cara paling sederhana untuk menjelaskan sebuah struktur arsitektur adalah dengan mengatakan bahwa struktur merupakan bagian dari sebuah bangunan yang menahan beban-beban yang diberi padanya.

Schopenhauer mengemukakan teorinya bahwa hanya satu-satunya dan seterusnya tema dari arsitektur adalah ekspresi beban dan penopangnya. Bentuk harus mengekspresikan usaha gaya untuk mencapai keseimbangan. Setiap elemen struktur dalam arsitektur harus menopang bebannya dan hubungan setiap elemen dengan keseluruhan harus seperti jika sebuah elemen dihilangkan, berkesan bahwa keseluruhan obyek arsitektur akan runtuh. Schopenhauer percaya bahwa bentuk arsitektur yang ideal mengekspresikan pertentangan gaya beban dan penopangnya. Siapa saja yang menghubungkan teori empati dengan tujuan estetika pada arsitektur juga dianggap bentuk mengekspresikan pertentangan keseimbangan gaya. (Schopenhauer, S. 1969)

Struktur bangunan menempati bagian terpenting dalam arsitektur. Sejak lama arsitektur dikenal sebagai kombinasi antara seni dan teknik bangunan. Hasil arsitektur selalu menjadi karya seni yang sarat fungsi bagi manusia. Struktur, tidak jarang menjadi elemen utama karya seni dalam sebuah bangunan., sehingga dapat disimpulkan bahwa struktur bangunan adalah merupakan penjelmaan ekspresi suatu sistem konstruksi yang memenuhi fungsi (fungsional) dengan tepat dan sekaligus memberikan keindahan secara visual.

II.2.7.2. Macam dan Bentuk Struktur

1. Struktur Rangka atau Skeleton

Bentuk konstruksi rangka adalah perwujudan dari pertentangan antara gaya, bumi, dan kekokohnya dan konstruksi rangka yang modern adalah hasil penggunaan baja beton secara rasional dalam bangunan.

Kerangka terdiri atas komposisi dari kolom-kolom dan balok-balok. Unsur vertikal berfungsi sebagai penyalur beban dan gaya menuju tanah., sedangkan balok adalah unsur horisontal yang berfungsi sebagai pemegang dan media pembagian beban dan gaya pada kolom. Kedua unsur tersebut harus tahan terhadap tekuk dan lentur. Kemudian, kebutuhan-kebutuhan terhadap lantai, dinding dan sebagainya ditempelkan pada kedua elemen rangka bangunan tersebut. Jadi dapat dikatakan bahwa rangka berfungsi sebagai struktur bangunan dan dinding-dinding atau elemen lain yang menempel padanya merupakan elemen yang tidak struktural.

Bahan yang dapat dipakai pada struktur ini adalah kayu, baja, betom, atau bahan-bahan lain yang tahan terhadap gaya-gaya tarik, tekan, puntir, dan lentur bersama-sama. Untuk masa sekarang banyak digunakan bahan baja dan beton yang mampu menahan gaya-gaya tersebut dalam skala besar. Untuk bahan pengisinya dapat dipakai bahan yang ringan atau yang tidak mempunyai daya dukung yang besar seperti susunan batu bata, dinding-dinding kayu, kaca dan lain-lain.

Secara umum rangka batang bidang dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

a. Rangka batang bidang 2 dimensi

Secara prinsip memiliki pengertian : mempunyai dimensi panjang dan lebar, dapat memikul beban dan penyebaran gaya berupa garis linear.

b. Rangka batang bidang 3 dimensi

Secara prinsip mempunyai ciri ; mempunyai dimensi panjang, lebar dan tinggi, memikul beban dan penyebaran gaya berupa bidang.

2. Struktur Kaki Y

Kaki Y adalah kaki garpu yang diangkat dengan suatu kaki yang dijepit pada satu pondasi. Kaki Y umumnya digunakan sebagai pendukung atap yang kaku dan hubungan antara atap dan kakinya dengan menggunakan sistem engsel. Oleh sebab itu ujung atas kaki-kakinya mengecil ke atas, sehubungan dengan besaran momen yang semakin kecil ke atas sampai nol dititik tumpu. Ujung atas kaki-kakinya dipertemukan menjadi satu, agar gaya-gaya datar pada ujung kaki saling meniadakan.

Perkembangan kaki Y adalah kaki-kaki pendukung atap yang dibuat miring dengan bantuan sekur tegak pada tempat kedua kaki mulai bercabang. Fungsi kaki Y adalah menyalurkan gaya dari atap kaku dan kokoh yang tidak vertikal, melainkan mengikuti lengkungan dari atap itu sendiri.

3. Struktur Rangka Permukaan Bidang Lengkung

Tingkah laku rangka atau rusuk dari permukaan bidang lengkung dapat disamakan dengan yang terjadi dalam cangkang tipis. sebagai perumpamaan dalam kubah bulat, bahan dalam batang-batang rusuk terletak sepanjang lengkungan meridian dan lingkaran paralel. Rusuk-rusuk meridian mengisap tegangan tekan membran dari puncak ke batas ujung kubah, sedangkan rusuk-rusuk paralel ada dalam keadaan tertarik atau tertekan, bergantung pada sudut rotasi batas atas.

Cangkang tipis yang menerus diubah menjadi struktur yang “bijaksana” dengan bentuk yang serupa. Untuk menggunakan batang-batang rusuk yang sama dalam luas permukaan bidang, meridian kebanyakan terpecah-pecah dalam bagian dari puncak sampai ke bawah ujung kubah.

4. Struktur Bentang Panjang

Dalam struktur bentang panjang ditekankan tentang pemakaian elemen-elemen struktur horisontal yang mampu mencapai bentangan panjang, dengan kata lain jarak tumpuan dalam struktur bentang panjang ini cukup jauh. Hal yang perlu diperhatikan adalah walaupun pada bangunan dengan struktur bentang panjang ini dipakai elemen-elemen horizontal dalam bentang-bentang panjang dan tumpuan yang tidak terlampau rapat, bangunan tersebut tetap kokoh dan stabil.

II.2.8. Teori Bentuk dan Tampilan

Bentuk dan tampilan merupakan salah satu upaya untuk menarik perhatian dan memberikan pandangan atau pengertian terhadap suatu karya yang diharapkan dapat sesuai dengan tujuan dan pemikiran penciptanya.



Bentuk sangat mempengaruhi nilai suatu karya sebab jika bentuk tersebut dapat memberikan arti tersendiri bagi pengamatnya, maka bentuk tersebut akan memiliki nilai lebih bagi pengamatnya. Dengan demikian semakin banyak pengamat yang mendapatkan pemahaman dan arti dari suatu bentuk, maka bentuk tersebut akan memiliki nilai yang semakin tinggi pula.

A. Pengertian bentuk

Dalam dunia arsitektur, arti kata “bentuk” mempunyai pengertian yang berbeda-beda sesuai dengan pandangan dan pemikiran pemiliknya. Berikut adalah pengertian kata “bentuk” menurut berbagai sumber :

1. Menurut *encyclopedia Americana* arti kata “bentuk” didefinisikan untuk menunjukkan suatu kenyataan jumlah, tetapi tetap merupakan suatu konsep yang berhubungan. Juga disebutkan sebagai dasar pengertian kita mengenai realita dan seni.
2. Hugo Haring : bentuk adalah suatu perwujudan dari organisasi ruang yang merupakan hasil dari suatu proses pemikiran. Proses ini didasarkan atas pertimbangan fungsi dan usaha pernyataan diri (ekspresi).
3. Benjamin Handler mengatakan bentuk adalah suatu keseluruhan dari fungsi-fungsi yang bekerja secara bersamaan, yang hasilnya merupakan susunan benda.

Pandangan-pandangan ini tentunya tidak terlepas dari keadan lingkungan pengamat pada waktu itu. Vitruvius (abad pertama), mengatakan bahwa bentuk adalah hasil dipenuhinya syarat-syarat : kokoh, guna, dan indah. Sedangkan Walter Gropius (1883-1969) menyatakan bahwa yang kokoh dan guna itulah yang indah.

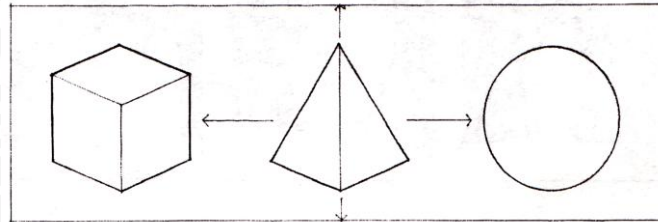
Bila ditinjau secara fisik, bentuk-bentuk arsitektur mempunyai unsur-unsur garis, lapisan volume, tekstur, dan warna. Kombinasi atau perpaduan dari kesemua unsur ini akan menghasilkan ekspresi dari bangunan tersebut.

B. Sifat bentuk

Menurut Ching (1996), bentuk juga memiliki sifat-sifat tertentu yang menentukan pola dan komposisi unsur-unsurnya seperti :

Posisi

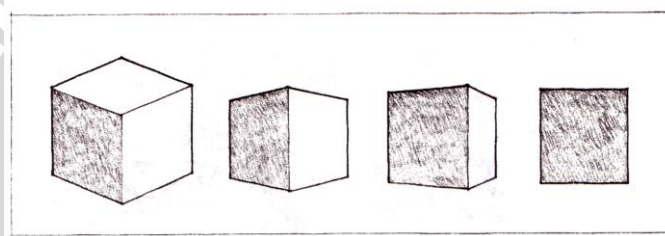
Letak dari sebuah bentuk adalah relatif terhadap lingkungannya atau lingkungan visual dimana bentuk tersebut terlihat.



Gambar 2.8. Posisi bentuk

Orientasi

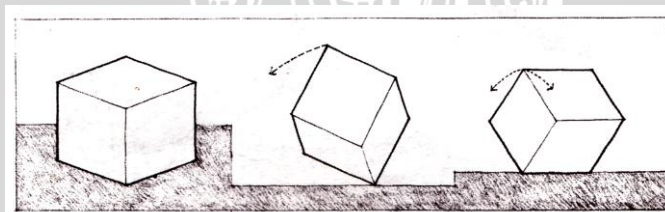
Arah dari sebuah bentuk relatif terhadap bidang dasar, arah mata angin, bentuk-bentuk benda lain atau terhadap seseorang yang melihatnya.



Gambar 2.9. Orientasi bentuk

Inersia Visual

Merupakan tingkat konsentrasi dan stabilitas suatu bentuk. Inersia visual suatu bentuk tergantung pada geometri dan orientasinya relatif terhadap bidang dasar, gaya tarik bumi dan garis pandangan manusia.



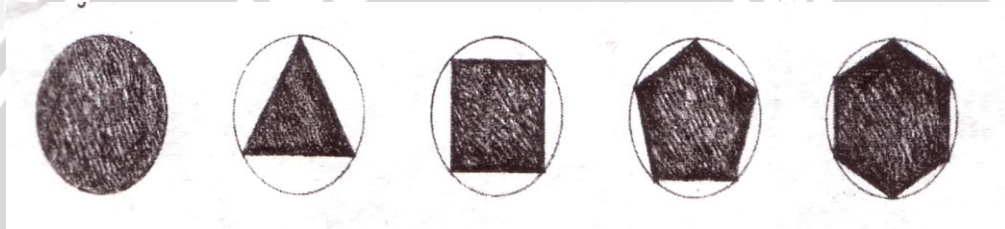
Gambar 2.10. Inersia visual bentuk

Semua sifat-sifat bentuk ini pada kenyataannya dipengaruhi oleh keadaan bagaimana kita memandangnya. Perspektif atau sudut pandang yang berbeda memperlihatkan wujud ataupun aspek-aspek bentuk dalam pandangan mata manusia. Jarak kita terhadap bentuk menentukan ukuran yang tampak. Keadaan pencahayaan dimana kita melihat suatu bentuk akan mempengaruhi kejelasan dari wujud dan



strukturnya. Lingkungan visual yang mengelilingi benda tersebut mempengaruhi kemampuan kita dalam menterjemahkan dan mengidentifikasi bentuk tersebut.

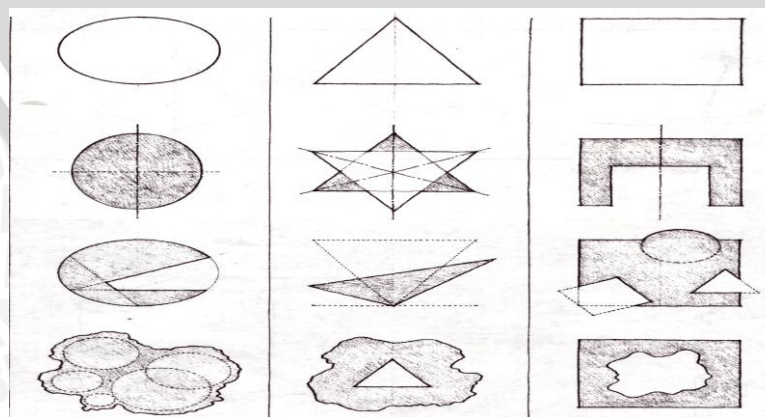
Wujud merupakan suatu sarana pokok yang memungkinkan kita mengenal, mengidentifikasi dan mengkategorikan gambar-gambar dan bentuk-bentuk tertentu. Persepsi kita terhadap suatu wujud sangat tergantung pada tingkat ketajaman visual yang terlihat sepanjang kontur yang memisahkan suatu gambar latar belakangnya atau suatu bentuk dan daerah. Dalam setiap komposisi bentuk, kita cenderung mengurangi subyek utama dalam daerah pandangan kita ke dalam bentuk-bentuk yang paling sederhana dan teratur. Semakin sederhana dan teraturnya suatu wujud, semakin mudah untuk diterima dan dimengerti.



Gambar 2.11. Sifat bentuk

Bentuk beraturan dan tak beraturan

Menurut Ching (1996) bentuk beraturan adalah bentuk-bentuk yang berhubungan satu sama lain dan tersusun secara rapi dan konsisten. Pada umumnya bentuk-bentuk tersebut bersifat stabil dan simetris terhadap satu sumbu atau lebih. Bola, silinder, kerucut, kubus dan piramida merupakan contoh utama bentuk-bentuk beraturan. Bentuk-bentuk dapat mempertahankan keteraturannya meskipun dimensi-dimensinya diubah ataupun unsur-unsurnya ditambah atau dikurangi.



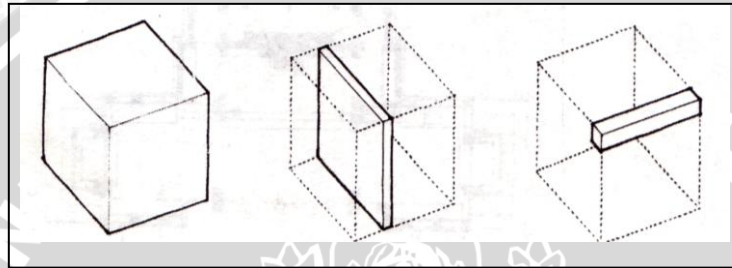
Gambar 2.12. Bentuk beraturan dan tidak beraturan

C. Perubahan bentuk

Semua bentuk dapat dipahami sebagai hasil dari perubahan benda pejal (solid) utama, melalui variasi-variasi yang timbul akibat manipulasi dimensinya atau akibat penambahan maupun pengurangan elemen-elemennya.

- Perubahan dimensi

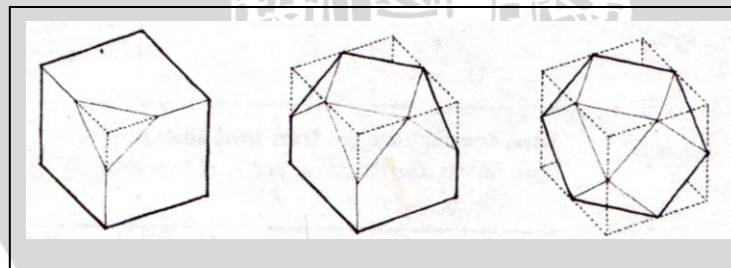
Suatu bentuk dapat diubah dengan mengganti salah satu atau beberapa dimensinya dan tetap mempertahankan identitasnya sebagai anggota bagian dari suatu bentuk.



Gambar 2.13. Perubahan dimensi

- Perubahan dengan pengurangan

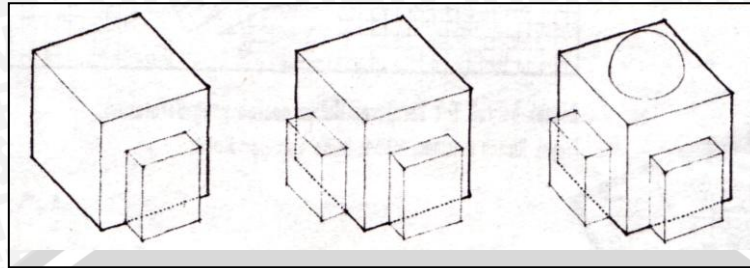
Suatu bentuk dapat diubah dengan mengurangi sebagian volumenya. Dalam hal ini tergantung dari banyaknya pengurangan, suatu bentuk dapat mempertahankan identitasnya atau diubah menjadi suatu bentuk yang lain sama sekali.



Gambar 2.14. Perubahan pengurangan bentuk

Keteraturan dan kesinambungan didalam bentuk-bentuk dapat dilihat dalam batas pandangan. Apabila sebagian dari bentuk utama tersembunyi dari pandangan kita maka kita cenderung melengkapinya dan memandangnya seakan-akan bentuk tersebut utuh karena secara naluriah bentuk tersebut akan terlihat utuh.

- Perubahan dengan penambahan
Suatu bentuk dapat diubah dengan menambah unsur tertentu kepada volume bendanya.

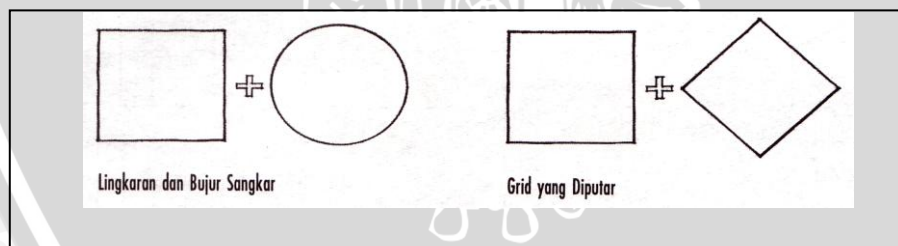


Gambar 2.15. Perubahan penambahan bentuk

Bentuk-bentuk dengan penambahan yang berasal dari penambahan masing-masing unsurnya dapat dikenali berdasarkan kemampuannya untuk berkembang dan bergabung dengan bentuk-bentuk lainnya.

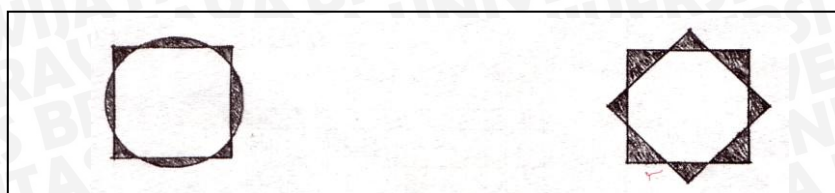
D. Penggabungan Bentuk

Menurut Ching (1996), apabila dua buah bentuk yang berbeda geometri atau berlawanan orientasinya dan saling menembus batas masing-masing, maka masing-masing bentuk akan bersaing untuk mendapatkan supremasi dan dominasi secara visual.



Gambar 2.16. Penggabungan bentuk dasar

Bentuk-bentuk dasar ini dapat berkembang menjadi bentuk yang mempunyai identitas baru. Kedua bentuk dapat menghilangkan identitas masing-masing dan bersatu menciptakan suatu bentuk komposit yang baru.



Gambar 2.17. Hasil gabungan bentuk dasar.

Bentuk ataupun tampilan arsitektural seringkali diekspresikan dalam sebuah anal seperti bahasa yang merupakan suatu bentuk komunikasi antara perancang dengan pengamat bangunan. Makna suatu obyek dapat dikenali oleh pengamat terutama melalui kesan visual yang ditangkapnya. Ekspresi memiliki arti suatu kemampuan atau kualitas dalam memancarkan atau mengisyaratkan seperti yang tertuang dalam pendapat Krier (Soyitno 1988) : “..... arsitektur harus menyediakan bagi kita perlindungan fisik dari lingkungan kita, menciptakan kerangka kerja bagi aktifitas-aktifitas kita dan diatas semua itu mampu mengekspresikan nilai-nilai simbolik dan etik”.

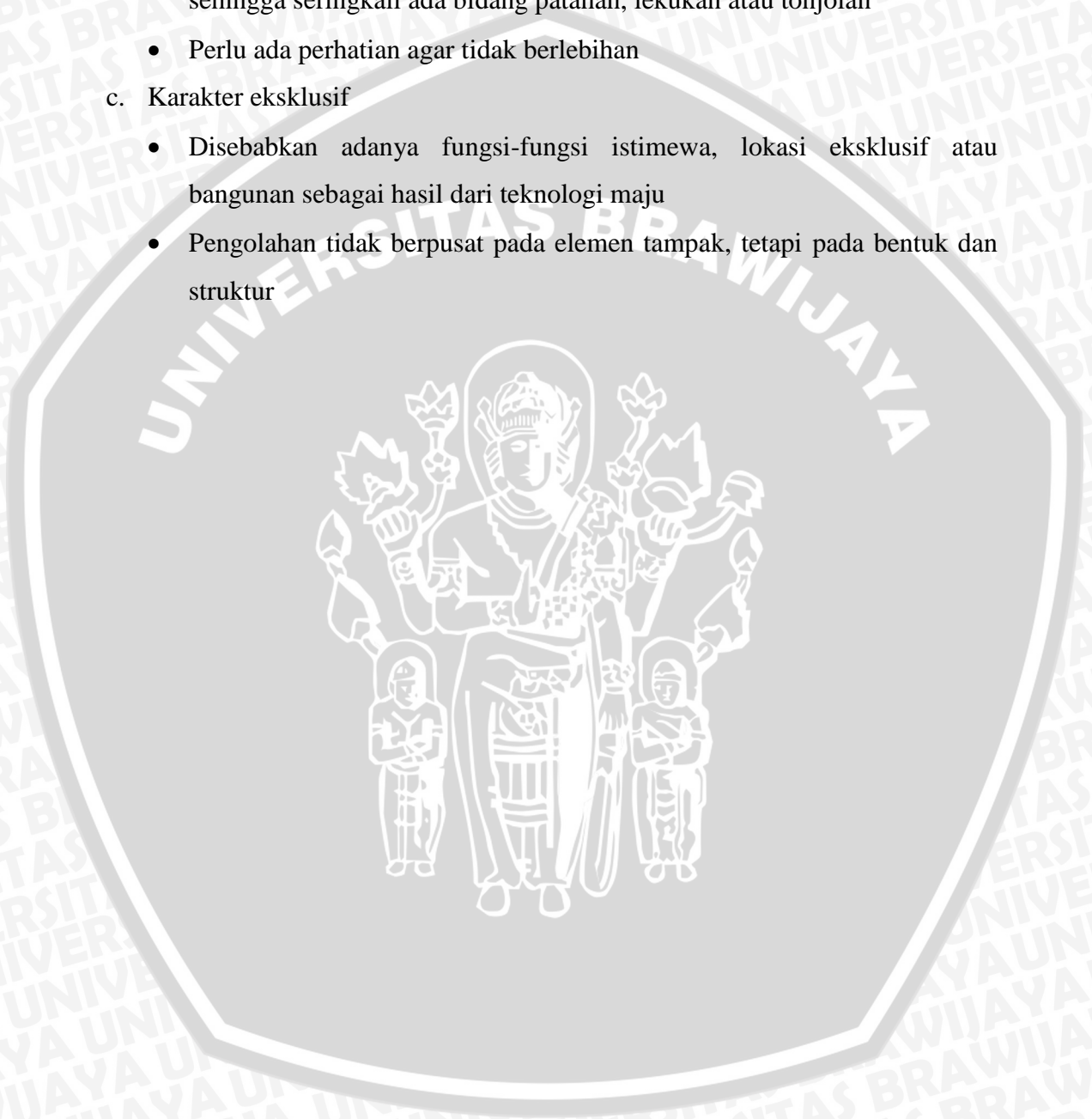
Karakter suatu obyek arsitektur dapat diekspresikan melalui elemen-elemen bangunan antara lain dalam :

- a. Sosok bentuk bangunan
- b. Pengolahan tampak atau fasade bangunan
- c. Pemilihan bahan
- d. Lingkungan sekitar
- e. Elemen tambahan

Menurut Soepadi (1997), terdapat tiga macam karakter penampilan tampak, yaitu sebagai berikut:

- a. Karakter netral
 - Tampak diarahkan pada bentuk-bentuk bersifat fungsional
 - Elemen tampak berupa garis-garis sederhana yang mencerminkan sifat tenang
 - Warna ditampilkan bersifat netral, lembut, tidak menyolok
- b. Karakter kuat/menonjol
 - Memerlukan pengolahan tampak luar yang dinamis, penuh permainan pada elemen tampak, menuntut kreatifitas positif
 - Setiap elemen bangunan diolah dan ditampilkan, misalnya kolom, dinding, dan sebagainya
 - Dibentuk dari permainan garis-garis kuat, bidang tidak datar/polos, pengolahan sudut denah bervariasi

- Unsur penting adalah penampilan dimensi-dimensi fisik yang sedikit lebih dari skala-skala biasa, khususnya pada hal-hal yang ingin ditampilkan
 - Pengolahan karakter adalah efek-efek pembayangan oleh matahari, sehingga seringkali ada bidang patahan, lekukan atau tonjolan
 - Perlu ada perhatian agar tidak berlebihan
- c. Karakter eksklusif
- Disebabkan adanya fungsi-fungsi istimewa, lokasi eksklusif atau bangunan sebagai hasil dari teknologi maju
 - Pengolahan tidak berpusat pada elemen tampak, tetapi pada bentuk dan struktur



BAB III

METODE PERANCANGAN

III.1. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam Kajian tentang Pusat Perbelanjaan di Madiun adalah sebagai berikut :

III.1.1. Tahap Pengumpulan Data

Data-data yang ada di lapangan sangat penting untuk digali dan di data secara sistematis, baik berupa data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil survei langsung di lapangan dengan mencari, melihat dan mendengar informasi yang dibutuhkan mengenai kondisi yang sebenarnya pada lokasi tapak yang akan direncanakan. Data primer lebih mengarah kepada hal-hal yang akan diaplikasikan dalam rancangan. Data sekunder diperoleh melalui pengamatan secara tidak langsung tetapi tetap menunjang proses kajian terhadap permasalahan yang ada. Dalam hal ini data sekunder yang penting adalah berupa sumber literatur mengenai Pusat Perbelanjaan, dan beberapa literatur lain yang sejenis dan sumber-sumber yang dapat mendukung proses perencanaan untuk dijadikan acuan dasar perancangan. Kompilasi data ini terdiri dari kumpulan data-data yang digunakan dalam proses perancangan, yaitu data primer (hasil pengamatan, studi kasus) dan data sekunder (data dari kepustakaan dan hasil wawancara).

Metode-metode yang digunakan dalam upaya pengumpulan data, baik berupa informasi primer ataupun informasi sekunder, adalah sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Merupakan studi awal terhadap bahan-bahan kepustakaan dengan mengadakan kajian dan perbandingan dengan obyek sejenis serta acuan standarisasi obyek. Data yang diperoleh berupa :

1. Data-data tentang ketentuan atau peraturan pemerintah kota Madiun tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota.

2. Literatur tentang tinjauan perdagangan kota Madiun dan arah perkembangan pusat perdagangan.
3. Literatur yang berhubungan dengan pusat perbelanjaan. Dalam hal ini dapat berupa data tentang klasifikasi dan ciri-ciri pusat perbelanjaan.
4. Literatur tentang ruang dalam, ruang luar, tampilan yang berhubungan dengan gedung bertingkat, utamanya yang berhubungan dengan pusat perbelanjaan.

b. Studi Komparasi

Merupakan studi lanjutan dari studi pustaka dengan mengkomparasikan dengan bangunan sejenis (pusat perbelanjaan), dengan mempelajari permasalahannya pada objek tersebut sebagai bahan pertimbangan dalam proses perancangan. Studi ini diperoleh dari media informasi maupun studi banding dengan bangunan pusat perbelanjaan. Dalam hal ini studi tentang bangunan pusat perbelanjaan Cihampelas Walk di Jl.Cihampelas 160 Bandung, La Piazza di Sentra Kelapa Gading Jakarta dan Bogor Trade Mall di Jl. Ir.H Juanda Bogor. Terutama mengenai fungsi dan tujuan pusat perbelanjaan.

c. Observasi/pengamatan

Studi ini meliputi data tentang kondisi eksisting tapak dan sekitarnya. Data ini digunakan dalam proses analisa untuk menentukan potensi-potensi yang dimiliki tapak dan masalah-masalah yang ada pada tapak tersebut, sehingga bangunan yang dirancang sesuai dengan kondisi tapak.

d. Interview/wawancara

Melakukan konsultasi langsung terhadap pihak-pihak yang terkait, antara lain: Pemerintah daerah kodya Madiun, DPU kodya Madiun dan bapeda kodya Madiun. Wawancara tersebut bertujuan untuk memperdalam pemahaman yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam proses perancangan.

e. Dokumenter

Mengumpulkan arsip, foto, dan gambar pada kawasan site untuk dianalisa yang berhubungan dengan bangunan pusat perbelanjaan.



III.1.2. Analisa dan Sintesa

III.1.2.1. Analisa

Data yang telah diperoleh selanjutnya diidentifikasi dan di analisa untuk memecahkan permasalahan yang muncul dalam proses perancangan untuk mendapatkan alternatif pemecahan.

Tahap analisa ini meliputi :

a. Analisa ruang

Analisa penentuan ruang dengan mempertimbangkan fungsi dan tuntutan aktifitas yang diwadahi oleh ruang. Dalam proses ini ditentukan beberapa tanggapan mengenai kedekatan ruang, tuntutan fasilitas ruang dan hierarki ruang yang menyangkut aktivitas dan fungsi.

b. Analisa bangunan

Analisa terhadap penampilan bangunan pusat perbelanjaan dengan pendekatan morfologis yaitu mengkaji satu aspek yang menjadi bagian dari suatu objek, dan keterkaitan antar aspek tersebut dalam kurun waktu tertentu. Analisa ini meliputi penampilan bangunan, bentuk denah, serta susunan massa dalam suatu pola-pola tertentu. Dalam analisa itu dilakukan dengan pendekatan morfologis digabungkan dengan metode analogi dimana bentuk dan tampilan bangunan yang dicapai melalui kreatifitas menghasilkan bentuk baru dengan tetap mempertahankan esensinya.

c. Analisa lingkungan

Analisa terhadap faktor potensi tapak, lingkungan sekitar tapak beserta tautan di dalamnya. Metode analisa tautan dimana proses analisa terhadap unsur-unsur dan faktor-faktor baik potensi maupun kondisi tapak dan lingkungan serta aspek-aspek yang terkandung di dalamnya, meliputi: analisa kondisi tapak sekitarnya, analisa potensi tapak (daya dukung dan kekurangannya), analisa kehidupan manusia dan sosial budaya masyarakat Madiun sehingga muncul kemungkinan pengolahannya yang sesuai dengan kaitannya terhadap karakter luar dan lingkungan masyarakat Madiun.

III.1.2.2. Sintesa

Berdasarkan proses analisa yang telah dilakukan maka dilakukan proses pengambilan keputusan untuk alternatif pemecahan masalah. Alternatif pemecahan tersebut selanjutnya diklasifikasikan sesuai dengan kriterianya masing-masing, adapun dari hasil analisa yang dilakukan diperoleh konsep meliputi :

1. Konsep tapak
Meliputi konsep-konsep entrance, pengaturan massa, tata ruang luar, serta utilitas pada tapak
2. Konsep ruang
Meliputi kebutuhan ruang, pola hubungan antar ruang, zoning ruang, pergerakan serta pencapaian ruang yang disesuaikan dengan fungsi dan aktifitas masing-masing ruang.
3. Konsep struktur
Meliputi konsep-konsep struktur kaki bangunan/pondasi , struktur badan bangunan, struktur atap dan rangka atap.
4. Konsep bentuk
Meliputi filosofi bentuk, konsep perolehan bentuk bangunan dari bentuk-bentuk dasar hingga mencapai bentuk akhir.

III.1.3. Pendekatan Dalam Proses Perancangan

Pendekatan konsep perencanaan dan perancangan merupakan acuan dasar dalam mengembangkan konsep perancangan. Pendekatan-pendekatan yang dilakukan didasarkan pada tahap analisa baik analisa ruang, analisa tentang potensi lingkungan site maupun analisa pada bangunan pusat perbelanjaan. Analisa-analisa berikut mencakup:

1. Konsep Perencanaan
 - A. Analisa program, meliputi:
 - Analisa program ruang
 - Analisa aktivitas dan fungsi ruang
 - Analisa besaran ruang
 - Analisa hubungan fungsi ruang
 - Analisa organisasi ruang
 - Analisa sirkulasi dan pencapaian ruang

B. Analisa tapak, meliputi:

- Asesibilitas tapak
- Analisa iklim (pergerakan matahari dan arah angin)
- Analisa kebisingan
- Analisa view (kedalaman dan keluar bangunan)
- Analisa tata hijau dan ruang luar
- Analisa zoning tapak

C. Analisa tata ruang

D. Analisa bentuk dan tampilan bangunan, meliputi:

- Analisa selubung bangunan
- Analisa bentuk dan tampilan bangunan

E. Analisa tatanan massa

F. Analisa struktur dan utilitas bangunan

2. Konsep Perancangan

Pada konsep perancangan yang akan dibahas diantaranya:

- A. Konsep penataan ruang
- B. Konsep bentuk dan tampilan
- C. Konsep tatanan massa

III.1.4. Tahap Perancangan

Proses perancangan untuk menghasilkan desain bangunan yang sesuai dengan kajian konsep yang telah diputuskan. Perancangan ini diterjemahkan dalam bentuk sketsa ide perancangan yang dilanjutkan dengan gamhar-gambar kerja berupa denah, tampak, potongan, site plan, lay out plan, perspektif situasi serta detail arsitektural dan sistem bangunan.



Kerangka Pemikiran

Latar Belakang

- ❑ Kota Madiun merupakan pusat kegiatan dari daerah-daerah di sekitarnya, seperti kota Magetan, Ngawi, Ponorogo dan Pacitan.
- ❑ Kota Madiun sering disebut sebagai kota transit, karena letaknya yang berada pada jalur perhubungan antara kota-kota yang berada di wilayah Jawa Tengah, seperti jogjakarta dan Surakarta dengan kota-kota di wilayah Jawa Timur, seperti Surabaya, Malang dan sekitarnya.
- ❑ Jumlah penduduk di kota Madiun dari tahun ke tahun mengalami peningkatan.
- ❑ Pertumbuhan perekonomian di kota Madiun dari tahun ke tahun semakin meningkat

Identifikasi Masalah

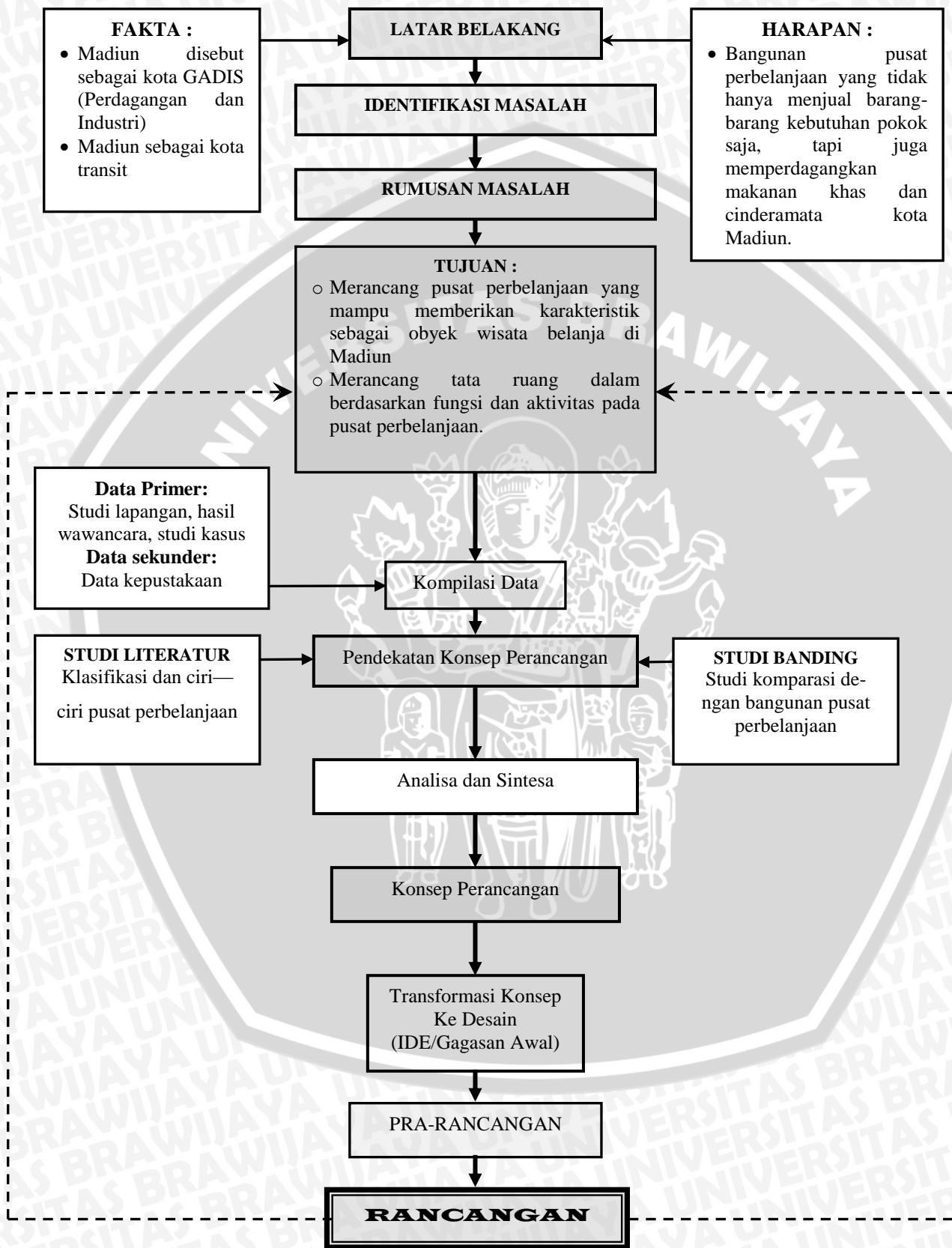
- ❑ Pertumbuhan ekonomi saat ini yang semakin meningkat sehingga menuntut fasilitas yang beraneka untuk menunjangnya.
- ❑ Pusat perbelanjaan yang ada dirasa kurang lengkap, karena barang yang diperdagangkan pada pusat perbelanjaan tersebut hanya menjual barang kebutuhan sehari-hari dan barang-barang kebutuhan pokok saja.

Rumusan Masalah

- ❑ Bagaimana rancangan tata ruang dalam berdasarkan fungsi dan aktifitas pada pusat perbelanjaan ?



Skema Metode Perancangan



BAB IV DESKRIPSI PROYEK

IV.1. Tinjauan Kota dan Perdagangan Kota Madiun

IV.1.1. Tinjauan Kondisi Kota Madiun



Gambar 4.1 : Peta Kota Madiun

Kota madiun merupakan kota hinterland atau pusat dari kota-kota yang ada disekitarnya yaitu kota magetan, ngawi, ponorogo, dan pacitan yang dulunya kelima kota tersebut termasuk dalam satu wilayah karisidenan Madiun. Kota Madiun juga disebut dengan sebutan kota GADIS (Perdagangan, Pendidikan dan Industri). Selain itu madiun juga terkenal dengan kota transit karena terletak dalam jalur lalu lintas antar propinsi.

Sebagai kota hinterland madiun menjadi pusat dari kegiatan perdagangan dan perindustrian, maupun kegiatan perekonomian dan hiburan. Kota madiun terbagi menjadi tiga kecamatan, diantaranya adalah Kecamatan Manguharjo, Kecamatan Kartoharjo dan Kecamatan Taman.

a. Karakteristik Fisik Kota



Gambar 4.2 : Peta Kota Madiun

- ⊕ luas wilayah : 33,20 km²
- ⊕ luas geografis kota madiun :111 – 112 BT – 7 – 8 LS
- ⊕ batas wilayah:
 - utara : Kecamatan Madiun Kab. Madiun
 - selatan : Kecamatan Geger Kab. Madiun
 - timur : Kecamatan Wungu Kab.Madiun
 - barat : Kecamatan Jiwan Kab. Madiun

- ⊕ letak ketinggian dari permukaan laut
 - 67 m sebelah selatan
 - 64 m sebelah utara
 - 63 m sebelah tengah
- ⊕ suhu : terendah 20°C, tertinggi 35°C
- ⊕ curah hujan rata-rata 1.871 mm per tahun
- ⊕ kedalaman efektif tanah :
 - 90 cm seluas 43.941,67 Ha
 - 60-90 cm seluas 14.298,50 Ha
 - <30 cm seluas 8.462,83 Ha
- ⊕ tekstur tanah :
 - halus seluas 36.837,47 Ha
 - sedang seluas 64.098,91 Ha
 - kasar seluas 149,12 Ha

b. Fungsi dan Peranan Kota Madiun

Fungsi kota madiun yang akan dikembangkan adalah sesuai dengan upaya yang akan dicanangkan oleh pemerintah datu II madiun dalam mencapai tujuan pembangunan yang terus dilakukan. Fungsi yang akan dikembangkan terkenal dengan sebutan bagi kota madiun, dengan inisialisasi : madiun sebagai kota GADIS (perdagangan dan industri).

Struktur kegiatan di kota madya datu II madiun dibedakan menjadi dua yakni untuk fungsi Primer dan fungsi sekunder. Fungsi primer merupakan kegiatan kota yang mempunyai peranan langsung dalam sistem mekanisme kehidupan kota. Kegiatan primer kota merupakan keterkaitan erat dengan pengaruh kegiatan regional. Oleh sebab itu perlu dilayani dengan fungsi jaringan jalan primer. Kegiatan tersebut berupa kegiatan : industri, pergudangan, terminal dan perdagangan regional.

Sedangkan kegiatan sekunder merupakan kegiatan penunjang kehidupan kota. Kegiatan tersebut tidak langsung berpengaruh terhadap proses perkembangan perekonomian kota. Kegiatan tersebut berupa kegiatan permukiman penduduk dan fasilitas penunjang.

Penentuan fungsi kegiatan di kodya datu II madiun ditentukan berdasarkan ketentuan yang telah digariskan dalam RTRW tahun 1999:

1. fungsi primer, terdiri dari :
 - a) industri
 - b) pergudangan
 - c) terminal barang (cargo)
 - d) perdagangan grosir
 - e) pasar hewan
2. fungsi sekunder terdiri dari :
 - a) perkantoran kabupaten dati II madiun
 - b) perkantoran jasa komersial dan niaga
 - c) perkantoran pemerintah kodya dati II madiun
 - d) pendidikan
 - e) kesehatan
 - f) perdagangan lokal/eceran
 - g) olahraga dan rekreasi
 - h) peternakan
 - i) peribadatan
 - j) jasa terminal bus dan MPU
 - k) perumahan

c. Rencana Tata Ruang Wilayah

Sesuai dengan RTRW Kotamadya Dati II Madiun yang telah ditetapkan bahwa wilayah Kotamadya Madiun dibagi menjadi empat BWK (BWK Pusat Kota, BWK Utara, BWK Barat, dan BWK Selatan) dan masing-masing BWK tersebut dibagi menjadi beberapa sub BWK.

Pengembangan sistem pusat pelayanan di masing-masing BWK tidak terlepas dari pola yang telah ditentukan dalam sisten perwilayahan RTRW Kotamadya Dati II Madiun dan selanjutnya dikembangkan lebih rinci dengan maksud memberikan indikasi terhadap jangkauan pelayanan pada kawasan yang lebih kecil. Pada bagian terkecil yang ditentukan dimaksudkan berupa unit-unit lingkungan kota yang menjadi bagian dari tiap-tiap sub BWK dengan pusat-pusat orientasi pada satuan jenis pelayanan.

Perkembangan fisik kota prioritas utama diarahkan di wilayah Barat (Sebelah Barat Bengawan Madiun) dan BWK utara, tapi tidak mengabaikan wilayah lainnya.

Salah satu wilayah di kota Madiun yang diprediksikan mempunyai pertumbuhan dan perkembangan pesat adalah BWK Barat, dimana hal ini disebabkan *multiplier effect* dari pembangunan jalan lingkar barat kota Madiun. Perkembangan BWK barat khususnya kawasan sepanjang Ring Road barat berjalan sporadis, diindikasikan keberadaan bangunan industri dan gudang, fasilitas pelayanan umum, perdagangan dan perumahan.

BWK Barat terdiri atas 5 Sub BWK, dan masing-masing Sub BWK mempunyai arah kegiatan sendiri-sendiri. berikut adalah data Bagian Wilayah Kota Barat dan arah kegiatannya berdasarkan RDTRK Kotamadya Dati II Madiun Tahun 2003/2004 :

1. Sub BWK B 1

Luas 215,17 Ha, terbagi menjadi 3 unit lingkungan. Dominasi fungsi kegiatan yang dapat dikembangkan adalah : pemukiman kepadatan rendah dan tinggi , perdagangan, fasilitas umum dan peternakan.

2. Sub BWK B 2

Luas 121,02 Ha, terbagi menjadi 3 unit lingkungan. Dominasi fungsi kegiatan yang dapat dikembangkan adalah : pemukiman kepadatan rendah dan menengah, perdagangan dan fasilitas umum dan pendidikan tinggi.

3. Sub BWK B 3

Luas 174,03 Ha, terbagi menjadi 2 unit lingkungan. Dominasi fungsi kegiatan yang dapat dikembangkan adalah : pemukiman kepadatan rendah, pertanian dan perdagangan.

4. Sub BWK B 4

Luas 203,49 Ha, terbagi menjadi 2 unit lingkungan. Dominasi fungsi kegiatan yang dapat dikembangkan adalah : pemukiman kepadatan rendah, perdagangan dan terminal.

5. Sub BWK B 5

Luas 97,93 Ha, terbagi menjadi 2 unit lingkungan. Dominasi fungsi kegiatan yang dapat dikembangkan adalah : pemukiman kepadatan rendah, perdagangan dan pasar hewan serta pertanian.

d. Rencana Pengaturan Bangunan

Pengaturan bangunan menyangkut pengaturan luas areal terbangun atau Koefisien Dasar Bangunan atau Koefisien Lantai Bangunan (KDB/KLB), kepadatan bangunan, ketinggian bangunan serta pengaturan fisik bangunan.

1. Rencana identitas bangunan

Dalam upaya pengaturan intensitas bangunan di Kodya Madiun diarahkan agar terjadi kondisi kota yang baik dan teratur, serta untuk tujuan lain seperti keamanan jalan dan kesehatan lingkungan.

Pada dasarnya pengaturan intensitas penduduk dalam realisasinya menyangkut masalah pengaturan bangunan dimana penduduk bertempat tinggal. Selain itu terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan rencana identitas bangunan antara lain adalah :

- a) Kondisi eksisting KDB/KLB
- b) Jenis peruntukan lahan dan bangunan yang direncanakan
- c) Kemiringan lahan
- d) Struktur geologi yang mencerminkan daya dukung tanah serta kesesuaian lahan
- e) Orientasi terhadap kelas dan fungsi lahan
- f) Efisiensi penggunaan lahan segi lanskap

Berdasarkan faktor-faktor tersebut, maka ditetapkan rencana kepadatan bangunan sebagai berikut :

- a) Bangunan di Kodya Madiun dibatasi sampai 4 lantai atau 18 meter.
- b) Tinggi bangunan untuk tiap-tiap bagian wilayah kota disesuaikan dengan mempertimbangkan kemampuan tanah, daya dukung ruang dan estetika lingkungan kota secara keseluruhan.
- c) Nilai KDB antara 60 s/d 90 dan KLB antara 120 s/d 360 di kawasan pusat kota. Nilai KDB antara 60 s/d 90 dan KLB antara 120 s/d 360 di kawasan transisi.
- d) Nilai KDB antara 60 s/d 90 dan KLB antara 120 s/d 360 di kawasan pinggir.

2. Rencana ketinggian bangunan

Pengaturan ketinggian bangunan dimaksudkan untuk mengatur penampilan bangunan dikaitkan dengan kondisi sekeliling agar kompak dan serasi.

Dalam kaitannya segi keamanan dan keserasian bangunan dengan penataan ketinggian bangunan ini dimaksudkan untuk menentukan beban bangunan terhadap tanah sehingga sesuai dengan kemampuan daya dukungnya dan menjaga agar tetap terjadi sirkulasi angin dan pencahayaan sinar matahari.

Untuk itu ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menata ketinggian bangunan, yaitu :

- a) ketinggian bangunan
- b) kemampuan lahan
- c) fungsi bangunan
- d) lanskap lingkungan
- e) ketersediaan lahan, perlu tidaknya pengembangan bangunan secara vertikal
- f) kebutuhan efisiensi pemanfaatan ruang kota.

3. Rencana kualitas bangunan

Kualitas bangunan di Kodya Madiun hendaknya dikembangkan dengan memperhatikan segi kualitas bangunan. Kualitas bangunan ini berkaitan dengan bahan bangunan yang dipakai yang mudah didapatkan di daerah sekitar kota Madiun, nilai estetika lingkungan, dan kesesuaian dengan kondisi lingkungan.

Kualitas bangunan yang direncanakan akan banyak memberikan pengaruh terhadap nilai keamanan bangunan yang didirikan dan nilai bangunan itu sendiri. Adapun pengaturan kualitas bangunan diarahkan mengikuti kondisi wilayah dimana bangunan itu didirikan, sehingga bangunan tersebut mempunyai nilai kekompakan terhadap lingkungan dan bentuk arsitektural wilayah setempat. Untuk pengaturan ini didukung oleh perda yang khusus mengatur tentang kualitas bangunan tersebut.



Tabel 4.1
Penetapan KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan Untuk Setiap Peruntukan

No	BWK	Perumahan			Pemerintahan/kantor			Perdagangan/jasa			Industri			Fasilitas Umum			Terminal		
		KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.	KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.	KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.	KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.	KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.	KDB (%)	KLB (%)	Tinggi Bang.
1.	BWK PUSAT (BWK P)																		
	Sub BWK P1	70	280	4	60	240	4	90	320	4	-	-	-	60	200	4	-	-	-
	Sub BWK P2	70	280	4	60	240	4	90	320	4	-	-	-	60	200	4	-	-	-
	Sub BWK P3	70	280	4	60	240	4	90	320	4	-	-	-	60	200	4	-	-	-
	Sub BWK P4	70	280	4	60	240	4	90	320	4	-	-	-	60	200	4	-	-	-
2.	BWK UTARA (BWK U)																		
	Sub BWK U1	60	100	2	60	60	1	70	140	2	-	-	-	60	60	1	-	-	-
	Sub BWK U2	70	140	2	60	180	3	70	140	2	60	160	3	60	150	3	40	80	2
	Sub BWK U3	70	200	2	60	100	2	80	200	3	60	100	3	60	100	2	-	-	-
	Sub BWK U4	70	140	3	60	180	3	70	200	3	-	-	-	60	150	3	-	-	-
	Sub BWK U5	70	140	3	60	900	2	70	100	3	-	-	-	60	150	2	-	-	-
3.	BWK SELATAN (BWK S)																		
	Sub BWK S1	60	100	3	40	80	2	70	140	2	-	-	-	60	100	2	40	80	2
	Sub BWK S2	60	100	2	40	80	2	70	140	2	60	160	3	60	100	2	-	-	-
	Sub BWK S3	70	200	3	60	180	3	80	220	3	-	-	-	60	150	3	40	80	2
	Sub BWK S4	70	200	3	60	180	3	80	220	3	-	-	-	60	150	2	-	-	-
4.	BWK BARAT (BWK B)																		
	Sub BWK B1	50	80	2	40	40	1	70	70	1	-	-	-	50	100	2	-	-	-
	Sub BWK B2	60	100	2	50	80	2	80	150	2	-	-	-	60	120	2	-	-	-
	Sub BWK B3	50	80	2	40	40	1	70	70	1	60	100	2	50	100	2	-	-	-
	Sub BWK B4	50	80	2	40	70	2	80	150	2	-	-	-	60	120	2	40	80	2
	Sub BWK B5	60	100	2	50	80	2	80	150	2	-	-	-	60	120	2	-	-	-

Sumber : RUTRK Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun Tahun 2003/2004 – 2013/2014

IV.1.2. Tinjauan Perdagangan Kota Madiun

a. Kegiatan Perdagangan Kota Madiun

Kegiatan perdagangan mempunyai peranan yang cukup penting dalam mendukung perekonomian Kotamadya Madiun pada saat ini dan masa yang akan datang. Peranannya yang cukup penting dalam memberikan pelayanan bagi wilayah sekitar akan menjadi potensi yang cukup penting dalam memberikan pelayanan bagi wilayah sekitarnya akan menjadi potensi yang cukup penting dalam mengembangkan pemasaran dan memacu pola investasi yang diharapkan semakin besar. Peranan kegiatan perdagangan saat sekarang dapat dilihat peranannya dalam memberikan sumbangan terhadap PDRB yang besarnya 16,5 % dan mengalami perkembangan rata-rata 10 tahun terakhir sebesar 11,74 %.

Arah kegiatan perdagangan di Kodya Madiun diarahkan sebagai berikut :

1) Perdagangan skala regional

Pelayanan perdagangan skala kota regional tidak lepas dari pusat orientasi pergerakan dari seluruh kawasan hiterlandnya.

2) Perdagangan skala kota

Kegiatan perdagangan untuk skala kota diarahkan untuk “besaran luasan kawasan” karena banyaknya variabel yang terkait, diantaranya besar dan luasnya skala pelayanan dan kecenderungan perkembangannya tidak semata-mata dipengaruhi oleh faktor internal kota saja, tetapi faktor eksternal kota sangat menentukan.

3) Perdagangan skala BWK

Pengembangan konsep ini telah dipadukan antara jumlah penduduk pendukung dengan faktor lokasi. Pusat kegiatan perdagangan BWK mempunyai skala pelayanan relatif kecil dan lebih ditekankan untuk menjangkau penduduk dalam kota. Jumlah penduduk yang dilayani terbesar mencapai 68.000 jiwa.

4) Perdagangan skala sub BWK

Dengan pedagang sub BWK maka jangkauan pelayanan lebih luas dan merata keseluruh kawasan permukiman. Kegiatan perdagangan ini lebih cenderung untuk melayani kebutuhan primer dan sebagian sekunder. Kawasan yang dikembangkan untuk kegiatan ini sesuai dengan arahan di pusat-pusat pelayanan sub BWK.

5) Perdagangan skala unit lingkungan

Pengembangan pelayanan perdagangan sampai skala lingkungan dimaksudkan untuk memberikan pelayanan penduduk tingkat lingkungan. Pelayanan tersebut disesuaikan dengan kebutuhan penduduk dalam kapasitas kecil, berupa kebutuhan primer. Jumlah penduduk sampai 250 penduduk berupa warung dan toko kecil.

Tujuan pemanfaatan kawasan perdagangan tidak saja terbatas pada efisiensi pemanfaatan lahan yang ada dengan semakin padatnya jenis dan kapasitas perdagangan, namun lebih diutamakan pada terciptanya iklim perdagangan yang dinamis, sehat dan dapat membawa peningkatan ekonomi penduduk kota Madiun dan sekitarnya. Dalam kaitannya dengan maksud tersebut, maka perlu dipertimbangkan karakteristik sosial budaya masyarakat kota Madiun khususnya dan penduduk sekitarnya pada umumnya.

b. Arah Pengembangan Pusat Perdagangan

Pengembangan perdagangan di wilayah kota Madiun menunjukkan peningkatan, salah satu parameternya adalah adanya peningkatan dalam jumlah pengajuan penerbitan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP). Jumlah pedagang di kota Madiun pada tahun 2000 adalah 2.868 meningkat 3% dari tahun 1999 yang berjumlah 2790. dari jumlah pedagang tersebut , 2.825 adalah pedagang pengecer dan sisanya 49 adalah pedagang grosir. Pedagang pengecer adalah pedagang yang menjual barang secara eceran kepada konsumen langsung, sedangkan pedagang grosir adalah pedagang yang menjual barang dalam jumlah besar dan pembelinya adalah para pedagang pengecer.

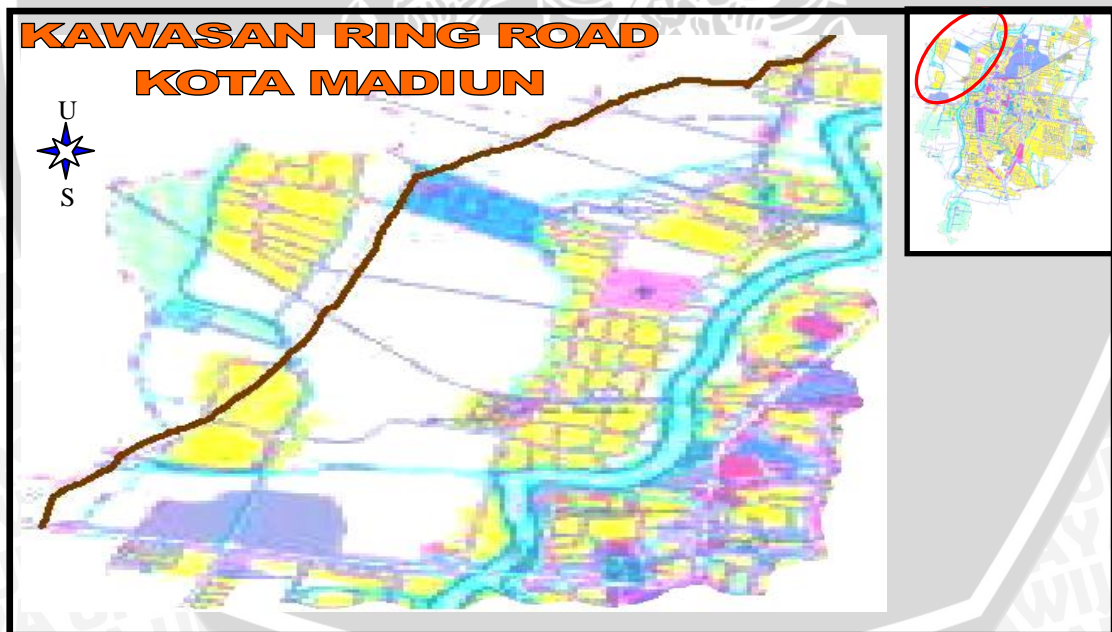
Pedagang pengecer dapat berupa pedagang kecil, warung, toko dan bahkan supermarket. Dua buah pusat perbelanjaan yang ada di Madiun, yaitu Plasa Matahari dan Pasaraya Sri Ratu termasuk dalam pedagang pengecer, meskipun jumlah dan jenis barang yang dijual dalam jumlah banyak akan tetapi sistem pembeliannya secara eceran. Pada pusat perbelanjaan barang yang diperdagangkan adalah kebutuhan sehari-hari dan barang pendukung, seperti bahan-bahan kebutuhan pokok, pakaian, sepatu, buku, barang elektronik dan kebutuhan rumah tangga. Konsumen dari pusat perbelanjaan ini adalah kalangan menengah bawah dan atas. Kedua pusat perbelanjaan yang ada menjual barang dalam jumlah kecil atau per satuan barang dan pembeli atau konsumennya adalah pemakai langsung. Tingginya harga kebutuhan pokok tidak mempengaruhi

masyarakat untuk tidak membeli barang tersebut, sebab barang-barang kebutuhan pokok selalu diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Tidak bisa dipungkiri bahwa masyarakat masih bersifat konsumerisme, terbukti bahwa pusat-pusat perdagangan dan perbelanjaan masih dipenuhi oleh masyarakat yang ingin membeli barang-barang kebutuhan mereka, meskipun harganya semakin mahal.

IV.2. Tinjauan Kawasan Perencanaan dan Kondisi Eksisting Tapak

IV.2.1. Tinjauan Kawasan Perencanaan

Salah satu wilayah di Kota Madiun yang diprediksikan mempunyai pertumbuhan dan perkembangan pesat adalah BWK barat, dimana hal ini disebabkan *multiplier effect* dari pembangunan jalan lingkar barat Kota Madiun. Perkembangan BWK barat khususnya kawasan sepanjang Ring Road barat berjalan sporadis, diindikasikan keberadaan bangunan industri dan gudang, fasilitas pelayanan umum, perdagangan jasa, dan perumahan.



Gambar 4.3 :Peta Kawasan Ring Road kota Madiun

a. Lokasi Geografis dan Batas Wilayah Perencanaan

Secara geografis wilayah perencanaan terletak di sebelah barat Kota Madiun dengan jarak 3 Km, meliputi area seluas $\pm 147,6627$ Ha. Secara administrasi kawasan sepanjang ring road barat Madiun mencakup 5 kelurahan,

yaitu: Kelurahan Mangunharjo, Kelurahan Winongo, Kelurahan Ngegong, Kelurahan Sogaten, an Kelurahan Patihan Kecamatan Mangunharjo.

Batas administrasi wilayah RTRK sepanjang Ring Road Barat adalah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara : Kecamatan Sawahan Kabupaten Madiun
- 2) Sebelah Timur : Kelurahan Tawangrejo dan Kelurahan Sukosari Kecamatan Kartoharjo, Kelurahan Madiun Lor, Kelurahan Pangongangan dan Kelurahan Nambangan Kidul Kecamatan Mangunharjo
- 3) Sebelah Selatan : Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun
- 4) Sebelah Barat : Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun

Sedangkan batas fisik RTRK sepanjang Ring Road Barat adalah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara : Kecamatan Sawahan Kabupaten Madiun
- 2) Sebelah Timur : Jl.Tos Sudarso – Jl.Kalasan – Jl.Candisari, Jl.Jongrang – Jl.Singosari – Jl.Asmorodono – Persil sawah – Saluran Ngegong – Saluran Irigasi Induk Madiun – Komplek 501.
- 3) Sebelah Selatan : Jl.Kolonel Marhadi
- 4) Sebelah Barat : Persil sawah – Saluran Irigasi Induk Madiun – Kecamatan Jiwan – Jl.Puspowarno – Jl.Maskumambang – Jl.Lembang – Kabupaten Madiun.

b. Karakteristik Kependudukan

Jumlah penduduk di kawasan Ring Road Barat pada tahun 2004 adalah sebesar 3.470 jiwa. kepadatan rata-rata penduduk pada tahun 2004 adalah 39 jiwa/Ha. Komposisi penduduk menurut jenis kelamin meliputi penduduk laki-laki 1.666 jiwa dan perempuan 1.804 jiwa. Bila dilihat berdasarkan proporsinya, jumlah perempuan lebih besar (52%) dibandingkan laki-laki (48%). Mata pencaharian penduduk di wilayah perencanaan didominasi oleh jenis usaha jasa sebanyak 122 jiwa, kemudian angkutan sebanyak 68 jiwa, perdagangan sebanyak 62 jiwa, pertanian sebanyak 59 jiwa, dan yang paling sedikit adalah peternakan sebanyak 16 jiwa.

Kepadatan penduduk di wilayah perencanaan secara kumulatif tergolong rendah, karena sebagian besar wilayah perencanaan masih berupa tanah kosong (sawah, tegalan). Sosio kultur penduduk dipengaruhi oleh budaya Mataram. Tingkat religius keagamaan cukup tinggi, hal ini terlihat dari adanya rutinitas keagamaan yang dilakukan seperti pengajian. Keguyuban masyarakat masih terlihat diantaranya pada kegiatan sosial kemasyarakatan : seperti kerja bakti, dan pembangunan rumah.

c. Karakteristik Pemanfaatan Ruang

Pengunaan lahan faktual di wilayah perencanaan meliputi :

- 1) Perumahan umumnya merupakan perkampungan lama yaitu perkampungan sogaten, perkampungan Mangunharjo, perkampungan Patihan dan Ngegong. Kawasan perumahan berkembang secara linier mengikuti jaringan jalan. Kepadatan bangunan yang tinggi terdapat disisi barat jalan di Kelurahan Sogaten.
- 2) Fasilitas umum antara lain Gedung Serbaguna Asrama Haji di Ring Road Barat, Kantor Lurah Ngegong, SDN Ngegong di Jl.Keningar, Pukesmas Sogaten, Kantor Lurah Sogaten, dan SDN Sogaten di Jl.Puspowarno.
- 3) Perdagangan dan jasa tersebar di kawasan permukiman sebagai fasilitas pendukung kegiatan permukiman terletak di periferi jalan, berupa perdagangan jasa skala kota dan lingkungan terdiri dari toko, pertokoan, kios, warung. Lokasi fasilitas perdagangan dan jasa antara lain di Jl.Raya Solo dan perempatan Sogaten.
- 4) Industri dan gudang individu mulai tumbuh di beberapa bagian sepanjang jalan ring Road Barat dan industri kecil di Jl.Raya Solo dan perempatan Sogaten.
- 5) Ruang terbuka hijau, mendominasi penggunaan lahan wilayah perencanaan, berupa lahan pertanian, sempadan sungai dan lapangan olahraga.
- 6) Beberapa sungai yang membelah wilayah perencanaan sebagai saluran irigasi dan drainase serta saluran pembuangan di kawasan permukiman.

d. Karakteristik Tata Bangunan

1) Kepadatan Bangunan

Secara garis besar kepadatan bangunan di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

a) Kepadatan 0- 40 Bangunan/Ha

Terdapat pada kawasan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, Kelurahan Ngegong, serta kawasan perumahan di Kelurahan Sogaten sisi utara ring road.

b) Kepadatan 40 -80 Bangunan/Ha

Terdapat pada kawasan permukiman perkampungan di Kelurahan Sogaten sisi selatan ring road.

2) Kondisi Bangunan

Secara garis besar kondisi bangunan di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

a) Permanen

Bangunan permanen mendominasi sebagian besar di wilayah perencanaan yaitu berupa bangunan perumahan, pendidikan, dan kantor pemerintahan.

b) Campuran permanen dan semi permanen

Bangunan campuran permanen dan semi permanen terdapat pada sebagian bangunan fasilitas umum perumahan diantaranya gardu jaga, lumbung serta rumah-rumah di bantaran Kali Madiun.

3) Kemunduran Bangunan

Berdasarkan survei lapangan, kemunduran bangunan di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

a) Sekitar perempatan Jl.Puspowarno - Jl.Ring Road Barat – Jl.Sogaten, kemunduran bangunan 4-10 m.

b) Jl.Puspowarno, kemunduran bangunan 4-10 m

c) Jl.Sogaten, kemunduran bangunan 4-15 m

d) Jl.Mandraguna, kemunduran bangunan 4-10 m

e) Jl.Maskumambang, kemunduran bangunan 4-8 m

f) Jl.Lembang, kemunduran bangunan 4-10 m.

4) Ketinggian Bangunan

Berdasarkan survei lapangan, ketinggian bangunan di wilayah perencanaan adalah :

a) Bangunan dengan ketinggian 5 – 8 meter :

Bangunan dengan ketinggian 5 – 8 meter atau setara dengan bangunan satu lantai mendominasi wilayah perencanaan yang sebagian besar adalah bangunan perumahan

b) Bangunan dengan ketinggian 8 – 12 meter :

Bangunan dengan ketinggian 8 – 12 meter atau setara dengan bangunan 2 lantai sebagian besar terdapat pada bangunan-bangunan fasilitas umum, pendidikan dan perkantoran pemerintah, serta bangunan untuk kegiatan perdagangan.

c) Bangunan dengan ketinggian > 12 meter :

Bangunan dengan ketinggian >12 meter atau bangunan lebih dari 2 lantai terdapat pada bangunan Asrama Haji.

e. Koefisien Dasar Bangunan

Rencana KDB di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

1) Perumahan

a) Perumahan kampung yang sudah terbangun dan mempunyai KDB 60-70% di Kelurahan Mangonharjo, Kelurahan Ngegong, serta di Kelurahan Sogaten sisi utara ring road, disarankan dengan KDB maksimum 70% untuk keperluan penghawaan dan penyinaran.

b) Perumahan dan perkampungan penduduk yang sudah terbangun dan mempunyai KDB di atas 70%, yaitu perkampungan di Kelurahan Sogaten sisi selatan ring road, disarankan dengan KDB maksimum 70% untuk keperluan penghawaan dan penyinaran.

2) Perdagangan dan jasa

Perdagangan dan jasa dikendalikan dengan KDB maksimum 70% dengan sistem street oriented building, dengan tujuan agar tersedia cukup ruang terbuka untuk penyinaran dan penghawaan alami, penyediaan

ruang untuk sirkulasi, parkir dan bongkar muat barang (untuk menghindari terjadinya parkir dan bongkar muat barang di tepi jalan yang bisa mengakibatkan kemacetan lalu lintas)

3) Fasilitas umum

- a) Fasilitas umum dikendalikan dengan KDB maksimum 60% dimaksudkan untuk keperluan ruang terbuka yang dibutuhkan sebagai penghawaan dan penyinaran alami, sirkulasi kendaraan, taman dan penghijauan dalam tapak.
- b) Sedangkan fasilitas umum yang sudah ada dan mempunyai KDB lebih besar dari 70%, dikendalikan dengan KDB maksimum 70%.

4) Industri dan gudang

Industri dan gudang dikendalikan dengan KDB 50% untuk penyediaan ruang bagi sirkulasi kendaraan di dalam persilnya.

5) Ruang terbuka hijau

- a) Lapangan olahraga dan rekreasi dikendalikan dengan KDB maksimum 10% untuk keperluan bangunan penunjang olahraga.
- b) Jalur hijau dikendalikan dengan KDB 0%.

f. Koefisien Lantai Bangunan

Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

1) Perumahan

- a) Perumahan dan perkampungan penduduk yang sudah terbangun di Kelurahan Mangunharjo, Ngegong, dan Sogaten sisi utara ring road, dikendalikan dengan KLB 70-140% atau ketinggian 1 – 2 lantai.
- b) Pada perumahan dan perkampungan penduduk yang sudah terbangun di Kelurahan Sogaten sisi selatan ring road, dikendalikan dengan KLB 70 – 140%, atau ketinggian 1 – 2 lantai.

2) Perdagangan dan jasa

- a) Perdagangan jasa dengan sistem *street oriented building* dikendalikan dengan KLB 70-140% atau ketinggian 1-2 lantai.

- b) Perdagangan jasa dengan *block system building* dikendalikan dengan KLB 50-150% atau ketinggian 1-3 lantai.
- 3) Fasilitas umum
 - a) Fasilitas umum dikendalikan dengan KLB 50-150% atau ketinggian 1-3 lantai.
 - b) Sedangkan fasilitas umum yang sudah ada dikendalikan dengan KLB 140% atau ketinggian 2 lantai.
- 4) Industri dan gudang

Industri dan gudang dikendalikan dengan KLB 50% atau ketinggian 1 lantai.
- 5) Ruang terbuka hijau
 - a) Lapangan olahraga dan rekreasi dikendalikan dengan KLB maksimum 10% untuk keperluan bangunan penunjang olahraga.
 - b) Jalur hijau dikendalikan dengan KLB 0%.

g. Garis Sempadan Bangunan

- 1) Ring Road Barat
 - a) GSB untuk kegiatan fasilitas umum, diperlukan kemunduran sekurang-kurangnya 8m untuk penyediaan tempat parkir, taman, penghijauan dalam persil, dan ruang terbuka formal.
 - b) GSB untuk kegiatan perdagangan jasa, diperlukan kemunduran sekurang-kurangnya 6m untuk penyediaan tempat parkir dan bongkar muat barang yang memadahi
 - c) GSB untuk kegiatan industri dan gudang, dibutuhkan ruang yang cukup untuk pergerakan truk di dalam persil, disamping untuk parkir dan bongkar muat barang. Pergerakan tersebut akan tercukupi bila memiliki GSB sekurang-kurangnya 10m.
 - d) GSB untuk kegiatan perumahan 6m.
 - e) GSB untuk ruang terbuka hijau 0m.
- 2) Jl.Puspowarno

GSB untuk Jl.Puspowarno yang terdiri dari penggunaan lahan untuk bangunan perdagangan jasa adalah 6m, fasilitas umum 8m, dan perumahan 5m.

3) Jl.Keningar

GSB untuk Jl. keningar yang terdiri dari penggunaan lahan untuk bangunan fasilitas umum 8m, industri 10m, perumahan 5m, dan ruang terbuka hijau 0m.

4) Jl.Tembus Jembatan Patihan

GSB untuk Jl.Tembus Jembatan Patihan yang terdiri dari penggunaan lahan untuk bangunan industri 10m, fasilitas umum 8m, dan ruang terbuka hijau om.

5) Jl.Lokal sekunder

GSB untuk jalan lokal sekunder terdiri dari penggunaan lahan untuk bangunan perdagangan jasa dalah 6m, perumahan 4m, fasilitas umum 8m, dan ruang terbuka hijau 0m.

IV.2.2. Kondisi Eksisting Tapak

Rencana lokasi perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun ini terletak di kawasan Ring Road (Jalan Lingkar Barat Kota Madiun), tepatnya di daerah perempatan Jl.Puspowarno – Jl.Ring Road Barat – Jl.Sogaten, Kelurahan Sogaten, Kecamatan Mangunharjo, Kabupaten Madiun.



Gambar 4.4 : Peta Eksisting Tapak

a. Kondisi Fisik Dasar

1) Topografi

Berdasarkan RTRW Kota Madiun 2012, ketinggian tanah pada tapak adalah 64 m dpl, dan kemiringan tanah rata-rata 0-2%.

2) Geologi, jenis dan kemampuan tanah

Pada lokasi tapak struktur batunya didominasi oleh jenis alluvium. Sedangkan jenis tanahnya termasuk alluvial yang mempunyai kadar mineral dan organisme cukup tinggi, jenis tanah tersebut merupakan tanah liat dengan pasir halus yang berwarna hitam kelabu dengan daya penahan air yang cukup baik. Kedalaman efektif tanah adalah di atas 90%.

3) Hidrologi

Sumber air yang ada adalah sumber air dangkal dengan kedalaman sekitar 8-12 meter dari muka tanah, sedangkan sumber air artesis terdapat pada kedalaman \pm 90 meter. Apabila dikaitkan dengan struktur tanahnya, diindikasikan bahwa wilayah kota Madiun dapat menyerap air dan mempunyai daya penahan air cukup baik.

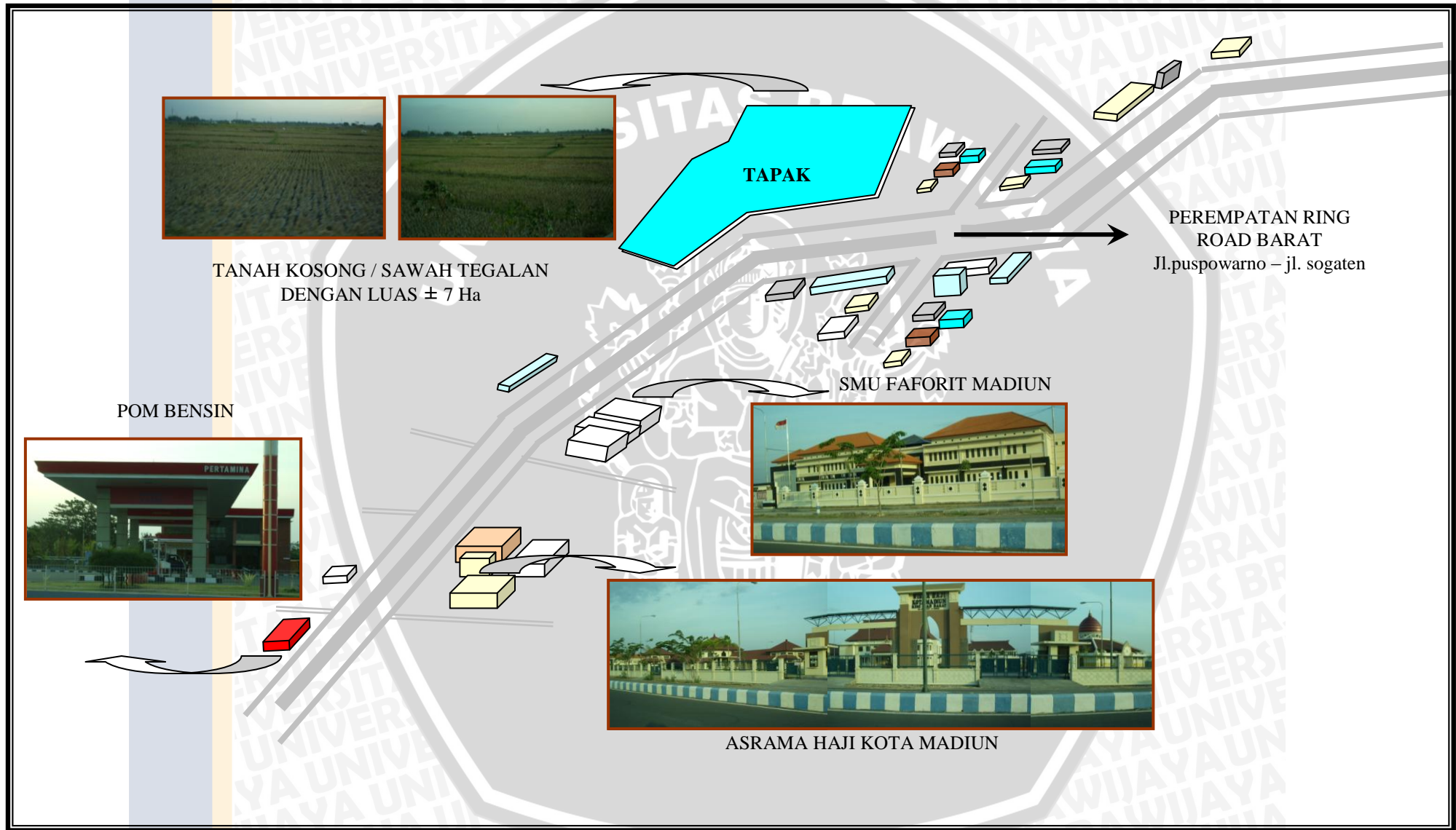
4) Klimatologi

Sebagian besar klimatologi pada lokasi tapak sama dengan klimatologi Kota Madiun, yaitu beriklim tropis dengan temperatur harian rata-rata 24-32° C, dan curah hujan rata-rata pertahun sebesar 2000mm/th dengan jumlah hari hujan 100 hari. Dalam setahun terjadi 4-5 bulan kering dan 2-3 bulan lembab serta 5-6 bulan basah. Arah angin dari arah selatan ke utara dengan kecepatan rata-rata 27,7 knot dan kelembabab udara rata-rata 78%.

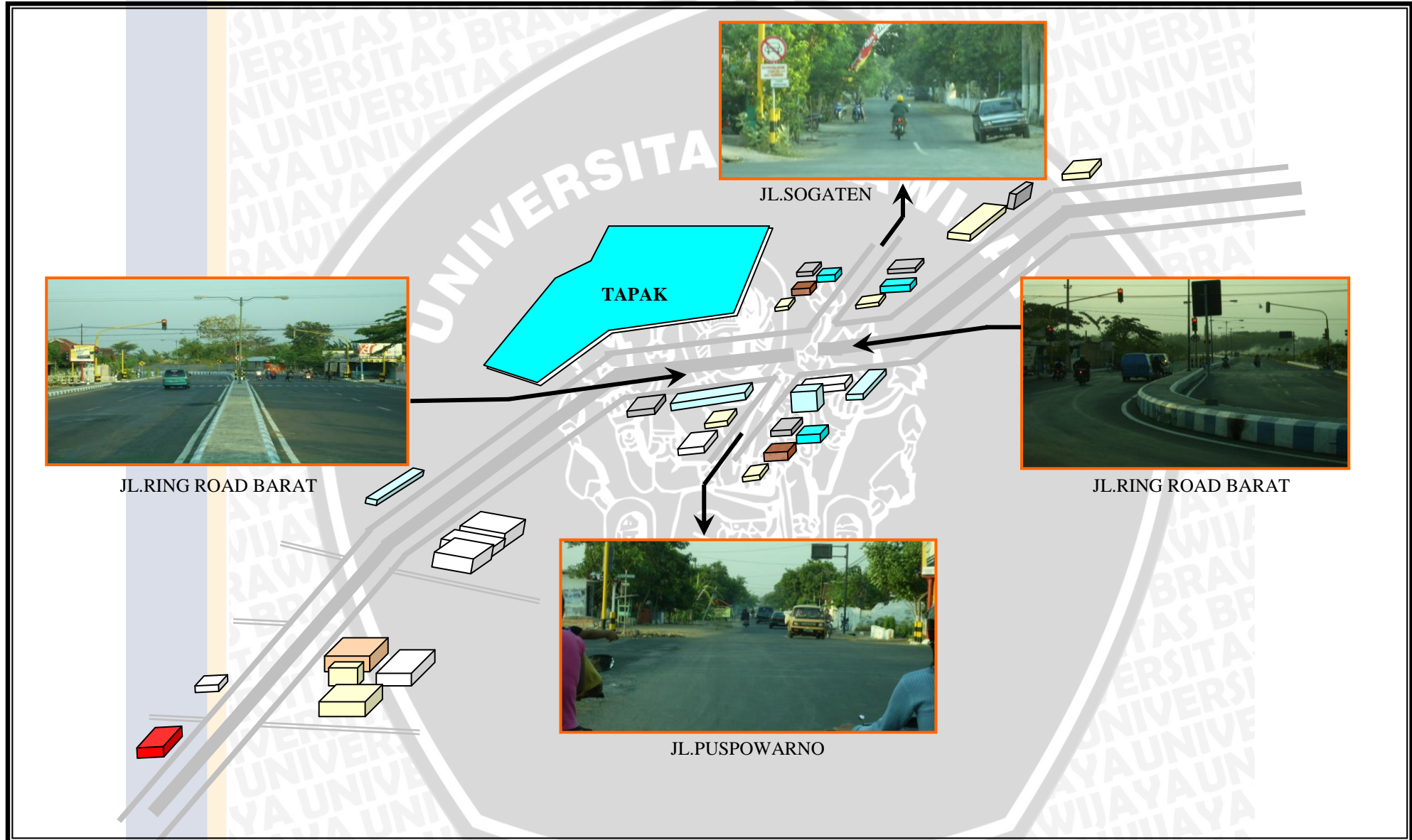
b. Kondisi Lingkungan Perencanaan

Wilayah perencanaan terletak di sebelah barat Kota Madiun, dengan jarak 3 km. Ditinjau dari kedudukannya dalam struktur kota, wilayah perencanaan merupakan bagian dari BWK B (Barat) dengan kegiatan yang dominan adalah permukiman, pasar, perdagangan dan kawasan pertanian.

Berikut adalah gambaran kondisi eksisting pada lingkungan perencanaan :



Gambar 4.5 : Kondisi lingkungan perencanaan



Gambar 4.6 : Kondisi lingkungan perencanaan

Lokasi tapak berada pada koridor Jalan Ring Road Barat. Jalur sirkulasi ini merupakan akses utama pada tapak, dengan tipe jalan 4/2 D, terdiri dari 2 arah lalu lintas, lebar jalan masing-masing 7,5 m, median jalan 0,75 m, bahu jalan 2 m, dan saluran tepi jalan 1 m. Jalan ini dilewati berbagai macam kendaraan bermotor roda dua dan roda empat. Eksisting sirkulasi pada sekitar tapak merupakan sirkulasi dua arah. Sirkulasi ini terdiri dari sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki. Akses utama (*main entrance*) pada lokasi tapak Pusat Perbelanjaan ini dapat dicapai secara utama dari koridor jalan Ring Road Barat pada sisi selatan, sebagai jalan dengan arus sirkulasi terbesar. Akses lain (*side entrance*) berada pada sisi timur yaitu Jl.Puspowarno.

Dalam mempertimbangkan pemilihan tapak adalah yang dapat menunjang keberadaan dan pengembangan kawasan Ring Road Barat yang lagi dikembangkan. Lokasi yang ada memiliki eksisting lahan yang sudah terbina. Maka lokasi yang dipakai adalah lokasi yang dikembangkan baik infrastruktur maupun bangunannya. Yakni lokasi yang berada disekitar kawasan Ring Road Barat Kota Madiun.

Adapun pertimbangan lokasi sekitar Kawasan Ring Road Barat adalah sebagai berikut :

- 1) Lokasi memiliki potensi dan eksisting yang potensial untuk dikembangkan.
- 2) Berada dikawasan pengembangan Ring Road Barat yang sudah menjadi rencana pembangunan daerah kota Madiun.
- 3) Lokasi merupakan jalur perhubungan antara kota-kota yang berada di wilayah Jawa Tengah dengan kota-kota di wilayah Jawa Timur.
- 4) Sudah ada bangunan yang dikembangkan berupa bangunan penunjang, fasilitas umum, perdagangan dan jasa.
- 5) Tersedianya lahan belum terbangun yang masih memungkinkan ditata dengan mempertimbangkan ketersediaan ruang terbuka hijau atau pemanfaatan ruang tata hijau..
- 6) Lokasinya mudah dicapai, berada di kawasan Ring Road Barat.
- 7) Harga tanah relatif masih murah meskipun pada tahun-tahun terakhir terus mengalami kenaikan.
- 8) Kondisi lingkungan permukiman yang cukup baik dengan prasarana dan sarana penunjangnya.
- 9) Terdapat beberapa saluran yang potensial dimanfaatkan untuk saluran drainase dan irigasi, antara lain : kali semawur, saluran irigasi induk Madiun, saluran winongo, saluran ngegong.

IV.3. Tinjauan Komparasi

1. Cihampelas Walk



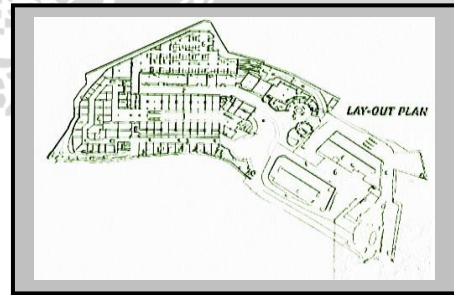
Gambar 4.7 : Cihampelas walk

Cihampelas Walk dirancang sebagai shopping center yang menggabungkan potensi alam dengan kenyamanan berbelanja ala city walk. Dengan desain yang menitik beratkan pada pengolahan *landscape*, didukung *climate* kota Bandung yang

berhawa sejuk, proyek ini bisa dikatakan sebagai mall yang berhasil mengadaptasi konsep City Walk secara utuh. Disinilah salah satu kunci keberhasilan Ciwalk dalam menerapkan konsep outdoor shopping. Sementara pola sirkulasi di dalam site dibentuk seperti corong yang bercabang membentuk dua koridor terbuka, mengambil filosofi sebuah tangan yang terbuka dan menerima, dengan pusat massa utamanya di tengah. Kedua koridor terbuka ini dinamai *Young Street* dan *Broadway*, yang berperan menciptakan suasana ala City walk. *Young Street* menyediakan produk untuk kaula muda, sedangkan *Broadway* untuk konsumen yang lebih dewasa.



Gambar 4.8 : Master Plan Ciwalk



Gambar 4.9 : Lay-out Plan Ciwalk

Data Obyek

Nama obyek : Cihampelas Walk (Ciwalk)
Lokasi : Jl. Cihampelas 160, Bandung
Luas tapak : 3,5 hektar
Luas bangunan : 24,900 m²

Selubung proyek yang berlokasi tepat di tengah-tengah kawasan belanja legendaris di Bandung ini berusaha menganalogikan keberadaan taman bunga, yang sinergis dengan kondisi asli site. Beberapa bagian tampak disaput dengan warna-warna mencolok yang mengambil ide dari warna-warni bunga.

2. La Piazza



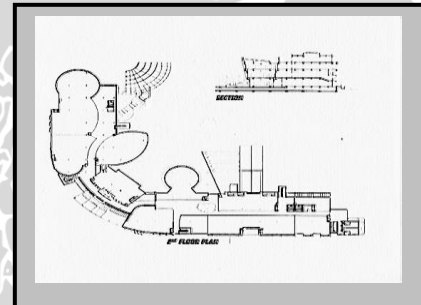
Gambar 4.10 : La Piazza

La Piazza melangkah berani dengan membalik konsep mall pada umumnya dengan memposisikan *public space* sebagai *anchor activity*. Dengan merelakan ruang besar yang bisa dimanfaatkan oleh public,

diharapkan bakal terbentuk semacam sumber *traffic* baru yang berdampak terhadap kehidupan indoor mall disekelilingnya. Pengunjung pun bisa merasakan pengalaman yang berbeda dibanding mengunjungi tempat sejenis lainnya.



Gambar 4.11 : Master Plan La Piazza



Gambar 4.12 : Lay-out Plan La Piazza

Data Obyek

Nama obyek	: La Piazza
Lokasi	: Sentra Kelapa Gading Jl. Bulevard Kelapa Gading Blok M Jakarta
Luas tapak	: 16.000 m ²
Luas bangunan	: 30.000 m ²

Berlokasi di Kelapa Gading Jakarta Utara, hawa panas daerah ini berpengaruh terhadap desain La Piazza. Blok Indoor Mall diposisikan mengelilingi plaza dengan tujuan sebagai proteksi terhadap sinar matahari sekaligus *barrier* terhadap *noise* dari jalan disekitarnya. Koridor-koridor yang terbentuk menjadi *setting* bagi pengunjung karena mereka dapat menikmati suasana plaza tetapi masih dalam satu sumbu yang bisa dikendalikan dan privasi yang tetap terjaga.

3. Bogor Trade Mall



Gambar 4.13 : Bogor Trade Mall

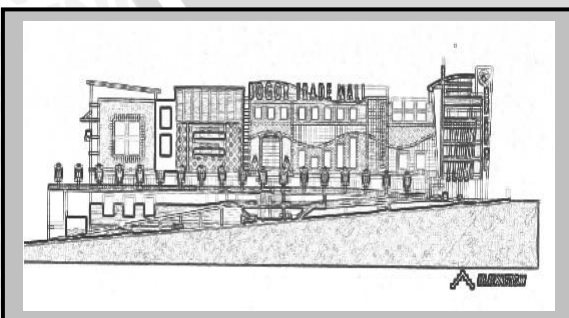
Bogor Trade Mall adalah sebuah pusat perbelanjaan yang berdiri di atas lahan seluas 1.4 Ha, yang berlokasi di jalan Ir. H. Juanda – Bogor,

yang didasarkan atas kebutuhan, keadaan lingkungan, dan keinginan untuk membuat sebuah “*point of attraction*” di Bogor. Di sisi belakang, arsitek menempatkan cafe dan fuodcourt dengan view ke arah pengunungan dan sungai, dimana hal tersebut menjadi salah satu keunggulan proyek berkategori *Trade Center* ini.

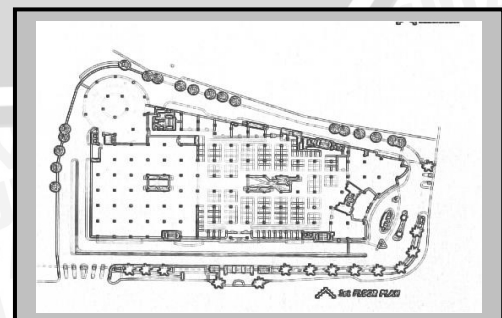


Gambar 4.14 : Interior Bogor Trade Mall

Penempatan entrance dibuat pada dua sisi yang berbeda untuk memberi alternatif jalur masuk pengunjung, sekaligus memberi solusi pada sirkulasi lingkungan setempat dengan membuat alternatif jalan putar pada pertigaan sehingga menghilangkan kemacetan yang sudah menjadi masalah di daerah ini. Bogor Trade Mall mempunyai 4 lantai shopping center, 3 lantai basement, dan 5 lantai untuk parkir.



Gambar 4.15
Tampak Samping Bogor Trade Mall



Gambar 4.16
Lay-out Plan Bogor Trade Mall

IV.4. Konsep Perancangan

Sebagai hasil akhir dari tahapan analisa yang telah dilakukan, konsep perancangan memuat keputusan-keputusan yang telah dipilih dalam perancangan pusat perbelanjaan di Madiun.

IV.4.1. Konsep Dasar

Konsep perancangan merupakan usaha pemecahan permasalahan yang terwujud dalam bentukan dan ruang arsitektur. Sebagai pusat perbelanjaan dengan fungsional aktivitas tinggi, bangunan harus efektif dan efisien dalam mendukung aktivitas didalamnya. Konsep yang mendasari perancangan pusat perbelanjaan di Madiun ini adalah modern, terpadu, dan fungsional. Konsep ini nantinya akan diterapkan penataan massa, sirkulasi, serta bentuk dan tampilan bangunan.



Gambar 4.17 Diagram konsep

Konsep dasar dari perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun dapat dipaparkan sebagai berikut:

1. Dalam perancangan ruang dalam harus memenuhi kebutuhan ruang yang diperlukan berdasarkan fungsi dan aktivitas pada pusat perbelanjaan dan dapat menampung segala kegiatan dan aktifitas pengunjungnya.
2. Perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun harus dapat memberikan kejelasan sirkulasi yang menghubungkan antar fungsi, sehingga tercipta sirkulasi yang dinamis dan mendukung kegiatan dan aktivitas pengunjung.

3. Bentuk bangunan Pusat Perbelanjaan di Madiun harus dapat menyesuaikan dengan lingkungan sekitar tapak, seperti ketinggian bangunan (kecuali bangunan utama yang lebih tinggi karena bangunan adalah fasilitas umum sehingga membutuhkan lebih dari 1 lantai).

IV.4.2. Konsep Ruang

Konsep ruang akan disusun secara berurutan mulai dari konsep fungsi ruang sampai konsep desain dengan urutan penyusunan sebagai berikut:

1. Pengelompokan fungsi ruang

Didalam perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun, pengelompokan fungsi ruang terbagi menjadi tiga bagian kelompok besar yaitu yang pertama adalah bagian fungsi utama/perbelanjaan, yang ke dua adalah fungsi penunjang/hiburan, dan yang ke tiga adalah fungsi pengelola dan servis. Didalam fungsi utama/perbelanjaan ini meliputi beberapa fasilitas diantaranya adalah : *Retail Shop, Special Retail, Stationery, Supermarket dan Departement Store*. Kemudian pada fungsi penunjang/hiburan meliputi beberapa fasilitas diantaranya adalah : *Food Center, Café, Game Fantasia, Bioskop, Bilyard Center* dan lain-lain.

Pada saat memasuki lokasi/area pusat perbelanjaan ini pengunjung akan diarahkan menuju fungsi penunjang yaitu *food center, cafe* dan restoran, konsep ini didasari oleh kondisi pengunjung yang sedang melakukan perjalanan jauh sedang dalam kondisi lelah atau cukup pengat. Setelah kepengatan atau rasa lelah pengunjung berkurang di area fungsi penunjang, selanjutnya pengunjung diarahkan ke bangunan fungsi utama/perbelanjaan, di sini pengunjung dapat melakukan kegiatan belanja pada fasilitas-fasilitas yang sudah disediakan. Setelah selesai semua pengunjung langsung diarahkan pada area fungsi hiburan di mana didalamnya terdapat beberapa fasilitas seperti *Game Fantasia, Bioskop, Bilyard Center* dan lain-lain. Kemudian selain beberapa fungsi tersebut pusat perbelanjaan ini juga menyediakan *rental space*, yaitu sebuah wadah fungsi perbelanjaan yang berupa kios-kios yang direncanakan sebagai area perdagangan dan diprioritaskan kepada pengusaha produk unggulan untuk menjual hasil produksi produk unggulan yang telah mereka hasilkan.

2. Pengelompokan Ruang

Dalam ruang aktifitas ini mencakup segala kegiatan yang ada di dalam kelompok ruang dimana dalam kelompok ruang tersebut terdapat ruang-ruang yang mendukung segala aktivitas yang ada di dalamnya.

a. Kelompok Fungsi Utama/Perbelanjaan

Kelompok fungsi perbelanjaan terdiri dari empat lantai yang terbagi menjadi empat bagian. Lantai pertama adalah supermarket, menyediakan barang-barang kebutuhan pokok, pangan, dan perlengkapan rumah tangga. Barang-barang yang dijual: Bahan pokok (mentah) : beras, gula, sayur, rempah, daging, dan lain-lain. Bahan pangan (jadi/siap konsumsi) : susu, buah, kue/roti, minuman kaleng, dan lain-lain. Kebutuhan rumah tangga : piring, sendok, gelas, kompor, furniture, sprei, dan lain-lain.

Pada lantai dua adalah retail shop. Retail shop adalah toko sewa dalam bentuk stand-stand yang khusus disewakan bagi pedagang eceran, barang-barang yang dijual bervariasi menurut keinginan penyewa. Pada lantai ini juga terdapat area khusus untuk cinderamata atau suvenir dan makanan khas kota madiun.

Pada lantai tiga adalah spesial retail shop spesial retail shop adalah toko sewa dalam bentuk stand-stand yang lebih besar dari retail shop. Misalnya: Boutique, Toko Sepatu, Toko Elektronik, dan lain-lain, (sifat barang yang dijual lebih khusus).

Kemudian pada lantai empat adalah departement store dan stationary. Departement store menyediakan kebutuhan sandang dengan sistem penjualan *self selection*, barang-barang yang dijual: Busana pria dan perlengkapan (baju, celana, T-Shirt, pakaian dalam, ikat pinggang, dasi, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain). Busana wanita dan perlengkapan (baju, celana, rok, T-Shirt, pakaian dalam, ikat pinggang, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain). Busana anak / balita dan perlengkapan (baju, celana, kaos, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain). Ruang yang disewakan dalam bentuk khusus yaitu toko terbesar. Sedangkan stationary menyediakan kebutuhan sekolah, kantor, buku bacaan umum, barang yang dijual meliputi buku tulis, mesin gambar, majalah, tas, peta, pensil dan alat bantu tulis lainnya.

b. Kelompok Fungsi Penunjang

Kelompok penunjang terdiri dari ruang-ruang yang menunjang fasilitas-fasilitas utama, ruang-ruang tersebut adalah food center, menyediakan bermacam makanan & minuman khas daerah dalam satu tempat yang terbagi melalui stand-stand berderet. Cafe Menyediakan makanan ringan dan minuman. Game fantasia, menampung kegiatan bermain baik anak-anak maupun orang dewaa, dengan memberikan fasilitas bermain seperti permainan vidio game, dll. Bioskop, memberikan fasilitas pertunjukan film layar lebar. Bilyard center, memberikan fasilitas permainan bola sodok bagi pengunjung & ditunjang mini bar makanan dan minuman ringan. Mushola (ruang sholat, ruang wudhu) kamar mandi/WC, restoran (dapur bersih, dapur kotor, ruang saji, gudang dan toilet), ruang tunggu, ruang unit kebersihan, ruang unit pengadaan, ruang unit keamanan, ruang pos jaga, pos petugas parkir, ruang utilitas (MEE, genset, reservoir), dan ruang penyimpanan (gudang).

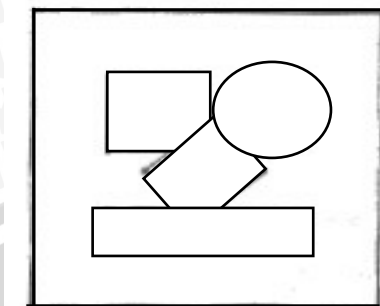
c. Kelompok Fungsi Pengelola

Ruang-ruang untuk pengelola terdiri dari ruang direktur, ruang general manager, ruang sekretaris, ruang administrasi (ruang kabag administrasi, ruang staf pembukuan data, ruang staf unit kasir), ruang pemasaran (ruang kabag pemasaran, ruang staf unit promosi dan pemasaran, ruang staf pengembangan), ruang operasional (ruang kabag operasional teknis, ruang staf unit fasilitas bisnis, , ruang staf unit penunjang), ruang kepegawaian (ruang kabag kepegawaian, ruang staf unit hubungan kerja), ruang perawatan dan pemeliharaan (ruang kabag perawatan dan pemeliharaan, staf unit pemeliharaan bangunan, ruang staf unit pemeliharaan peralatan, staf unit teknis, ruang rapat, ruang arsip, ruang brankas, gudang dan toilet sebagai fungsi servis).

3. Ruang dalam

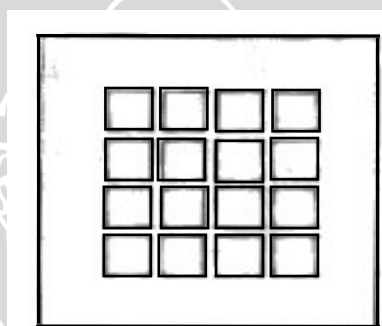
Ruang dalam yang terbentuk memenuhi kebutuhannya dan sesuai dengan fungsi masing-masing. Tata ruang yang sesuai untuk perencanaan bangunan Pusat Perbelanjaan adalah kombinasi antara pola cluster dan grid. Hal ini berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Pola tata ruang cluster memungkinkan pengelompokkan ruang sesuai fungsi tanpa harus adanya kesamaan bentuk dan ukuran.



Gambar 4.24
Pola tata ruang cluster

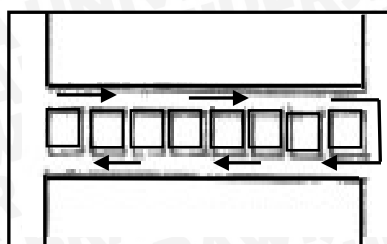
- b. Pola grid memungkinkan untuk mengatur kelompok-kelompok ruang dalam kesatuan modul sesuai dengan karakternya.



Gambar 4.25
Pola tata ruang grid

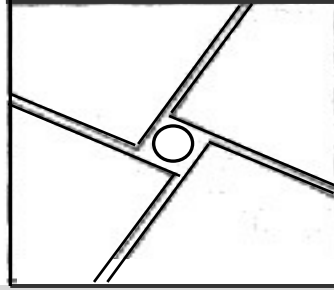
Pola sirkulasi yang dapat diterapkan pada perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun ini adalah kombinasi antara pola sirkulasi linier dan radial. Pola ini akan digunakan dalam hubungan antar ruang dalam kelompok fungsi dan aktivitas, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Pola sirkulasi linier, memungkinkan terjadinya sirkulasi yang menerus tanpa adanya monotonitas, sehingga diharapkan dapat menjadi daya tarik bagi pengguna dan pengunjung.



Gambar 4.26
Pola sirkulasi linier

- b. Pola sirkulasi radial, memungkinkan adanya pemutusan sirkulasi di dalam ruang tanpa mengurangi karakteristiknya. Juga memungkinkan adanya ruang pengikat antar kelompok ruang dari kelompok fungsi yang berbeda.



Gambar 4.27
Pola sirkulasi radial

Sirkulasi vertical untuk pengunjung akan disediakan dua jenis yaitu tangga berjalan (escalator) dan tangga, dan tangga ini juga akan berfungsi sebagai tangga darurat. Tangga darurat ini diletakkan pada batas pinggir bangunan untuk memungkinkan atau memudahkan perencanaan rute penyelamatan diri dalam keadaan darurat.

4. Ruang Luar

Hubungan ruang luar tidak lepas dari hubungan antara ruang dan jalan. Sebagai media perantara pada kedua belah elemen ini, maka dalam perancangan ada tiga macam hubungan antara ruang dan jalan, yaitu:

- a. melewati ruang, pola ini fleksibel, integritas masing-masing ruang kuat
- b. menembus ruang, pada pola ini akan mengakibatkan terjadinya ruang gerak dan ruang diam
- c. berakhir dalam ruang, pada pola ini lokasi menentukan arah, sering digunakan dalam ruang bernilai fungsional atau simbolis, misalnya pencapaian menuju monument atau obyek utama dalam suatu kawasan

Penggunaan Elemen ruang luar pada tapak meliputi :

1. Elemen keras (*hard material*), meliputi
 - a. Perkerasan, berupa
 - 1) Aspal, digunakan pada jalur sirkulasi kendaraan dan area parkir kendaraan.
 - 2) Grass blok dan paving, digunakan pada jalur pajalan kaki.
 - b. Lampu taman, digunakan untuk penerangan pada jalur sirkulasi, area parkir, dan taman di malam hari.

- c. Plasa/ruang terbuka, digunakan sebagai pengikat massa dan menyebarkan pengunjung ke bangunan yang akan dituju.
 - d. Pagar, digunakan untuk keamanan tapak dan bangunan.
2. Elemen penghalus (*soft material*), meliputi :
- Taman (*vegetasi*), digunakan sebagai nilai estetik dan alami ditempatkan pada ruang luar. Pemilihan dan penataan vegetasi berfungsi sebagai :
 - a. Pengarah sirkulasi.
 - b. Mereduksi kebisingan, sinar matahari, dan debu pada tapak.
 - c. Peneduh dan pelembut, serta penambah estetika
 - d. Sebagai penutup area terbuka.

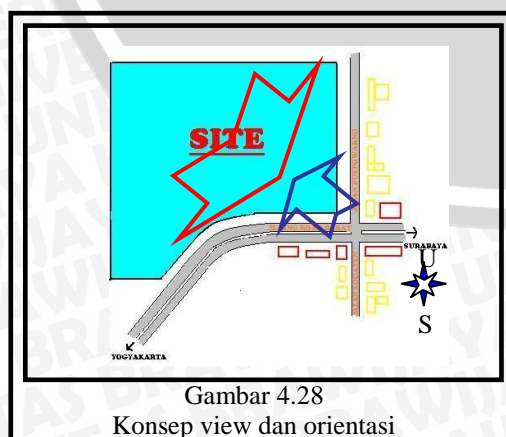
IV.4.3. Konsep tapak

A. View dan orientasi bangunan

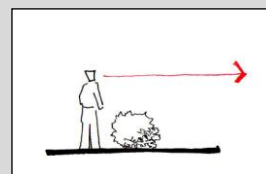
View dan orientasi pada bangunan pusat perbelanjaan adalah:

1. Orientasi dari tangkapan dominan baik dari luar tapak maupun dari dalam tapak (prempatan jalan ring road barat) merupakan pusat orientasi bangunan, karena Jl. Ring road barat adalah jalan poros kawasan tapak.
 2. View bangunan terlihat dari area parkir luar pada area pusat perbelanjaan.
- Orientasi bangunan harus mampu mendukung terhadap sirkulasi dan pencapaian ke dalam bangunan pusat perbelanjaan.

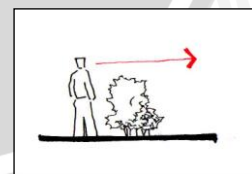
Untuk penyelesaian terhadap view bangunan, guna memberikan kenyamanan bagi pengunjung, baik untuk view yang bagus maupun yang kurang bagus dari bangunan, diselesaikan dengan penataan vegetasi sebagai pengarah view.



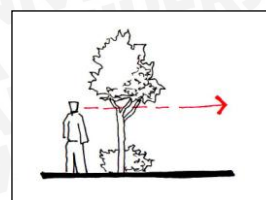
Gambar 4.28
Konsep view dan orientasi



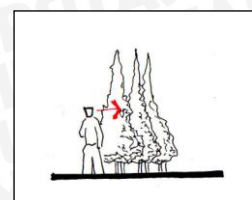
View paling baik



View baik

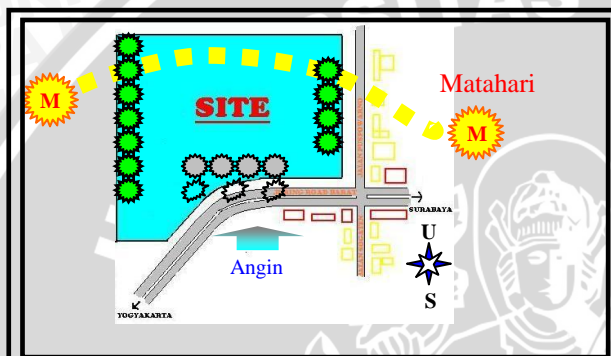


View kurang baik

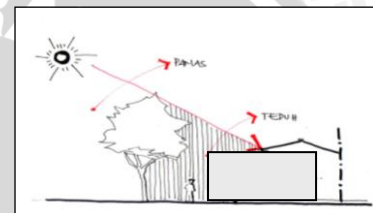


View jelek

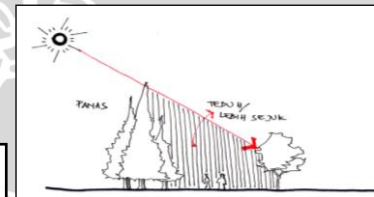
4. Untuk menangkap cahaya dan meneruskannya ke dalam bangunan sebagai pencahayaan alami menggunakan bukaan-bukaan jendela kaca dan juga bukaan pada atap.
5. Untuk membatasi cahaya yang masuk ke dalam bangunan menggunakan *shading device*.
6. Sebagai penerus air hujan menggunakan atap dengan sistem pengaliran ke arah bidang miring atap dan diteruskan pada plat atap datar untuk kemudian diteruskan ke tanah pada bagian-bagian tertentu yang disesuaikan dengan pengolahan fasade bangunan.



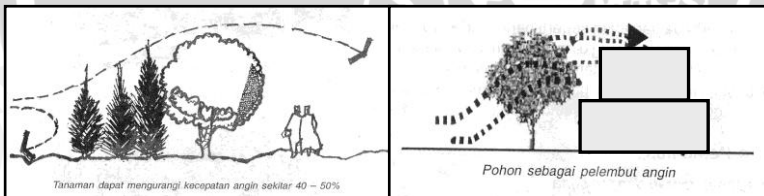
Gambar 4.30
Penyelesaian terhadap sinar matahari dan angin



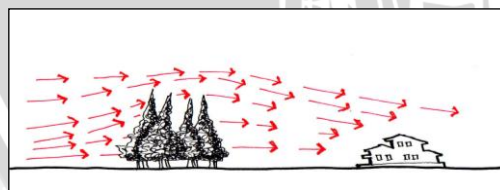
Mengurangi panas sekitar dan dalam bangunan



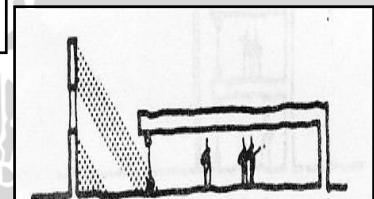
Mengurangi panas sekitar lingkungan



Penanggulan terhadap angin



Pemanfaatan tanaman sebagai barrier



Pemakaian bukaan-bukaan pada dinding

D. Sirkulasi dalam kawasan

1. Pencapaian

Konsep pencapaian ke pusat pebelanjaan adalah:

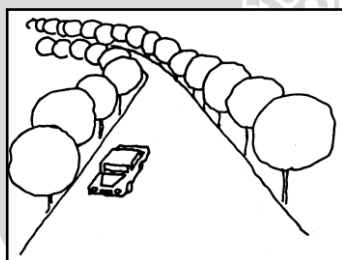
- a. Pencapaian utama (jalan masuk dan keluar) pusat perbelanjaan harus terlihat dominan dan mudah dicapai. Jalan masuk dicapai melalui jalan ring road barat, sedangkan jalan keluar melalui jalan puspowarno.

- b. Ruas jalan dibuat lebih luas, sehingga mampu menampung arus kendaraan keluar masuk area pusat perbelanjaan.
- c. Adanya pemisahan yang jelas antara jalur pengunjung dan untuk jalur kendaraan barang.
- d. Tersedia jalur pencapaian untuk pengelola pusat perbelanjaan dan juga jalur sirkulasi untuk servis yang tidak mengganggu jalur sirkulasi pengunjung dan pejalan kaki.

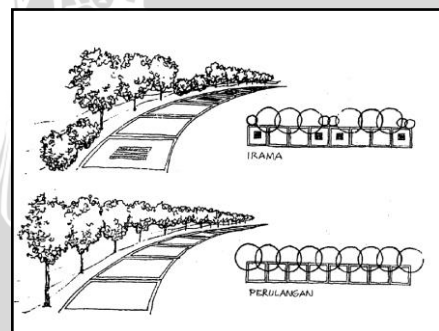
2. Sirkulasi pada area dalam tapak

Untuk meningkatkan efektifitas dan kualitas pelayanan, sirkulasi pencapaian dibagi menjadi tiga kelompok yaitu sirkulasi pengunjung, sirkulasi barang dan sirkulasi pengelola. Konsep sirkulasi yang diterapkan adalah menggunakan gabungan sistem sirkulasi linier dan kurva linier.

Sistem jalan menggunakan jalan satu arah dan bebas hambatan sehingga sirkulasi untuk masuk dan keluar area pusat perbelanjaan tidak saling mengganggu. Diharapkan dengan sistem ini sirkulasi akan lancar, sehingga pengunjung dapat dengan mudah menentukan arah yang ingin dituju.



Sirkulasi Kendaraan



Sirkulasi Pejalan kaki

E. Penzoningan

Berdasarkan atas hubungan fungsional antar fasilitas-fasilitas yang ada di dalam area pusat perbelanjaan maka berkaitan dengan penataan massa bangunan yang dicapai melalui pembagian zoning mengacu pada pengelompokan fungsi didasarkan atas korelasi antar fasifitas. Terdiri dari:



1. Fungsi utama berhubungan dengan fasilitas utama yaitu berkaitan dengan aktivitas perbelanjaan.
2. Fungsi sekunder merupakan fasilitas yang berkaitan dengan proses kegiatan yang mendukung aktifitas perbelanjaan yaitu fasilitas penunjang seperti restoran, cafe dan fasilitas hiburan seperti biokop, game center, dan lain-lain.
3. Fungsi pengelola berhubungan dengan fasilitas utama dan penunjang yaitu berkaitan dengan pengelolaan pusat perbelanjaan dan pelayanan pengunjung (servis).



F. Tata hijau dan ruang luar

Penataan ruang luar dapat memberikan nilai tambah terhadap keberadaan suatu bangunan dan dengan sendirinya mendukung eksistensi tampilan dari bangunan secara keseluruhan. Penataan ruang luar meliputi:

1. Menentukan jenis tanaman yang akan digunakan pada lansekap berdasarkan karakteristik tanaman.
2. Penggunaan elemen keras (*hard materials*) berupa batu-batuan, aksesoris dinding pembatas dan sculpture.
3. Pengaturan jarak lampu penerangan jalan dan efek pencahayaan terhadap bangunan.
4. Pengaturan pos jaga keamanan.

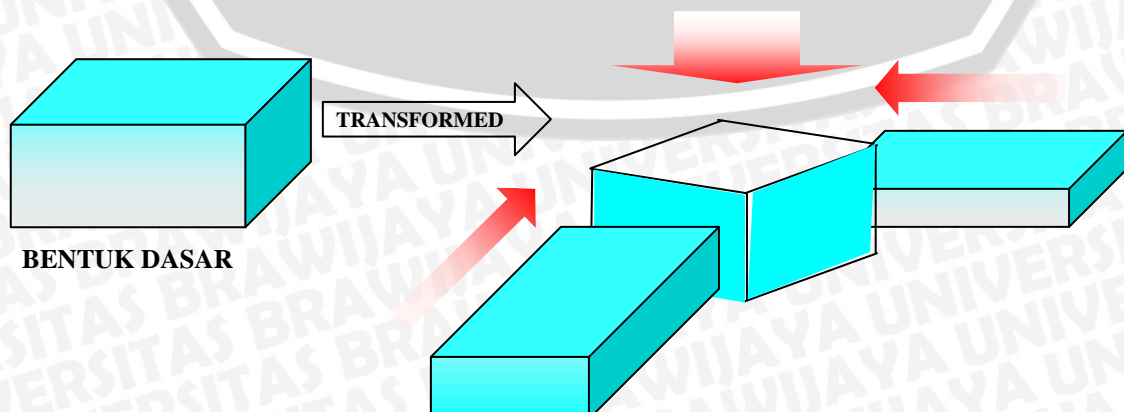
Pengunaan tanaman pada penataan ruang luar tidak sembarangan menggunakan jenis tanaman, tetapi penggunaan jenis tanaman didasarkan pada fungsi masing-masing tanaman itu sendiri. berikut adalah tabel jenis tanaman yang akan digunakan berdasarkan fungsinya :

Tabel 4.2
Fungsi dan Jenis Tanaman

Fungsi	Jenis tanaman
<i>Peneduh, pelindung</i>	Tanjung, Mahoni, Akasia, Kiara payung, Pinus
<i>Pengarah sirkulasi, pengarah pandang (visual)</i>	Palem raja, Kelapa, Cemara, Bunga kana
<i>Pembatas visual dan fungsi</i>	Bugenvil, Cemara, Bambu pagar
<i>Penutup tanah</i>	Rumput Jepang, Rumput Manila, Rumput Gajah
<i>Tanaman Penghias</i>	Kembang sepatu, Bougenvil, Bambu pagar, Kuping Gajah, Suplir, Alexandria, dan lain-lain

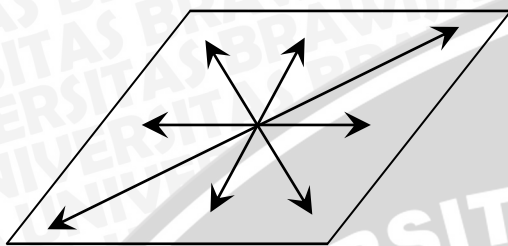
IV.4.4. Konsep Bentuk dan Tampilan Bangunan

Pada perancangan bangunan pusat perbelanjaan bentuk dasar untuk bangunan adalah persegi mengingat karakter yang akan ditampilkan adalah fungsional dan fleksibel. Bentuk ini juga dipengaruhi oleh bangunan disekitarnya yang telah terlebih dahulu berdiri yang didominasi oleh bentukan-bentukan persegi dan juga dipengaruhi bentukan site yang cenderung persegi. Perolehan variasi bentuk dapat dilakukan dengan pemakaian bentuk lingkaran sehingga terlihat kontras dan untuk menunjukkan kefungsian yang berbeda, yaitu sebagai unsur pengikat bangunan. Elemen-elemen tersebut secara langsung akan mempengaruhi bentuk bangunan secara keseluruhan.



ALASAN BENTUKAN PERSEGI / KOTAK

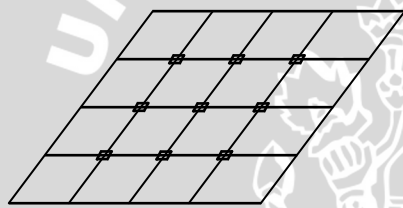
- ⊕ EFISIEN PENGGUNAAN RUANG
- ⊕ AKOMODASI TERHADAP FLEKSIBILITAS DIMENSI TATANAN INTERIOR
- ⊕ SESUAI DENGAN BANGUNAN SEKITAR



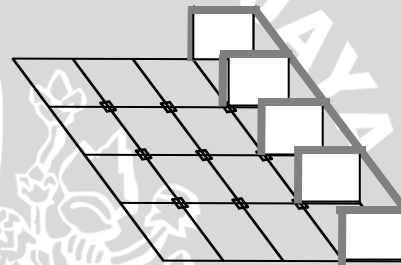
TUNTUTAN KEBUTUHAN AKTIVITAS DAN RUANG



EFISIENSI PENGGUNAAN RUANG UNTUK AKTIVITAS



POLA STRUKTUR DENGAN MODUL - GRID

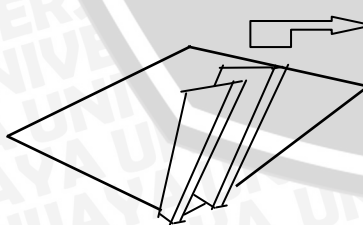


MENGHASILKAN AKOMODASI FLEKSIBILITAS DIMENSI DAN TATANAN INTERIOR

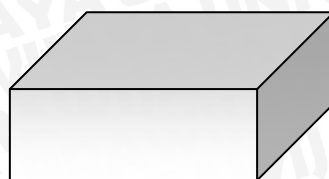
UNSUR MODERN

Ekspose bahan material alami
 minimalis
 desain yang efisien terhadap fungsi
 bentuk geometris atau sederhana

BENTUK SIMPEL DAN TIDAK MEMBINGUNGKAN



Kolom ekspose perkuat karakter bangunan



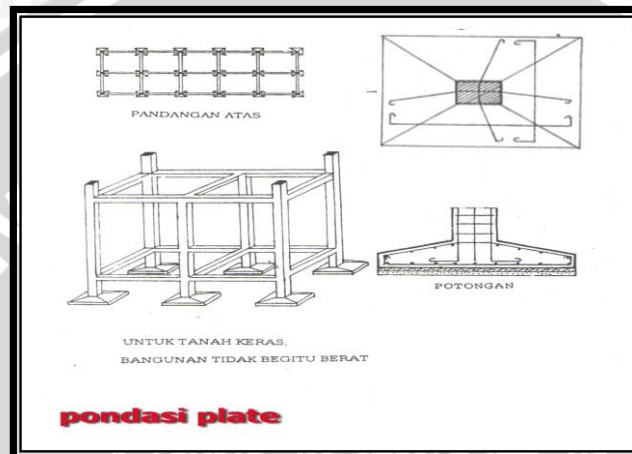
Geometris kotak Efisien terhadap fungsi



IV.4.5. Sistem Struktur dan Bahan Bangunan

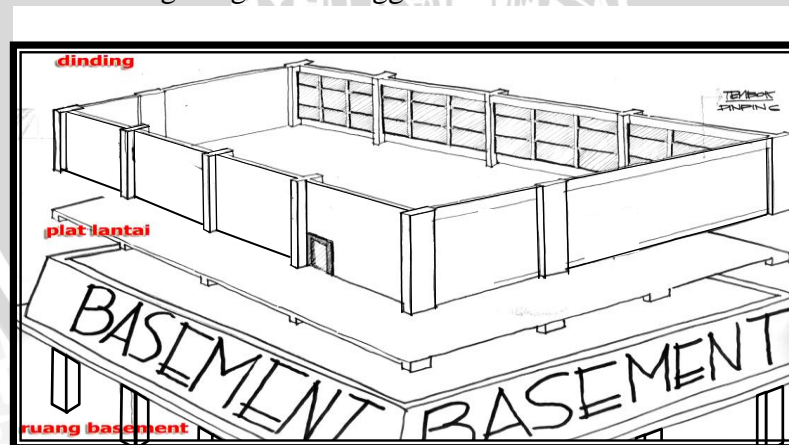
Pemilihan struktur pada bangunan Pusat Perbelanjaan di Madiun ini didasarkan pada karakteristik bangunan yang berada pada daerah tropis. Pemilihan strukturnya adalah:

- Bagian bawah bangunan menggunakan pondasi plate ditunjang dengan adanya ruang *basement* juga untuk menahan beban yang berada di atasnya, selain menjadi ruang fungsional untuk lahan parkir dan fungsi servis.



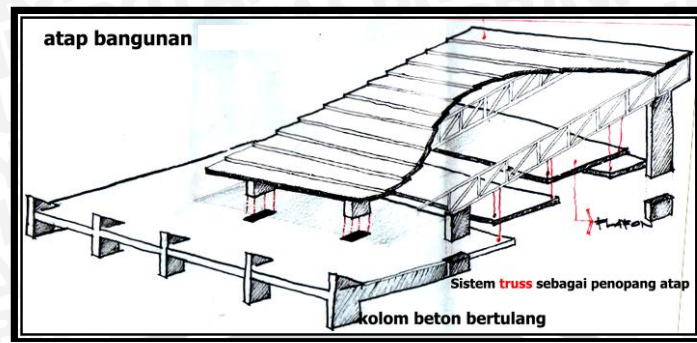
Gambar 4.32 : Sistem Struktur Kaki Bangunan

- Bagian badan bangunan menggunakan struktur rangka kaku (kolom beton) untuk komponen vertikal, dan sistem balok induk dan balok anak sebagai komponen horizontal. Dinding bangunan menggunakan bahan batu bata



Gambar 4.33 : Sistem Struktur Badan Bangunan dan Basement

- Dan untuk bagian atas bangunan/atap struktur yang digunakan adalah struktur rangka baja dengan pertimbangan dari segi bentuk, struktur ini bisa digunakan meskipun memiliki bentang yang panjang. Dan sistem *truss* sebagai penopang beban atap.



Gambar 4.34 : Sistem struktur Atap

IV.5.6. Konsep Utilitas Bangunan

1. Sistem penyediaan air bersih

Sumber air bersih untuk bangunan ini berasal dari saluran PDAM yang terdekat dengan tapak. Saluran utama PDAM, disalurkan dengan menggunakan pompa ke tandon air. Tandon air tersebut selain berfungsi untuk penyediaan air cadangan, juga sebagai pusat pendistribusian air ke massa-massa bangunan dan kawasan tapak. Air yang ditampung pada tandon selanjutnya dapat didistribusikan melalui pipa tertutup ke masing-masing ruang dalam massa bangunan. Adapun ruang-ruang yang membutuhkan suplai air bersih tersebut antara lain adalah toilet-toilet, ruang restoran, dapur/pantry pengelola serta kafeteria. Sistem penyediaan dan distribusi air bersih dapat digambarkan melalui bagan berikut ini.

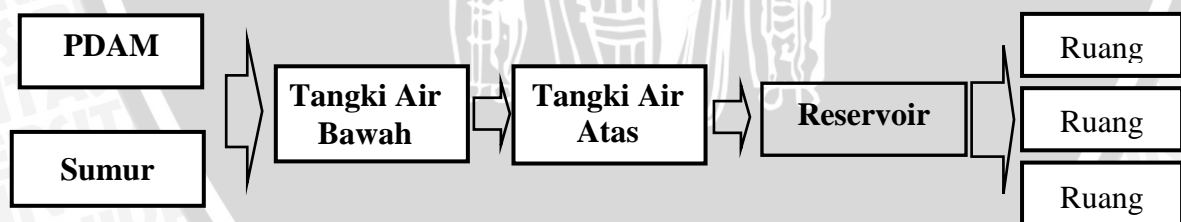


Diagram : Penyediaan Air Bersih

2. Sistem pembuangan air kotor (limbah cair)

Air kotor (limbah cair) sisa kegiatan pada dapat dibedakan menjadi :

1. Air bekas dari Toilet/kamar mandi



Air bekas dari Toilet/kamar mandi disalurkan langsung menuju ke sumur peresapan. Saluran air bekas ini sedapat mungkin berbentuk lurus, dengan jarak sependek mungkin lokasi toilet sedapat mungkin berada dekat dinding terluar bangunan. Selain ekonomis, hal ini juga untuk mencegah kemacetan/tersumbatnya saluran.

2. Air bekas yang mengandung lemak

Air bekas yang mengandung lemak terutama berasal dari dapur/pantry pengelola dan dari kafetaria. Sebelum mencapai sumur peresapan, maka air bekas tersebut terlebih dahulu harus melewati perangkap lemak.

3. Kotoran dari WC

Kotoran dari WC disalurkan menuju septic tank, untuk ditampung dan dicairkan, sedang air kotor yang menyertainya dialirkan ke peresapan. Dasar perhitungan kapasitas septic tank diasumsikan dari jumlah pemakai WC. Jarak minimal antara septic tank dengan peresapan adalah sejauh 2 meter. Setiap jarak 8-15 meter atau pada belokan-belokan dibuat bak kontrol, yang berfungsi untuk menjaga kelancaran sistem saluran. Ukuran atau Volume bak kontrol adalah (0,60 x 0,60) m³ dan dipasang setiap 7 meter pada saluran pembuangan. Seperti halnya saluran air bekas toilet/kamar mandi, maka saluran pembuangan kotoran juga diupayakan berbentuk lurus dan berjarak sependek mungkin, dengan perletakan toilet yang sedapat mungkin berada dekat dinding terluar bangunan, agar ekonomis dan mencegah tersumbatnya saluran.

4. Air hujan dan genangan air

Sistem penyaluran genangan air hujan pada atap bangunan terdiri atas :

- a Sistem penyaluran secara horizontal. Hal ini dipengaruhi oleh luas atap, jumlah lubang pembuangan, curah hujan tiap jam, kecepatan air sekitar 0,75 meter/detik (McQuinnes, Mechanical and Electrical Equipments For Buildings), serta dimensi talang.
- b Sistem penyaluran vertikal. Hal ini dipengaruhi oleh luas atap, curah hujan dan jumlah saluran vertikal.

Air hujan yang turun di kawasan tapak perencanaan dan menggenangi atap bangunan disalurkan kebawah melalui talang yang diletakkan pada sebelah luar atau dalam kolom. Air yang keluar dari talang ditampung dan

disalurkan melalui parit, untuk menuju ke riol kota atau sungai. Genangan air akibat hujan maupun aktifitas penyiraman pada tapak selain melalui proses peresapan pada tanah sekitar tapak juga disalurkan melalui parit-parit yang berhubungan dengan riol kota dan sungai. Perletakan parit-parit diupayakan untuk berada pada setiap penurunan kontur tanah. Hal ini terutama untuk mencegah penggenangan air pada daerah sekitar massa bangunan yang berada pada kontur rendah, akibat aliran dari kontur diatasnya yang lebih tinggi. Secara keseluruhan maka sistem pembuangan air kotor dapat digambarkan melalui bagan berikut ini.

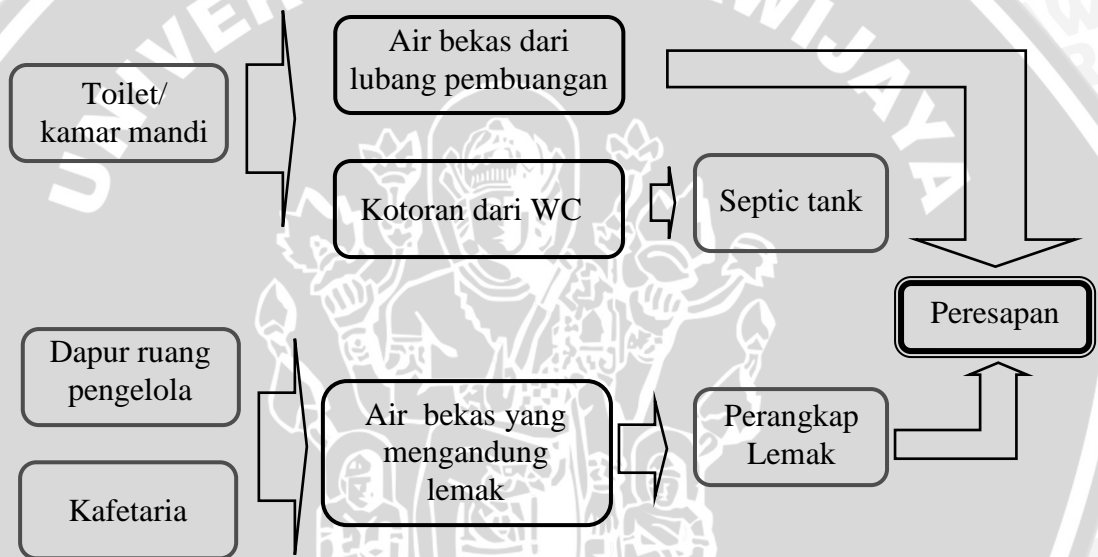


Diagram : Sistem Pembuangan air bekas dari kotoran

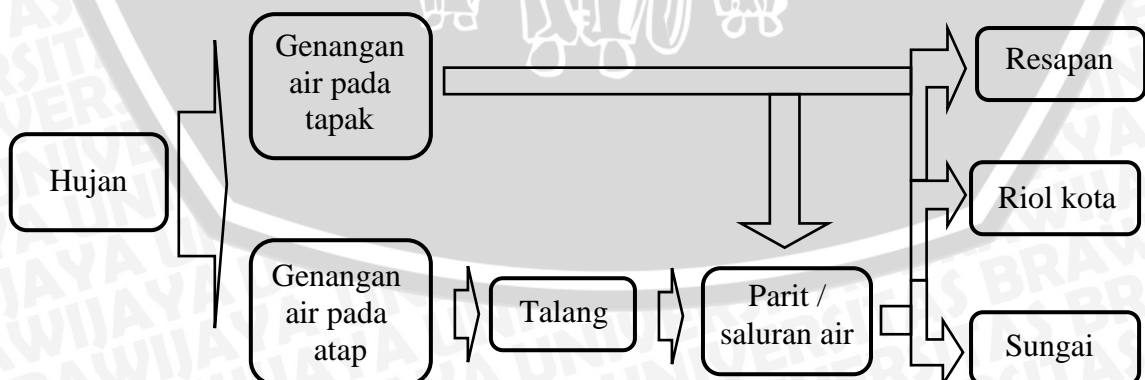


Diagram : Sistem penyaluran genangan air

3. Sistem Pembuangan sampah (limbah padat)

Hal yang penting untuk direncanakan mengenai penanganan masalah sampah pada kawasan tapak adalah yang menyangkut letak pembuangan sampah sementara dan pembuangan sampah akhir. Penanganan sampah pada kawasan tapak secara umum dilakukan dengan cara pengumpulan dengan menggunakan gerobak sampah dari bak-bak sampah dari tiap-tiap kapling bangunan. Sampah tersebut selanjutnya diangkut ke kontainer di lokasi pembuangan sampah sementara (TPS), untuk kemudian diangkut dengan truk menuju ke tempat pembuangan akhir (TPA). Adapun sampah (limbah padat) dari bangunan pusat perbelanjaan diangkut dengan gerobak menuju bak sampah sementara, untuk kemudian diangkut oleh petugas kebersihan menuju kontainer sampah di luar lokasi bangunan Pusat perbelanjaan.

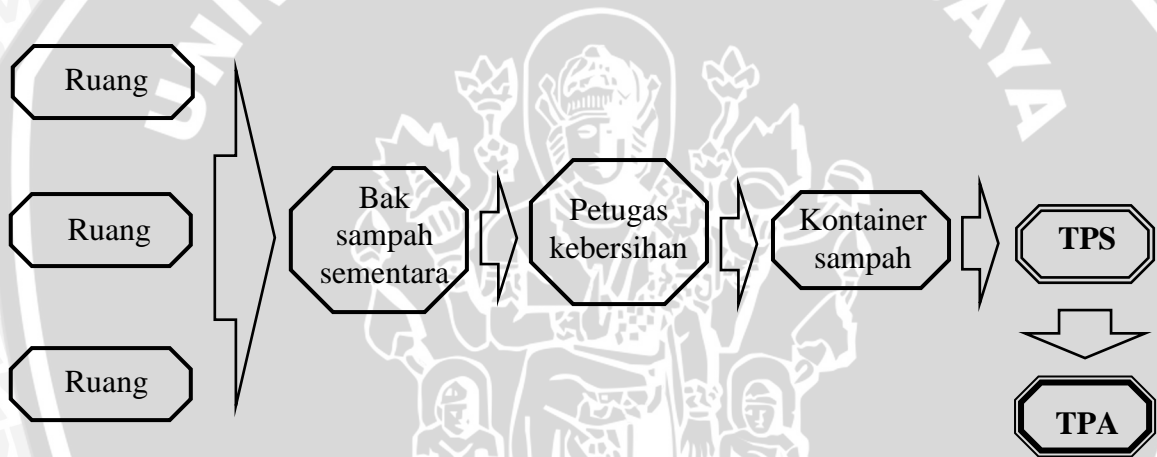


Diagram : Sistem Pembuangan Sampah

4. Sistem penyediaan tenaga listrik

Jaringan listrik yang diperoleh melalui pemasangan sistem elektrikal dipergunakan untuk pengoperasian peralatan dan penerangan pada bangunan Padepokan. Sumber daya listrik pada kawasan tapak diambil dari jaringan PLN dengan daya yang disesuaikan dengan kebutuhan , untuk kemudian disalurkan ke gardu induk (trafo utama) pada tapak. Untuk mengantisipasi terjadinya gangguan listrik dari PLN, maka disediakan generator set (genset). Dari gardu induk, listrik didistribusikan ke seluruh kawasan tapak.

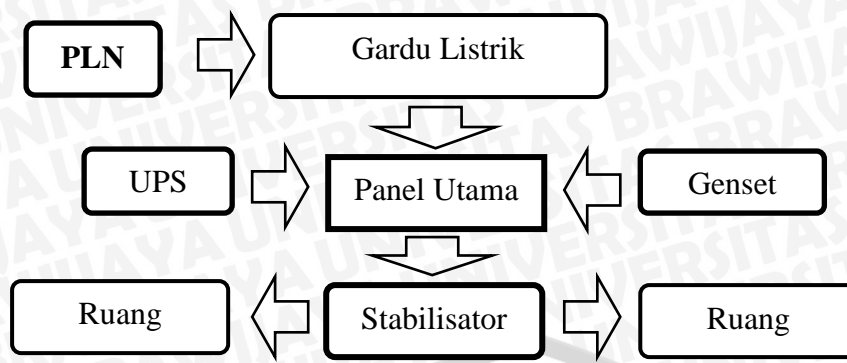


Diagram : Sistem Penyediaan Tenaga Listrik

5. Sistem Pencegahan Dan Penanganan Bahaya Kebakaran

Upaya yang dilakukan untuk menghadapi kemungkinan bahaya kebakaran terdiri atas upaya pencegahan dan upaya penanganan.

1. Upaya pencegahan bahaya kebakaran

Upaya pencegahan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan :

- a. Pemakaian sistem struktur dan pemilihan bahan yang memiliki daya tahan yang relatif kuat terhadap api. Adapun material bangunan yang dapat dipertimbangkan penggunaannya untuk struktur utama baja dan beton, dengan tingkat ketahanan terhadap api sekitar 2 jam.
- b. Pemasangan instalasi listrik yang memenuhi persyaratan.
- c. Pemasangan tanda-tanda larangan untuk merokok/menyalakan api terutama pada tempat-tempat yang mudah terbakar.

2. Upaya penanganan bahaya kebakaran

a. Pemberitahuan

Untuk mengetahui tanda-tanda adanya kebakaran sendiri mungkin melalui detektor asap (*smoke detector*). Atau detektor panas (*heat detector*) yang dihubungkan dengan alarm tanda bahaya.

b. Penyelamatan

Merupakan upaya mengevakuasi pemakai bangunan untuk segera keluar secepat mungkin melalui pintu-pintu darurat. Lebar pintu darurat ruang-ruang umum dapat diambil 1 meter untuk stiap 50 orang. Pintu darurat terbuat dari bahan yang tahan api berupa plat baja tipis.

c. Pemadaman

Upaya untuk memadamkan api dapat dilakukan dengan beberapa cara. Adapun alat pemadam api ringan yang dapat digunakan adalah Fire

Extinguisher yang berupa tabung berisi bahan CO₂ atau bahan lain yang dapat memadamkan api. Fire Extinguisher dipasang pada lorong atau sudut-sudut ruang. Selain itu ada pula Fire Hydrant, berupa pipa yang dapat menyembrotkan air bertekanan. Panjang slang pipa harus dapat mencapai sudut ruangan yang terjauh. Tandon air untuk Fire Hydrant harus dibuat terpisah dengan cadangan air untuk keperluan sehari-hari yaitu dari tandon bagian bawah. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kekosongan cadangan air saat terjadi kebakaran, akibat air yang telah terpakai. Tiap Fire Hydrant melayani daerah seluar 500-800 m², serta jangkauan radius kurang lebih 25-30 m². Alat lain yang digunakan adalah sistem sprinkler yang diletakkan pada plafon atau dinding bangunan dengan jarak jangkauan 3 x 3 m². Sprinkler ini dapat menyembrotkan air betekanan atau juga busa bertekanan.

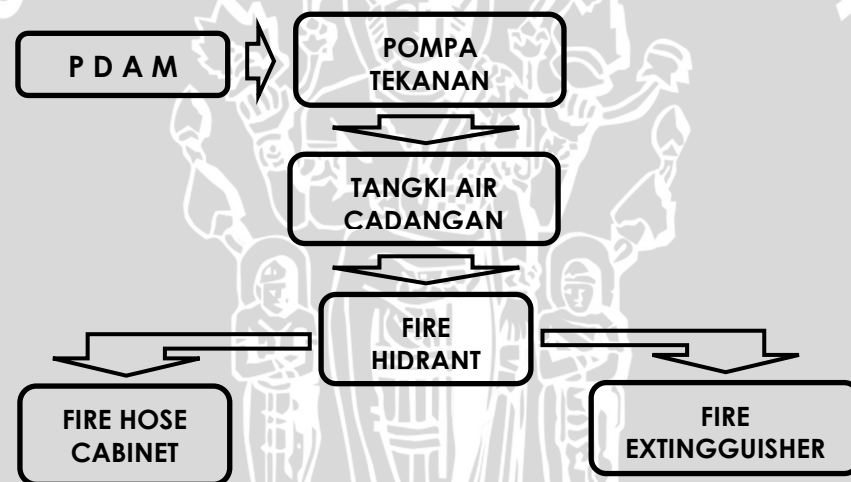


Diagram : Sistem Penanganan Kebakaran

6. Sistem Penangkal Petir

Untuk melindungi bangunan dan penghuninya dari bahaya sambaran petir, maka pada bagian atap yang tertinggi pada bangunan perlu dipasang alat penangkal petir. Tiang penerima petir yang dipasang di atas atap dihubungkan ke tanah oleh kabel yang ditanam sampai mencapai air tanah terendah. Setinggi 2 meter diatas permukaan tanah, kabel dibungkus dengan pipa untuk mencegah penyebaran aliran petir, yang dapat membahayakan orang yang lewat di dekatnya.

7. Sistem Telekomunikasi

Sistem telekomunikasi pada bangunan Pusat perbelanjaan ini terdiri atas:

1. Telekomunikasi intern, yaitu dengan penggunaan sistem interkom pada tiap ruang yang membutuhkan.
2. Telekomunikasi ekstern, yaitu dengan pesawat telepon yang mengambil saluran dari Telkom. Pesawat-pesawat telepon yang langsung berhubungan dengan pihak luar, disediakan pada ruang-ruang dianggap yang perlu membutuhkan.

Disediakan pula fasilitas telepon umum bagi para pengunjung didalam kawasan bangunan.



Diagram : Sistem Telekomunikasi

BAB V

HASIL DESAIN

5.1 Tapak dan Kefungsian Bangunan

5.1.1 Tapak

Lokasi perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun ini terletak di kawasan Ring Road (Jalan Lingkar Barat Kota Madiun), tepatnya di daerah perempatan Jl.Puspowarno – Jl.Ring Road Barat – Jl.Sogaten, Kelurahan Sogaten, Kecamatan Mangunharjo, Kabupaten Madiun. Wilayah perancangan terletak di sebelah barat Kota Madiun, dengan jarak 3 km. Ditinjau dari kedudukannya dalam struktur kota, wilayah perencanaan merupakan bagian dari BWK B (Barat) dengan kegiatan yang dominan adalah permukiman, pasar, perdagangan dan kawasan pertanian.

Lokasi tapak berada pada koridor Jalan Ring Road Barat. Jalur sirkulasi ini merupakan akses utama pada tapak, dengan tipe jalan 4/2 D, terdiri dari 2 arah lalu lintas, lebar jalan masing-masing 7,5 m, median jalan 0,75 m, bahu jalan 2 m, dan saluran tepi jalan 1 m. Jalan ini dilewati berbagai macam kendaraan bermotor roda dua dan roda empat. Eksisting sirkulasi pada sekitar tapak merupakan sirkulasi dua arah. Sirkulasi ini terdiri dari sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki. Akses utama (*main entrance*) pada lokasi tapak Pusat Perbelanjaan ini dapat dicapai secara utama dari koridor jalan Ring Road Barat pada sisi selatan, sebagai jalan dengan arus sirkulasi terbesar. Akses lain (*side entrance*) berada pada sisi timur yaitu Jl.Puspowarno.

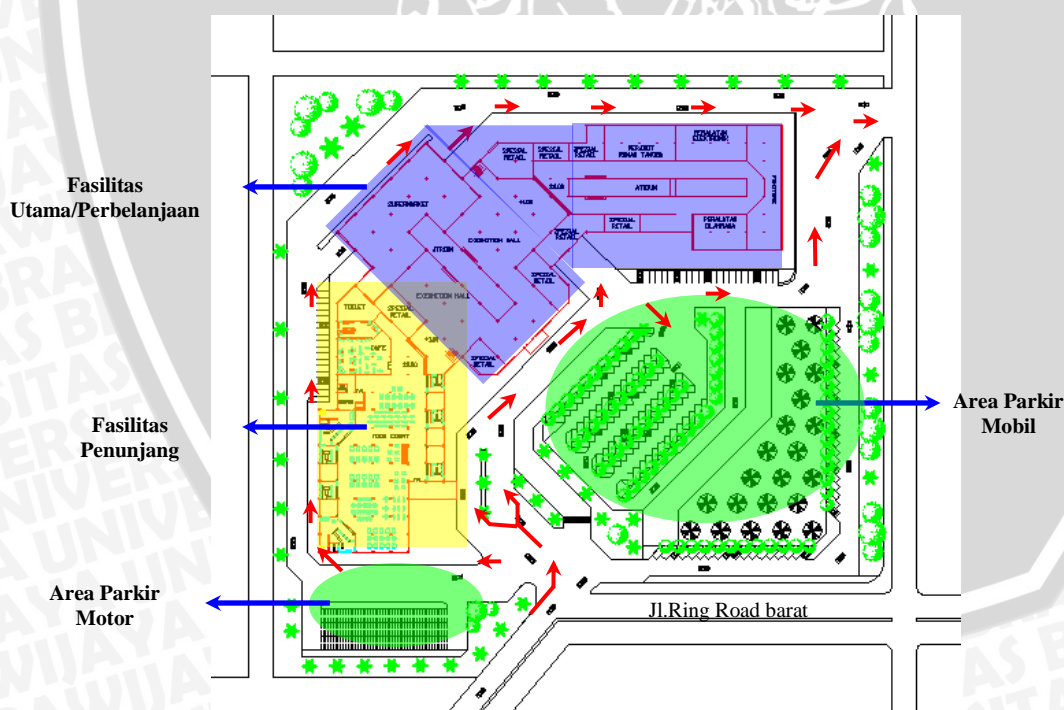
5.1.2 Kefungsian Bangunan

Fungsi pokok dari sebuah pusat perbelanjaan adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan keuntungan kepada pedagang. Adapun fungsi lain dari sebuah pusat perbelanjaan adalah :

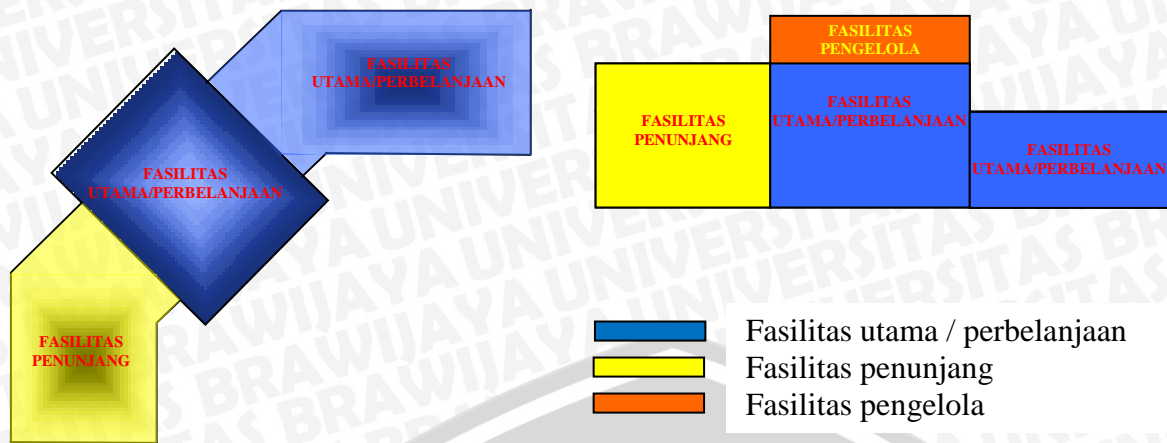
1. Sebagai tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir, untuk dapat mengikut kemampuan produksi dari sektor produsen.
2. Sebagai tempat untuk memasarkan barang-barang dari segi harga, kualitas serta opini konsumen.

3. Sebagai orientasi kehidupan sosial masyarakat untuk menghidupkan suasana dengan aktivitas yang terjadi.
4. Sebagai fasilitas umum, tempat menyediakan kebutuhan hidup masyarakat berekrasi dan interaksi sosial.

Di dalam perancangan Pusat Perbelanjaan di Madiun, pengelompokan fungsi ruang terbagi menjadi tiga bagian kelompok besar, yaitu fasilitas utama atau perbelanjaan, fasilitas penunjang atau hiburan, dan fasilitas pengelola dan service. Fasilitas yang disediakan berdasarkan konsep sebuah pusat perbelanjaan agar mempermudah pengunjung dalam mencapai fasilitas yang dituju. Merupakan pusat utama dari bangunan yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, maka fungsi utama ini terdiri dari retail shop, special retail, stationery, supermarket, dan departement Store. Kemudian untuk fasilitas penunjangnya terdiri dari food center, café, game fantasia dan arena bermain anak, bioskop, dan bilyard center. Sedangkan pada fasilitas pengelola dan servis terdiri dari ruang direksi, ruang pemasaran dan service.



Gambar 5.1 : Lay Out Plan



Gambar 5.2 : Zoning ruang berdasarkan fungsi

Di dalam alur memasuki lokasi/area pusat perbelanjaan ini pengunjung akan diarahkan menuju fungsi penunjang yaitu food center, cafe dan restoran, konsep pertamanya adalah melihat dari aktifitas pengunjung sebelum masuk bangunan adalah rasa capek setelah menempuh perjalanan, dengan itu pengunjung masuk lokasi langsung diarahkan ke fungsi penunjang agar sebelum memasuki ke tiap-tiap kelompok fungsi lainnya pengunjung udah merasa enakkan tidak merasa capek lagi. Kemudian selanjutnya pengunjung diarahkan ke bangunan fungsi utama/perbelanjaan, di sini pengunjung dapat melakukan kegiatan belanja pada fasilitas-fasilitas yang sudah disediakan.

5.2 Tampilan Bangunan, Ruang Dalam dan Ruang Luar

5.2.1 Tampilan Bangunan

Bentuk ataupun tampilan arsitektural seringkali diekspresikan dalam sebuah anal seperti bahasa yang merupakan suatu bentuk komunikasi antara perancang dengan pengamat bangunan. Makna suatu obyek dapat dikenali oleh pengamat terutama melalui kesan visual yang ditangkapnya. Ekspresi memiliki arti suatu kemampuan atau kualitas dalam memancarkan atau mengisyaratkan.

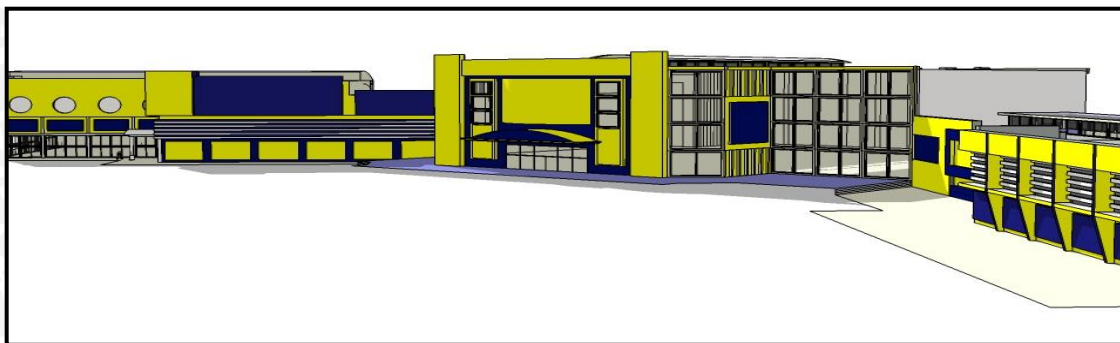
Karakter tampilan bangunan pada pusat perbelanjaan ini diekspresikan melalui elemen-elemen bangunan, yaitu: Tampak diarahkan pada bentuk-bentuk bersifat fungsional, elemen tampak berupa garis-garis sederhana yang mencerminkan sifat tenang, pengolahan tampak luar yang dinamis penuh permainan pada elemen tampak, dan pemberian warna-warna yang sedikit mencolok.



Gambar 5.3. Perspektif



Gambar 5.4. Perspektif



Gambar 5.5. Perspektif

5.2.2 Ruang Dalam

A. Fasilitas dan Fungsi Ruang

Ruang dalam pada bangunan Pusat Perbelanjaan ini dibagi berdasarkan fungsi kegiatan. Berdasarkan ragam fungsi serta pelaku dan kegiatan maka ditentukan beberapa fasilitas – fasilitas, yakni :

1. Fasilitas Utama / Perbelanjaan

Fasilitas utama ini terdiri dari Retail Shop, Special Retail, Stationary, Supermarket dan Departement Store.

2. Fasilitas Penunjang / Hiburan

Fasilitas penunjang ini terdiri dari Food Center, Café, Game Fantasia, Bioskop, Bilyard Center.

3. Fasilitas Pengelola dan service

Fasilitas ini terdiri dari ruang pengelola dan ruang servis

Fasilitas Utama / Perbelanjaan

1. Retail shop

Toko sewa dalam bentuk stand-stand yang khusus disewakan bagi pedagang eceran. Barang-barang yang dijual bervariasi menurut keinginan penyewa.

2. Spesial retail shop

Toko sewa dalam bentuk stand-stand yang lebih besar dari retail shop. Misalnya: Boutique, Toko Sepatu, Toko Elektronik, dan lain-lain. Sifat barang yang dijual lebih khusus.

3. Departemen store

Menyediakan kebutuhan sandang dengan sistem penjualan self selection. Toko yang disewakan dalam bentuk khusus yaitu toko terbesar.

Barang-barang yang dijual:

- a. Busana pria dan perlengkapan (baju, celana, T-Shirt, pakaian dalam, ikat pinggang, dasi, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain)
- b. Busana wanita dan perlengkapan (baju, celana, rok, T-Shirt, pakaian dalam, ikat pinggang, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain)
- c. Busana anak / balita dan perlengkapan (baju, celana, kaos, topi, sepatu, sandal, dan lain-lain)

4. Supermarket

Menyediakan barang-barang kebutuhan pokok, pangan, dan perlengkapan rumah tangga



Barang-barang yang dijual:

- a. Bahan pokok (mentah) : beras, gula, sayur, rempah, daging, dan lain-lain
- b. Bahan pangan (jadi/siap konsumsi) : susu, buah, kue/roti, minuman kaleng, dan lain-lain.

Kebutuhan rumah tangga : piring, sendok, gelas, kompor, furniture, sprei, dan lain-lain.

5. Stationary

Menyediakan kebutuhan sekolah, kantor, buku bacaan umum. Barang yang dijual meliputi buku tulis, mesin gambar, majalah, tas, peta, pensil dan alat bantu tulis lainnya.

Fasilitas Penunjang / Hiburan

1. Food center

Menyediakan bermacam makanan & minuman khas daerah dalam satu tempat yang terbagi melalui stand-stand berderet

2. Cafe

Menyediakan makanan ringan dan minuman

3. Game fantasia

Menampung kegiatan bermain baik anak-anak maupun orang dewaa, dengan memberikan fasilitas bermain seperti permainan vidio game, dll.

4. Bioskop

Memberikan fasilitas pertunjukan film layar lebar

5. Bilyard center

Memberikan fasilitas permainan bola sodok bagi pengunjung & ditunjang mini bar makanan dan minuman ringan.

Fasilitas Pengelola dan Service

1. Pengelola

Menampung aktivitas pengelola bangunan yaitu manajemen dan administrasi.

2. Service

Sebagai penunjang kelengkapan fasilitas dalam bangunan dan sebagai penunjang kelengkapan fasilitas luar bangunan.

B. Besaran Ruang

Berikut adalah tabel besaran ruang pada masing-masing fasilitas, yakni:

**Tabel 5.1
Besaran Ruang**

RUANG	BESARAN DAN DIMENSI	JUMLAH RUANG	TOTAL
<u>PERBELANJAAN</u>			
RETAIL SHOP 20%	7.2 x 7.2	12	622.08 m ²
	10.2 x 10.2	31	3225.24 m ²
	10.2 x 5.10	41	2132.82 m ²
	TOTAL		<u>5.980 m²</u>
SPESIAL RETAIL 20%	7.2 x 14.4	4	414.72 m ²
	14.4 x 28.8	2	829.44 m ²
	14.4 x 21.6	7	2177.28 m ²
	14.4 x 50.4	1	725.76 m ²
	10.2 x 20.4	2	416.16 m ²
	14.4 x 14.4	5	1036.8 m ²
TOTAL		<u>5.600 m²</u>	
DEPARTEMEN STORE 6%	71.4 x 25.5	1	<u>1.820 m²</u>
SUPERMARKET 5%	30.6 x 51	1	<u>1.560 m²</u>
STATIONARY 4%	51 x 20.4	1	<u>1.040 m²</u>
<u>HIBURAN</u>			
FOOD CENTER 11%	72 x 43.2	1	<u>3.110 m²</u>
CAFÉ 4%	14.4 x 14.4	1	207.36 m ²
	14.4 x 21.6	1	311.04 m ²
	21.6 x 21.6	1	466.56 m ²
TOTAL		<u>985 m²</u>	
FANTASIA / GAME 5%	14.4 x 21.6	1	311.04 m ²
	7.2 x 28.8	1	1192.32 m ²
	TOTAL		<u>1.503 m²</u>
BILYARD 3%	14.4 x 57.6	1	<u>829 m²</u>

BIOSKOP 7%	21.6 x 28.8	2	1244.16 m ²
	14.4 x 28.8	2	829.44 m ²
	TOTAL		2.074 m²
<u>PENGELOLA 1%</u>			208 m²
<u>SERVICE 12%</u>			624 m²
<u>KORIDOR / ATRIUM MALL 12%</u>			3.320 m²
<u>TOTAL KESELURUHAN BANGUNAN</u>			28.653 m²

C. Penataan Interior

1. Penataan interior ruang retail

- ⊕ Kegiatan yang ada dalam ruang retail ini adalah jalan-jalan untuk melihat barang dagangan, melakukan transaksi beli barang.
- ⊕ Wujud ruang fleksibel dan nyaman, dapat menempatkan barang-barang dagangan secara proporsi dengan luasan ruangnya yang akurat sehingga ruang gerak pengunjung cukup efektif.



Gambar 5.6. Interior ruang retail

- ⊕ Wallpaper dan art painting pada dinding di bagian tertentu, skema warna menggunakan paduan warna analogus, yaitu merah, orange dan kuning, dengan warna dominan adalah kuning.
- ⊕ Lantai keramik dan parket, warna keramik putih polos, parket berwarna kayu coklat muda.

2. Penataan interior ruang food court

- ⊕ Kegiatan yang ada dalam food court adalah makan, minum, bersantai, dan berbincang-bincang.



Gambar 5.7. Interior foodcourt

- ⊕ Skema warna menggunakan paduan warna monokrom memberikan suasana ruang yang berkesan tenang dan nyaman untuk kegiatan bersantai.
- ⊕ Lantai keramik dan parket, warna keramik putih hitam dan parket berwarna kayu coklat muda.

3. Penataan interior ruang retail salon

- ⊕ Retail salon ini adalah sebuah jasa pelayanan yang menawarkan jasa potong rambut, spa, krimbat, faisel dan lain-lain.



Gambar 5.8. Interior ruang retail salon

- ⊕ Skema warna menggunakan paduan warna monokrom memberikan suasana ruang yang berkesan tenang dan nyaman.
- ⊕ Lantai keramik dan parket, warna keramik putih / krem dan parket berwarna kayu coklat muda.

4. Penataan interior bilyard center

- ⊕ Kegiatan yang ada dalam food court adalah makan, minum, bersantai, dan berbincang-bincang.



Gambar 5.9. Interior bilyard center

- ⊕ Skema warna menggunakan paduan warna analogus, yaitu merah, orange dan kuning, dengan warna dominan adalah merah. Memberikan kesan suasana yang ceria dan bersemangat.
- ⊕ Lantai karpet dan parket, warna karpet coklat dan parket berwarna kayu coklat muda.
- ⊕ Dinding diberi border wallpaper agar suasana ruang menjadi ceria.

5. Penataan interior cafe

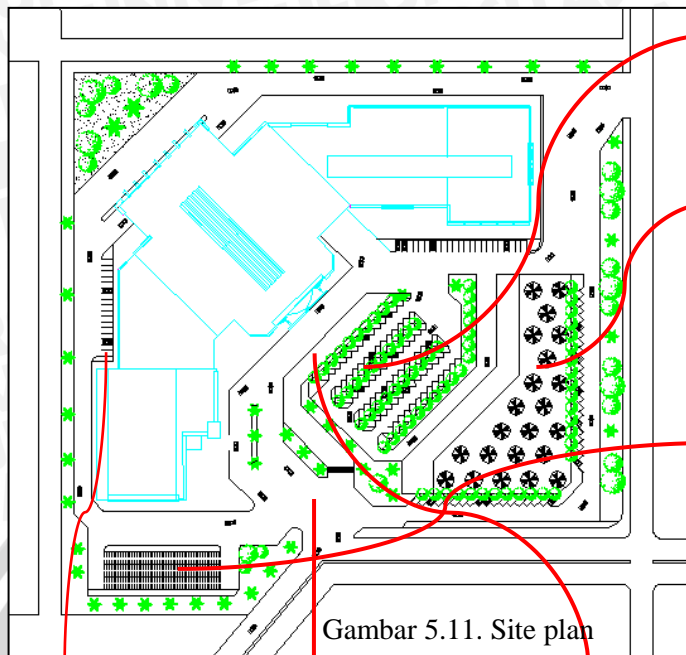
- ⊕ Kegiatan yang ada dalam food court adalah makan, minum, bersantai, dan berbincang-bincang.



Gambar 5.10. Interior cafe

- ⊕ Skema warna menggunakan paduan warna kontras terbelah ganda, yaitu merah, orange, ungu, dengan dominan warna ungu. Memberikan kesan hangat dan nyaman.
- ⊕ Lantai keramik dan parket, warna keramik putih hitam dan parket berwarna kayu coklat muda, di beberapa bagian dilapisi dengan karpet.

5.2.3 Ruang Luar



Area parkir mobil luar bagi pengunjung, yang mampu menampung \pm 190 mobil.

Gasebo atau tempat untuk istirahat bagi sopir atau keluarga yang menunggu.

Area parkir sepeda motor bagi pengunjung, yang mampu menampung \pm 590 sepeda motor.

Gambar 5.11. Site plan

sirkulasi mobil barang dan pengelola

sirkulasi kendaraan bermotor

sirkulasi pejalan kaki

Area parkir dibuat disisi luar atau depan bangunan, dengan alasan mengurangi tingkat kebisingan pada bangunan, karena lokasi site berada pada jalur utama atau jalur penghubung antar kota.

Pintu masuk dan pintu keluar dibuat disisi yang berbeda, pintu masuk dari jalan utama jl.ring road barat sedangkan pintu keluar dari jalan puspowarno, untuk menghindari kemacetan pada jalur utama.

Sirkulasi kendaraan bermotor dibedakan menjadi dua jalur, yaitu jalur pengunjung dan jalur pengelola. Jalur pengelola dibuat sejalur dengan mobil barang, yaitu pada sisi sebelah kiri bangunan.

5.3 Struktur dan Utilitas Bangunan

5.3.1 Struktur Bangunan

Struktur memegang peranan penting dalam perencanaan suatu bangunan. Perencanaannya merupakan salah satu penentu dalam estetika bangunan yaitu dengan mengungkapkan perasaan estetis melalui

keseimbangan yang statis serta memberi kepuasan dalam memenuhi kebutuhan fungsionalnya. Pemilihan struktur juga berkaitan dengan bentuk bangunan sehingga sistem struktur itu mampu menahan beban lateral, horisontal maupun vertikal.

a. Sistem struktur

Sistem struktur yang digunakan dapat menunjang fungsi bangunan sebagai bangunan fasilitas umum, yaitu dapat menunjang kelancaran aktivitas yang berlangsung didalamnya. Dengan tidak meninggalkan ungkapan bentuk, fungsi dan karakter bangunan pusat perbelanjaan. Dan juga dapat memperhatikan perilaku beban yang terjadi pada sistem struktur, mempunyai ketahanan, kemudahan pemeliharaan dan kemudahan bekerja di lapangan.

Sistem struktur di bagi kedalam tiga bagian utama, yaitu sistem rangka atap, dinding bangunan, serta pondasi. Bagian atas bangunan (atap), struktur yang digunakan adalah struktur beton dan di beberapa bagian menggunakan struktur rangka baja dengan pertimbangan dari segi bentuk, struktur ini bisa digunakan meskipun memiliki bentang yang panjang. Bagian badan bangunan menggunakan struktur rangka kaku (kolom beton) untuk komponen vertikal, dan sistem balok induk dan balok anak sebagai komponen horizontal. Dinding bangunan menggunakan bahan batu bata Sedangkan bagian bawah bangunan menggunakan pondasi plate ditunjang dengan adanya ruang *basement* juga untuk menahan beban yang berada diatasnya, selain menjadi ruang fungsional untuk lahan parkir dan fungsi servis.

b. Bahan struktur

Bahan sesuai dengan ruang gerak manusia yang ada didalamnya, dimensi dan perabotan serta peralatan yang ada didalamnya.

- 1) Beton, memiliki sifat kuat terhadap gaya tekan, ringan, fleksibel dan tanggap terhadap bahaya kebakaran.
- 2) Baja, memiliki sifat kuat terhadap gaya tarik, ringan kurang fleksibel, kurang tanggap terhadap bahaya kebakaran
- 3) Kayu, memiliki sifat kuat terhadap gaya tarik, ringan, kurang fleksibel, tanggap terhadap bahaya kebakaran.

5.3.2 Utilitas Bangunan

Sistem Utilitas meliputi sistem penyediaan air bersih, pengolahan air kotor, penyediaan listrik, penyediaan jaringan komunikasi, penanggulangan kebakaran penangkal petir, sistem penghawaan dan pembuangan sampah.

1. Sistem penyediaan air bersih.

Ada dua jaringan terpisah namun sejajar dengan dalam suplai air, pertama adalah untuk manusia dan yang kedua digunakan untuk kebutuhan sistem mekanis dan pencegah kebakaran. Kebutuhan air bersih dalam bangunan diperoleh dari PDAM dan air sumur. Diperlukan pompa air untuk menaikkan air dari sumber dibawah menuju bak atas yang kemudian akan didistribusikan ke dalam dan luar bangunan yang membutuhkan.

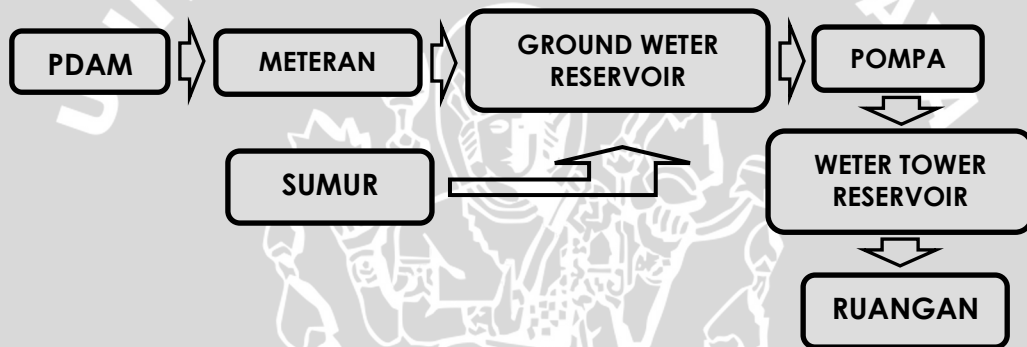
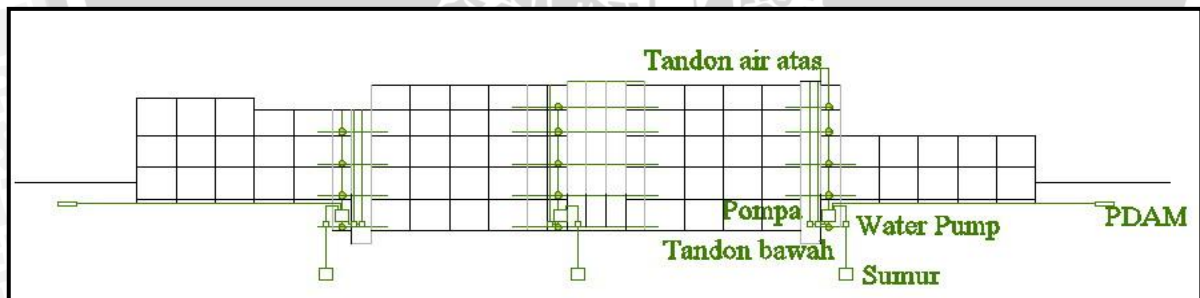


Diagram : Jaringan Penyediaan Air Bersih



Gambar 5.12. Utilitas air bersih

2. Sistem pembuangan air kotor.

Air kotor adalah air hasil pembuangan bangunan dan berasal dari aktifitas pengguna, dan dibedakan menjadi:

- Air kotor yang berbentuk cair yang berasal dari kamar mandi, dapur, wastafel, dan urinoir dialirkan ke bak penyangk sebelum dibuang keperesapan.

- b. Kotoran yang berbentuk padat dan berasal dari WC ditampung dan dicairkan didalam septictank, sedang air kotor yang menyertainya dialirkan kedalam resapan.
- c. Air kotor yang berasal dari dapur restoran atau cafe di alirkan ke bak penyaringan atau bak kontrol setelah itu baru dibuang atau di alirkan ke sumur resapan.

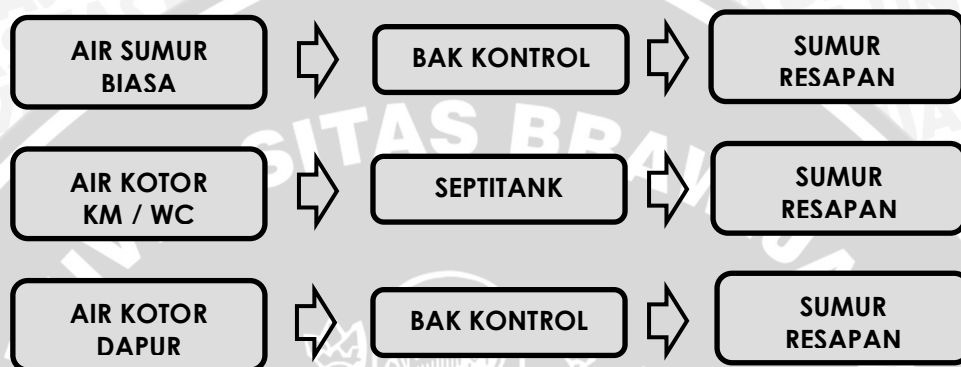
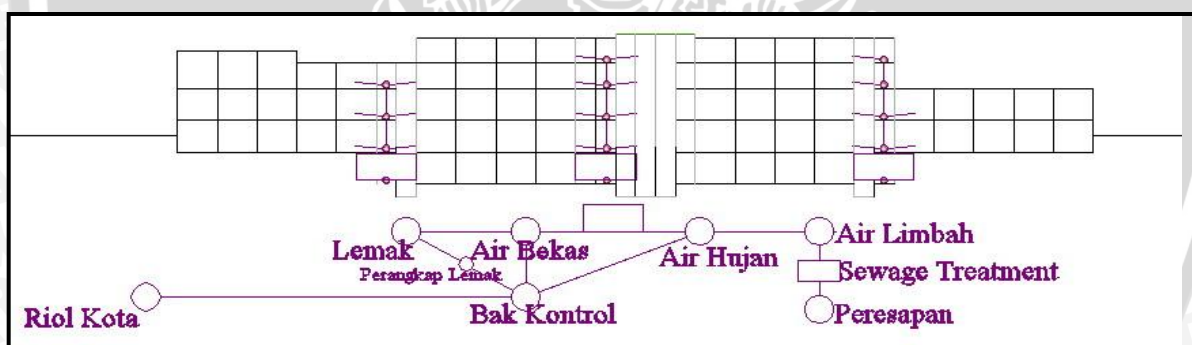


Diagram : Sistem Pembuangan Air Kotor



Gambar 5.13. Utilitas air kotor

3. Sistem penyediaan listrik

Tenaga listrik yang dibutuhkan berasal dari jaringan listrik PLN dan instalasi pembangkit tenaga listrik pada kompleks bangunan. Jaringan pada tiap bangunan telah disesuaikan tegangannya dan diatur oleh stabilisator dan MDP (*Main Distributor Panel*). Instalasi pembangkit tenaga listrik darurat dibutuhkan sewaktu-waktu pada saat suplai listrik terputus. Pembangkit tenaga listrik tersebut adalah generator listrik yang menggunakan bahan bakar solar.

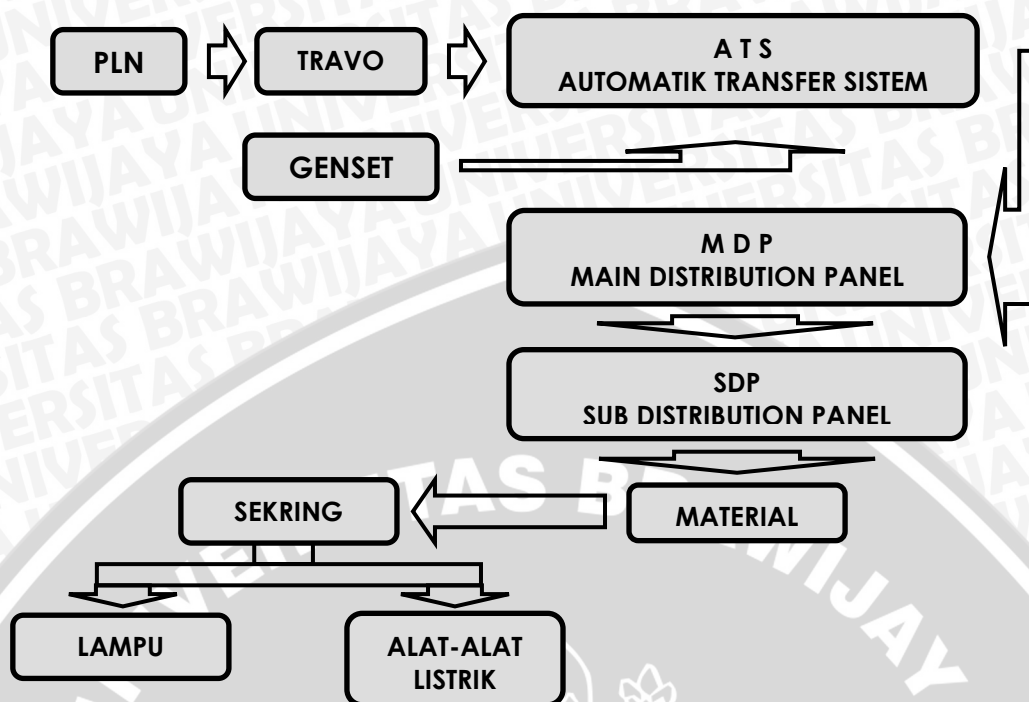
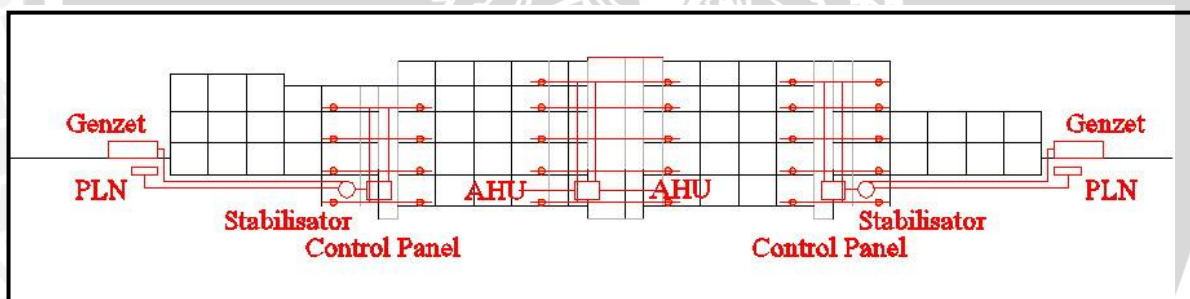


Diagram : Sistem Jaringan Listrik



Gambar 5.14. Utilitas jaringan listrik

4. **Sistem jaringan komunikasi.**

Sistem penyediaan jaringan komunikasi disediakan telpon, teleks, dan faksimile. Selain hal tersebut digunakan *speaker* / pengeras suara untuk menginformasikan suatu pengumuman yang mendadak.

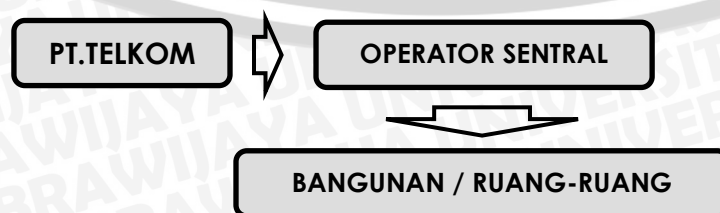
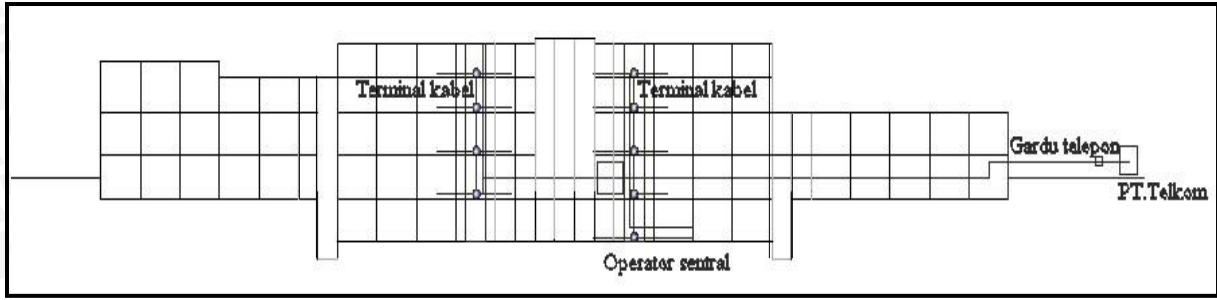


Diagram : Sistem Jaringan Telpon



Gambar 5.15. Utilitas jaringan komunikasi

5. Penanggulangan kebakaran

Peralatan pencegah kebakaran berbeda-beda dengan fungsi yang disesuaikan dengan kebutuhan yang ada. Peralatan pencegah kebakaran tersebut antara lain adalah :

- a. Alat komunikasi dengan petugas pemadam kebakaran.
- b. *Sprinkler*/alat penyemprot air dalam bangunan.
- c. *Halon*, sebagai alat pemadam kebakaran pada ruangan yang menuntut tidak adanya air, misalnya ruang arsip.
- d. Alat deteksi kebakaran, dapat berupa detektor panas/api, detektor asap dan alat peringatan bahaya / alarm.
- e. Hidran air, terletak di luar bangunan dan digunakan untuk mengakomodasi kebutuhan air untuk pemadam kebakaran secara spontan.

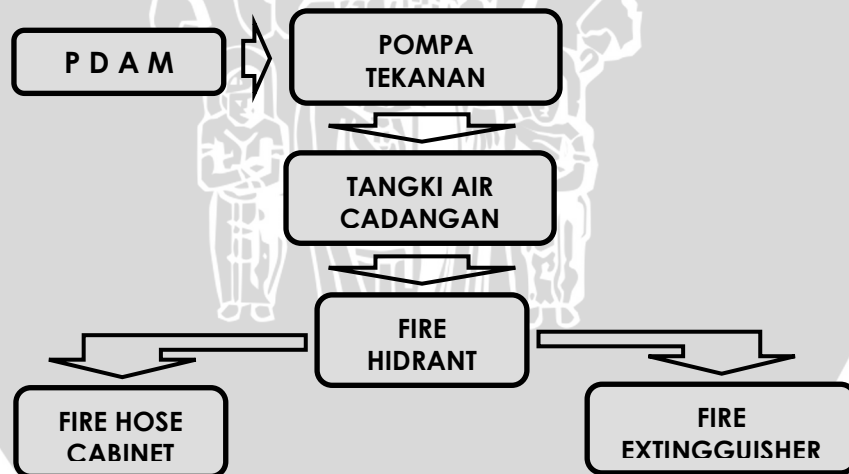
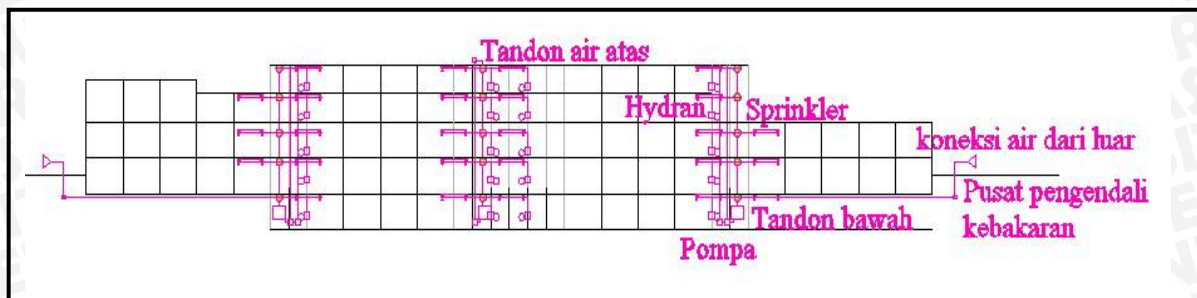


Diagram : Sistem Penanggulangan Kebakaran



Gambar 5.16. Utilitas jaringan sprinkler

6. **Penangkal petir**

Sistem yang dipakai untuk penangkal petir adalah sistem *Franklin/konvensional*, menggunakan batang dari *copper split* paling atas, dihubungkan dengan batang tembaga menuju elektroda yang ditanahkan serta dilengkapi dengan bak control.

7. **Sistem Pembuangan Sampah**

Sistem Pembuangan Sampah dalam bangunan adalah pertama-tama sampah dibuang ke tempat sampah (bak sampah) kemudian dialihkan kepenampungan sampah (TPS) dan yang terakhir sampah diambil truk sampah menuju pembuangan akhir TPA.

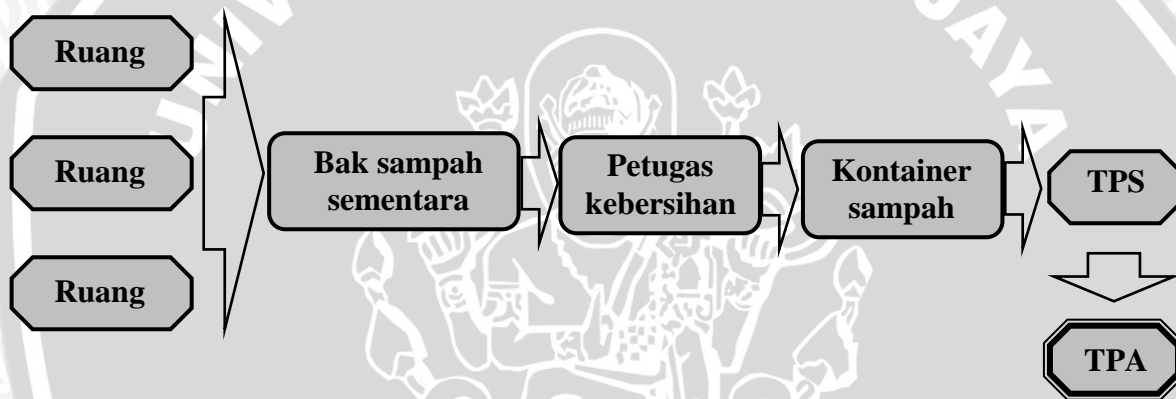
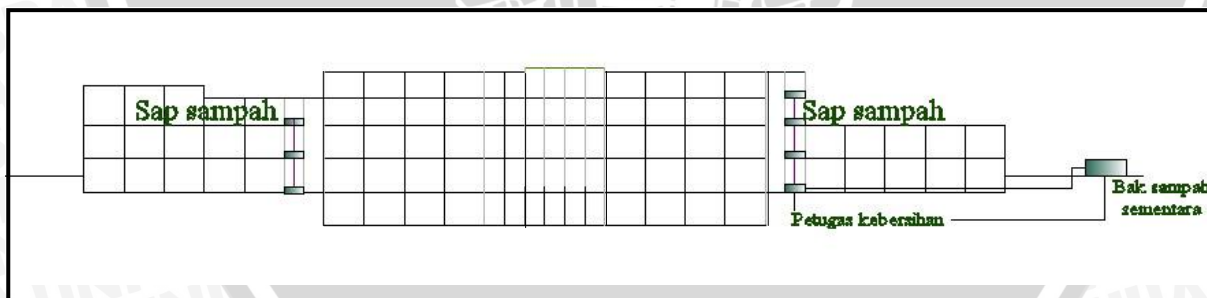


Diagram : Sistem Pembuangan Sampah



Gambar 5.17. Utilitas jaringan sampah



BAB VI PENUTUP

VI.1. Kesimpulan

Berkembangnya kota-kota besar di Indonesia selalu diimbangi dengan fasilitas yang mendukung aktifitas kota. Percepatan informasi membuat taraf hidup masyarakat meningkat dan kebutuhan yang juga semakin bertambah, selain sifat konsumerisme yang makin mengemuka. Masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang lebih, mulai menuntut sesuatu yang berbeda dari sekedar pasar, terutama dari segi kenyamanan. Melihat fenomena ini Pusat Perbelanjaan dengan konsep menarik akan dapat mewadai aktifitas masyarakat, baik bagi masyarakat Madiun sendiri maupun masyarakat luar kota Madiun dan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin shopping atau belanja kebutuhan hidup sehari-hari dalam satu tempat tanpa menghabiskan banyak waktu dan biaya.

Dalam perencanaan pusat perbelanjaan di Madiun ini kenyamanan adalah faktor utama yang sangat diperhatikan. Konsep ruang dalam disusun berdasarkan fungsi dan aktivitas pada pusat perbelanjaan dan dapat menampung segala kegiatan dan aktivitas pengunjungnya. Pengelompokan fungsi ruang terbagi menjadi tiga bagian kelompok besar, yaitu yang pertama fungsi utama/perbelanjaan, yang ke dua fungsi penunjang atau hiburan, dan yang ketiga adalah fungsi pengelola dan service. Dengan adanya pembagian fungsi ruang tersebut maka kenyamanan pengunjung dalam beraktivitas di dalam area pusat perbelanjaan ini dapat tercapai.

VI.2. Saran

Dalam perancangan pusat perbelanjaan di Madiun, rancangan tata ruang dalam yang berdasarkan fungsi dan aktivitas pada pusat perbelanjaan menjadi permasalahan utama yang harus dipecahkan. Pemecahan masalah tata ruang dalam pada pusat perbelanjaan di Madiun dengan pengelompokan fungsi ruang berdasarkan aktivitas pengunjung, sehingga kemudahan, kenyamanan dan keamanan dapat dirasakan oleh pengguna bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pekerjaan Umum Kodya Daerah Tingkat II Madiun, RTRW Kodya Madiun
- Badan Perencanaan Daerah Kodya Daerah Tingkat II Madiun, 2003-2013, RUTRK Kodya Madiun
- Badan Pusat Statistik dan Bappeda Kota Madiun (2005); *Kota Madiun Dalam Angka 2004*; BPS Madiun
- Pemerintah Kota Madiun, Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kodya Madiun
- Poerwadarminta, W.J.S., 1994, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: PN Balai Pustaka.
- J.D Chiara, 1980, *Time Sever Standart for Building Types*, Second Edition. Mc Grow Hill Book Company
- Bager.G and Funarto.B, 1985, *Shopping Centre Design and Operation*
- Robert Davis, 1987, *Shopping Centres and Malls 3*
- Beddington Nadine, 1985, *Desingn Shopping Centre*, The Urban Land Institue, USA
- Scott, N Keith, 1986, *Shopping centre design*
- Widhiningsih, 1979, *Aspek Iklim dalam Desain Bangunan*, Bandung
- Brown, GZ, 1987, Terjemahan oleh Ir. Aris K Onggodiputro, *Matahari, Angin dan Cahaya*, strategi Perancangan Arsitektur
- Mangunwijaya Y.B., 1997, *Fisika Bangunan*, Cetakan Kelima, Jakarta: Penebit Djambatan
- Lynda Wee Keng Neo and Tong Kok Wing, 2005, *The 4 Rs of Asian Shopping Centre Mengement*. PT Bhuana Ilmu Populer
- Supriyadi, I Ketut, 1993, *Ilmu Bangunan Gedung*, Seri B. Bandung : CV.Armico
- Neufert, Ernst, 2001. *Data Arsitek Edisi 2, jilid 2*. Jakarta : Erlangga
- Ching, Francis DK, 1996. *Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanan*. Jakarta : Penerbit Erlangga
- Schopenhauer, A. 1969. *Die Welt als Wille Und Vorstellung*, Brockhaus, Wiesbaden
- Macdonald, Angus J. 2001. *Struktur dan Arsitektur*, Jakarta: Erlangga