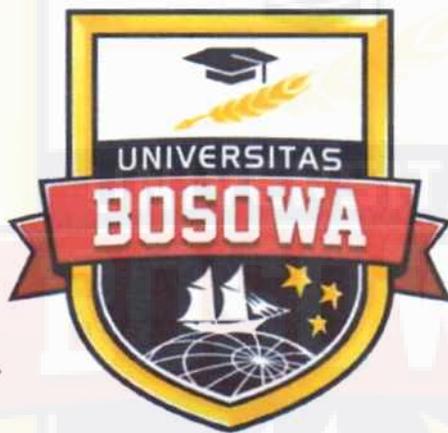


**PUSAT PERBELANJAAN MODEREN  
DIKABUPATEN FAKFAK  
PROVINSI PAPUA BARAT**

**Laporan Perancangan**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mengikuti**

**Ujian Sarjana Strata Satu (S1) Teknik Arsitektur**



Oleh :

**SORAYA GURIUM**

45 09 043 005

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2015**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**LAPORAN PERANCANGAN**

---

**PROYEK** : TUGAS SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR  
**JUDUL** : PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI  
KABUPATEN FAKFAK PROVINSI PAPUA  
BARAT  
**PENYUSUN** : SORAYA GURIUM  
**NO. STB.** : 45 09 043 005  
**PERIODE** : SEMESTER AKHIR TAHUN 2014/2015

---

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II



Ir. Hadrawi Mahmud, M.Si  
NIP. 131570854



Satriani Latief, ST., MT  
NIK. D.450 310



Mengetahui,  
Ketua Program Studi Teknik Arsitektur

Ir. Samsuddin Musafa, MT  
NIP. 09-0506-7602



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### *Alhamdulillahirrabil aalamin*

Ucapan Puji syukur tak terhingga, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga penulisan dapat menyelesaikan Acuan ini disusun guna memenuhi persyaratan Ujian Sarjana Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas “45” Makassar, dengan judul,

### **“ PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KABUPATEN FAKFAK PROVINSI PAPUA BARAT”**

Berbagai keterbatasan dan kekurangan literature dan kemampuan yang penulis miliki, sehingga hasil yang dicapai dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi diharapkan masih dapat memenuhi persyaratan kurikulum yang menjadi peraturan pada Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas “45” Makassar.

Akhirnya pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada :

1. Kedua orang tuaku yang sangat saya kagumi dan sangat saya banggakan, ayahanda Najam Gurium dan ibunda Jamalia Patiran atas doa yang tidak henti-hentinya kepada saya serta dukungan materil yang diberikan selama perkuliahan sampai saat ini dan tak lupa buat saudara-saudaraku yang terkasih



dan tersayang Binti, Leha, Iwan, Slamet dan terutama buat Kak Sumi atas bimbingan, nasehat, doa dan biaya kuliahnya selama ini, semoga Allah memberi kebahagiaan selamanya..

2. Bapak Ir. Hadrawi, M.Si., Ibu Satriani Latief, ST., MT selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, dan pikiran dalam proses bimbingan dan penyusunan acuan perancangan ini.
3. Syamsuddin Mustafa, ST., MT selaku ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar
4. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.
5. Rekan-rekan Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur Universitas "45" Makassar yang telah banyak membantu dalam penulisan ini.
6. Ucapan terima kasih juga untuk Sahril Sangaji yang sudah meluangkan waktunya serta dukungannya selama ini dan juga sahabat-sahabatku anak-anak Kost Apatto Gamma, yang selama ini memberikan support selalu dan dukungannya.

Dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu saya baik langsung maupun tidak langsung semoga Allah SWT akan selalu memberi Rahmat dan Karunia-Nya semoga apa yang saya sajikan ini dapat bermanfaat bagi ummat manusia. **Amin.**

Makassar, Februari 2015

  
**SORAYA GURIUM**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan.....	4
D. Lingkup Pembahasan.....	4
E. Metode Pembahasan .....	4
F. Sistematika Pembahasan.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA PUSAT PERBELANJAAN MODEREN ...</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Pusat Perbelanjaan .....	6
1. Pengertian pusat perbelanjaan .....	6
2. Klasifikasi pusat perbelanjaan .....	7
3. Unsur-unsur penting dalam pusat perbelanjaan .....	13
4. Sistem sirkulasi pusat perbelanjaan.....	19
5. Bentuk Pusat Perbelanjaan .....	22
6. Karakteristik Fasilitas Pusat Perbelanjaan Secara Umum .....	23
B. Perkembangan Pusat Perbelanjaan di Indonesia .....	26
C. Tinjauan fungsi.....	28
D. Studi Banding Studi Literatur .....	29

1.	Mall Ratu indah makassar .....	29
2.	Mall Panakukang makassar.....	31
3.	Mall Trans Studio Makassar .....	35
E.	Studi Literatur .....	41
1.	Paris Van Java .....	41
2.	The Dubai Mall .....	42
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN KHUSUS PUSAT PERBELANJAAN DI</b>	
	<b>KABUPATEN FAKFAK .....</b>	<b>43</b>
A.	Tinjauan umum Kabupaten Fakfak.....	43
1.	Kondisifisik Kota Fakfak.....	43
2.	Kondisi klimatologis Kabupaten Fakfak.....	44
3.	Kondisi sosial kabupaten Fakfak .....	45
B.	Kebijakan Tata Guna Lahan .....	48
C.	Analisis Pengadaan pusat perbelanjaan di kabupaten Fakfak .....	52
D.	Analisis kebutuhan pusat perbelanjaan di kabupaten Fakfak .....	54
E.	Penentuan dan dasar pertimbangan fasilitas .....	57
F.	Pengelolaan dan jumlah personil.....	60
<b>BAB IV</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>64</b>
A.	Kesimpulan.....	64
B.	Saran.....	66



BAB V	PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN.....	67
A.	Konseptata RuangMakro .....	67
B.	KonsepPerencanaanMikro.....	77
DAFTAR PUSTAKA	.....	142



# BAB I

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pembangunan pusat perbelanjaan modern adalah fenomena yang dapat ditemui baik di kota kecil maupun kota besar di Indonesia, keberadaan dari pusat perbelanjaan memiliki dampak tertentu terhadap perkembangan suatu kota. Pusat perbelanjaan sendiri memiliki arti sekelompok pengusaha eceran (*retailer*) dan kegiatan komersil lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dioperasikan dalam satu unit bisnis.

*Mall* adalah bangunan tertutup dengan pengatur suhu, memiliki koridor dengan posisi toko yang saling berhadapan, umumnya bentuk *mall* ini dibangun dalam standar pusat perbelanjaan tipe *regional center* atau *super regional center*. Berbeda dengan *strip center* yang cenderung bersifat terbuka (*outdoor*), *mall* adalah pusat perbelanjaan yang sifatnya tertutup (*indoor*). Pusat perbelanjaan yang berkembang di Indonesia umumnya menggunakan konsep *mall* yang bersifat tertutup, mengutamakan kenyamanan pedagang dan pengunjung serta berwujud bangunan berskala besar.

Pusat perbelanjaan modern memiliki kaitan yang erat dengan kehidupan masyarakat kota, pusat perbelanjaan modern telah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat kota, saat ini pusat perbelanjaan modern tidak hanya berfungsi sebagai pasar tempat bertemunya penjual dan pembeli, namun telah menjadi ruang publik tempat masyarakat melakukan interaksi sosial, melakukan pertemuan, bahkan menjadi tempat rekreasi bagi keluarga (Ishnanto, 2010).

Sebagian pihak, pembangunan pusat perbelanjaan modern dianggap memberikan dampak positif bagi kota, terutama jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, sebut saja penyerapan tenaga kerja dan sumbangan pajak, selain itu, keberadaan pusat perbelanjaan

modern juga dianggap berkontribusi pada perkembangan kota (Ishnanto, 2010). namun, keberadaan pusat perbelanjaan modern juga memiliki beberapa dampak negatif bagi kota.

Seiring kemajuan zaman, pandangan masyarakat pada suatu kegiatan perdagangan dan perbelanjaan mulai berubah. Masyarakat membutuhkan sesuatu yang lebih dari sekedar tempat dimana mereka dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari. Guna menunjang kegiatan yang ada maka Kabupaten Fakfak membutuhkan suatu bangunan pusat perbelanjaan modern yang di anggap perlu meningkatkan baik kualitas maupun pelayanan pusat perbelanjaan itu sendiri.

Kabupaten Fakfak adalah salah satu kabupaten di Provinsi Papua Barat, ibukota Kabupaten ini terletak di kota Fakfak. Fakfak terletak di kepala burung bagian selatan sehingga letaknya yang sangat strategis karna mempunyai hubungan dengan kota Ambon yang relatif lebih pendek di bandingkan dengan kota-kota lain di pulau papua.

Saat ini Kabupaten Fakfak baru memiliki satu unit pusat perbelanjaan modern, namun, pembangunan pusat perbelanjaan modern di Kabupaten Fakfak saat ini tidak mengindikasikan pertumbuhan perekonomian Kabupaten Fakfak dan peningkatan daya beli masyarakat.

Pusat perbelanjaan modern akan di bangun di Kabuapetn Fakfak adalah pusat perbelanjaan yang bersifat tertutup (*Mall*), yang memiliki kaitan yang erat dengan kehidupan masyarakat kota, pusat perbelanjaan modern telah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat kota, saat ini pusat perbelanjaan modern tidak hanya berfungsi sebagai pasar tempat bertemunya penjual dan pembeli, namun telah menjadi ruang publik tempat masyarakat melakukan interaksi sosial, melakukan pertemuan, bahkan menjadi tempat rekreasi bagi keluarga (Ishnanto, 2010).

Bila di tinjau dari perkembangan kotanya, kota Fakfak memiliki perkembangan ekonomi yang sangat baik. Hal ini dapat dilihat dari pendapatan daerah dan pendapatan penduduk yang cukup tinggi. Secara umum perekonomian di Kabupaten Fakfak selama beberapa tahun terakhir ini menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang cukup menggembirakan dan memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Fakfak. Walaupun angka pertumbuhan berfluktuasi dari tahun, tetapi secara makro angka tersebut menunjukkan kenaikan yang cukup positif. Dilihat dari tingkat laju inflasi di Kabupaten Fakfak relative rendah dengan fluktuasi yang relative kecil selama kurun 2012-2014 dibandingkan dengan kabupaten lainnya. Angka inflasi di Kabupaten Fakfak berfluktuasi dengan laju inflasi ditahun 2014 sebesar 14,24%. Ini menunjukkan bahwa inflasi di Kabupaten Fakfak masih dapat dikendalikan dan belum begitu mengkhawatirkan.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa kota Fakfak memiliki berbagai potensi yang masih dapat dikembangkan salah satunya pada sektor perdagangan kebutuhan masyarakat akan adanya salah satu pembangunan pusat perbelanjaan modern yang memadai pun terus meningkat bersama dengan peningkatan jumlah penduduk di wilayah Kabupaten Fakfak.

### **Rumusan Masalah**

Permasalahan yang timbul dalam perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan Modern di Kabupaten Fakfak adalah :

- a. Bagaimana menentukan acuan lokasi dan site suatu bangunan pusat perbelanjaan modern di Kabupaten Fakfak ?
- b. Bagaimana menentukan acuan kebutuhan ruang dan persyaratan ruang ?
- c. Bagaimana menentukan acuan Penampilan bentuk suatu bangunan pusat perbelanjaan modern di Kabupaten Fakfak ?

## **Tujuan dan Sasaran Perancangan**

### **1. Tujuan Perancangan**

- a. Untuk menentukan letak lokasi pusat perbelanjaan modern sesuai dengan fungsinya di Kabupaten Fakfak.
- b. Untuk menentukan kebutuhan ruang dan persyaratan ruang.
- c. Untuk menentukan bentuk bangunan pusat perbelanjaan modern di Kabupaten Fakfak.

### **2. Sasaran Perancangan**

- a. Mendapatkan acuan perancangan pusat perbelanjaan modern sesuai dengan fungsinya.
- b. Mendapatkan acuan kebutuhan ruang dan persyaratan ruang.
- c. Mendapatkan acuan bentuk bangunan pusat perbelanjaan modern di Kabupaten Fakfak.

## **Lingkup Pembahasan**

Pembahasan sesuai dalam lingkup disiplin ilmu arsitektur dan disiplin nonarsitekural sebagai penunjang untuk mengarahkan perencanaan fisik yang akan ditinjau.

## **Metode Pembahasan**

### **1. Metode Pembahasan**

#### **a. Pengumpulan data**

Studi kepustakaan dan survey langsung ke lapangan (studi banding) serta wawancara dengan pihak –pihak pelaku kegiatan.

#### **b. Analisis data**

Meliputi analisis masalah-masalah yang terjadi di lapangan.

c. Analisis masalah

Pada tahap ini data telah disusun kemudian di analisis dan selanjutnya disimpulkan untuk memperoleh acuan dan program perencanaan selanjutnya.

**Sistematika Pembahasan**

Pembahasan ini melalui tahap sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, lingkup pembahasan.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA PUSAT PERBELANJAAN MODERN**

Mengemukakan tentang tinjauan umum terhadap bangunan pusat perbelanjaan modern.

**BAB III TINJAUAN KHUSUS PUSAT PERBELANJAAN MODERN**

Mengemukakan tentang kondisi fisik bangunan pusat perbelanjaan modern.

**BAB IV PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN**

Merupakan acuan dasar perencanaan yang nantinya akan di transformasikan ke perancangan desain fisik.

**BAB V KESIMPULAN**

**BAB II**  
**TINJAUAN PUSTAKA**  
**PUSAT PERBELANJAAN MODEREN**

**Tinjauan Pusat Perbelanjaan**

**1. Pengertian Pusat Perbelanjaan**

Pusat perbelanjaan (*shopping center*) merupakan tempat perdagangan eceran atau retail yang lokasinya digabung dalam satu bangunan atau kompleks. Hal ini dapat dilihat pada definisi pusat perbelanjaan dibawah ini:

- a. Bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial (Beddington, *Design For Shopping Centre*).
- b. Suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang / jasa yang bercirikan komersial, melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena bertujuan memperoleh keuntungan (profit) sebanyak-banyaknya (Gruen, *Centers For Urban Environment: Survival of the Shopping Centre*).
- c. Kompleks perbelanjaan terencana, dengan pengelolaan yang bersifat terpusat, dengan sistem menyewakan unit-unit kepada pedagang individu, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh (Beddington, *Design For Shopping Centre*).
- d. Sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dinilai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operation unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko-toko (Urban Land Institute, *Shopping Centre Development Handbook*).

e. Suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli, juga berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul atau berkreasi (Beddington, *Design For Shopping Centre*).

Dari berbagai pengertian diatas, terdapat beberapa kata kunci terkait dengan pusat perbelanjaan, yaitu:

- 1) Adanya kegiatan jual beli atau pertukaran barang dan jasa.
- 2) Dapat berfungsi juga sebagai tempat berkumpul dan berekreasi.

## 2. Pengertian Modern

Modern berhubungan dengan kata baru dan barat. Hingga saat ini, segala sesuatu dianggap modern bila mengadopsi dari apa yang dilakukan oleh masyarakat dunia barat, walaupun paradigma tersebut tidak sepenuhnya benar. Kata modern juga berhubungan dengan hal-hal yang baru, yang ter up to date, tidak kuno, dan memiliki teknologi tinggi.

Berikut ini merupakan pengertian dan definisi modern:

- a. *Henry S. Sabari* Modern merupakan sebuah era di mana kemajuan dan optimisme menjadi sebuah keniscayaan
- b. *Laura Day* Modern merupakan gejala yang relatif baru dalam sejarah umat manusia
- c. *R. Soekmono* Modern merupakan jaman yang coraknya ditentukan oleh pengaruh - pengaruh Eropa Barat
- d. *Diderot* Modern adalah kehadiran manusia yang menaruh kepentingan atas adanya makhluk lain
- e. *Alvin Hadiwono* Modern merupakan era puncak kebudayaan inderawi

- f. *Arendt* Modern adalah zaman penemuan ilmiah dan geografis yang dimulai oleh Colombus dan Copernicus
- g. *Gatot P. Soemartono* Modern akan selalu berkaitan dengan revolusi industri
- h. *Ahmad Baso* Modern adalah suatu fenomena sementara yang akhirnya akan membawa pada musnahnya perbedaan dasar antara ruang privat dan ruang publik, yaitu tenggelamnya keduanya

### 3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

Perencanaan sebuah pusat perbelanjaan perlu disesuaikan dengan tuntutan lingkungan dan masyarakat di lingkungan tersebut sehingga tepat sasaran baik kelas, lingkup layanan, maupun penyediaan kelengkapan didalamnya. Secara umum sebuah pusat perbelanjaan dapat diklasifikasikan dengan berbagai pertimbangan, yaitu:

#### a. Berdasarkan Skala Pelayanan

##### 1) pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood centre*)

Melayani kebutuhan sehari-hari yang meliputi supermarket dan toko-toko yang luas. Lantai penjualan (Gross Leasable Area/GLA) antara 30.000 -100.000 square feet (2787-9290 m<sup>2</sup>). Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 jiwa penduduk (skala linkup). Yunit terbesar berupa supermarket, dan luas site yang di butuhkan antar 3-10 Ha.

##### 2) pusat perbelanjaan distrik (*Community centre*)

Melayani jenis barang yang lebih luas, meliputi department store, variety store, shop unit dengan GLA antara 100.000-300.000 square feet (9290-27.870 m<sup>2</sup>). Jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 jiwa penduduk. Penjualan berupa junior department store, supermarket, dan toko-toko. Luas site yang di perlukan antara 10-30 Ha.

### 3) pusat perbelanjaan regional (*Main centre/regional centre*)

Pusat perbelanjaan dengan skala kota yang memiliki jangkauan pelayanan di atas 150.000 jiwa penduduk, dengan fasilitas-fasilitas meliputi pasar, toko, bioskop, dan bank yang terletak pada tempat strategis dan bergabung dengan perkantoran, tempat rekreasi dan kesenian. Luas lantai penjualan/ GLA antara 300.000-1000.000 square feet (27.870-92.900 m<sup>2</sup>). Pusat perbelanjaan tersebut terdiri atas dua atau lebih department store dan berbagai jenis toko.

Semakin besar skala layanan yang direncanakan, semakin luas pula ruang yang dibutuhkan. Tuntutan luas bangunan berlawanan dengan tingginya nilai lahan yang potensial untuk pengembangan bangunan komersial yang umumnya berada di pusat kota atau di lokasi-lokasi strategis lainnya. Salah satu solusinya, pusat perbelanjaan ini disusun menjadi bangunan berlantai banyak atau neka lantai seperti pada gambar 2.1



Gambar 1. *Neka lantai pada bangunan pusat perbelanjaan*

(sumber: [www.ciputra.com](http://www.ciputra.com), download 12 Maret 2015)

#### 4) Shopping existing personal service

Pembeli di layani langsung oleh para pelayan. Setelah transaksi, pelayan langsung meminta pembayaran dan pembungkus barang tersebut.

#### 5) Self selection

Pembeli dapat memilih dan membeli barang-barang, kemudian mengumpulkan ke pelayan dan meminta bon pembayaran, lalu ke kasir untuk membayar dan mengambil barang.

#### 6) Self service

Pembeli dapat memilih dan mengambil barang-barang yang di butuhkan, kemudian diletakan pada keranjang/ kereta dorong yang telah di sediakan, lalu langsung di bawa ke kasir untuk pembayaran dan pembungkusan.

#### b. Berdasarkan Sistem Transaksi

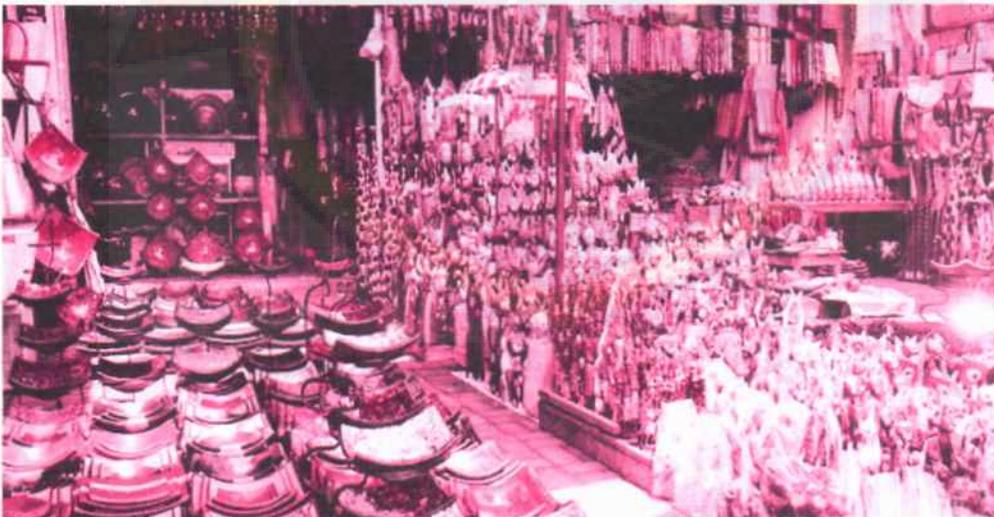
Berdasarkan sistem transaksinya, sebuah pusat perbelanjaan dapat dibedakan sebagai berikut:

1) Toko Grosir, adalah toko yang menjual barang dalam partai besar. Barang-barang tersebut biasanya disimpan hanya di gudang atau di tempat lain, sedangkan yang ada di toko grosir hanya contohnya oleh karena penjualan dilakukan dalam partai besar, biasanya etalase pada toko grosir hanya memerlukan tempat yang relatif kecil, sedangkan bagian besarnya adalah gudang tempat menyimpan persediaan. Aktivitas lain yang juga tidak kalah penting pada toko seperti ini adalah pengepakan. Oleh penjualannya dilakukan dalam jumlah besar sekaligus maka pengepakan memerlukan ruang tersendiri yang juga relative besar, yaitu ruang *dropping* barang. Area ini sebaiknya berdimensi cukup besar yang memungkinkan kendaraan pengangkut barang berhenti pada proses pembongkaran atau pemuatan barang belanjaan.

2) Toko Eceran, menjual barang dalam partai kecil atau per satuan barang. Toko eceran lebih banyak menarik pembeli karena tingkat variasi barangnya tinggi. Pada toko semacam ini, area *display* barang dagangan memerlukan ruang dengan dimensi yang relatif besar untuk memwadahi variasi barang dagangan yang tinggi. Sebaliknya, gudang mungkin hanya memerlukan area dengan dimensi yang lebih kecil. Area *dropping* barang bukan merupakan area vital pada toko jenis ini.

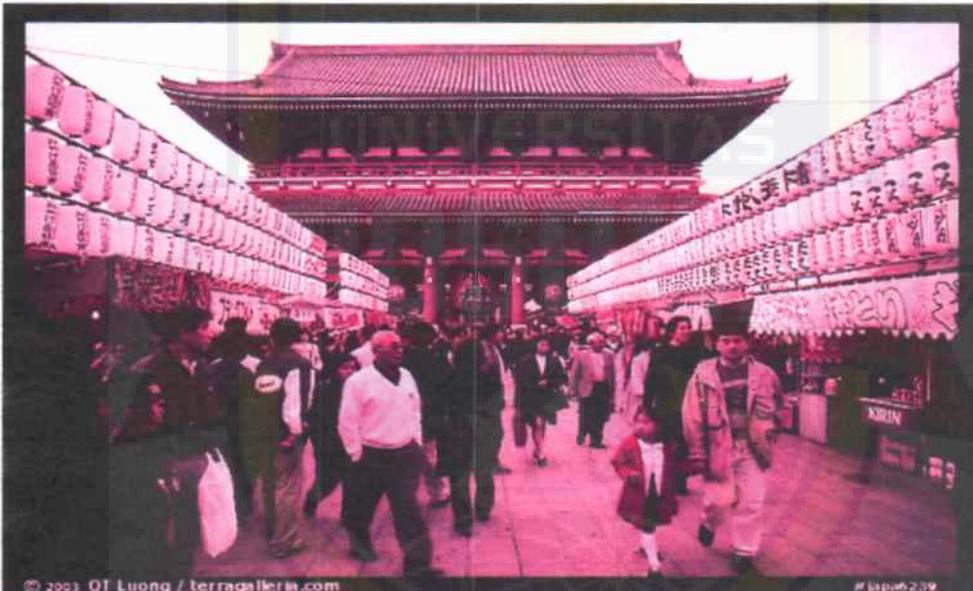
b. Berdasarkan Lokasi

1) Pasar (*Market*) merupakan kelompok fasilitas perbelanjaan sederhana (los, toko, kios, dan sebagainya) yang berada disuatu area tertentu pada suatu wilayah. Fasilitas perbelanjaan ini dapat bersifat terbuka ataupun berada di didalam bangunan, biasanya berada di dekat kawasan permukiman , merupakan fasilitas perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan (biasnya sehari-hari) masyarakat disekitarnya.



**Gambar 2.** Pasar Tradisional di Bali  
(Sumber: [www.rakuten.re.jp/download](http://www.rakuten.re.jp/download) 12 maret 2015)

- 2) *Shopping Street* merupakan pengelompokan sarana perbelanjaan yang terdiri dari Toko-toko atau kios yang berderet di kedua sisi jalan, dengan pencapaian langsung dari jalan utama. Area ini merupakan jenis pasar yang berlokasi di sepanjang tepi suatu penggal jalan. Jenis perbelanjaan semacam ini biasanya berkembang di kawasan-kawasan wisata, atau kawasan perkotaan yang menarik dikunjungi wisatawan.
- 3) *Shopping Precint* merupakan kompleks pertokoan terbuka yang menghadap pada suatu ruang terbuka yang bebas. Perbelanjaan ini biasanya tumbuh didekat obyek atau kawasan wisata.



Gambar 3. *Nakase-dori, senso-ji's temple precinct's shopping street, Asakusa Tokyo, Jepang.* (sumber: [www.terrageria.com](http://www.terrageria.com). Download 12 maret 2015)

- 4) *Department store* merupakan wadah perdagangan eceran besar dan berbagai jenis barang yang berada di bawah satu atap.



Gambar 4. matahari department store  
(Sumber: [www.lighting.philips.co.id](http://www.lighting.philips.co.id), download 12 maret 2015)

- 5) *Supermarket* toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri (*self service*).
- 6) *Shopping centre*, merupakan pengelompokan fasilitas perbelanjaan (toko dan kios) yang berada dibawah satu atap .
- 7) *Shopping mall* Merupakan bangunan atau kompleks pertokoan yang memilih sistem selasar atau satu koridor utama disepanjang toko-toko yang menerus.



c. Berdasarkan luas dan bermacam-macam desain

1) *Full mall*

Full mall terbentuk oleh sebuah jalan, di mana jalan tersebut sebelumnya di gunakan untuk lalulintas kendaraan, kemudian diperbaharui menjadi jalur pejalan kaki, plaza (alulun) yang di lenkapi vaving, pohon-pohon, banku-banku, pencahayaan dan fasilitas baru lainnya seperti patung dan air mancur.

## 2) *Transit mall*

Transit mall atau transit way dikembangkan dengan memindahkan lalu lintas mobil pribadi dan truk ke jalur lain dan hanya mengizinkan angkutan umum seperti bus dan taksi. Areal parkir direncanakan tersendiri dan menghindari sistem parkir pada jalan (*on-street parking*), jalur pejalan kaki diperlebar dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti: paving, banku, pohon-pohon, pencahayaan, patung, air mancur dan lain-lain. Transit mall telah dibangun di kota-kota dengan rata-rata ukurannya lebih besar dari full mall maupun semi mall.

## 3) *Semi mall*

Semi mall lebih menekankan pada pejalan kaki oleh karena itu areanya diperluas dan melengkapinya dengan pohon-pohon dan tanaman, banku-banku, pencahayaan dan fasilitas buatan lainnya. Sedangkan jalur kendaraan dan area parkir dikurangi.

## 4. **Unsur-Unsur Penting dalam Pusat Perbelanjaan**

Menurut Nadine Beddington (*Design for Shopping Center*, 1982), ada 3 unsur penting dalam menentukan kualitas dari pusat perbelanjaan, yaitu :

### a. **Hardware**

Hardware mempunyai peranan yang penting untuk menarik minat konsumen agar datang ke suatu pusat perbelanjaan dan melakukan pembelian. Hardware merupakan keadaan fisik atau keadaan suatu shopping center dilihat dari lokasi dan kondisi lingkungan, serta arsitektur suatu Pusat Perbelanjaan sehingga mudah dijangkau dan menarik untuk dikunjungi.

## b. Lokasi dan Jalan

Lokasi mencerminkan fungsi kemudahan akses dan kedekatan jarak dengan sarana dan fasilitas. Dalam menentukan lokasi suatu pusat perbelanjaan ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan, yaitu ukuran dari area perdagangan, populasi, jumlah kekuatan pembeli, penjualan potensial dan situasi perdagangan. Jenis-jenis lokasi dan jalan dapat dilihat dari :

### 1) Letak yang strategis

Pemilihan pusat perbelanjaan yang baik adalah dengan memperhatikan letaknya yang strategis, dimana letak tersebut akan mempengaruhi tingkat keramaian pengunjung dan tentunya akan mempengaruhi tingkat sewa yang diinginkan. Letak yang strategis adalah letak yang memiliki akses jalan yang memadai serta tersedianya transportasi yang mudah dan cukup memadai.

### 2) Kualitas lingkungan di sekelilingnya

Lingkungan adalah suatu area yang mengelilingi atau berada disekitar pusat perbelanjaan tersebut, lingkungan biasanya selalu dikaitkan dengan tata ruang, atau kondisi dari penduduk disekitar pusat perbelanjaan tersebut.

### 3) Jarak dengan pusat bisnis, pemukiman, perkantoran, rekreasi dan Transportasi.

### 4) Alternatif kemudahan jalan dalam pencapaian, lalu lintas yang tidak macet

Kemudahan dalam pencapaian suatu pusat perbelanjaan menjadi salah satu andalan dari pengelola pusat perbelanjaan dalam menarik pengunjung, karena kalau suatu shopping center sulit dicapai, maka secara otomatis masyarakat enggan untuk mengunjungi pusat perbelanjaan tersebut.

### 5) Kemudahan kendaraan umum

Kendaraan umum, yaitu kendaraan yang dioperasikan untuk transportasi dan dengan imbalan uang yang sepiantasnya. Kendaraan umum bagi pusat

perbelanjaan memiliki dilema tersendiri, selain dapat membantu dari tingkat keramaian pengunjung, dapat juga sebagai penyebab dari keruwetan akses jalan menuju pusat perbelanjaan, belum ditambah lagi dengan adanya kendaraan umum akan menurunkan dari citra dari pusat perbelanjaan tersebut.

### c. Arsitektur

Arsitektur merupakan desain yang membedakan satu toko dengan toko yang lainnya.

#### 1. Eksterior design.

Eksterior selalu dikaitkan dengan seni atau keindahan, dimana eksterior adalah cermin awal dari pengunjung ataupun penyewa dalam beraktivitas di sebuah Pusat Perbelanjaan. Eksterior memiliki peran yang sangat penting untuk menimbulkan kesan nyaman baik untuk penyewa atau pengunjung dalam beraktivitas. Biasanya eksterior selalu dihubungkan dengan model bangunan dari shopping center tersebut.

#### 2. Keserasian desain interior gedung.

Interior dari sebuah shopping center berperan penting untuk menarik minat penyewa dan pengunjung, keserasian dan keindahan adalah hal yang mutlak dan tidak bisa dipisahkan, karena kenyamanan dari sebuah shopping center yang kasat mata salah satunya adalah desain dari interior tersebut dan juga dapat menjadi sebuah simbol dari shopping center tersebut.

#### 3. Tata letak atau layout toko

Layout toko, secara tidak langsung juga mempengaruhi minat pengunjung. Layout yang tertata rapi dapat menarik minat pengunjung untuk mengadakan suatu transaksi, sebaliknya layout yang tidak tertata membuat orang enggan untuk melakukan suatu aktivitas.

#### d. Software

Software merupakan suatu manfaat atau kepuasan yang ditawarkan pada penjualan suatu shopping center. Faktor yang mempengaruhi jenis software yang ditawarkan meliputi :

##### 1) Fasilitas penunjang kenyamanan atau kemudahan pengunjung.

Menurut Lynda dan Tong (2005), Fasilitas penunjang kenyamanan atau kemudahan pengunjung adalah fasilitas yang ditawarkan pusat perbelanjaan untuk mendukung suasana belanja yang nyaman dan mudah bagi pengunjung.

##### a) Kapasitas parkir.

Kapasitas parkir adalah kemampuan suatu lokasi parkir pada pusat perbelanjaan untuk menampung kendaraan penyewa ataupun pengunjung dari pusat perbelanjaan. Daya tampung menjadi pertimbangan utama dari pengelola untuk memberikan fasilitas yang memadai dengan tingkat keamanan yang tinggi.

##### b) Pendingin ruangan (AC).

Pendingin ruangan atau AC adalah syarat mutlak bagi pengelola shopping center, karena berhubungan dengan kenyamanan pengunjung ataupun penyewa dalam melakukan kegiatan bisnis.

##### c) Listrik dan generator.

Listrik dan generator adalah fasilitas utama yang harus dimiliki, tingkat kestabilan tegangan dan kemampuan supply listrik menjadikan nilai plus untuk penyewa, karena akan memberikan rasa aman dari bahaya kebakaran yang diakibatkan oleh korsleting listrik.

d) Lift dan eskalator.

Eskalator lebih efisien daripada elevator untuk memudahkan pergerakan pengunjung dalam jumlah besar secara teratur. Dari eskalator pengunjung dapat melihat lebih banyak toko di pusat perbelanjaan, dibandingkan mereka yang menggunakan elevator.

Toilet.

Penampilan toilet seharusnya harus disesuaikan dengan tema pusat perbelanjaan, sasaran pengunjung, dan kemudahan pemeliharaan.

e) Telepon umum.

Telepon umum sebagai sarana fasilitas telekomunikasi yang bersifat umum dan digunakan untuk kepentingan bersama.

f) Bank atau ATM.

Bank diperlukan sebagai tempat atau sarana dari lalu lintas uang yang ada, dan keberadaan bank sangat memudahkan bagi pengunjung yang akan mengambil uang melalui ATM atau bagi penyewa yang akan menyimpan uang hasil usaha dan memudahkan dalam segala hal terutama sisi keamanan. Dewasa ini banyak pengunjung yang tidak menyukai membawa uang kontan dikarenakan faktor keamanan yang semakin tidak menentu dan tentunya alternatif lain adalah dengan menggunakan ATM sebagai alat untuk bertransaksi.

2) Fasilitas penunjang keramaian pengunjung.

Dalam hal ini, fasilitas penunjang keramaian pengunjung misalnya kelengkapan bauran penyewa (*tenant mix*), seperti toko ritel kecil yang menjual aneka variasi produk busana, toko kosmetik, toko perhiasan, maupun toko-toko ritel kecil lainnya yang letaknya di sekitar penyewa utama. Yang mana rencana

keseimbangan bauran jenis usaha atautenant dari pusat perbelanjaan menetapkan jenis usaha ritel yangdimasukkan oleh manajemen ke dalam property kelolaan mereka, sertamenentukan bagaimana berbagai jenis usaha ritel yang berbeda harusditempatkan dalam tata letak yang memudahkan pembelanja, dengantujuan menciptakan efek sinergi dan menyediakan pengalamanberbelanja yang lebih baik bagi pengunjung.

### 3) Kekuatan daya tarik penyewa utama (*anchor tenant*).

Penyewa utama (*anchor tenant*) adalah suatu usaha ritel besar dan kuatdengan nama terkenal yang memiliki keahlian memadai danmenawarkan beraneka ragam produk, sehingga mampu menarikpembelanja dalam jumlah besar ke lokasi usaha mereka. Tujuan dari adanya *anchor tenant* untuk menarik pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya. Penempatan penyewa utama di pusat perbelanjaan mempengaruhi sirkulasi pengunjung, serta membantumenarik pengunjung ke toko-toko spesialis dan restoran. Selain itudengan adanya *anchor tenant* dapat mendongkrak reputasi dari pusatperbelanjaan tersebut, sehingga dapat menaikkan tingkat keyakinanpara peritel kecil lain untuk menyewa ruang di pusat perbelanjaantersebut. Umumnya penyewa utama adalah:

#### a) Dept. store.

Pertokoan yang kompleks dan menyediakan bermacam-macamkebutuhan dengan sistem “full service”, termasuk restoran. Luasarea penjualan antara 10.000-20.000 m<sup>2</sup>.

b) Supermarket.

Toko yang menjual makanan dan "convenience goods" dengan pelayanan "self selection". Luas area antara 1.000-2.000 m<sup>2</sup> dengan luas area penjualan minimum 400 m<sup>2</sup>.

c) Hypermarket.

Toko yang dikelola oleh suatu perusahaan yang menghasilkan barang kebutuhan sandang dan pangan dengan harga murah.

d) Super store.

Toko yang menjual barang kebutuhan sandang dengan luas area minimum 2.500 m<sup>2</sup>.

e. Brainware

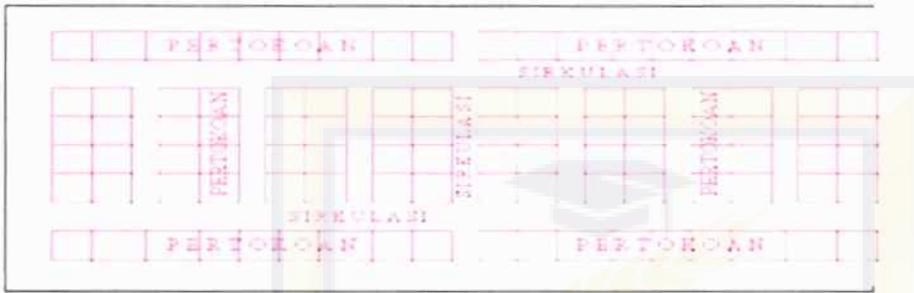
Brainware merupakan salah satu sarana yang mendukung keberhasilan suatu toko dalam menghadapi persaingan, karena brainware berfungsi untuk membujuk dan memberitahu konsumen supaya membeli barang yang ditawarkan. Pengelola suatu shopping center harus berusaha menggunakan brainware yang mendukung dan memperkuat posisi image badan usaha. Brainware meliputi :

- 1) Manajemen pengelola gedung, seperti misi manajemen dan budaya perusahaan, manajemen property dan maintenance, pelayanan dan keahlian staf, pengalaman, hubungan dengan penyewa.
- 2) Mutu penunjang kenyamanan pengunjung seperti keamanan, kebersihan, parkir yang terorganisir dengan baik.
- 3) Promosi dan publikasi seperti program, promosi gedung, iklan, publikasi, kualitas kegiatan pameran dan acara besar.

## Sistem Sirkulasi Pusat Perbelanjaan

### a. Sistem Banyak Koridor

Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / yang dekat dengan enterance saja. Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi.

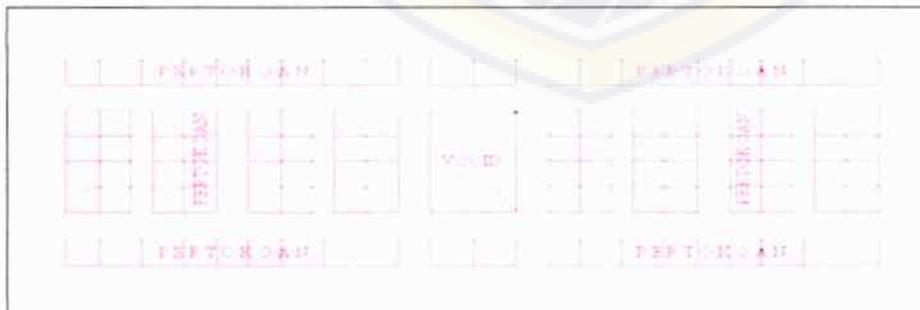


Gambar 5. Sirkulasi Maller  
sumber : [www.google.com](http://www.google.com)

### b. Sistem Plaza

Terdapat plaza / ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang.

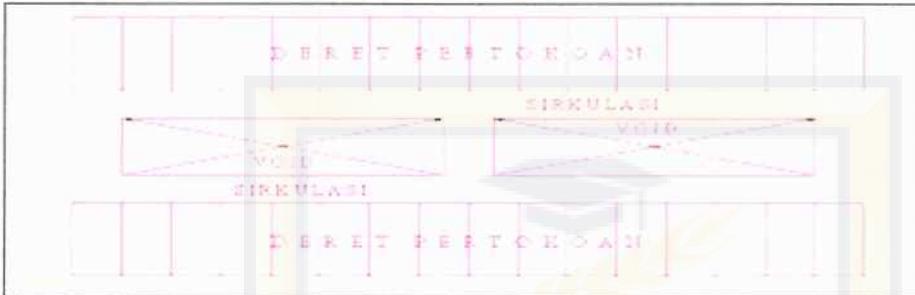
Mulai terdapat hierarki dari lokasi masing-masing toko, lokasi strategis berada di dekat plaza tersebut, mulai mengenal pola vide & mezanin



Gambar 6. Sirkulasi Maller  
sumber: [www.google.com](http://www.google.com)

### c. Sistem Mall

Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur itu akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama.



Gambar 7. sirkulasi mall  
Sumber : [www.google.com](http://www.google.com)

Menurut standar perencanaan, Pusat Perbelanjaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

#### 1) Pusat Perbelanjaan Lingkungan

Jangkauan pelayanan meliputi 3000-30.000 penduduk. Pada umumnya barang yang diperdagangkan adalah barang-barang primer (dipakai sehari-hari). Radius pelayanan 15 menit berjalan kaki, lokasinya berada di lingkungan pemukiman.

#### 2) Pusat Perbelanjaan Wilayah

Jangkauan pelayanan meliputi 30.000-200.000 penduduk. Pada umumnya barang yang diperdagangkan adalah barang sekunder (kebutuhan berkala). Radius pelayanan wilayah/ tingkat kecamatan. Pencapaian 2500 m dengan kendaraan cepat, 1500 m dengan kendaraan lambat, 500 m dengan berjalankaki. Lokasinya berada di pusat wilayah.

### 3) Pusat Perbelanjaan Kota

Jangkauan pelayanan meliputi 200.000-1.000.000 penduduk. Jenis barang yang diperdagangkan lengkap dan tersedia fasilitas toko bioskop, rekreasi, bank, dan lain-lain. Pencapaian maksimal 25 menit dengan kendaraan. Lokasinya strategis dan dapat digabungkan dengan lokasi perkantoran.

## 5. Bentuk Pusat Perbelanjaan

Dengan meninjau bentukan arsitekturnya, pusat perbelanjaan dapat di bagi atas tiga, yaitu :

### a. Pusat perbelanjaan terbuka

Semua jalan yang di rencanakan mengutamakan kenyamanan pejalan kaki, letaknya dapat di pusat kota, sistem penghawannya dengan sistem penghawaan alami. Pusat perbelanjaan terbuka cocok untuk daerah beriklim sedang. Berjalan-jalan di dalamnya menjadi suatu keistimewaan tersendiri dan lebih menghemat energi.

### b. Pusat perbelanjaan komposit

Pusat perbelanjaan dengan bagian yang terbuka dan tertutup. Bagian yang tertutup di letakan di tengah sebagai pusat dan menjadi magnet yang menarik pengunjung untuk masuk kepusat perbelanjaan

### c. Pusat perbelanjaan tertutup

Pusat perbelanjaan tertutup adalah mall dengan pelingkup atap. Keuntungannya berupa kenyamanan dengan kontrol iklim, dan kerugiannya adalah biaya menjadi mahal dan terkesan menjadi kurang luas.





Gambar 8. Pusat Perbelanjaan Tertutup  
Sumber :[www.blogspot.com](http://www.blogspot.com)

## 6. Karakteristik Fasilitas Pusat Perbelanjaan Secara Umum

### a. Karakteristik Kegiatan Fasilitas Pusat Perbelanjaan

Adanya variasi kegiatan, dengan pola umum, convenience shopping, comparison shopping (membandingkan harga barang dengan pusat perbelanjaan lain sebelum membeli).

- 1) Kegiatan berlangsung terus menerus, tidak menetap.
- 2) Beban kegiatan relatif sama pada setiap waktu.
- 3) Pelaku kegiatan : individu, small group.

### b. Karakteristik Fisik Pusat Perbelanjaan

Koridor : Tunggal

Lembar Koridor : 8 – 16 meter

Jumlah Lantai : maksimal 3 lantai

Parkir : mengelilingi bangunan pusat perbelanjaan

Pintu Masuk : Dapat di capai dari depan dan belakang

Atrium : Disepanjang koridor

Magnet : disetiap ujung koridor( hubungan horisontal)

Jarak antar magnet : 50-60 meter

c. Variasi Barang yang Dijual

1) Speciality shop : toko yang menjual barang sejenis seperti sepatu, pakaian, dan sebagainya.

2) Variety shop : Toko yang menjual bermacam-macam barang dengan skala kecil.

d. Elemen-elemen yang ada pada Pusat Perbelanjaan Modern adalah :

1) Lift adalah sirkulasi vertikal yang digunakan untuk mengangkut orang atau barang. Lift umumnya digunakan di gedung-gedung bertingkat tinggi; biasanya lebih dari tiga atau empat lantai.. Lift-lift pada zaman modern mempunyai tombol-tombol yang dapat dipilih penumpangnya sesuai lantai tujuan mereka, Terdapat tiga jenis mesin, yaitu Hidraulik, Traxon atau katrol tetap, dan Hoist atau katrol ganda, Lift ini, sering disebut elevator, yang merupakan alat angkut untuk mengangkut orang atau barang dalam suatu bangunan yang tinggi.

2) Escalator dan Travelator

Travelator adalah sirkulasi vertikal didalam bangunan gedung untuk memindahkan orang / barang dari satu lantai ke satu lantai yang berikutnya. Escalator diprioritaskan untuk transportasi orang dengan barang bawaan yang dijinjing sedangkan Travelator untuk transportasi orang dengan barang yang didalam trolley.

3) Dumbwaiter digunakan untuk menaikan barang dari lantai ke lantai. Barang yang dipindahkan dapat berupa buku, piring, obat-obatan, bahan baku, barang jadi dan sebagainya. Dumbwaiter yang kami produksi berbahan Stainless Stell dan Hairline Stainless Stell, anda dapat memilihnya sesuai kebutuhan.

#### e. Pendekatan Kreatif

Bentuk dan konsep baru serta ide-ide kreatif mengenai bagaimana berbelanja dengan lebih nyaman dan lebih menyenangkan dengan lokasi yang mudah dicapai akan menjadi faktor-faktor kunci dari suksesnya pembangunan suatu pusat perbelanjaan yang menjawab kebutuhan dan kepuasan pengunjungnya. Hal ini meliputi faktor-faktor *hardware* maupun *software* dari pembangunan pusat perbelanjaan itu. Untuk menambah suasana santai dan menyenangkan, beberapa elemen baru seperti kombinasi jenis toko yang lebih menarik, diciptakannya bentuk dan konsep baru di luar kebiasaan ritel umumnya, dan ditunjang dengan strategi promosi yang kuat, adalah kunci menarik pasar yang lebih luas. Kesuksesan ini juga tergantung dari para peritel itu sendiri. Harus lebih kreatif dan fleksibel dengan segala aspek yang berhubungan dengan operasinya, mulai dari perencanaan, desain, manajemen, dan barang-barang yang dijual untuk mencapai suatu pengalaman berbelanja yang menyenangkan dari para pengunjungnya. Pembeli akan berubah dan bertumbuh dengan berjalannya waktu, demikian juga harus menyesuaikan diri dengan perubahan ini.

#### Daya tarik baru

Konsep ritel yang baru tidak muncul begitu saja. Konsep ini dikembangkan melalui proses adaptasi yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan sosial di masyarakat. Sebuah konsultan harus mampu membantu para pemilik bangunan mal berlantai tiga di tengah-tengah area tersebut. Pusat ritel untuk dapat secara kreatif menciptakan suasana "teatrikal" baik bagi para pengunjung maupun peritel. Contoh pusat ritel dengan konsep menarik adalah Cihampelas Walk atau CiWalk. Dengan memanfaatkan udara Bandung yang sejuk dan segar, CiWalk akan menjadi tempat tujuan ritel pertama yang menggabungkan antara suasana udara terbuka dengan

bangunan toko-toko dan restoran24 restoran di sepanjang sisi kanan kirinya serta bangunan mal berlantai tiga ditengah- tengah area tersebut.



Gambar : 9. SkyWalk-Ciwalk  
Sumber : [www.blogspot.com / juni 2015](http://www.blogspot.com/juni2015)

Pusat perbelanjaan seperti ini akan menarik pengunjungnya untuk melakukan berbagai kegiatan, seperti makan malam atau berbelanja dengan suasana terbuka. CiWalk dapat menjadi tempat tujuan ritel yang nyaman di mana para pengunjungnya dapat menghabiskan waktu mereka sepanjang hari untuk berbelanja, melihat- lihat, dan bersenangsss-senang.

### Tinjauan Fungsi

1. Berdasarkan motivasi atau tujuan :

Pengunjung untuk berbelanja Pengunjung hanya untuk berjalan jalan.

2. Penyewa

Penyewa adalah pihak yang menyewa retail-retail yang terdapat dalam bangunan untuk menjual barang dan jasa mereka kepada pengunjung yang datang.

3. Pengelola

Pengelola adalah pihak yang melakukan pengelolaan kegiatan administrasi dan perasional yang dibedakan dalam 2 tingkatan, yaitu

Pimpinan, terdiri dari direktur dan wakil direktur. Direktur ini dibantu oleh sekretaris yang bertanggung jawab langsung kepada direktur Kepala bagian, terdiri dari kabag operasional, keuangan, pemasaran, keamanan, pemeliharaan, dan perawatan gedung. Servis adalah pihak yang melakukan kegiatan pelayanan bangunan seperti masalah teknis, kebersihan, keamanan, utilitas, pantry dan pergudangan.

Berdasarkan pelaku kegiatan, maka kegiatan yang dilakukan adalah Berbelanja. Melihat pertunjukan yang diberikan oleh pihak pengelola Jalan-jalan / cuci mata. Makan / minum. Melakukan kegiatan permainan. Menggunakan fasilitas penunjang yang ada di pusat perbelanjaan. Kegiatan pengelola, aktivitas yang dilakukan oleh pengelola adalah Mengelola dan mengatur jalannya operasional bangunan. Melayani kebutuhan para konsumen. Persiapan peralatan dan tempat sebelum kegiatan pertunjukan. memberikan informasi singkat. Melakukan kegiatan administrasi. Penyelenggaraan kegiatan penunjang ( bisa saja bekerjasama dengan badan lain yang bersangkutan ).

Mengadakan publikasi. Kegiatan servis, aktivitas yang dilakukan adalah Membersihkan setiap ruangan. Melakukan perawatan dan perbaikan terhadap bangunan dan peralatan-peralatan yang ada didalamnya. Mengurus loading dock. mengurus utilitas bangunan. menjaga keamanan.

## Studi Banding dan Studi Literatur

### 1. Mall Ratu Indah

Mall Ratu Indah merupakan mall terbesar kedua di kota Makassar. Mall ini didirikan pada tahun 1999, dengan lokasi yang strategis di dekat hotel Sahid Makassar. Mall ini terdiri dari 4 lantai dengan Penyewa-penyewa yang sudah terkenal sebagai perusahaan besar baik skala nasional maupun skala internasional antara lain Hero Supermarket, Matahari, Gramedia, Exsellso, Kfc, M studio, Time Zone, dan masih Banyak Lagi. Mall Ratu Indah ini merupakan Family Mall yang berkonsep Untuk Menyediakan Seluruh Kebutuhan Keluarga dalam satu Tempat.

Pusat perbelanjaan ini dikelola oleh PT Kalla Inti Karsa yang terletak di Jalan DR. Ratulangi no. 35 Makassar. Bisa dikatakan sebagai pusat perbelanjaan terbesar di Makassar.



Gambar :10. Mall Ratu Indah

Sumber : Dokumentasi pribadi januari 2015

Mal Ratu Indah dibangun pada lahan seluas 4 hektar dengan luas lantai keseluruhan 38.631,2 msq. Dengan rincian lantai satu 11.399,6 m<sup>2</sup>, lantai dua 11.72,6 m<sup>2</sup>, lantai tiga 10.313,5 m<sup>2</sup> dan lantai empat 5.038 m<sup>2</sup>. Mal ini terletak pada kawasan komersil yang sedang dikembangkan untuk mendukung lingkungannya.

Konsep yang dikembangkan pada mal ini adalah "one stop shopping" artinya semua orang diusahakan untuk bergerak.. Itu dapat dilihat tidak adanya kursi untuk duduk-duduk istirahat atau bersantai.

Penentuan harga barang dibedakan pada tiap lantai .Seperti lantai satu diperuntukkan untuk pakaian yang berharga mahal dan bermerk internasional. Lantai dua diperuntukkan untuk pakaian campuran maksudnya ada merk internasional dan lokal. Lantai tiga dikhususkan untuk pakaian yang bermerk lokal. Sedangkan lantai empat hanya untuk entertainment yang insyallah akan dibangun juga sportainment yaitu lapangan bowling. Harga sewa tiap dibedakan.sebagai contoh untuk lantai satu Rp 200.00/m (tahun 1999).Sistem marketing pada mal ini adalah yang mereka sebut procon yang berdomisili di Jakarta yang mana bertugas menjual, menyewa dan mencari tenant-tenant yang mempunyai jaringan internasional contohnya Lotus.

Untuk keberhasilan ruang menerus digunakan sky light sehingga efek suasana luas tercapai, sinar matahari terlihat dan ruang mal seolah tak terbatas (pada kenyataannya sky light sempit). Sky light tidak menyebabkan peningkatan beban AC karena menggunakan kaca ganda/double glass pada kenyataannya panas karena konduksi dan konveksi memang tidak masuk, tetapi radiasi rumah kaca tetap saja terjadi sehingga mengakibatkan lantai tiga agak panas.Bisa dikatakan bahwa Mal Ratu Indah ini, Berhasil menerapkan konsep mal karena menggunakan konsep satu koridor (single corridor) yang lebar. mempunyai barang berkualitas internasional dan sifat pelaku kegiatannya un user (sekali memakai,tidak dibeli secara grosiran).

Jumlah penduduk kabupaten Fakfak berdasarkan perhitungan sampai akhir tahun 2015 adalah 66.828 jiwa dengan pertumbuhan antara tahun 2012 s/d 2015 adalah 3,24%.

## 5. Kondisi Sosial Kabupaten Fakfak

### a. Kondisi kependudukan

Jumlah penduduk disuatu daerah merupakan aset dan potensi pembangunan yang besar dan memberikan kontribusi bila penduduk tersebut berkualitas. Sebaliknya bila jumlah penduduk yang pesat tetapi dengan kualitas rendah akan menjadi beban besar bagi proses pembangunan yang akan dilaksanakan. Dalam perannya terhadap pembangunan ekonomi, dari segi permintaan penduduk bertindak sebagai konsumen dan dari segi penawaran bertindak sebagai produsen. Perkembangan penduduk yang cepat tidak selalu merupakan penghambat bagi jalannya pembangunan jika penduduk ini mempunyai kapasitas yang tinggi untuk menghasilkan dan menyerap hasil produksi.

### b. Kondisi Kependidikan

*Edgar Dalle* mengungkapkan bahwa Pendidikan merupakan usaha sadar yang dilakukan oleh keluarga, masyarakat, dan pemerintah melalui kegiatan bimbingan, pengajaran, dan latihan, yang berlangsung di sekolah dan di luar sekolah sepanjang hayat untuk mempersiapkan peserta didik agar dapat mempermainkan peranan dalam berbagai lingkungan hidup secara tetap untuk masa yang akan datang. Dari pengertian diatas dapat kita katakan bahwa salah satu peranan pendidikan adalah untuk mempersiapkan sumber daya manusia yang dapat mendukung pembangunan. Dengan demikian Pendidikan adalah salah satu komponen penting dalam menggerakkan roda pembangunan, bahkan pendidikan menjadi salah satu indikator keberhasilan pembangunan itu sendiri. Seperti halnya

Pengadaan bangunan pusat perbelanjaan modern merupakan bentuk usaha pengembalian investasi jangka panjang dan mempunyai nilai keuntungan (benefit) yang cukup besar, sekaligus sebagai salah satu usaha memanfaatkan dan memberdayakan sumber daya manusia dengan terbukanya lapangan kerja baru.

## **Kebijakan Tata Guna Lahan**

### **1. Rencana Tata Guna Lahan**

Sebagai suatu sistem wilayah, maka kota terbentuk oleh adanya interaksi antar Bagian Wilayah Kota (BWK) yang mempunyai fungsi tertentu.

Berdasarkan dokumen rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang telah menjadi peraturan pemerintah no.26 tahun 2014 tentang RTRW Nasional, kabupaten Fakfak yang telah ditetapkan sebagai kawasan perkotaan nasional, kawasan andalan dan sebagai kawasan konservasi nasional.

Fakfak dalam sistem perkotaan nasional sesuai dengan RTRW nasional telah di tetapkan sebagai PKW dengan arahan 1/C/1 yaitu pusat perkotaan dengan kategori pengembangan dan peningkatan fungsi perkotaan, dengan tahapan pengembangan I (5 tahun pertama). Pusat perkotaan Fakfak disejajarkandengan manukwari dan sorong selatan sebagai PKW didalam sistem perkotaan nasional.

Secara administrasi Kabupaten Fakfak memiliki luas 14.320 km<sup>2</sup>. Pemekaran kabupaten fakfak setelah berada dalam propinsi papua barat terbagi menjadi dua kabupaten perluasan sehingga diperluaskan menjadi kabupaten kaimana di sebelah timur dan kemungkinan besar kabupaten Fakfak akan di bagi lagi menjadi kabupaten kokas.

Kabupaten Fakfak memiliki 9 (sembilan) distrik dan terbagi dalam 125 kampung (data tahun 2012). Sesuai dengan rencana pemerintah kabupaten Fakfak, dari 9 distrik yang ada dalam wilayah administrasi akan di mekarkan menjadi 16 distrik dalam satuan wilayah yang sama. Ini bertujuan sebagai bentuk upaya pelayanan dan pendekatan pemerintah sehingga akses pembangunan akan tersentuh.



Gambar: 20. Peta Distrik Kabupaten Fakfak  
 Sumber: Bapeda Kabupaten Fakfak

Pemerintah Kabupaten Fakfak dengan melakukan perluasan wilayah kota dan pemekaran wilayah kecamatan yang menyebabkan terjadinya perubahan fisik terutama pada pola tata guna lahan. Untuk mengimbangi penduduk dan kebutuhannya, pemerintah kota Fakfak memanfaatkan perluasan wilayah sesuai dengan RTRW Kabupaten Fakfak dengan membuat pengelompokan jenis-jenis kegiatan tertentu yaitu :

- a) Zona perdagangan berada di pusat kota yang berkembang sepanjang jalur linear, meliputi JL Izak Telusa Fakfak, JL Reklamasi pantai dan pasar Thumburuni.

- b) Zona permukiman berada di distrik fakfak dan fakfak tengah wilayah ini mengarah ke wilayah pesisir.
- c) Zona industri berada di sebagian distrik Bomberay yang berada di bagian timur dari kabupaten Fakfak.
- d) Zona Rekreasi terletak di sebagian wilayah timur kabupaten fakfak dan di distrik kokas.

Tabel: 2. lahan terbangun kawasan perkotaan Kab. Fakfak

No	Lahan Terbangun	Luas
1.	Permukiman	431,26 ha
2.	Perkantoran	8,85 ha
3.	Perdagangan	8,71 ha
4.	Ruang Terbuka Hijau	594,71 ha
5.	Perkebunan	1.826,02 ha
6.	Bandara	44,03
7.	Reklamasi Pantai	13,71 ha
8.	Terminal	2,41 ha
9.	Sempadan Pantai	72,90 ha
10.	Persampahan	0,11 ha

Sumber : RTTR Kawasan Perkotaan Fakfak

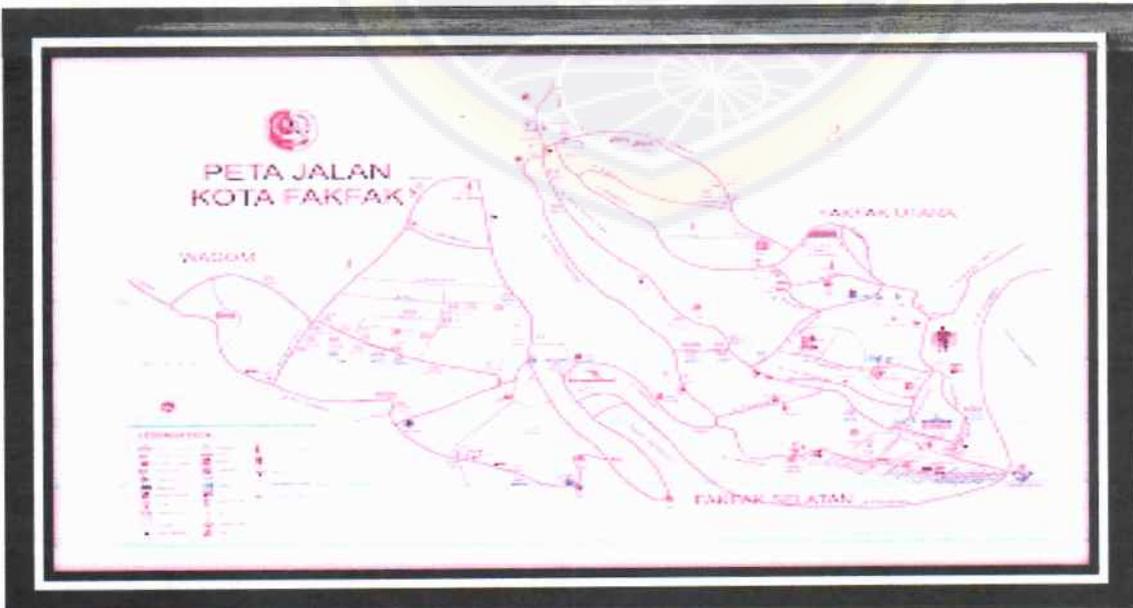
Melihat tata guna lahan yang ada dan sehubungan dengan potensi pertumbuhan

penduduk, maka diharapkan tersedianya fasilitas penunjang kota yang representatif baik dari segi infrastruktur sampai pada pemenuhan kebutuhan pada konsumen dalam hal perdagangan, jasa komersial, rekreasi, hunian dan perkantoran dalam satu wadah yang terorganisir dengan baik.

## 2. Kedudukan wilayah zona perdagangan, jasa dan komersial.

Dalam RUTRK Kabupaten Fakfak, mengarahkan pusat perdagangan, jasa dan komersial sebagai berikut :

- a). Untuk jangka pendek tetap dipertahankan pada kawasan pertokoan yang ada sekarang (Jl. Reklamasi pantai).
- b). Untuk jangka panjang telah dipersiapkan untuk pusat perdagangan yang lebih luas sebagai pusat perdagangan kota sekarang (jl. Izak Telusa, jl. Thumburuni).
- c). Lokasi perdagangan yang telah ada perlu dilengkapi dengan komponen-komponen penunjang seperti landsekap, parkir dan lain-lain.



Gambar 21. Peta Jalan Kabupaten Fakfak  
Sumber : Bapeda Kabupaten Fakfak/juni 2015

Dari identifikasi terhadap komponen - komponen penggunaan lahan yang ada di pusat kawasan kota, maka dari luas 6274,58 Ha yang telah digunakan sebagai lahan perdagangan sekitar 30%, untuk lahan perkantoran (pemerintahan dan swasta) sekitar 20%, lahan pemukiman sekitar 40% dan penggunaan lainnya sekitar 10%. Dari komposisi ini, lahan pemukiman ternyata masih menduduki prosentase dominan.

Dengan demikian untuk kawasan pusat perdagangan ditinjau dari pencapaian jumlah fasilitas, dapat dikatakan masih kurang dari target RUTRK.

#### **Analisis Pengadaan Pusat Perbelanjaan Di Kabupaten Fakfak**

##### **Motivasi Pengadaan**

##### **d. Bagi Pihak Pengusaha**

Pengadaan Pusat Perbelanjaan ini dapat memenuhi kebutuhan akan tempat berusaha yang memenuhi persyaratan yang ideal untuk tercapainya aktifitas Perdagangan yang optimal.

##### **e. Bagi Konsumen**

Pengadaan Pusat Perbelanjaan dan hiburan merupakan salah satu pemenuhan akan kebutuhan masyarakat, utamanya penduduk perkotaan yang mempunyai taraf sosial ekonomi menengah keatas akan sangat membutuhkan tempat-tempat perbelanjaan yang lebih lengkap dari representatif dengan tingkat kualitas yang sesuai dengan selera masyarakat.



#### f. Bagi Investor

Pengadaan Pusat Perbelanjaan merupakan bentuk usaha pengembangan investor modal yang selain dapat memberikan keuntungan bagi investor juga sebagai salah satu usaha memanfaatkan sumber daya manusia yakni terbukanya lapangan kerja baru.

#### Tujuan Pengadaan

- a. Membantu perancangan pengembangan kabupaten Fakfak kearah timur, dalam mengatasi masalah kepadatan penduduk kota dengan merealisasikan rencana pembangunan sentra sekunder, khususnya pada sektor perdagangan.
- b. Mengembangkan konsep perencanaan fasilitas perbelanjaan dalam bentuk mall, sebagai pemenuhan tuntutan pemenuhan ruang belanja yang nyaman dan kreatif.
- c. Menciptakan lapangan kerja baru bagi angkatan kerja serta turut membantu mengurangi pengangguran khususnya di Fakfak

#### Faktor Keberhasilan Pusat Perbelanjaan

Keberhasilan suatu shopping mall dan hiburan dalam menarik pengunjung/ pembeli, sehingga dapat menunjang kesuksesan usaha para pedagang, ditunjang oleh faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Lokasi
  - 1) Lokasi suatu Pusat Perbelanjaan sedapat mungkin
  - 2) Mempunyai potensi penduduk pendukung
  - 3) Berada dalam daerah perdagangan kota
  - 4) Memenuhi persyaratan jarak capai dari pusat konsentrasi penduduk, yaitu radius 0,8 sampai 6 km.

5) Relatif dekat dengan jaringan transportasi kota

b) Area Parkir

Area parkir adalah tempat menyimpan kendaraan, yang relatif sementara dan aman. Pada bangunan Mall, area parkir merupakan area pelayanan servis yang disediakan bagi pengunjung. Dengan demikian kegiatan didalam bangunan dapat dilakukan secara optimal. Area parkir pusat perbelanjaan sedapat mungkin :

- 1) Memenuhi standart luasan yang dibutuhkan
- 2) Berada dalam site bangunan
- 3) Menjamin kelancaran sirkulasi kendaraan

c) Window Display

Window display adalah tempat memamerkan contoh barang yang diperdengarkan. Pada bangunan Mall, window display berperan menarik perhatian pengunjung, menimbulkan keinginan untuk memiliki dan akhirnya mengadakan transaksi.

Window displai pada Mall, sedapat mungkin berkesan atraktif dan rekreatif.

d) Suasana Ruang

Pada bangunan mall, suasana ruang yang dimaksud adalah suasana ruang yang mampu menimbulkan kenikmatan berbelanja dan rasa kekraban bagi konsumen, sehingga dapat memperpanjang, waktu untuk berkunjung. Kenikmatan berbelanja dapat dicapai dengan:

- 1) Sistem penghawaan
- 2) Sistem pencahayaan

3) Sistem sirkulasi dalam bangunan

4) Sistem penataan kemasan barang.

### **Analisis Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Kabupaten Fakfak**

#### **Analisis kegiatan manusia**

Kegiatan manusia tidak terlepas dari aktivitas-aktivitas yang terjadi. Dalam konteks kota terjadi interaksi kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda, dimana keterlibatan manusia mempengaruhi besar kecilnya aktivitas-aktivitas tersebut. Kegiatan manusia dalam bidang jasa, perdagangan berbelanja, hiburan, rekreasi/bersantai di Fakfak adalah sebagai berikut:

#### **a) Bidang jasa dan perdagangan**

Kegiatan lebih berkonsentrasi pada daerah jl. Izak telusa, Jl. reklamasi. Pada Jl Kom L Yos Sudarso dan sekitarnya fungsi-fungsi jasa dan perdagangan lebih didominasi oleh perdagangan bahan-bahan bangunan dan aksesorisnya dengan pola pertokoan.

Kegiatan manusia pada jl. Reklamasi pinggir pantai juga terjadi dengan bentuk pertokoan shopping street dan perdagangannya juga lebih didominasi oleh barang-barang elektronik.

Pada daerah pasar thumburuni kegiatan yang merupakan pusat kegiatan perbelanjaan pertama di kota Fakfak dan dikelola secara individu dengan pola pertokoan shopping street.

Analisis terhadap kegiatan manusia pada kawasan tersebut memperlihatkan bahwa terjadi penyebaran kegiatan. Bentuk tersebut identik dengan salah satu teori kota yaitu teori dengan prinsip zoning fungsional yang merupakan salah satu usaha pendekatan tata guna lahan kota.

## Analisis lingkungan

Dengan merujuk pada RUTRW kota Fakfak, dimana zona perdagangan dipusatkan pada pusat kota, zona pemukiman sebagian di Fakfak tengah maka dengan pengadaan bangunan pusat perbelanjaan setidaknya dapat meningkatkan kualitas pusat kota di kabupaten Fakfak.



Gambar 22. Peta Jalan Kabupaten Fakfak

Sumber : Bapeda Kabupaten Fakfak

Lingkungan perdagangan, jasa, komersial, yang dikelola secara perorangan atau kelompok usaha serta memberikan suatu lingkungan, dapat dilihat pada daerah-daerah sebagai berikut:

- a. Pusat pertokoan di Jl. Izak Telusa Fakfak, merupakan pusat perbelanjaan wilayah.
- b. Pusat pertokoan Plaza Thumburuni, merupakan pusat perbelanjaan wilayah .
- c. Pusat perbelanjaan Jl. Kom L Yos Sudarso merupakan pusat perbelanjaan wilayah yang menyediakan barang kebutuhan berkala (pakaian jadi, sepatu dan kosmetik).

## Analisis bangunan

Bangunan-bangunan yang berada pada lokasi antara jl. Izak Telusa, Jl. Reklamasi Pantai, Jl. dan Jl. Jl. Kom L Yos Sudarso selain merupakan bangunan-bangunan rumah toko juga merupakan kawasan padat penduduk dengan bentuk bangunan kuno pada bagian dalam dan pada bagian luar (pinggir jalan besar) rata-rata sudah di renovasi oleh pemiliknya. Pada kenyataannya kawasan tersebut perlu dilestarikan mengingat kawasan tersebut merupakan perkampungan warga keturunan dengan bangunan-bangunan kunonya, dalam hal ini dalam bentuk perkampungan Chinatown.

Pada seputar kawasan jl. Imam Bonjol wagom adalah gedung-gedung perkantoran (baik swasta maupun pemerintahan), dengan bentuk bangunan yang lebih modern. Jl. Ahmad Yani dan jl. Nuri wagom juga merupakan kawasan perumahan/pemukiman.

## Analisis kuantitatif

### 1) Penduduk dan kebutuhan

Berdasarkan prosentase rata-rata penambahan penduduk, maka dapat diprediksi jumlah penduduk untuk tahun-tahun mendatang. Bila prosentase penambahan penduduk rata-rata 2,61 % pertahun.

### 2) Proyeksi kebutuhan sarana perbelanjaan

Dasar pertimbangan sebagai prakiraan kebutuhan akan sarana perbelanjaan pada tahun proyeksi adalah Jumlah penduduk di kota fakfak pada tahun 2019 dengan laju pertumbuhan penduduk 2,61% pertahun adalah 286.409 jiwa.

Jumlah penduduk pendukung perbelanjaan berskala kota dan pusat perbelanjaan kawasan wilayah, dimana untuk PPBK sebanyak 400.000 jiwa sedangkan untuk PPKW sebanyak 150.000 jiwa.

Sarana perbelanjaan yang direncanakan adalah untuk kebutuhan golongan yang mampu, maka perencanaan bangunan perbelanjaan memilih perbelanjaan wilayah dengan melihat jumlah yang ada belum memenuhi berdasarkan proyeksi kebutuhan.

### Sistem pengelolaan perbelanjaan

Pengelolaan bangunan perbelanjaan diharapkan dari pihak swasta nasional, dengan sistem pengelolaan kegiatan yang berlangsung didalam gedung di bagi menjadi beberapa kelompok kegiatan, yang mana setiap pengelola kelompok akan mengkoordinir kegiatan—kegiatan yang berada pada kelompok tersebut, dan selanjutnya bertanggung jawab terhadap pimpinan.

### **Penentuan dan Dasar Pertimbangan Fasilitas.**

Sebagai fasilitas utama

1) Pertokoan yang terdiri dari:

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| a) Departement Store | d) Speciality shop |
| b) Supermarket       | f) Retail shop     |
| c) Book Store        |                    |

2) Dasar pertimbangan

a) Departement Store:

- (1) Sebagai penyewa utama sehingga dapat menjadi magnet store dalam pusat perbelanjaan tersebut.
- (2) Dapat meraberi kesempatan bagi pengunjung untuk memilih barang yang akan dibeli, karena barang yang dijual sangat bervariasi.

b) Supermarket:

- (1) Sebagai toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari terutama makanan dan minuman, sehingga dapat memberi kesempatan pengunjung untuk berbelanja kebutuhan sehari-harinya.
- (2) Dapat menjadi magnet tersendiri bagi mall tersebut.

c) Book Store:

Untuk memberi pilihan bagi pengunjung untuk membeli keperluan sekolah atau kantor.

(1) Speciality Shop :

Memberi kemudahan kepada para pengunjung yang memerlukan barang - barang khusus seperti hasil kesenian dari berbagai daerah.

(2) Retail Shop :

- (a) Memberi banyak alternatif bagi pengunjung untuk memilih dan membandingkan barang dari berbagai merek & kualitas.
- (b) Membuat suasana perdagangan yang merata.

Sebagai fasilitas pendukung

1) Jenis hiburan : Restaurant

- (a) Speciality Restaurant
- (b) Fast Food Restaurant
- (c) Ice Cream Palace
- (d) Food Court

## 2) Dasar Pertimbangan :

- (a) Dengan adanya bermacam *restaurant dan food court* ini akan memudahkan pengunjung dalam memilih jenis makanan dan suasana yang diinginkan. Menyediakan tempat untuk kegiatan pesta atau resepsi.
- (b) Ice cream palace & snack bar sebagai alternatif pelengkap restaurant.
- (c) Macam - macam *restaurant dan food court* ini dapat menjadi magnet tersendiri bagi sebuah pusat perbelanjaan dan hiburan, karena dapat meratakan distribusi pengunjung.

### a. Play Ground

#### (1) Jenis :

Permainan Elektronik (tertutup)

#### (2) Dasar pertimbangan :

- (a) Menyediakan fasilitas hiburan bagi anak - anak, sehingga sambil berbelanja sekeluarga dapat berekreasi bersama - sama.
- (b) Memberikan alternatif kepada pengunjung untuk memilih sarana hiburan anak tersebut.
- (c) Sebagai fasilitas hiburan bagi anak-anak dengan arena bermain yang memadai dan aman, sehingga mereka pun dapat merasa senang.

### b. Cinema

#### (1) Jenis :

(a) *Cinema* mini, klasifikasi A II.

(b) Disediakan 4 buah dengan film yang berbeda.

#### (2) Dasar pertimbangan :

- (a) Memberi alternatif kepada penonton untuk memilih film yang disukai.

(b) Merupakan salah satu hiburan yang sudah dikenal dan disukai masyarakat pada umumnya.

c. Exhibition Hall:

- (1) Menyediakan fasilitas pameran bagi perusahaan yang akan mempromooikan produk-produknya.
- (2) Akan lebih meramaikan suasana pusat perbelanjaan dan hiburan tersebut karena dapat menjadi daya tarik tersendiri.

### **Manajemen dan jumlah personil**

#### **Pengelolaan**

a) General Manager :

- 1) Bertanggung jawab langsung kepada pemilik.
- 2) Memimpin jalannya perusahaan secara keseluruhan.
- 3) Bertanggung jawab atas kehidupan dan perkembangan perusahaan secara keseluruhan.
- 4) Menentukan keputusan-keputusan vital tapi tetap dalam garis-garis yang telah ditentukan pemilik

b) Mengadakan dan memimpin rapat.

1) Assistant General Manager :

- a) Membantu General Manager dalam melaksanakan pekerjaan.
- b) Menggantikan tugas-tugas General Manager bila berhalangan.
- c) Bertanggung jawab kepada General Manager.

2) Sekretaris :

- a) Mengurus kelancaran arus dokumentasi dan korespondensi.
- b) Membantu General Manager dalam surat menyurat.
- c) Membuat laporan tertulis hasil-hasil rapat.

3) Manager Accounting :

- a) Mengatur sistem dan sirkulasi keuangan perusahaan.
- b) Mengatur administrasi keuangan perusahaan.
- c) Membuat laporan pertanggung jawaban keuangan kepada General Manager.

4) Manager Marketing :

- a) Mengatur pemasaran stand-stand toko, ruang perkantoran, dan sebagainya.
- b) Melakukan publisitas baik melalui promosi, pameran atau kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pemasaran.
- c) Menerima saran-saran serta keluhan dari semua pemakai gedung.

5) Manager Personalia :

- a) Mengurus penerimaan dan pengaturan penugasan karyawan secara umum.
- b) Mengontrol dan mengawasi pegawai dalam melakukan tugas masing-masing.
- c) Mengurus dan melaksanakan administrasi kepegawaian.

6) Manager operasional :

- a) Memimpin jalannya operasi seluruh bangunan.
- b) Mengurus segala keperluan dan kebutuhan untuk perlengkapan perusahaan sehari-hari.
- c) Mengatur sistim-sistim dalam bangunan.

7) Kabag maintenance

Bertanggung jawab terhadap kelancaran operasional dalam kaitannya dengan pemeliharaan bangunan secara teknis maupun non teknis.

8) Kabag security :

- a) Mengkoordinir sistim keamanan perusahaan.
- b) Menjaga ketertiban baik internal maupun eksternal pada bangunan.

9) Bagian Mechanical Electrical :

- a) Bertanggung jawab langsung terhadap pengoperasian semua sarana yang ada.
- b) Memelihara sarana-sarana mekanikal gedung seperti lift, eskalator, genset, dan lain-lain.

10) Bagian *Building Service*

- a) Memelihara bangunan baik dalam hal perbaikan, penambahan, pemeliharaan bangunan dan fasilitasnya.
- b) Melakukan pengoperasian sarana-sarana pada bangunan.

11) Karyawan lift dan eskalator

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim lift dan eskalator seluruh bangunan.

12) Karyawan genset

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim listrik bangunan.

13) Karyawan Air Conditioning :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim AC.

14) Karyawan Telephone :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim telephon.

15) Karyawan Sound System :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sound system.

16) Karyawan Sanitasi :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim sanitasi.

## BAB IV

### PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

#### Konsep Tata Ruang Makro

##### 1. Konsep Pemilihan Lokasi

###### a. Dasar Pertimbangan :

- 1) Rencana Tata Guna Lahan dan kebijaksanaan pemerintah terhadap pengembangan kawasan pusat kota.
- 2) Rencana pemerintah untuk mengisi lahan peruntukan dikawasan pusat kota.
- 3) Berada pada kawasan perdagangan dan jasa serta dilalui oleh jalur transportasi kota.
- 4) Tersedia sarana utilitas kota seperti jaringan air, telephone, listrik dan riol kota.
- 5) Lokasi dapat menunjang keberadaan bangunan Kantor sewa serta mampu dalam penerapan teknologi SBP.

###### b. Kriteria :

- 1) Lokasi berada dan sesuai dengan RUTRK yaitu berada pada daerah pusat perdagangan dan pelayanan jasa ataupun berada pada daerah sekitar pusat perdagangan.
- 2) Di daerah yang mendukung aktifitas seperti perkantoran, perdagangan, perhotelan dan bisnis.
- 3) Letak yang strategis dan mudah dalam akses (mudah dicapai dari segala arah).
- 4) Terdapat potensi dan sarana penunjang.
- 5) Tersedianya sarana dan prasarana seperti kelengkapan jaringan utilitas dan komunikasi yang memadai.

## 2. Konsep Pemilihan Site

### c. Dasar pertimbangan :

- 1) Rencana peruntukan lahan di pusat kota.
- 2) Memiliki potensi relation dan promotion (tautan dengan lingkungan sekitar).
- 3) Aksesibilitas yang baik (jaringan jalan dan transportasi).
- 4) Fasilitas utilitas kota dan komunikasi.
- 5) Kondisi dan lingkungan masyarakat pendukung.

### d. Kriteria :

- 1) Berada pada area perdagangan, perkantoran, hiburan dan rekreasi.
- 2) Luasan site/tapak yang cukup memadai untuk perencanaan Pusat Perbelanjaan.
- 3) Memiliki bentuk yang memungkinkan penggunaan site/tapak secara maksimal.
- 4) Mudah dijangkau dari pusat kota dan terdapat sarana transportasi kota berupa jalan dan jalur angkutan kota.
- 5) Dilalui oleh sarana utilitas kota, yaitu air bersih, listrik , telepon, drainase dan sanitasi.
- 6) Nilai kenyamanan lingkungan berupa kebisingan, polusi udara dan tingkat getaran di sekitar tapak sedang.
- 7) Mempunyai view yang baik sehingga mampu memberikan “focal point” dan “terminating vista” (pengakhiran pandangan) pada bangunan.



Gambar: 24. Lokasi Peruntukan Pusat Perbelanjaan Kab. Fakfak  
Sumber: selebaran Profil Kabupaten Fakfak./juni 2015

## Pengolahan site

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pengolahan site pada bangunan pusat perbelanjaan dan hiburan adalah :

### a. Tautan lingkungan

Memperhatikan lingkungan sekitar site yang akan direncanakan yang langsung berbatasan atau tiga sampai empat blok di luar perbatasan site yang direncanakan. Juga memperhatikan elemen psikologis seperti pengaruh sosial, persepsi panca indera, skala dan keseimbangan.

### b. Ukuran dan tata wilayah

Melihat semua aspek dimensional pada site yang direncanakan meliputi batas-batas site, lokasi dan dimensi dan klasifikasi tata wilayah yang ada dengan semua implikasi dimensionalnya, seperti : garis sempadan, batas ketinggian, ketentuan parkir, tata guna yang diizinkan dan sebagainya.

c. Keistimewaan fisik alamiah dan buatan

Mengetahui dengan baik keadaan fisik dari rencana site yang akan digunakan, baik keadaan fisik alamiah seperti arah matahari dan keteduhan, angin, suhu, air dan hujan, vegetasi, tanah, topografi, maupun keadaan fisik buatan seperti utilitas, struktur dan lapisan perkerasan.

d. Sirkulasi

Mengetahui dengan baik pola-pola pergerakan kendaraan pengunjung dan kendaraan servis serta pejalan kaki di sekitar rencana site yang akan digunakan, hal ini penting untuk melihat tingkat kepadatan sirkulasi pada site yang direncanakan.

e. Utilitas

Tipe-tipe utilitas yang terdapat di sekitar tapak yang direncanakan seperti listrik, telepon, gas, air bersih, air kotor dan juga mengetahui dengan baik kondisinya.

f. Faktor kualitatif dan estetika

Faktor ini mempertimbangkan bagaimana pemandangan dari site ke luar dan sebaliknya serta bagaimana bentuk dan raut yang akan diperoleh.

Sistem sirkulasi dalam site

Sistem sirkulasi dalam site harus memperhatikan :

- a. Pembatasan yang jelas antara sirkulasi kendaraan, pedestrian demi keamanan penghuni dan kelancaran sirkulasi dalam site yang dapat berpengaruh terhadap kelancaran sirkulasi di luar site.
- b. Kemudahan, kejelasan, keamanan dan kenyamanan sirkulasi.
- c. Pencapaian beberapa fungsi yang ada dalam bangunan.

### 1) Sirkulasi Kendaraan Tidak Bermotor dan Bermotor

Pada dasarnya sirkulasi parkir mobil dibagi menjadi 2 yaitu: Jalan masuk ke site untuk ke parkir halaman yang berada di jalan Mambruk (Dipilih untuk entrance karena panjang site dominan mengarah ke jalan Mambruk) dan jalan masuk ke site untuk parkir di basemen. Tetapi kedua bagian tersebut berhubungan satu sama lain sehingga dari tempat parkir di basemen bisa menuju ke dibuatkan dua pintu keluar di kedua sisi jalan masing-masing agar kemacetan saat keluar dari site bisa dikurangi. Disebelah Timur tapak dibuat pangkalan taksi untuk penumpang. Pangkalan taksi tersebut dimasukkan sedikit kedalam tapak sehingga tidak menimbulkan kemacetan di luar tapak tersebut.

### 2) Sistem Parkir Kendaraan Roda Empat

Pusat Perbelanjaan ini menggunakan dua macam tempat parkir yaitu tempat parkir halaman luar dan tempat parkir di basemen. Disediakan juga dua tempat untuk menurunkan penumpang di bagian Timur site dan bagian selatan site.

Tempat parkir halaman diberi taman untuk mengurangi panas yang menyengat pada waktu siang hari sehingga memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki dari mobil ke bangunan atau sebaliknya.

### 3) Sistem Parkir Kendaraan Roda dua

Untuk kendaraan roda dua dibuatkan jalan khusus yang terpisah menuju ke tempat parkir di basemen sehingga tidak berhubungan dengan kendaraan roda 4. Jalan keluar masuk menuju ke tempat parkir kendaraan roda dua terletak di jalan Raya Abd. Wahid Azasi dan bersebelahan dengan pintu masuk kendaraan servis.

## Perletakan fungsi bangunan (Zoning Vertikal)

Fungsi-fungsi dari bangunan apartemen ini menentukan penempatan tata letak sesuai dengan *privacy* masing-masing kegiatan. Pada lahan yang terbatas, penzoningan yang tepat adalah zoning vertikal, yaitu :

- ... Podium : Sifat kegiatan publik, ditempatkan fungsi kegiatan penunjang.
- ... Tower : Sifat kegiatan private, ditempatkan fungsi kegiatan hunian.

## Bentuk massa dan penampilan bangunan.

Sesuai dengan karakteristik fungsi wadah sebagai pusat perbelanjaan dan hiburan, komersial, yang mencerminkan suasana nyaman, ramah lingkungan, aman dan sehat namun tidak meninggalkan unsur estetika sebagai wadah perbelanjaan dan hiburan, maka pola tata massa diharapkan dapat menciptakan alur sirkulasi yang jelas sehingga mencerminkan karakteristiknya.

### a. Pola tata massa

Perletakan tata massa diatur sedemikian rupa dengan tetap berpedoman kepada beberapa hal :

- 1). Proporsi, yaitu perbandingan fisik bangunan dengan luasan site, maupun perbandingan unit bangunan dengan bangunan tinggi.
- 2). Ritme, yaitu pemakaian modul pengulangan maupun bervariasi dengan ukuran yang seirama.
- 3). *Unity*, yaitu menciptakan kesan kesatuan dari seluruh unit bangunan. Dapat diciptakan dengan pemakaian bahan material yang sama maupun bentuk dasar yang sama.

### c. Penampilan bangunan

Terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, bangunan pusat perbelanjaan dan hiburan sebaiknya :

- a) Mencerminkan bangunan perbelanjaan.
- b) Memperhatikan skala manusia.
- c) Mampu meningkatkan kualitas lingkungan sehingga menjadi ciri bangunan ramah lingkungan juga menjadi status symbol/ kebanggaan penghuni.
- d) Sebagai wadah pusat perbelanjaan, karakteristik bangunan mengekspresikan sifat keterbukaan yang didedekati dengan menggunakan elemen-elemen transparan dan eterance lebar yang terbuka.
- e) Karakteristik bangunan mengekspresikan sikap keterbukaan yang menyatu dengan lingkungan, yang d tunjang oleh penataan landscape yang mendukung terciptanya suasana kreatif.
- f) Bentuk bangunan berdasarkan hasil pengamatan beberapa pusat perbelanjaan.

### Tata ruang luar

Fungsi dari perencanaan ruang luar adalah sebagai berikut :

- a. Ruang tangkap visual.
- b. Sebagai ruang peralihan terhadap lingkungan.
- c. Sebagai pengarah sirkulasi.
- d. Sebagai tata hijau sekeliling bangunan.
- e. Sebagai kontinuitas dengan ruang terbuka lainnya.
- f. Sebagai integritas dengan lingkungan sekitar.
- g. Sebagai pelindung, penehuh dari polusi udara dan suara.

Service Entrance ini ditempatkan pada bagian jalan yang aksesnya rendah.

Sirkulasi yang keluar masuk kendaraan sengaja dipisahkan dengan pertimbangan :

- 1) Efisiensi untuk area sirkulasi dapat ditingkatkan
- 2) Letak pintu masuk dan keluar disisi jalan yang aksesnya rendah

#### b. Tata ruang dalam

Merupakan usaha untuk mewujudkan penampilan bangunan di dalam wadah pusat perbelanjaan dan hiburan agar menunjang aktifitas perdagangan dan menimbulkan kenyamanan suasana rekreatif pada fasilitas penunjangnya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penataan ruang dalam, yaitu :

- 1) Keserasian/harmoni
- 2) Irama dan proporsi
- 3) Kesenambungan
- 4) Kesatuan langgam dan gaya

Penatan interior diletakkan pada ruang/unit penjualan, show room dan ruang umum seperti hall. Pada hall, dibuatkan atrium yang cukup luas agar pengunjung dapat melihat suasana perbelanjaan di tiap lantai.

#### c. Tata ruang luar

Adapun elemen-elemen ruang luar yang direncanakan adalah :

- 1) Taman yang berfungsi sebagai pengarah sirkulasi dan sebagai barrier dari efek bising yang ditimbulkan oleh aktifitas kendaraan dari luar site.
- 2) Taman yang berfungsi sebagai pemberi kesan artistik.

- 3) Elemen penunjang lampu jalan yang berfungsi sebagai unsur dekoratif dan penerangan eksterior.
- 4) Scluptur, sebagai ornamen elemen pelengkap ditempatkan disekitar area main entrance.

d. Tata massa

Faktor-faktor yang menjadi dasar pertimbangan terhadap pola tata massa bangunan, antara lain :

- 1) Bentuk kondisi dan luas tapak yang ada sesuai dengan kegiatan yang berlangsung baik di dalam maupun di luar bangunan serta kelancaran sirkulasi.
- 2) Berkesan terbuka, disiplin dan dinamis.
- 3) Harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya termasuk terhadap oerientasi matahari dan angin.
- 4) Bentuk dan besaran massamemperlihatkan efisiensi penggunaan tapak dan layout sirkulasi.
- 5) Efektivitas pemanfaatan ruang terbuka secara tepat.
- 6) Bangunan menghadap jalan protocol untuk mendukung penampilan sebagai pusat perbelanjaan dan hiburan.

e. Orientasi bangunan dan view bangunan

1) Orientasi bangunan

Faktor yang perlu diperhatikan di dalam pendekatan terhadap orientasi bangunan adalah :

- a) Orientasi terhadap matahari yang dalam hal ini mempengaruhi tata letak unsur bangunan yang memiliki tanaman dan pengembangannya terhadap pemanfaatan sinar matahari pagi serta faktor pemanasan yang akan menimbulkan pemborosan dalam pengkondisian udara.

- b) Orientasi terhadap angin yang dapat dimanfaatkan untuk memberikan kenyamanan pada tempat-tempat bersantai.
- c) Orientasi terhadap view yang baik dari dalam bangunan terhadap lingkungan sekitarnya maupun dari lingkungan sekitarnya terhadap bangunan dalam usaha untuk menciptakan suatu area arsitektur dari bangunan terhadap lingkungan sekitarnya.

f. Ketinggian Bangunan

Ketinggian bangunan merupakan salah satu unsur pusat perbelanjaan dan hiburan dimana dituntut adanya kesan yang tidak melelahkan, sehingga pada perencanaan suatu shopping center perlu diperhatikan :

- 1) Ketinggian bangunan  
Mempengaruhi pencerminan karakter bangunan terhadap lingkungan.

- 2) Harga Tanah

Bangunan pusat perbelanjaan sebaiknya digabung dengan area rekreasi, dan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya sehingga terjadi suatu komposisi yang baik dan penggunaan tanah dapat semaksimal mungkin, akibatnya menunjang pusat perbelanjaan dan hiburan di sector komersil.

Dengan tersedianya lahan yang cukup untuk Pusat perbelanjaan sesuai dengan konsep itu sendiri yang cenderung horisontal serta ketentuan standar studi literature dan studi perbandingan yaitu maksimal Lantai 5 maka ketinggian bangunan ini ditentukan 3 lantai dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- a) Dengan bentuknya yang cenderung horisontal, penyesuaian terhadap lingkungan lebih besar, karena bentuk horisontal tersebut mendekati ke arah bentuk-bentuk pemukiman dan juga adanya suatu konsep estetika bahwa garis-garis horisontal melahirkan keramahan, sehingga adanya kesan penyatuan dengan lingkungan dimana hal ini tidak tercermin pada bangunan vertikal yang cenderung menunjukkan otoritasnya sendiri.
- b) Berdasarkan wawancara dan dari hasil pengamatan bahwa pengunjung akan senang berbelanja, berjalan-jalan dan menikmati kegiatannya tersebut hanya sampai pada lantai ke tiga, pada lantai ke empat orang sudah merasa lelah
- c) Selain itu, juga supaya terjadi pemerataan nilai dari retail shop pada setiap lantai sehingga setiap retail shop tidak ada yang diistimewakan dan dapat dijangkau pengunjung tanpa rasa lelah.

#### g. Penampilan Bangunan

Dari segi penampilan bangunan yang merupakan visualisasi bangunan tiga dimensional, maka hal-hal yang harus diperhatikan dalam penampilan pusat perbelanjaan dan hiburan ini adalah :

- 1) Filosofi bangunan perdagangan yang bersifat komersial sehingga diharapkan dapat memberi kesan mengundang, terbuka/umum dan atraktif.
- 2) Suasana promotif dan dinamis sesuai dengan fungsi utama sebagai wadah perbelanjaan/perdagangan.
- 3) Berkesan dinamis, transparan serta dominan terhadap lingkungannya serta keserasial proporsin.
- 4) Mengambil sudut pandang/view yang terbaik dan potensial terhadap tapak.
- 5) Orientasi pencapaian.

h. Pola sirkulasi dalam bangunan

Titik tolak perencanaan suatu koridor yaitu :

1. Kebebasan bergerak pada pengunjung.
2. Memudahkan pengunjung keluar masuk bangunan.
3. Menghilangkan kesan jenuh atau melelahkan para pengunjung dalam beraktivitas dalam koridor.

Pola sirkulasi koridor yang direncanakan untuk pusat perbelanjaan dan hiburan ini adalah pola sirkulasi dengan satu koridor.

Dengan pola sirkulasi satu koridor ini, mengakibatkan :

- a) Semua toko dilewati arus maksimum pengunjung, sehingga toko-toko tersebut tidak ada yang di istimewa, karena tidak terdapat toko yang terpencil dan jauh dari pencapaian.
- b) Bagi pengunjung, pola ini memudahkan orientasi ke dalam bangunan dan memudahkan mereka untuk menemukan toko yang dituju.
- c) Polanya direncanakan agar mendorong pengunjung untuk bergeser hilir mudik dari satu sisi ke sisi lain dari pusat perbelanjaan dan hiburan ini. Karena itu dihindari pola sirkulasi yang berbentuk garis lurus yang cenderung menyebabkan efek visual seperti lorong yang tidak menarik dan menjadi monoton bila koridor terlalu panjang.
- d) Suatu pola yang berkelok-kelok akan menciptakan pergerakan yang lebih menarik dan dapat mengalirkan pengunjung untuk lebih dekat ke depan toko. Selain itu pola yang direncanakan tersebut juga didasarkan pada kemudahan untuk keluar masuk pengunjung dari bangunan.

## 1. Sistem Struktur dan Material Bangunan

### 1) Modul Struktur

Sebagai unit terkecil atau ukuran dasar yang digunakan untuk menentukan dimensi ruang dan bagian-bagiannya, modul memegang peranan penting dalam pembentukan dimensi ruang dan struktur. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan modul struktur, adalah sebagai berikut :

- a) Kegiatan utama bangunan termasuk, ruang gerak manusia, kendaraan serta perabot serta peralatan.
- b) Sistem struktur dan konstruksi yang dipergunakan.
- c) Bahan bangunan/material yang dipakai

Jenis modul yang biasa digunakan dipertimbangkan atas :

- 1) Kebutuhan tata letak perabot didalamnya.
- 2) Modul bahan, sesuai dengan dimensi komponen material bangunan seperti bahan lantai, dinding dan plafon.
- 3) Modul struktur, yaitu sesuai dengan sistem struktur yang digunakan dan merupakan kelipatan 30 cm. Ditentukan dan ruang terbanyak, yaitu unit pertokoan.

### 2) Sistem Struktur

#### a) Sistem Struktur Bawah (Substruktur)

Yang perlu diperhatikan dalam sistem substruktur yaitu :

- 1) Kemampuan untuk menahan dari kendaraan yang lalu lalang.
- 2) Sesuai dengan daya dukung tanah setempat.
- 3) Sesuai dengan kedalaman lapisan tanah keras

4) Kemudahan pelaksanaan dan efek gangguan yang sekecil-kecilnya terhadap lingkungan setempat.

5) Sistem struktur yang dapat diterapkan dalam hal ini adalah : sistem struktur pondasi poer dan tiang pancang.

#### b) Sistem Struktur Pendukung

Sistem struktur pendukung, yaitu:

- 1) Mampu menyalurkan beban dengan baik.
- 2) Daya tahan terhadap cuaca dan api.
- 3) Fleksibilitas pengaturan dan penggunaan ruang yang efisien mampu memberikan nilai estetika yang ingin ditampilkan pada bangunan.

Struktur pendukung yang direncanakan adalah pemakaian core sebagai struktur utama yang digabungkan dengan struktur rangka kaku (grid frame) dengan bahan komposit baja dan beton.

#### c) Sistem Struktur Atap/Penutup

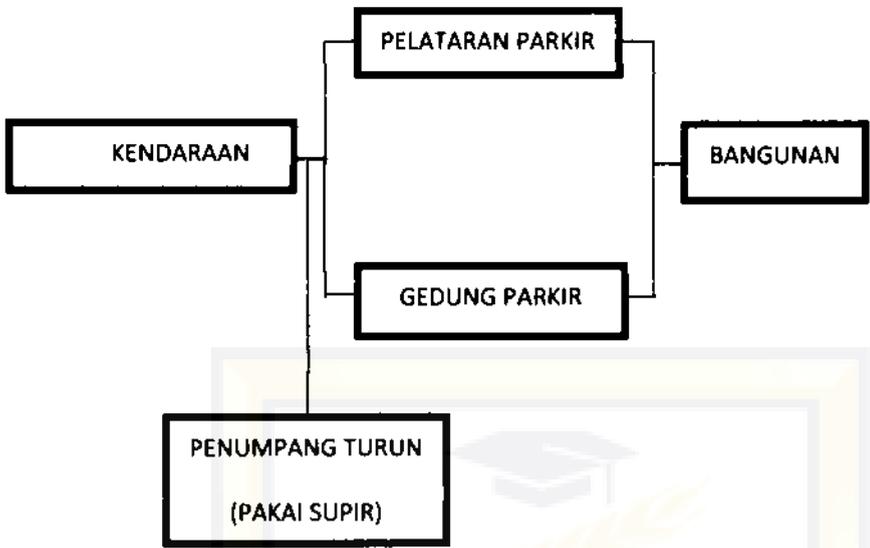
Yang perlu diperhatikan pada sistem superstruktur, yaitu :

- 1) Kemampuan untuk menahan bentangan lebar
- 2) Kemudahan pelaksanaan
- 3) Daya tahan yang tinggi terhadap api dan cuaca

Sistem superstruktur yang direncanakan yaitu dengan menggunakan sistem rangka baja dan plat beton, dan diberikan lapisan water proofing.

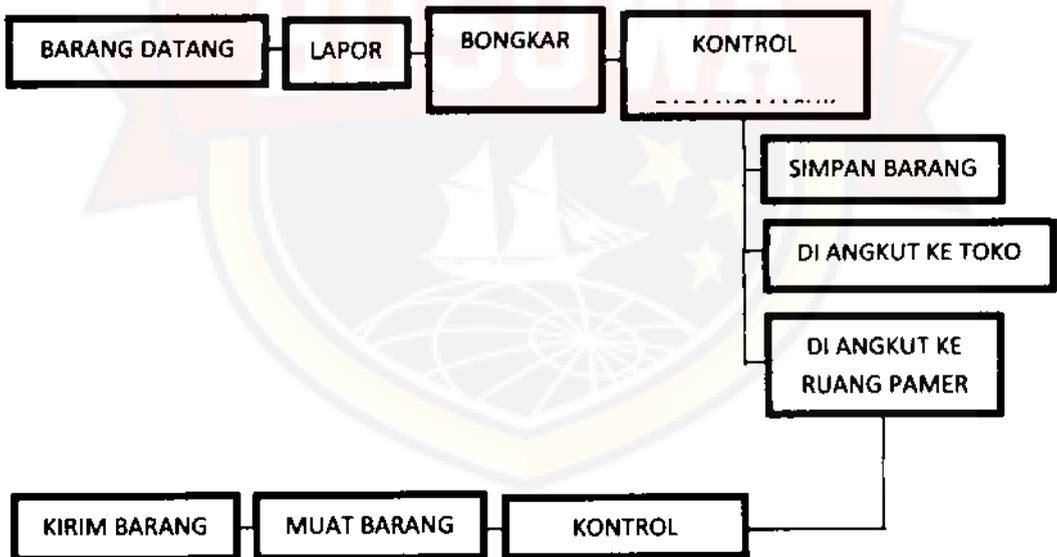
d) Sistem Sirkulasi Pada Site

3) Sirkulasi kendaraan



Gambar : 25. Skema Sirkulasi Kendaraan

2) Sirkulasi Barang



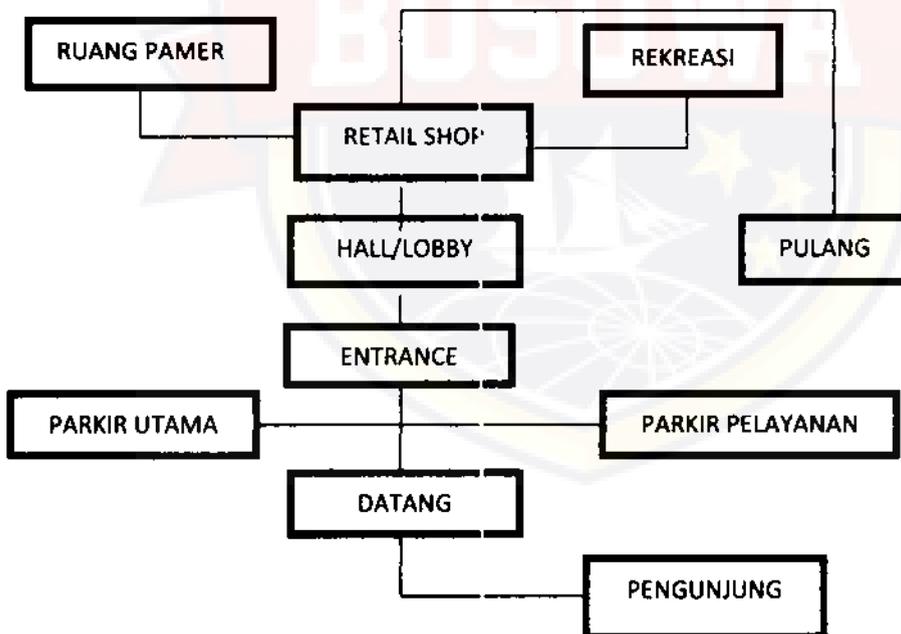
Gambar :26. Skema sistem sirkulasi Barang

### 3) Sirkulasi Pengelola



Gambar :27. skema sistem sirkulasi pengelola

### 4) Sirkulasi Pengunjung



Gambar :28. Skema sistem sirkulasi Pengunjung

#### e) Sistem Sirkulasi Dalam Bangunan

Sirkulasi dalam bangunan berfungsi untuk mempermudah pencapaian ruang.

Sirkulasi dalam bangunan terbagi atas 2 (dua) bagian, yaitu :

##### 1) Sirkulasi horizontal

Sirkulasi horizontal yang diterapkan pada bangunan terdiri atas dua pola yaitu pola yang mengelilingi atrium dan pola linier.

##### 2) Pola vertikal

Sirkulasi vertikal yang diterapkan pada bangunan yaitu penggunaan eskalator, elevator dan juga tangga-tangga biasa yang ditempatkan pada tempat-tempat tertentu dan sekaligus berfungsi sebagai tangga darurat.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pendekatan konsep pemilihan site/tapak adalah sebagai berikut :

#### Kebutuhan dan Besaran Ruang

##### 1) Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang untuk kegiatan utama meliputi ruang perdagangan barang berupa:

- a) Unit pertokoan (retail shop) yang sifatnya pembeli dilayani dan dapat maupun tidak dapat terjadi tawar menawar.
- b) Supermarket, yang sifatnya pembeli melayani dirinya sendiri (swalayan) dan tidak terjadi tawar menawar. Barang yang disediakan kebanyakan adalah makanan dan alat-alat rumah tangga.
- c) Department store, sifatnya menyerupai supermarket tetapi barang yang disediakan lebih lengkap.
- d) Speciality shop/store, sifatnya pembeli dilayani dan tidak terjadi tawar menawar, sedangkan barang yang disediakan berupa barang khusus atau special.

2) Kebutuhan ruang untuk kegiatan penunjang

- a) Ruang pameran (show room) ruang ini diperuntukkan untuk pameran atau penyelenggara acara-acara tertentu dalam waktu berkala.
- b) Cafeteria (food court) menyediakan makan yang siap disantap dan memberi kebebasan bagi pengunjung untuk memilih jenis makanan dan minuman yang diinginkan.
- c) Ice skating, disediakan untuk hiburan bagi masyarakat, sehingga masyarakat lebih tertatik untuk datang.
- d) Children play ground, menyediakan tempat/sarana hiburan bagi anak-anak dengan berbagai macam permainan.

3) Kebutuhan ruang untuk kegiatan pelengkap

- a) Fasilitas parkir, merupakan tempat bagi pengunjung bangun untuk menyimpan kendaraannya. Fasilitas yang disediakan ini dapat berupa parkir dalam gedung maupun diluar gedung.
- b) Kantor pengelola, direncanakan untuk memberikan kemudahan dalam menangani masalah-masalah administrasi, teknis serta pengawasan dan maintenance bangunan.
- c) Ruang service dan sirkulasi merupakan ruang yang direncanakan oleh pihak pengelola untuk kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung dan penyewa retail. Yang termasuk dalam ruang ini adalah : escalator, elevator, tangga, tangga darurat, toilet, gudang, ruang mekanikal dan elektrikal, shaft-shaft, hall, ruang informasi dan lain-lain.

#### 4) Besaran Ruang

Besaran ruang yang dimaksudkan untuk mendapatkan ruang yang dapat berfungsi secara efektif dan efisien. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan besaran ruang adalah :

a) Macam dan fungsi ruang yang akan digunakan.

A) Jumlah dan pelaku kegiatan.

B) Jenis dan ukuran peralatan yang akan digunakan.

C) Pola gerak statis dan dinamis.

D) Standar-standar yang berlaku.

E) Hubungan Ruang

pengelompokan dan hubungan ruang pada Kantor Sewa didasarkan pada sifat dan fungsi ruang yaitu :

- 1) pemisahan fungsi antara perdagangan barang dan jasa sebagai daerah dominan terhadap lingkungan.
- 2) Lay out dari suatu proses kegiatan, baik menyangkut proses jual beli barang maupun menyangkut masalah pelayanan jasa.
- 3) Strategi dalam pemasaran, menyangkut prioritas jenis kegiatan dan frekuensi pengunjung dan kontinuitas hubungan.



5) Besaran ruang

A. Ruang perbelanjaan barang

1) Supermarket Supermarket modern, luasnya  $512 \text{ m}^2$

2) Departement store

Untuk 1 unit departement store, dengan luasan standar  $768 \text{ m}^2$

3) Unit pertokan (retail)

Standar dimensi ruang yang diterapkan dalam perencanaan retail berdasarkan standar type unit minimal dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- (a) Gerak pelaku konsumen/pengunjung berdasarkan ruang gerak pandangan yaitu :  $100 \text{ cm} - 240 \text{ cm}$
- (b) Kebutuhan ruang gerak pandang, yaitu  $70 \text{ cm} - 150 \text{ cm}$
- (c) Kebutuhan ruang untuk perabot
- (d) Modal dasar  $30 \text{ cm} \times 30 \text{ cm}$
- (e) Kebutuhan lebar minimum untuk 1 unit retail  $300 \text{ cm}$

Diasumsikan panjang minimum unit ruang toko  $400 \text{ cm}$ , adalah :

$$\text{Jadi } p \times l = 4 \times 3 \text{ m}^2 = 12 \text{ m}^2$$

Ruang pertokoan/retail type kecil ini dengan luas  $12 \text{ m}^2$  dijadikan patokan dasar kelipatan untuk ruang pertokoan type sedang dan type besar dengan perbandingan luas ruang :

Type kecil =  $12,00 \text{ m}^2$

Type sedang =  $2 \times \text{luas type kecil}$

$$= 2 \times 12,00 \text{ m}^2$$

$$= 24,00 \text{ m}^2$$

Type besar = 2 x luas type sedang

$$= 2 \times 24 \text{ m}^2$$

$$= 48,00 \text{ m}^2$$

Diasumsikan kebutuhan ruang unit pertokoan yang akan direncanakan adalah sebanyak 40 unit. Perbandingan pertype unit toko adalah :

Type kecil : Type sedang : Type besar = 50% : 30% : 20%

Maka jumlah pertokoan berdasarkan typenya adalah :

Type kecil = 50% x 40 unit = 20 unit

Type sedang = 30% x 40 unit = 12 unit

Type besar = 20% x 40 unit = 8 unit

$$\underline{\text{Luas unit pertokoan} = 240 \text{ m}^2 + 288 \text{ m}^2 + 384 \text{ m}^2 = 912 \text{ m}^2}$$

sirkulasi 20% dan luas pertokoan :

$$20\% \times 912 \text{ m}^2 = 182,4 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas ruang unit pertokoan} = 182,4 \text{ m}^2$$

Total luas ruang perbelanjaan :

$$\underline{= 512 \text{ m}^2 + 768 \text{ m}^2 + 182,4 \text{ m}^2 = 1462,4 \text{ m}^2}$$

## B. Ruang rekreasi dan hiburan

### 1) Food court/Pujasera (kapasitas 80 orang)

Dengan perincian :

(a) Ruang makan (standar : 1,4 – 1,7 m<sup>2</sup>/orang)

$$(b) 1,5 \text{ m}^2/\text{orang} \times 80 \text{ orang} = 120 \text{ m}^2$$

(c) Gudang (standar 15 – 25%) ruang makan

$$25\% \times 120 = 30,00 \text{ m}^2$$

(d) Sirkulasi (standar 15 – 25% ruang makan)

$$25\% \times 120 = 30,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas foodcourt} = 180,00 \text{ m}^2$$

### 2) Restoran (kapasitas 70 orang)

(a) Ruang makan (1,48 – 2,15 m<sup>2</sup>/orang)

$$2 \text{ m}^2/\text{orang} \times 70 \text{ orang} = 140,00 \text{ m}^2$$

(b) Dapur (35 – 25% ruang makan)

$$25\% \times 140 \text{ m}^2 = 35,00 \text{ m}^2$$

(c) Service (30% x ruang makan)

$$30\% \times 140,00 \text{ m}^2 = 42,00 \text{ m}^2$$

(d) Ruang administrasi (asumsi 8 orang)

Standar 4,5 – 8 m<sup>2</sup>/orang

$$5 \text{ /orang} \times 8 \text{ orang} = 40,00 \text{ m}^2$$

(e) Toilet (2 unit)

$$2 \times 25 \text{ m}^2 = 50,00 \text{ m}^2$$

(f) Ruang karyawan (asumsi 30 orang)

Standar 1.2 – 2 m<sup>2</sup>/orang

$$1.5 \text{ m}^2/\text{orang} \times 30 \text{ m}^2 = 45.00 \text{ m}^2$$

$$\text{luas restoran} = 352.00 \text{ m}^2$$

$$\text{sirkulasi } 20\% \times 352 \text{ m}^2 = 70.4 \text{ m}^2$$

$$\text{total luas restoran} = 422.4 \text{ m}^2$$

### 3) Bioskop

(a) Jumlah bioskop yang direncanakan adalah 1 buah dengan kapasitas tampung adalah 100 orang tiap bioskop.

$$\text{Luas audience} = 20.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Bioskop} = 70.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas bioskop} = 90.00 \text{ m}^2$$

### 4) Children playground

(a) Ruang bermain (untuk alat bermain)

$$\text{Standar } 2 - 5 \text{ m}^2/\text{alat} = 150 \text{ m}^2$$

(b) Ruang alat ketangkasan (untuk 20 unit)

$$20 \times 5 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$$

(c) Ruang administrasi (5 orang)

$$5 \times 5 \text{ m}^2 = 25 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas ruang children playground} = 275 \text{ m}^2$$

$$\text{Sirkulasi } 20\% \times 275 \text{ m}^2 = 55 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas ruang} = 330 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Total ruang rekreasi dan hiburan} &= 180,00 \text{ m}^2 + 422,4 \text{ m}^2 \\ &+ 90,00 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2 = 1022,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

C. Ruang pelayanan jasa Sosial

(a) Bank pembantu, asumsi = 25,00 m<sup>2</sup>

(b) Travel Biro, asumsi = 25,00 m<sup>2</sup>

(c) Wartel, asumsi = 25,00 m<sup>2</sup>

(d) Pos dan Giro, asumsi = 25,00 m<sup>2</sup>

Total luas pelayanan jasa = 100,00 m<sup>2</sup>

D. Ruang property/pengelola

1) Ruang manajer

a Ruang kerja manajer (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

b Ruang tamu (untuk 4 orang)

$$= 4 \times (2,1 \times 1,5) \text{ m}^2 = 12,60 \text{ m}^2$$

c WC (1 unit)

$$= 1 \times 2 \text{ m}^2 = 2 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas ruang manajer} = 32,6 \text{ m}^2$$

Sirkulasi 20% dan luas lantai

$$= 20\% \times 32,6 \text{ m}^2 = 6,52 \text{ m}^2$$

Luasan ruang manajer yang dibutuhkan = 39,12 m<sup>2</sup>

d Ruang staf

1) Ruang kerja staf

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

2) Ruang tamu (untuk 4 orang)

$$= 4 \times (2 \times 1,8) \text{ m}^2 = 12,60 \text{ m}^2$$

3) WC (1 unit)

$$= 1 \times 2 \text{ m}^2 = 2 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas ruang staf} = 32,6 \text{ m}^2$$

Sirkulasi 20% dari luas lantai

$$= 20\% \times 32,6 \text{ m}^2 = 6,52 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{Luasan ruang staf yang dibutuhkan}} = 39,12 \text{ m}^2$$

e Ruang devinisi Engineering

(a) Ruang kerja Kepala (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

Ruang asisten (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

Ruang staf (untuk 10 orang)

$$= 10 \times (2,1 \times 1,5) \text{ m}^2 = 31,50 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{Luas ruang devisi engineering}} = 67,5 \text{ m}^2$$

Ruang sirkulasi 20% dari luas lantai

$$= 20\% \times 67,5 \text{ m}^2 = 13,5 \text{ m}^2$$

Luasan ruang devisi engineering yang Dibutuhkan = 81 m<sup>2</sup>

f Ruang devisi Building Service

(diasumsikan sama dengan luas devisi engineering)

g Ruang kerja kepala (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

Ruang asisten (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$$

Ruang staf (untuk 10 orang)

$$= 10 \times (2,1 \times 1,5) \text{ m}^2 = 31,50 \text{ m}^2$$

Luas ruang devisi building service = 67,5 m<sup>2</sup>

Sirkulasi 20% dari luas lantai

$$= 20\% \times \underline{67,5 \text{ m}^2} = 13,5 \text{ m}^2$$

Luasan ruang devisi building service yang dibutuhkan = 81 m<sup>2</sup>

h Ruang keamanan (Security)

(a) Ruang kerja kepala (untuk 3 orang)

$$= 3 \times (3 \times 3) \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$$

(b) Ruang staf (untuk 4 orang)

$$= 4 \times (1,5 \times 2,1) \text{ m}^2 = 12,60 \text{ m}^2$$

Luas ruang security = 36,6 m<sup>2</sup>

Sirkulasi 20% dari luas lantai

$$= 20\% \times 36,6 \text{ m}^2 = 7,32 \text{ m}^2$$

Luasan ruang keamanan/security yang

$$\text{dibutuhkan} = 43,921 \text{ m}^2$$

i Ruang makan karyawan/kantin

(a) Ruang makan (untuk 20 orang)

$$= 20 \times (2,52 \times 1,54) \text{ m}^2 = 77,62 \text{ m}^2$$

(b) Sirkulasi 20% luas lantai

$$= 20\% \times 77,62 \text{ m}^2 = 15,52 \text{ m}^2$$

(c) Dapur (25% dari ruang makan)

$$= 15\% \times 77,62 \text{ m}^2 = 11,64 \text{ m}^2$$

Luas ruang makan karyawan yang dibutuhkan = 104,8 m<sup>2</sup>

(d) Ruang arsip

$$\text{Ruang arsip (4 unit)} = 4 \times (1,8 \times 1,8) \text{ m}^2 = 12,96 \text{ m}^2$$

$$\text{luas ruang arsip yang dibutuhkan} = 12,96 \text{ m}^2$$

(e) Gudang

$$\text{Gudang (4 unit)} = 4 \times (1,8 \times 1,8) \text{ m}^2 = 12,96 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas gudang yang dibutuhkan} = 12,96 \text{ m}^2$$

(f) Toilet

$$\text{WC (6 unit)} = 6 \times 3 \text{ m}^2 = 18,00 \text{ m}^2$$

Urinoir (untuk 10 orang)

$$= 10 \times (1,4 \times 0,89) \text{ m}^2 = 12,82 \text{ m}^2$$

$$\text{luas toilet} = 20,82 \text{ m}^2$$

$$\text{sirkulasi } 20\% \times 20,82 \text{ m}^2 = 4,16 \text{ m}^2$$

$$\text{luas toilet yang dibutuhkan} = 24,98 \text{ m}^2$$

Total luas ruang properti/pengelola :

$$= 39,12 \text{ m}^2 + 39,12 \text{ m}^2 + 81 \text{ m}^2 + 81 \text{ m}^2 + 43,921 \text{ m}^2 + 104,78 \text{ m}^2 + 12,96 \text{ m}^2 \\ + 12,96 \text{ m}^2 + 24,98 \text{ m}^2 = 439,841 \text{ m}^2$$

(g) Ruang fasilitas penunjang

1) Ruang informasi dan telepon (untuk 5 orang)

$$= 5 \times 3 \text{ m}^2 = 15,00 \text{ m}^2$$

2) Ruang mekanikal dan elektrikal

$$\text{Diasumsikan} = 32,00 \text{ m}^2$$

3) Ruang studio sound system (untuk 2 orang)

$$= 2 \times (3,6 \times 1,8) \text{ m}^2 = 5,92 \text{ m}^2$$

4) Ruang kontrol televisi (untuk 4 orang)

$$= 4 \times (3,6 \times 1,8) \text{ m}^2 = 25,92 \text{ m}^2$$

5) Ruang ibadah/mushallah (untuk 20 orang)

Standar  $2 \text{ m}^2/\text{orang}$

$$= 20 \times 2 \text{ m}^2 = 40,00 \text{ m}^2$$

Luas total ruang fasilitas penunjang

$$= 15,00 \text{ m}^2 + 32,00 \text{ m}^2 + 5,92 \text{ m}^2 + 40,00 \text{ m}^2$$

$$= 92,92 \text{ m}^2$$

6) Hall/lobby

Diasumsikan 20% dari luas lantai total ruang

$$= 20\% \times 3117,561 \text{ m}^2 = 623,5122 \text{ m}^2$$

7) Lavatori

Ruang untuk toilet umum diperhitungkan dengan asumsi waktu (peak hourk) kerapatan pengunjung 1 orang/2 m<sup>2</sup>

Jadi jumlah orang dalam bangunan :

$$= \text{besaran luas ruang yang disewakan} \times 1 \text{ orang}/5 \text{ m}^2$$

$$= 623,5122 \text{ m}^2 \times 1 \text{ orang}/2 \text{ m}^2$$

$$= 311,7561 \text{ orang atau } 312 \text{ orang}$$

yang menggunakan fasilitas toilet diperkirakan 30% dari jumlah orang dalam bangunan :

$$= 30\% \times 312 \text{ orang} = 93,6 \text{ orang atau } 94 \text{ orang}$$

perbandingan pemakai fasilitas antara pria dan wanita adalah = 40% : 60%.

$$\text{Standar 1 closet} = 30 \text{ orang}$$

$$\text{Standar 1 urinoir} = 25 \text{ orang}$$

$$\text{Standar 1 wastafel} = 40 \text{ orang}$$

Kebutuhan toilet pria :



$$\text{Closet} = (40\% \times 94) : 30 = 1,25 \text{ unit} / 2 \text{ unit}$$

$$\text{Urinoir} = (40\% \times 94) : 25 = 1,504 \text{ unit} / 2 \text{ unit}$$

$$\text{Wastafel} = (40\% \times 94) : 40 = 0,94 \text{ unit} / 1 \text{ unit}$$

Kebutuhan toilet wanita :

$$\text{Closet} = (60\% \times 94) : 30 = 1,88 \text{ unit} / 2 \text{ unit}$$

$$\text{Wastafel} = (60\% \times 94) : 40 = 1,41 \text{ unit} / 2 \text{ unit}$$

Kebutuhan toilet setiap lantai:

$$\text{Closet} = 2 + 2 \text{ unit} = 4 \text{ unit}$$

$$\text{Urinoir} = 2 \text{ unit}$$

$$\text{Wastafel} = 1 + 2 = 3 \text{ unit}$$

Luas kebutuhan toilet :

$$= 2 \times 25 = 50 \text{ m}^2$$

$$\text{Sirkulasi} = 30\% \times 50 \text{ m}^2 = 15 \text{ m}^2$$

$$\text{luas lavatory yang dibutuhkan} = 65 \text{ m}^2$$

Jadi luas ruang penunjang :

$$= 15,00 \text{ m}^2 + 32,00 \text{ m}^2 + 5,92 \text{ m}^2 +$$

$$25,92 \text{ m}^2 + 92,92 \text{ m}^2 + 623,5122 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2 = 860,2722 \text{ m}^2$$

Total luas ruang keseluruhan adalah

$$= \underline{1462,4 \text{ m}^2} + \underline{1022,4 \text{ m}^2} + \underline{100,00 \text{ m}^2} + \underline{439,841 \text{ m}^2} + \underline{860,2722 \text{ m}^2}$$

$$= 3884,9132 \text{ m}^2$$

Parkir

Parkir mobil :

1 (satu) mobil berbanding dengan  $100 \text{ m}^2$  luas lantai bangunan.

$$\text{Jumlah mobil} = (2.266,8 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2) \times 1 \text{ mobil}$$

$$= 22,68 \approx 23 \text{ mobil.}$$

$$\text{Standar luas parkir 1 mobil} = 4 \times 3 \text{ m}^2 = 12 \text{ m}^2$$

Sehingga kebutuhan parkir mobil adalah :

$$23 \text{ mobil} \times 12 \text{ m}^2 = 276 \text{ m}^2$$

Parkir motor :

2 (dua) motor berbanding  $60 \text{ m}^2$  dengan luas lantai bangunan.

$$\text{Jumlah motor} = (2.266,8 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2) \times 2 \text{ motor}$$

$$= 75,56 \approx 76 \text{ motor}$$

$$\text{Luas parkir motor} = 76 \times 2 = 152 \text{ m}^2$$

Total luas parkir = parkir mobil + parkir motor

$$= 276 \text{ m}^2 + 152 \text{ m}^2 = 428 \text{ m}^2$$

Direncanakan bangunan dibuat sebanyak tiga (3) lantai sehingga Luas

$$\text{lantai bangunan adalah } 3884,9132 \text{ m}^2 : 3 = 1294,971 \text{ m}^2$$

Sehingga building coverage yang di gunakan adalah  $(60 : 40) \times 1294,971$

$$\text{m}^2 = 1942,4565 \text{ m}^2$$

Jadi total kebutuhan luas lahan pusat perbelanjaan moderen di Kabupaten

Fakfak adalah :  $1294,971 \text{ m}^2 + 1942,4565 \text{ m}^2 = 3237,4275 \text{ m}^2$

## Sistem utilitas bangunan

### 1) Sistem pencahayaan

Sistem pencahayaan yang digunakan pada bangunan ini terbagi atas 2 (dua) bagian yaitu :

#### a) Sistem pencahayaan alami

Sistem pencahayaan alami yang dipakai pada bangunan ini yaitu dengan memanfaatkan sinar matahari semaksimal mungkin melalui void dan bukan jendela. Untuk menghindari efek silau dan panas digunakan meterial kaca dengan daya serap radiasi yang tinggi serta oversteak.

#### b) Sumber pencahayaan buatan

Sumber pencahayaan buatan yang dipakai yaitu dengan memakai listrik dari PLN dan genset (bila sumber listrik dari PLN terputus)

Standar efektif yang pencahayaan buatan dengan jarak mata lampu kurang lebih 2,5 m.

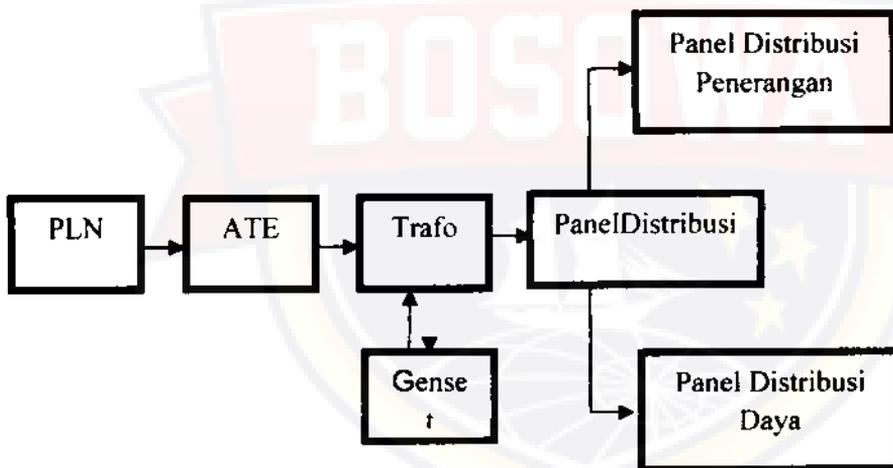
Macam-macam penerangan/pencahayaan buatan dalam kaitannya dengan fungsi bangunan yaitu :

- 1) Penerangan Umum (General Lighting) seperti pada daerah selasar, ruang penjualan, hall dan daerah service.
- 2) Penerangan setempat dan tambahan (Local and Suflementary Linghting) seperti penerangan pada display,etalase, papan iklan dan sebagainya.

Jenis lampu yang dipakai pada penerangan ini yaitu lampu mercury dan lampu sorot.

Kebutuhan pencahayaan pada beberapa jenis ruang diuraikan sebagai berikut

- a) Ruang terbuka, dengan iluminasi 50 lux.
- b) Etalase dengan iluminasi 1.000 – 2.000 lux.
- c) Ruang makan (restoran dan cafeteria), dengan iluminasi 20 – 100 lux.
- d) Dapur, dengan iluminasi 200 lux.
- e) Tempat bermain anak, dengan iluminasi 100 lux.
- f) Toilet, dengan iluminasi 100 lux.
- g) Ruang-ruang umum seperti, selasar, hall dan lobby, dengan iluminasi 200 lux.



**Gambar :28.**Skemainstalasi jaringan listrik

## 2) Sistem Penghawaan

### a) Sistem Penghawaan Alami

Dalam perencanaan pusat perbelanjaan dan hiburan , sistem penghawan buatan dapat diperoleh dengan memanfaatkan sirkulasi udara yang berasal dari bukan bukaan seperti jendela dan void

### b) Sistem Penghawaan Buatan

Sistem penghawaan buatan yang dipergunakan dalam perencanaan shopping mall dan hiburan ini yaitu dengan menggunakan air conditioner. Penggunaan AC central dimaksudkan agar :

1. Temperatur ruang dapat terkontrol.
2. Kelembaban udara dapat diatur.
3. Tempat mengatur sirkulasi dalam ruang
4. Memiliki kapasitas pelayanan yang luas

Penggunaan sistem pengudaraan VAV (Variable Air Valve) yang memiliki sensor yang dapat mengukur temperatur ruangan sehingga dapat memberikan kesejukan yang sesuai dengan kebutuhan. Kondisi yang dianggap normal adalah :

Suhu udara :  $22^{\circ}\text{C} - 26^{\circ}\text{C}$

Kecepatan angin :  $20 - 30 \text{ m}^3/\text{jam/orang}$

Kelembaban udara : 45% - 55%

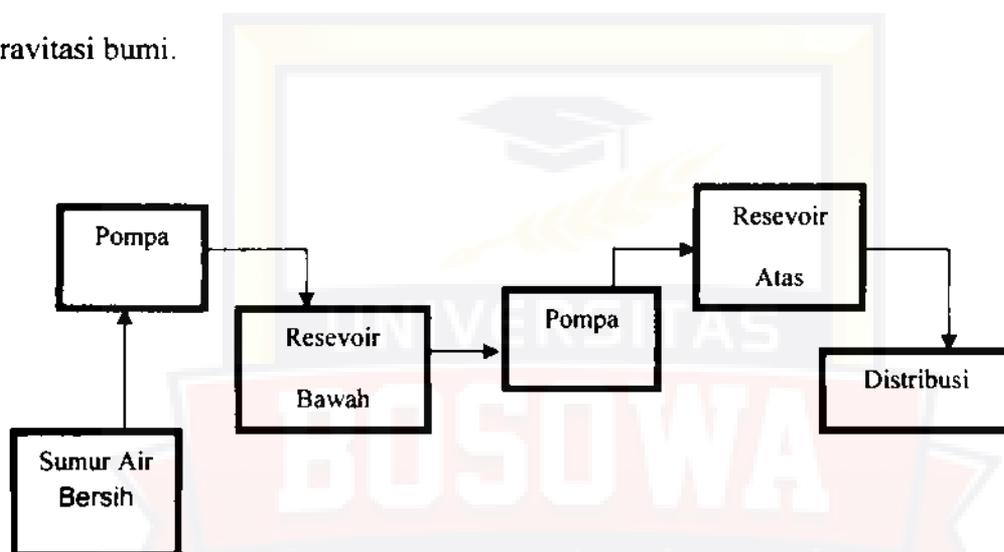
Standar kebutuhan suhu udara untuk ruang yang nyaman adalah  $20^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$  dengan udara bersih sebesar 8 liter/detik/orang atau  $29 \text{ m}^3$ . kebutuhan udara akan menurut sumber Meruya Gargen Apartement yaitu :

- a. Kantor (open plan), toko, departement store, supermarket, bioskop :  $0,008 \text{ m}^3/\text{detik/orang}$
- b. Kamar tidur apartement, kantor-kantor restoran, cafe shop, bar dan cafe :  $0,013 \text{ m}^3/\text{detik/orang}$
- c. Ruang konfrensi, restoran (dining room), coctail bar :  $0,018 \text{ m}^3/\text{detik/orang}$ .

### 3) Sistem Plumbing

#### a) Sistem Jaringan Air Bersih

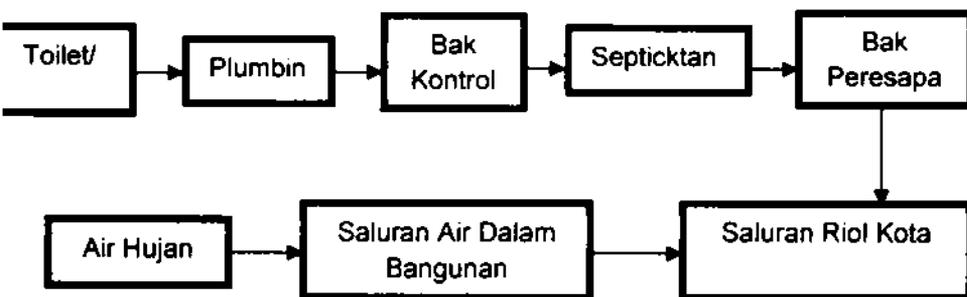
Sumber air bersih bersumber dari jaringan PDAM, sedangkan untuk alternatif dapat digunakan Deep Well dengan pengolahan terlebih dahulu, yang kemudian ditampung bersama dengan air PDAM direservoir bawah (ground reservoir), kemudian dipompa kebak penampungan yang berada di atas (tower tank) air yang berada pada tower tank disalurkan kesetiap lantai dengan sistem gaya gravitasi bumi.



Gambar: 29. Skema Sistem jaringan distribusi air dari sumur air bersih

#### Sistem Pembuangan Air Kotor

Jaringan air kotor dari water closet (WC) dari jaringan air bekas dari lavatory dan floor drain digabungkan. Setiap plumbing fixtures yang terpasang dilengkapi dengan U-trap dan pada awal saluran Clean Out untuk maintenance. Air buangan dari jaringan-jaringan pipa induk pembuangan menuju sistem pengolahan akhir. Material penampungan terbuat dari beberapa bagian yang merupakan tahapan proses untuk mendapatkan kualitas air buangan yang disyaratkan

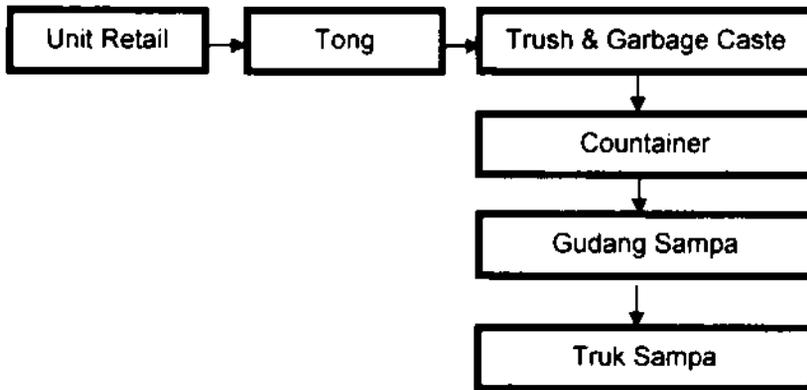


**ambar:30.** Skema Sirkulasi air kotor

### b) Sistem Pembuangan Sampah

Penggunaan masalah sampah dilakukan dengan pengumpulan sampah, sebagai berikut :

- o Penyediaan tempat/keranjang sampah pada tempat-tempat umum yang mudah diangkut dan dibersihkan.
- 2) Pada kelompok ruang penjualan basah dan berbau, disediakan bak penampungan sampah yang dibedakan menurut jenisnya (basah, berbau dan kering).
  - 3) Pengakutan sampah untuk dibuang dilakukan dengan.
  - 4) Pengakutan dari tempat/keranjang sampah dengan lori kebak penampungan sampah induk.
  - 5) Untuk lantai atas, sampah dibuang melalui shaft yang selanjutnya diangkut dengan lori ketempat pembuangan sampah induk.
  - 6) Selanjutnya dari tempat penampungan sampah induk yang dibedakan menurut jenisnya, diangkut keluar dari bangunan dengan angkutan sampah kota.



Skema 31: Sistem sirkulasi Pembuangan sampah

### c. Sistem Jaringan Telekomunikasi

#### ▪ Komunikasi Keluar Bangunan

##### a) Sistem PABX (Private Automatic Branch Exchange)

Yaitu pesawat telepon di dalam bangunan dihubungkan dengan sentral yang ditempatkan pada setiap lantai (PABX) dan alat PBX dihubungkan dengan PABX yang ditempatkan pada pusat hubungan dengan kantor telepon melalui terminal sentral station. Percakapan dari dalam dan luar bangunan dilayani oleh operator yang menghubungkan nomor pesawat yang diinginkan oleh pembicara

b) Sistem Abone Yaitu sistem hubungan langsung dengan pembicara baik dari dalam atau luar bangunan melalui saluran telecom tanpa melalui operator.

##### b. Komunikasi dalam Bangunan

Sistem inter comunication dimana sistem ini khusus hanya percakapan didalam ruangan sendiri, baik antara hubungan direksi dan staf, yang tidak dihubungkan dengan telepon umum.

a) Sistem tata suara

Sistem tata suara (sound system) adalah proses penggunaan suara dari satu tempat (ruang kontrol) untuk didistribusikan keseluruh bangunan. Penggunaan sistem tata suara ini umumnya digunakan untuk keperluan pameran, pengumuman, atau panggilan dan informasi. Perangkat-perangkat pada tata suara ini yaitu : mikrofon, cassette deck, turner, mixer pre amplifire, speaker dan accessoris lainnya.

b) Sistem keamanan bangunan

Pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran

Sistem pencegahan kebakaran dibagi atas 2 bagian yaitu aktif dan pasif di dalam bangunan yang didukung dengan jalur sirkulasi yang dapat mendukung seluruh sisi luar bangunan ditambah dengan beberapa

d. pencegahan kebakaran aktif pada halaman.

1) Pencegahan kebakaran aktif

- (a) Fire Hydrant, yang jarak maksimum 25 m dan radius pelayanannya 800 m dan di tempatkan di koridor, hall, daerah servis dan tempat yang mudah dijangkau
- (b) Kimia portable, jarak maksimum 25 m dengan radius 200 m dan ditempatkan di daerah umum atau ruangan yang kecil, seperti dapur dan ruangan panel.
- (c) Pilar hidrant, jarak maksimumnya 100 m dan ditempatkan di halaman yang mudah dicapai oleh mobil pemadam kebakaran.

- (d) Sprinkler, dengan jarak antara 6 - 9 m dengan radius pelayanan 25 m, dan digunakan untuk penanggulangan kebakaran pada tingkat awal yang bekerja secara otomatis karena pengaruh suhu.
- (e) Heat & Smoke Derector, radius pelayanannya 25 m, dan dihubungkan dengan alarm untuk mendeteksi sendiri kemungkinan adanya kebakaran

## 2. Pencegahan Terhadap Bahaya Petir

Bangunan yang direncanakan adalah bangunan yang berlantai dan sangat memerlukan instalasi penangkal petir beberapa alternatif penangkal petir yang dapat digunakan yaitu.

- a) Franklin Rod, type ini memberikan perlindungan dengan bentuk sudut lebih kurang 45 derajat
- b) Sangkar faraday, type ini memberikan perlindungan pada bangunan dengan jarak antar kawat mendatar tidak lebih dari 20 m pada dua detik tertentu dan diberi ujung vertikal  $\frac{1}{2}$  m.
- c) Pemilihan sistem penangkal petir ini, dikaitkan terhadap :
  - 1) Kegiatan bangunan
  - 2) Penampilan bangunan dari segi estetika
  - 3) Maintenance

Sehingga digunakan sistem penangkal petir sangkar faradai yang terdiri dari alat menerima, lewat mendatar dan pertahanan (grounding) sampai ketanah

Sistem ini terdiri dari tiang-tiang yang tidak lebih dari 30 cm, dan dihubungkan satu sama lain dengan kawat tembaga.

Dan tidak menimbulkan dampak pada bangunan disekitarnya serta pemasangan dilakukan pada titik tertinggi bangunan.

Adapun syarat-syarat sangkar faradai yaitu sebagai berikut :

Konduktor horizontal (KH) dipasang disekeliling bidang tepi atap

Bidang atap yang lebar beberapa deret konduktor dengan ketentuan :

jarak maksimum dari tepi 9 m dan jarak maksimum 2 konduktor paralel 18 m.

Pada sepanjang konduktor horizontal dipasang antena dengan ketentuan : tinggi atas permukaan atap datar 25 – 90 cm dari jarak masing-masing antena maksimum 7.5 cm.

#### e. Pencegahan Terhadap Tindakan Kriminal

Pengamanan terhadap kemungkinan kejahatan diupayakan dengan beberapa cara antara lain :Penataan sirkulasi di luar dan dalam bangunan yang memudahkan pengontrolan oleh petugas keamanan.

(1) Perencanaan lampu-lampu di luar dan dalam bangunan yang akan tetap menyala pada malam hari khususnya pada daerah-daerah yang dianggap rawan.

(2) Penerapan sistem keamanan system IBS (Intelegent Building System) yang dikendalikan lewat sensor sebagai berikut :

a. Untuk area yang sering dipakai oleh umum digunakan Key Management System, dimana kunci dapat diambil dari lift penyimpanan kunci. Apabila kunci diambil maka secara otomatis AC dan lampu dalam ruangan akan berfungsi dan ruangan dapat digunakan. Jika orang terakhir meninggalkan ruangan dan

memasukkan kunci kedalam kotak penyimpanan maka AC dan lampu dalam ruangan akan mati dan sistem keamanan akan berfungsi.

b. Untuk daerah yang memerlukan keamanan ketat seperti bank, digunakan kartu (Card Access Control) sistem ini bekerja dengan cara membaca dan memeriksa kartu orang yang akan masuk ke dalam ruangan. Bila kartu ini diterima maka pintu akan terbuka dan sebaliknya.

- 1) Building Automatic System akan merekam semua kejadian ini.
- 2) Penggunaan kamere CCTV yang bisa merekam semua kejadian pada saat lampu atau alarm menyala.
- 3) Untuk ruangan khusus yang membutuhkan keamanan yang lebih ketat dilengkapi dengan sensor keamanan pasif. Hal ini dimonitor melalui sistem keamanan yang dipadukan dengan penerangan dan CCTV, dan bisa diatur oleh sistem manajemen utama.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### KESIMPULAN

1. Perlunya mencari lokasi Pusat Perbelanjaan yang baru dengan pertimbangan kondisi pusat perbelanjaan yang akan di bangun.
2. Pendekatan material struktur disesuaikan dengan sistem struktur dan konstruksi yang ada.
3. Pendekatan bentuk bangunan harus mencerminkan fungsi dan karakteristik aktivitas serta serasi antara bentuk bangunan dan lingkungan sekitar, yang secara sepintas dapat dikenal pengamat.

#### Saran

Dari hasil analisa data yang telah di lakukan dan dimpulkan , maka peneliti dapat memberikan saran Dan saran-saran yang diberikan adalah hal-hal yang menjadi prioritas dalam memperbaiki kualitas layanan dalam rangka meningkatkan kepuasan konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Bappeda dan Kantor Statistik kabupaten Fakfak
2. Bappeda dan Kantor Statistik., 2013 kabupaten Fakfak
3. Beddington, Nadine,1982, Desing For Shopping Centres. Butterwots Desing Senes, London.
4. De Chiara, Joseph, Planning Desing Criteria, New York Van Notrand Reinhold Compani.
5. De Chiara, Joseph, & Callender, John H.1980. Time Saver Standards for Building Types Two Edition, Mc Graw-Hill Book Company, New York.
6. Drektorat Tata Kota & Tata Daearah Propinsi Papua Barat
7. Gibber, Fredrick. 1959, Town Design, Architectural Press, London.
8. International Council of Shopping Centres, 1996, Winning Shopping Centres Designs No. 3, Retail Reporting Corporation 302 Fifth Avenue New York.
9. Kontruksi, No. 271 – 31 Mei 1998 tahun ke-XXII.
10. Mangguwijaya Dipl. Ing. Y.B, 1981., Pasal-pasal Pengantar Fisika Bangunan, Jakarta PT. Gramedia.
11. Neufert Ernst, Data Arsiek, Edisi Kedua, Jilid I, terjemahan Sjamsu Amril, Penerbir Erlangga.
12. Paca, Muh. Sani,1997, Mall Bagian Wilayah Kota Makassar, Acuan Perancangan, Jurusan Arsitektru Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar.
13. Sambang, Yudya, E.R,1994, Puasat Perbelanjaan Di Makassar. acuan Perancangan, Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar

14. Gruen, Centres for Uurban

15. Urban land institute

16. Hers S.Sabari Modern

17. Laura Dan Modern

18. Alvin Handiwono

19. Arend

20. Gatot P Soemartono Modern

21. Ahmad Baso Modern

