

PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR

ACUAN PERANCANGAN

Diajukan sebagai penulisan
Tugas Sarjana untuk memenuhi syarat
ujian sarjana Teknik Arsitektur



Di Susun Oleh :

A M R A N
45 99 043 021

FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
2003/2004

HALAMAN PENGESAHAN

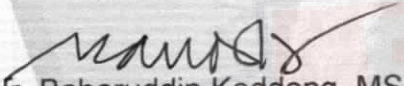
Proyek : Tugas Akhir Sarjana Arsitektur
Judul : Perencanaan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi
di Kota Makassar
Penyusun : A M R A N
No. Stambuk : 45 99 043 021
Periode : XII / Semester Awal - 2003/2004

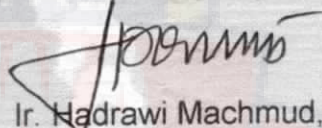
Makassar, Oktober 2003

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

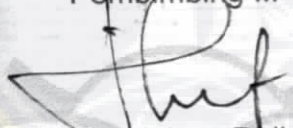

Ir. Baharuddin Koddeng, MSA


Ir. Hadrawi Machmud, MSi.

NIP : 131 410 660

NIP : 131 962 496

Pembimbing III


Ir. Dominicus Didiet

NIK : D 450 256

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Univ. "45" Makassar


Ir. Ambo Elo, MTA.

NIK : D. 450 220



KATA PENGANTAR



Meningkatnya kegiatan perekonomian khususnya dalam sektor perdagangan seringkali tidak disertai dengan pengadaan wadah yang ideal, kondisi bangunan, suasana dan lokasi yang sesuai dengan kegiatan tersebut. Dalam mengikuti perkembangan zaman, fungsi pusat perbelanjaan tidak lagi sekedar sebagai tempat berbelanja tetapi sudah merupakan tempat berekreasi dan bersosialisasi bagi keluarga dan masyarakat lainnya.

Berdasarkan kondisi pusat perbelanjaan yang telah ada selama ini maka perlu direncanakan suatu wadah perbelanjaan yang dapat memenuhi segala kebutuhan masyarakat mulai dari barang-barang yang kecil sampai barang-barang yang besar disatu tempat serta penyediaan fasilitas hiburan sebagai sarana rekreasi.

Menyadari akan hal tersebut di atas, maka penulis mencoba mengangkat judul yang membahas mengenai :

PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR

Sebagai penulisan tugas akhir Teknik Arsitektur. Adapun pemilihan lokasi yang berada di kawasan pantai Kota Makassar, untuk lebih memperjelas fungsi bangunan yang direncanakan sebagai pusat perbelanjaan sekaligus sebagai sarana rekreasi yang ada di Kota Makassar

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur kami panjatkan ke-Hadirat Allah SWT, karena atas berkat Rahmat dan Karunia-Nyalah sehingga penulisan ini dapat terselesaikan.

Acuan perancangan ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar. Ucapan terima kasih atas bimbingan, bantuan serta pengarahan yang sangat membantu dalam penulisan ini, kami sampaikan kepada :

1. Ir. Ambo Elo, MTA, IAI. selaku ketua jurusan Teknik Arsitektur.
2. Ir. Heriyati, MT. selaku sekretaris jurusan Teknik Arsitektur.
3. Ir. Baharuddin Koddeng, MSA. sebagai dosen pembimbing I.
4. Ir. Hadrawi Machmud, Msi. sebagai dosen pembimbing II.
5. Ir. Dominicus Didiet, sebagai dosen pembimbing III.
6. Dosen dan staf Akademik pada jurusan Arsitektur Fak. Teknik Univ. "45" Makassar.
7. Akhirnya ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada kedua orang tua, keluarga, saudara-saudaraku serta rekan-rekan mahasiswa Arsitektur Universitas "45" serta kepada berbagai pihak yang telah banyak membantu baik moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan ini sehingga masukan dan saran-saran yang berguna untuk lebih menyempurnakan penulisan ini sangat kami harapkan . Semoga penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, Amin.

".....Iman, Ilmu, Amal Padu Mengabdi....."



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	01
B. Rumusan Masalah	02
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	
1. Tujuan pembahasan	03
2. Sasaran pembahasan	03
D. Lingkup Pembahasan	03
E. Metode Pembahasan	04
F. Sistematika Pembahasan	04

BAB II. TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI

A. Pengenalan terhadap Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi	
1. Pengertian pusat perbelanjaan dan rekreasi	06
2. Perkembangan pusat perbelanjaan dan rekreasi	07
3. Macam dan bentuk fasilitas perbelanjaan	08

4. Faktor penunjang keberhasilan pusat perbelanjaan dan rekreasi .	12
B. Tinjauan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi	
1. Ciri-ciri umum pusat perbelanjaan	14
2. Peranan pusat perbelanjaan	15
3. Karakteristik pusat perbelanjaan	16
4. Tujuan dan manfaat rekreasi	16
5. Jenis-jenis rekreasi	17
6. Faktor yang mempengaruhi keberadaan rekreasi	18
C. Sistem Manajemen pada Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi	
1. Sistem kepemilikan dana, pemasaran dan pengelolaan	18
2. Sistem kepemilikan ruang usaha	19
3. Sistem manajemen dan penjualan	20
D. Sistem Distribusi Barang	21
E. Unsur dan Hubungan Pelaku Kegiatan	
1. Unsur pelaku kegiatan	22
2. Hubungan antar pelaku kegiatan	23
F. Tinjauan Kegiatan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi	
1. Bentuk kegiatan	24
2. Waktu kegiatan	24
3. Pelaku kegiatan	25
4. Aktifitas pelaku kegiatan	25
5. Jenis-jenis fasilitas berdasarkan aktifitas kegiatan	27

6. Status kepemilikan fasilitas/ruang	29
G. Tinjauan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi yang ada	
1. Lokasi pusat perbelanjaan yang ada di Kota Makassar	30
2. Studi banding literatur dalam penerapannya pada pusat perbelanjaan dan rekreasi	31

BAB III. ANALISIS KEBUTUHAN DAN PENGADAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR

A. Tinjauan Umum terhadap Kota Makassar	
1. Kondisi fisik Kota Makassar	34
2. Kondisi sosial kependudukan	37
a. Keadaan kependudukan	37
b. Pertumbuhan ekonomi	39
c. Sektor perdagangan	41
3. Jumlah penduduk dan perkembangannya	42
4. Kebijakan pemerintah	42
5. Tinjauan kawasan pantai dan potensinya	43
a. Gambaran umum kawasan pantai dan potensinya	43
b. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Makassar	44
B. Tinjauan terhadap Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi di Kota Makassar	
1. Jenis-jenis pertokoan yang ada	46
2. Kondisi fisik pertokoan	47
3. Jenis sarana rekreasi/hiburan	48



4. Kondisi sarana rekreasi dan hiburan yang ada	49
C. Analisa Kebutuhan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi di Kota Makassar	
1. Analisa kualitatif	49
2. Analisa Kuantitatif	50
D. Gambaran Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi yang Direncanakan	50

BAB IV. KESIMPULAN

A. Kesimpulan Umum	52
B. Kesimpulan khusus	52

BAB V. ACUAN DASAR PERANCANGAN

A. Acuan Dasar Perancangan Umum	
1. Tujuan perancangan	54
2. Fungsi perencanaan	54
B. Dasar Perancangan	55
C. Acuan Dasar Tata Ruang Makro	
1. Analisa penentuan lokasi	55
2. Analisa penentuan tapak/site	56
3. Analisa pengolahan tapak/site	59
D. Acuan Dasar Tata Ruang Mikro	
1. Kebutuhan ruang	65
2. Besaran ruang	67
3. Perhitungan besaran ruang	69

a. Ruang yang disewakan	69
b. Ruang yang tidak disewakan	75
4. Penentuan luas lahan	84
5. Pola ruang	88
6. Pola pencapaian ruang	91
7. Sirkulasi dalam bangunan	95
8. Parkir	98
9. Pengkondisian ruang	100
10. Bentuk dan penampilan bangunan	104
11. Sistem struktur dan material	104
12. Sistem utilitas dan kelengkapan bangunan	107
13. Sistem keamanan bangunan	113
14. Tata ruang dalam	118
15. Tata ruang luar	118

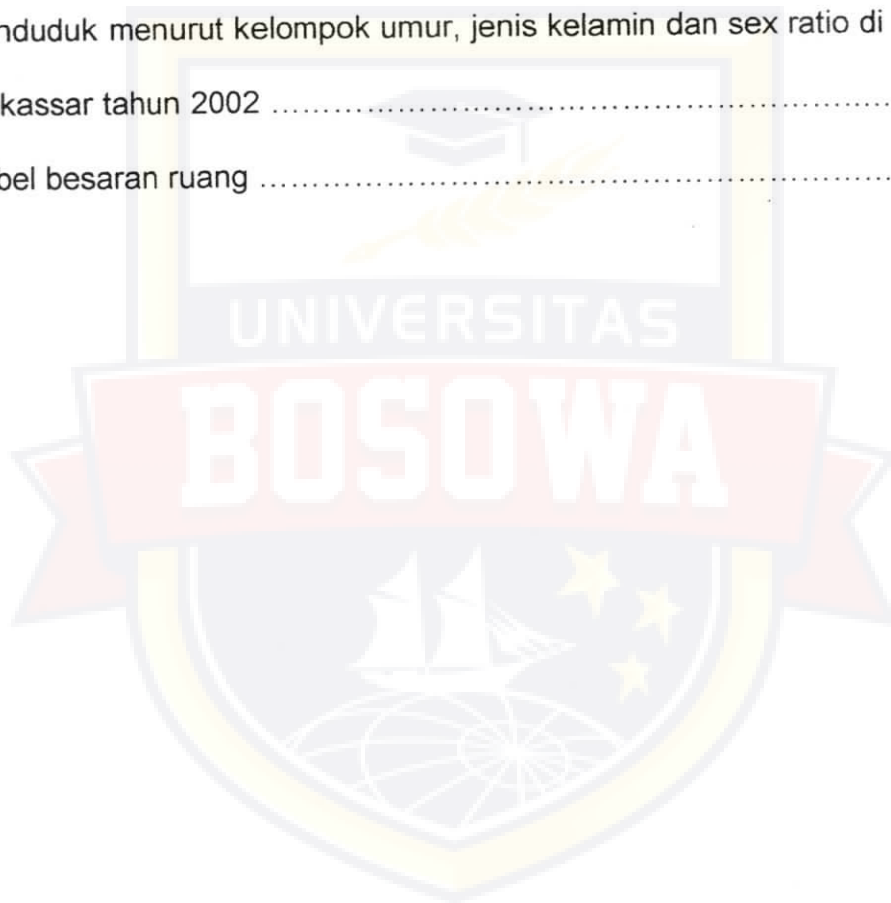
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Persentase luas daerah dirinci menurut kecamatan di Kota Makassar tahun 2002	36
Tabel 2. Jumlah penduduk dan kepadatannya menurut mkecamatan di Kota Makassar tahun 2002	38
Tabel 3. Penduduk menurut kelompok umur, jenis kelamin dan sex ratio di Kota Makassar tahun 2002	39
Tabel 4. Tabel besaran ruang	85



DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1. Skema arus distribusi barang	22
Gambar II.2. Skema hubungan antar pelaku kegiatan	24
Gambar II.3. Pola hubungan kegiatan pusat perbelanjaan dan rekreasi	27
Gambar III.1. Peta wilayah kecamatan	35
Gambar III.2. Peta fungsi Bagian Wilayah Kota (BWK) Kota Makassar	45
Gambar V.1. Lokasi tapak/site	58
Gambar V.2. Kondisi lingkungan	59
Gambar V.3. Aksesibilitas dan sirkulasi	60
Gambar V.4. Arah pandang	60
Gambar V.5. Jaringan utilitas	61
Gambar V.6. Polusi dan kebisingan	62
Gambar V.7. Iklim dan sinar matahari	62
Gambar V.8. Penzoningan pada tapak	64
Gambar V.9. Sirkulasi pada tapak	65
Gambar V.10. Denah lay out toko tipe kecil	71
Gambar V.11. Denah lay out toko tipe sedang	71
Gambar V.12. Denah lay out toko tipe besar	71
Gambar V.13. Denah lay out ruang manajer	76
Gambar V.14. Denah lay out ruang makan karyawan	78
Gambar V.15. Denah lay out toilet pengelola	79

Gambar V.16. Denah lay out studio sound system dan kontrol televisi	80
Gambar V.17. Pimpong effect/dumb bell	89
Gambar V.18. Pola ruang teratur	90
Gambar V.19. Pola ruang memusat	90
Gambar V.20. Pola ruang terarah	91
Gambar V.21. Pola ruang bebas	91
Gambar V.22. Sistem sirkulasi satu arah	92
Gambar V.23. Sistem sirkulasi dua arah	93
Gambar V.24. Sistem sirkulasi tiga arah	94
Gambar V.25. Sistem sirkulasi empat arah	95
Gambar V.26. Skema sistem penghawaan buatan	103
Gambar V.27. Diagram kerja system telekomunikasi	108
Gambar V.28. Diagram kerja system tata suara	109
Gambar V.29. Skema jaringan listrik	109
Gambar V.30. Skema sistem distribusi air bersih	110
Gambar V.31. Skema jaringan air kotor (air hujan)	112
Gambar V.32. Skema jaringan air kotor (kotoran padat)	112
Gambar V.33. Skema sistem pembuangan sampah	113
Gambar V.34. Sistem pemadaman kebakaran	115
Gambar V.35. Sistem penanggulangan kebakaran	115
Gambar V.36. Sistem penangkal petir (sangkar Faraday)	117



Bab I
Pendahuluan



Berdasarkan kondisi pusat perbelanjaan yang telah ada selama ini maka perlu direncanakan suatu wadah perbelanjaan yang dapat memenuhi segala kebutuhan masyarakat mulai dari barang-barang yang kecil sampai barang-barang yang besar disatu tempat serta penyediaan sarana hiburan sebagai sarana rekreasi.

Selain itu pengadaan pusat perbelanjaan tersebut diharapkan pula dapat meningkatkan kualitas lingkungan dan menunjang fungsi kawasan dalam kaitannya dengan rencana peruntukan lahan.

B. Rumusan Permasalahan

Masalah yang akan dibahas dalam perencanaan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi di Kota Makassar adalah :

1. Makro :

- a. Bagaimana menentukan tata ruang yang baik untuk Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi sehingga pengunjung merasa nyaman dan aman dalam berbelanja.
- b. Bagaimana penggabungan beberapa jenis kegiatan (berbelanja dan rekreasi) sehingga tetap didapatkan pola sirkulasi yang baik .

2. Mikro :

- a. Bagaimana penampilan eksterior bangunan yang dapat mencerminkan fungsi yang ada didalamnya sebagai Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi sehingga dapat menarik minat pengunjung.

- b. Bagaimana penataan ruang luar bangunan seperti lansekap bangunan, dan lainnya sehingga dapat tercipta suatu lingkungan yang menarik dan tertata dengan rapi.

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan pembahasan

Tujuan yang ingin dicapai adalah menyusun acuan perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi di Kota Makassar yang dapat menunjang perkembangan Kota Makassar.

2. Sasaran pembahasan

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembahasan ini adalah :

- a. Mengungkapkan besaran ruang berdasarkan sifat/bentuk macam kegiatan, bentuk pelayanan dan persyaratan ruang yang diperlukan.
- b. Mencari dan menghitung kapasitas tampung dan pelayanan
- c. Mengungkapkan sistem bangunan serta fasilitas yang dibutuhkan, mengatur organisasi ruang dan tata ruang luar.
- d. Menganalisa site yang ada sehingga dapat menunjang fungsi bangunan.

D. Lingkup Pembahasan

1. Lingkup pembahasan dibatasi oleh studi dan analisa masalah arsitektur mengenai pusat perbelanjaan secara umum dan pengembangannya secara khusus, dibahas secara sederhana dengan menggunakan standar-standar yang sudah ada dan data-data yang diperoleh.

2. Data-data yang menunjang perencanaan diambil dari data 4 tahun terakhir yang diproyeksikan 15 sampai 20 tahun mendatang.

E. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Mengungkapkan data-data melalui studi literatur, survey lapangan, wawancara dengan pihak terkait serta studi banding terhadap pusat perbelanjaan yang ada.
2. Mengidentifikasi masalah, mengelompokkannya kedalam beberapa bagian kemudian mengaitkannya satu sama lain untuk selanjutnya menarik kesimpulan berdasarkan pembahasannya.
3. Dari hasil kesimpulan ditransformasikan pada konsep perencanaan untuk memperoleh beberapa ketentuan yang akan digunakan.

F. Sistematika Pembahasan

Secara umum sistematika pembahasan diuraikan sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN

Merupakan tahap pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

BAB II. TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI

Membahas mengenai pengenalan pusat perbelanjaan, tinjauan pusat perbelanjaan dan rekreasi, sistem manajemen pada fasilitas perbelanjaan dan

rekreasi, sistem distribusi barang, unsur dan hubungan antar pelaku kegiatan, tinjauan kegiatan pusat perbelanjaan dan rekreasi serta tinjauan pusat perbelanjaan dan rekreasi yang ada.

BAB III. ANALISIS KEBUTUHAN DAN PENGADAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI MAKASSAR

Membahas mengenai tinjauan Kota Makassar, Rencana Tata Ruang Kota Makassar, tinjauan terhadap fasilitas perbelanjaan dan rekreasi di Kota Makassar, analisis pengadaan pusat perbelanjaan dan rekreasi di Kota Makassar, analisa kebutuhan pusat perbelanjaan dan rekreasi, gambaran pusat perbelanjaan dan rekreasi yang direncanakan.

BAB IV. KESIMPULAN

Merupakan tahap kesimpulan yang berkaitan dengan studi literatur dan studi kasus pada pembahasan terdahulu yang dijadikan sebagai titik tolak dari acuan dasar perancangan.

BAB V. ACUAN DASAR PERANCANGAN

Merupakan tahapan analisa data yang menguraikan pendekatan kearah acuan dasar perancangan fisik bangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi melalui pendekatan makro dan mikro yang meliputi lokasi, site, pengolahan site/tapak, penzoningan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola ruang, pola pencapaian ruang, sirkulasi dalam bangunan, parkir, pengkondisian ruang, bentuk dan penampilan bangunan, sistem struktur dan material, sistem utilitas dan kelengkapan bangunan, sistem keamanan bangunan, tata ruang dalam serta tata ruang luar.



Bab II
Tinjauan Umum
PUSAT PERBELANJAAN
dan REKREASI



BAB II

TINJAUAN UMUM

PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI

A. Pengenalan Terhadap Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi

1. Pengertian pusat perbelanjaan dan rekreasi

Pengertian dari pusat perbelanjaan dan rekreasi dapat diuraikan sebagai berikut :

Pusat : Tempat yang menjadi tumpuan segala bentuk-bentuk kegiatan dan tempat terdapatnya atau berlakunya berbagai kegiatan utama atau tertentu. (W.J.S.

Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1975)

Perbelanjaan : Wadah yang menampung kelompok dagang dalam melakukan kegiatan jual beli, penyaluran, perputaran dan pertemuan antara persediaan dan penawaran barang dan jasa dalam suatu sistem manajemen yang terencana. (Clive Darlow, *Enclosed Shopping Centres, London Architectural Press, 1972*)

Rekreasi : Suatu aktifitas/kegiatan yang menyenangkan dan memuaskan dalam artistik dan emosional. (W.J.S.

Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1975)

Jadi pengertian dari Pusat perbelanjaan dan rekreasi adalah suatu wadah yang menjadi pusat kegiatan perdagangan barang dan jasa yang dikelola secara profesional, dilengkapi fasilitas hiburan untuk masyarakat yang

menggunakan waktu senggangnya agar mendapatkan kepuasan atau kesenangan yang dapat memberikan sesuatu yang menyegarkan pikiran dan menggembirakan.

2. Perkembangan pusat perbelanjaan dan rekreasi

Pusat perbelanjaan pada awalnya berasal dari pasar yang sejalan kemajuan perdagangan kemudian berkembang menjadi pusat perbelanjaan yang merupakan suatu wadah dalam menampung kelompok-kelompok pedagang dalam suatu sistem manajemen yang terencana.

Perkembangan dan pertumbuhan fasilitas-fasilitas pusat perbelanjaan di Indonesia tidak lepas dari persaingan-persaingan para pengusaha properti yang menawarkan bentuk-bentuk baru sistem perbelanjaan modern dari luar negeri kepada para pelaku bisnis perdagangan di Indonesia termasuk kepada para pengunjung dan pembeli.

Adapun perkembangan sarana perbelanjaan modern berupa pusat-pusat perbelanjaan di Ibukota Jakarta dimulai tahun 1970-an diawali dengan berdirinya Pasar Baru, Blok M, Pasaraya, Sarinah bahkan Golden Truly. Saat itu pusat perbelanjaan tersebut dikenal sebagai shopping street. Sesudah era 1970-an, kemudian di tahun 1980-an dikenal pusat perbelanjaan *Shopping Centre*, contoh yang diwakili adalah Ratu Plaza dan Gajah Mada Plaza. Konsep mall dikenal pada tahun 1990-an berdiri Mall Pondok Indah di area pemukiman yang sering disebut *One Stop Shopping*. Perbedaan Mall dan Plaza yaitu terletak pada koridornya dimana plaza memiliki lebih dari satu koridor, sedangkan mall memiliki koridor tunggal.

Hal ini menjadikan toko-toko mempunyai peluang yang sama untuk dikunjungi pengunjung.

Untuk mendorong pengunjung melakukan *cross shopping*, maka perlu diadakan strategi penjualan barang dagangan. Barang dagangan di masing-masing toko yang letaknya berseberangan harus saling melengkapi. Ini yang membuat pengunjung berkeliling secara horisontal maupun vertikal.

3. Macam dan bentuk fasilitas perbelanjaan

Secara umum klasifikasi pusat/tempat perbelanjaan dapat dibagi atas beberapa dasar, yaitu :

a. Berdasarkan bentuk fisik, dikelompokkan atas beberapa bagian, yaitu :

(Frederik Gibber, *Town Design*, Arsitektur Press, London, 1959)

- 1). Pasar (*Market*), bentuk pertokoan yang tertua dan terdiri atas rangkaian petak yang diatur berderet-deret diruang terbuka atau tertutup.
- 2). Pertokoan sepanjang jalan (*Shopping Street*), pertokoan yang terletak disepanjang kiri dan kanan jalan, mempunyai gudang dan servis dibagian belakang. Kegiatan lalu lintas pengunjung dan barang di muka pertokoan. Contoh pertokoan sepanjang jalan Somba Opu, jalan Irian, jalan Sulawesi dan lainnya.
- 3). *Chain Store*, kelompok kios yang menjual berbagai macam barang pada suatu bangunan atau ruang tertutup.
- 4). *Decentralised Centre*, kelompok pertokoan yang menjual berbagai macam barang yang berlokasi di persimpangan jalan.

- 5). Area perbelanjaan, merupakan perkembangan bentuk dari toko berjajar. Untuk menghindari terganggunya pengunjung dari lalu lintas kendaraan, jalan ditutup sebagai jalan pedestrian. Akibatnya timbul bentuk toko yang berorientasi pada suatu ruang bebas ditengah yang dikhususkan bagi pejalan kaki.
- 6). *Departement Store* atau toko serba ada, adalah wadah perbelanjaan yang menyediakan bermacam-macam barang atau satu jenis barang saja, berbentuk toko dalam skala besar yang dikelola oleh suatu perusahaan niaga.
- 7). *Supermarket*, pertokoan dengan ruangan yang luas dan menyediakan barang kebutuhan sehari-hari (bersifat kering dan basah dalam bentuk kemasan), barang kebutuhan berkala, sebagian barang khusus/mewah. Secara umum sifat pelayanan supermarket berbentuk *self service* dengan harga yang sudah ditetapkan.
- 8). Pusat perbelanjaan, merupakan perkembangan dan gabungan dari beberapa perusahaan dagang eceran milik perorangan yang bersama-sama menjalankan usaha didalam suatu wadah fisik dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang, barang-barang yang diperdagangkan adalah mulai dari barang kebutuhan sehari-hari sampai pada kebutuhan berkala.
- 9). *M a l l*, merupakan pengembangan dari pusat perbelanjaan yang dipadukan dengan sarana rekreasi dan hiburan. Dan umumnya

bentuknya berupa selasar yang panjang. Barang-barang yang diperdagangkan adalah kebutuhan sehari-hari sampai kebutuhan khusus.

b. Berdasarkan skala pelayanan

1). Pusat perbelanjaan lingkungan (*Neighbourhood Shopping Centre*) :

(Frederik Gibber, *Town Design*, Arsitektur Press, London, 1959)

- a). Pelayanannya meliputi wilayah kelurahan dengan radius pelayanan $\pm 0,8$ km.
- b). Penduduk pendukung minimal 20.000 jiwa.
- c). Lokasinya berada pada jalur utama lingkungan, mengelompok dengan pusat perdagangan lingkungan.
- d). Luas areal perbelanjaan berkisar $2.700 \text{ m}^2 - 9.000 \text{ m}^2$
- e). Mewadahi 5 – 25 toko eceran, dilengkapi dengan supermarket dan ruang untuk perdagangan jasa.

2). Pusat perbelanjaan kawasan wilayah (*Community Shopping Centre*):

- a). Radius pelayanannya $\pm 3,2$ km.
- b). Penduduk pendukung minimum 120.000 jiwa.
- c). Lokasinya mengelompok dengan pusat pelayanan kecamatan.
- d). Luas areal perbelanjaan berkisar $9.000 \text{ m}^2 - 25.000 \text{ m}^2$.
- e). Mewadahi 15 – 50 toko yang terdiri dari *junior departement store*, *supermarket*, *counvience store*, kantor dan bank.

3). Pusat perbelanjaan berskala kota (*Regional Shopping Centre*) :

- a). Jangkauan pelayanannya meliputi seluruh wilayah kota dan daerah luar kota.
 - b). Penduduk pendukung 150.000 jiwa sampai 400.000 jiwa.
 - c). Lokasinya berada pada pusat pelayanan kota.
 - d). Luas areal perbelanjaan berkisar 25.000 m² – 90.000 m².
 - e). Terdiri dari sejumlah *departement store*, *supermarket*, junior supermarket, toko-toko eceran, *variety shop*, *convience store*, *specialty store*, bank, restoran dan beberapa fasilitas penunjang.
- c. Berdasarkan sistem penjualan dan pelayanan
- 1). Perdagangan barang
 - a). Berdasarkan sistem pelayanannya dapat digolongkan menjadi :
(Frederik Gibberd, *Town Design*; The Architectural Press, London, 1959)
 - (1). Berdasarkan kuantitas barang, meliputi perdagangan besar/grosir dan perdagangan kecil/retail.
 - (2). Berdasarkan jenis barang yang diperdagangkan terdiri dari :
 - (a). *Demand Store*, pertokoan yang menjual barang kebutuhan pokok, misalnya peralatan rumah tangga, sandang, pangan dan barang pecah belah.
 - (b). *Convience Shop (Semi Demand)*, pertokoan yang menjual barang kebutuhan penunjang.
 - (c). *Impulse Store*, pertokoan yang menjual barang-barang kebutuhan tambahan (tergolong dalam kebutuhan akan barang-barang mewah).



(3). Berdasarkan variasi barang yang dijual :

(a). *Specialty Shop*, adalah toko yang menjual jenis barang tertentu seperti onderdil/perkakas.

(b). *Variety Shop*, adalah toko yang menjual berbagai macam barang.

b). Menurut sifat pelayanannya dapat digolongkan atas :

(1). *Convenience System*, yaitu dengan cara tawar menawar antara pedagang dengan konsumen dimana ruang antara pedagang dan konsumen terlihat jelas.

(2). *Self Service System*, yaitu dengan cara memilih dan melayani sendiri dengan harga yang telah ditentukan (harga mati). Pada sistem ini ruang antara pedagang dan konsumen tidak terpisah.

2). Perdagangan jasa

a). Jasa hiburan yaitu bioskop, theatre, billiard, bar/restoran.

b). Jasa pelayanan, yaitu barber shop/salon, bengkel reparasi barang elektronik, peralatan rumah tangga dan lain-lain.

4. Faktor penunjang keberhasilan pusat perbelanjaan

Keberhasilan dari suatu pusat perbelanjaan untuk dapat menarik pengunjung/pembeli ditunjang oleh beberapa faktor, yaitu :

a. Lokasi pusat perbelanjaan sedapat mungkin :

1). Mempunyai potensi penduduk pendukung

- 2). Berada dalam daerah perdagangan kota.
 - 3). Memenuhi persyaratan jarak capai dari pusat konsentrasi penduduk yaitu radius 0,8 – 6 km (*Joseph de Chiara, Planning Design Criteria, New York, Van Nostrand Reinbold Company*).
 - 4). Relatif dekat dengan jaringan transportasi kota.
- b. Area parkir, adalah tempat menyimpan kendaraan, yang bersifat sementara dan aman. Pada bangunan perbelanjaan, area parkir merupakan pelayanan/service yang disediakan bagi pengunjung, sebagai tempat menyimpan kendaraan yang aman selama ditinggalkan. Dengan demikian kegiatan didalam bangunan dapat terlaksana dengan optimal.
- c. *Window display*, adalah tempat memamerkan contoh barang yang diperdagangkan pada bangunan perbelanjaan. *Window display* pada perbelanjaan sedapat mungkin berkesan atraktif dan rekreatif.
- d. Suasana ruang, pada bangunan perbelanjaan adalah suasana ruang yang mampu menimbulkan kepuasan berbelanja dan rasa keakraban bagi konsumen, sehingga dapat memperpanjang waktu untuk berkunjung. Kepuasan berbelanja dapat dicapai dengan :
- 1). Sistem penghawaan.
 - 2). Sistem pencahayaan.
 - 3). Sistem sirkulasi dalam bangunan.
 - 4). Sistem penataan kemasan barang dagangan.



B. Tinjauan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi

1. Ciri-ciri umum pusat perbelanjaan

Ada beberapa defenisi tentang pusat perbelanjaan, antara lain :

(Elys Lembang, *Pusat Perbelanjaan dan rekreasi*, 2000)

- a. **Nadine Beddington** mengatakan, pusat perbelanjaan merupakan sarana yang lengkap, direncanakan sedemikian rupa sehingga toko-toko yang ada dapat saling mendukung, biasanya dilengkapi dengan sarana hiburan dalam upaya menarik pengunjung sehingga tidak hanya berfungsi sebagai tempat jual beli, tetapi juga sebagai tempat pergaulan masyarakat, dimana mereka saling bertemu atau sekedar jalan-jalan menikmati suasana.
- b. **De Chiara** mengatakan, pusat perbelanjaan merupakan kelompok bangunan eceran atau bangunan komersil yang saling menunjang, yang direncanakan sebagai satu kesatuan bangunannya memberikan kenyamanan bagi pembeli, sebanyak mungkin memamerkan barang dagangannya untuk menarik pengunjung.
- c. **Clive Darlow** mengatakan, pusat perbelanjaan merupakan suatu wadah yang menampung kegiatan perdagangan, pelayanan dan hiburan. Pada perkembangan pusat perbelanjaan digabung dengan fungsi-fungsi lainnya seperti hotel, kantor, hunian, tempat rekreasi, untuk melayani kebutuhan lain konsumen, sekaligus melayani untuk daya tarik dan mengoptimalkan daya guna fasilitas yang disediakan.

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan tentang ciri-ciri umum pusat perbelanjaan, yaitu :

- a. Menjual barang eceran.
- b. Barang yang dijual lengkap, ada pengelompokan barang.
- c. Terdiri dari sejumlah toko, biasanya dilengkapi dengan supermarket dan departement store.
- d. Investasi yang ditanam besar.
- e. Mencerminkan perubahan mode.
- f. Pelayanannya memuaskan.
- g. Dilengkapi dengan fasilitas hiburan sebagai daya tarik tersendiri.

2. Peranan pusat perbelanjaan

Dilihat dari perkembangannya, pusat perbelanjaan mempunyai beberapa peranan sebagai berikut :

- a. Sebagai fasilitas umum
 - 1). Menyediakan kebutuhan hidup masyarakat.
 - 2). Tempat terjadinya jual beli barang dan jasa.
 - 3). Tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang.
 - 4). Sarana hiburan dan interaksi sosial.
- b. Peranan terhadap perekonomian kota
 - 1). Memberi pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi
 - 2). Memberi peluang tenaga kerja
- c. Peranan terhadap fungsi kota
 - 1). Menjadi titik pengenalan bagi kota

- 2). Menghadirkan suasana serta aktifitas perbelanjaan dan rekreasi.
- d. Peranan terhadap produsen dan importir
- 1). Tempat untuk pemasaran barang-barang.
 - 2). Tempat untuk memperkenalkan produk-produk baru
 - 3). Tempat informasi.
 - 4). Sebagai *market test*.

3. Karakteristik pusat perbelanjaan

- a. Aliran pengunjung haruslah melewati bagian depan toko pengecer.
- b. Pintu masuk dan keluar haruslah terpisah agar tidak monoton dan pengunjung dapat menikmati semua fasilitas yang ada dalam suatu pusat perbelanjaan.
- c. Jarak antara magnet-magnet/anchor maksimum 200 – 250 meter, maksudnya agar pengunjung tidak merasa jenuh.
- d. Ruang penerima dalam pusat perbelanjaan haruslah bervariasi dan menarik, serta berisi tanaman dengan tempat-tempat duduk santai, patung-patung air mancur, serta vocal point lainnya.
- e. Kemudahan pencapaian merupakan hal mutlak.
- f. Waktu sewa dari toko-toko minimal 5 – 10 tahun.

4. Tujuan dan manfaat rekreasi

- a. Tujuan rekreasi, antara lain :
 - 1). Motivasi individu, bertujuan untuk mendapatkan kesenangan dan kepuasan serta membentuk kepribadian dan karakter diri.
 - 2). Motivasi umum, bertujuan untuk membina hubungan antar manusia.

b. Manfaat rekreasi, dilihat dari segi usia manusia :

- 1). Anak-anak (usia 3 – 12 tahun), rekreasi mempunyai fungsi membantu dalam pertumbuhan fisik maupun mental, tahapan awal dari pengenalan kaidah-kaidah alam.
- 2). Remaja (usia 13 – 21 tahun), rekreasi adalah hal yang perlu untuk pengembangan bakat dan minat, untuk menghilangkan kejenuhan serta membantu mengurangi ketegangan yang mungkin terjadi dalam kehidupannya.
- 3). Dewasa (usia 22 – 55 tahun), rekreasi adalah hal yang perlu dilakukan untuk menghilangkan kepenatan selama bekerja, merupakan suatu cara untuk mengakrabkan diri dengan anggota keluarga atau relasi yang lain setelah beberapa lama beraktifitas.
- 4). Orang tua (56 tahun ke atas), rekreasi perlu untuk menjaga kondisi fisik agar tetap sehat dan awet muda.

5. Jenis-jenis rekreasi

Berdasarkan penentuan obyek/tujuan rekreasi, jenis dan macam rekreasi dapat dibedakan atas :

- a. Rekreasi alam (*Natural Assets*), rekreasi dengan tujuan mengunjungi pantai, laut, sungai, danau, pulau, air terjun, sumber air panas, kolam mandi alam dan lain-lain.
- b. Rekreasi budaya (*Cultural Assets*), rekreasi dengan tujuan mengunjungi rumah adat, makam obyek bersejarah, benteng dan lain-lain.
- c. Rekreasi hiburan, rekreasi ke night club, kolam renang, lapangan golf, bioskop, stadion dan sebagainya.

- d. Rekreasi obyek ilmu pengetahuan, biasanya untuk wisata remaja dengan mengunjungi pabrik-pabrik, industri, perkebunan, peternakan, universitas dan lain-lain.

6. Faktor yang mempengaruhi keberadaan rekreasi

Pengadaan sarana rekreasi harus ditunjang oleh beberapa faktor yang perlu diperhatikan, yaitu :

a. Faktor non arsitektural

- 1). Faktor pertumbuhan/populasi penduduk.
- 2). Faktor sosial ekonomi masyarakat.
- 3). Faktor tingkat kegemaran masyarakat.
- 4). Faktor kebijakan pemerintah.
- 5). Faktor potensi alam, potensi kota dan potensi wilayah.

b. Faktor arsitektural

- 1). Pola tata guna lahan setempat.
- 2). Pencapaian oleh pengunjung.
- 3). Jalur transportasi kota.
- 4). Sarana dan prasarana kota.
- 5). Penampilan bangunan.
- 6). Kondisi lingkungan yang menunjang.



C. Sistem Manajemen Pada Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi

1. Sistem kepemilikan, dana, pemasaran dan pengelolaan

Adapun hal-hal penting dalam pembangunan suatu pusat perbelanjaan adalah : *(Andi Ilyas, Perancangan Taman Belanja (Mall dan Hiburan) Di Kawasan Pantai Ujung Pandang, 1999)*

- a. Investor/pemilik adalah perusahaan berbadan hukum yang menyediakan permodalan untuk membangun suatu wadah perbelanjaan untuk diperdagangkan.
- b. Dana proyek dapat berasal dari modal investor sendiri maupun bekerja sama dengan pihak bank dan juga memanfaatkan uang muka yang dibayar oleh calon penyewa.
- c. Pemasaran adalah kegiatan usaha yang menyangkut penetapan harga jual, penempatan lokasi pedagang berikut hasil-hasilnya dan pengaturan harga jual ruang usaha.
- d. Pengelolaan usaha mencakup bidang-bidang :
 - 1). Teknis, mencakup kegiatan pengadaan, pemeliharaan, pengawasan, serta perbaikan terhadap kelengkapan teknis dalam bangunan.
 - 2). Administratif, mencakup kegiatan pelayanan, pengawasan pegawai, kegiatan keuangan dan lain-lain.
 - 3). Hukum, membantu penyewa atau pedagang dalam proses mendapatkan surat petunjuk tempat berdagang, membantu menangani urusan kontrak penyewa/pedagang.
 - 4). Keamanan, meliputi kegiatan keamanan manusia, barang dagangan dan tempat usaha dari ancaman, baik itu ancaman kebakaran, iklim, persyaratan udara maupun pencurian.

2. Sistem kepemilikan ruang usaha

Untuk sistem kepemilikan ruang, pada fasilitas perbelanjaan dikenal ada 3 sistem, yaitu : *(Andi Ilyas, Perancangan Taman Belanja (Mall dan Hiburan) Di Kawasan Pantai Ujung Pandang, 1999)*

- a. Sistem Sewa, sistem kepemilikan ruang dalam bentuk sewa untuk jangka waktu tertentu dan diutamakan bagi penyewa yang bermodal kecil. Hanya saja terdapat kelemahan pada sistem ini yaitu pengelola dapat menaikkan tarif sewa pada masa kontrak apalagi bila melihat prospek usaha penyewaan ruang cukup baik.
- b. Sistem kredit, dengan sistem ini para pedagang dapat memiliki sendiri ruangan usaha dalam suatu fasilitas perbelanjaan, yaitu dengan cara mencicil selama jangka waktu yang ditetapkan oleh pihak pengelola, hanya saja beban yang ditanggung oleh pemilik lebih berat bila dibandingkan dengan sistem sewa. Tetapi kemungkinan perubahan harga tidak ada bila dibandingkan dengan sistem sewa.
- c. Sistem pembayaran tunai, pada sistem ini para pedagang dapat langsung memiliki ruangan sendiri setelah membayar tunai sesuai harga jual yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola.

3. Sistem manajemen dan penjualan

- a. Sistem manajemen
 - 1). *Independent Trade*, merupakan sistem perdagangan yang menyediakan kebutuhan barang dagangannya tersendiri.
 - 2). *Cooperative Societes*, merupakan sistem dimana para pedagang membentuk suatu organisasi atau lembaga dengan tujuan melayani kebutuhan anggotanya.
 - 3). *Multiple Shop*, merupakan suatu sistem dimana pengusaha pertokoan/pengelola mengurus dan mengusahakan kebutuhan para pedagang dengan cara menyediakan barang dagangan dalam

jumlah besar, kemudian didistribusikan ke toko-toko yang berada dalam pusat perbelanjaan.

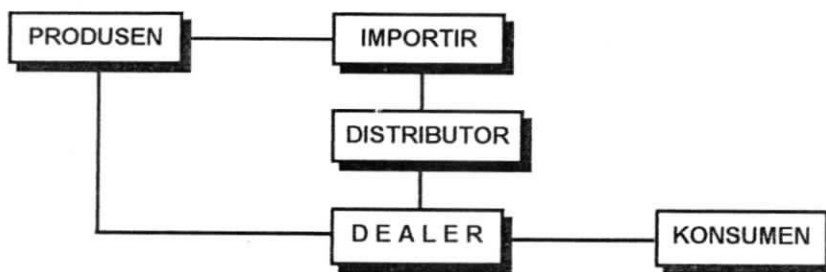
- b. Sistem penjualan, pada umumnya sistem penjualan yang diterapkan pada suatu pusat perbelanjaan dibedakan atas :
- 1). *Conventional Shop*, yaitu sistem penjualan barang dengan cara tawar-menawar antara pembeli dengan penjual.
 - 2). *Self Service Shop*, yaitu sistem penjualan dimana pembeli memilih dan melayani sendiri dengan harga yang sudah ditetapkan.
 - 3). *Mail Order*, yaitu sistem penjualan barang yang diantar langsung ke rumah berdasarkan pesanan pembeli.

D. Sistem Distribusi Barang

Sistem distribusi barang pada bangunan perbelanjaan dari produsen ke konsumen merupakan hal penting yang harus diperhatikan dalam perencanaan suatu bangunan perbelanjaan. Pada sistem distribusi ini yang sangat berperan dalam pendistribusian barang adalah :

1. Produsen, bertindak sebagai penghasil barang, dimana dapat bersumber dari pabrik atau importir, produsen belum mendistribusikan barang ke distributor.
2. Distributor, bertindak sebagai penyalur barang ke dealer, dalam beberapa hal distributor dapat menjual langsung ke konsumen.
3. Dealer/penyalur, menjual barang-barang langsung ke konsumen ataupun kepada sub dealer (toko yang tidak mempunyai ikatan dengan distributor).

Adapun arus distribusi barang tersebut dapat digambarkan dengan pihak-pihak terkait dalam distribusi tersebut, yaitu :



Gambar II.1. Skema arus distribusi barang

E. Unsur dan Hubungan Pelaku Kegiatan

1. Unsur pelaku kegiatan

Unsur pelaku kegiatan adalah para pelaku yang berkepentingan didalam suatu bangunan perbelanjaan. Pelaku kegiatan digolongkan atas 2 bagian, yaitu :

- a. Pelaku kegiatan utama, adalah pelaku kegiatan yang melakukan aktifitas dan terlibat secara langsung.
- b. Pengunjung, adalah masyarakat umum yang datang berkunjung pada suatu pusat perbelanjaan untuk melihat dan mencari, memilih, menawar serta membeli sesuatu atau beberapa jenis barang berdasarkan kebutuhannya atau sekedar berekreasi.

2). Pedagang, adalah pelaku kegiatan baik perorangan maupun berbentuk badan usaha yang menyewa ruang yang ada dalam pusat perbelanjaan dan mempergunakan ruang tersebut untuk menyediakan dan memberikan jasa penjualan materi dagangan.

b. Pelaku kegiatan penunjang

- 1). Pengelola/Investor, adalah kelompok atau perorangan (dapat berbentuk badan usaha) yang menyediakan modal (investasi) untuk pengadaan suatu pusat perbelanjaan. Pengelola adalah badan atau

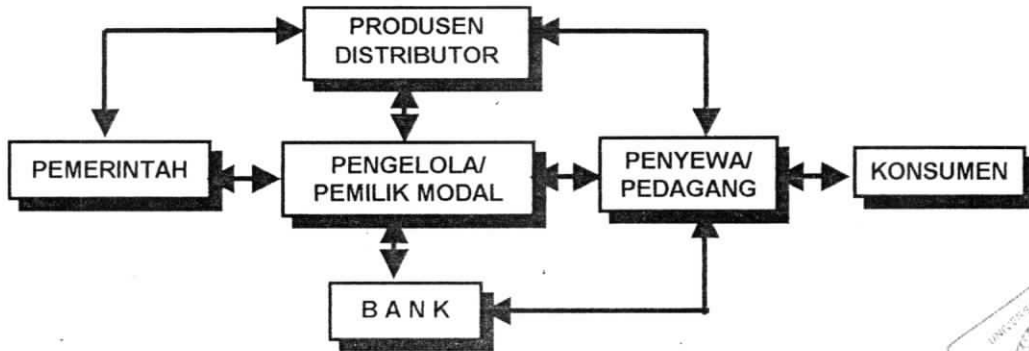
usaha berupa kelompok atau perorangan yang ditunjuk oleh pihak investor untuk mengelola pusat perbelanjaan tersebut.

- 2). Produsen, berfungsi untuk menyediakan barang dagangan dan menjamin mutu serta kualitas barang yang dihasilkan.
- 3). Bank, merupakan lembaga keuangan yang memberikan pelayanan berupa pinjaman modal atau fasilitas kredit kepada masyarakat.
- 4). Pemerintah, berperan sebagai pengarah khususnya dalam pengembangan pusat perbelanjaan, mengontrol kestabilan harga, perpajakan serta segala masalah yang berhubungan dengan peraturan pemerintah.

2. Hubungan antar pelaku kegiatan

- a. Hubungan investor dengan pemerintah dalam hal ini perizinan mendirikan usaha dan kewajiban membayar pajak.
- b. Hubungan pengelola dengan pemerintah dalam hal perpajakan, kestabilan harga dan keamanan.
- c. Hubungan produsen dengan pengelola dalam hal produksi dan promosi.
- d. Hubungan produsen dengan pedagang dalam hal jual beli barang atau distribusi barang.
- e. Hubungan pedagang dengan pengelola dalam hal pemilikan ruang dan keamanan.

Adapun skema hubungan antar pelaku kegiatan dapat dilihat pada gambar dibawah ini :



Gambar II.2. Skema hubungan antar pelaku



F. Tinjauan Kegiatan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi

1. Bentuk kegiatan

Bentuk kegiatan yang ada pada pusat perbelanjaan dapat di golongan kedalam 3 kategori yaitu :

- Perbelanjaan, kegiatan perbelanjaan ini ditunjang oleh toko-toko (*retail*), *departement store*, *supermarket*. Barang-barang yang dijual meliputi barang kebutuhan sehari-hari (*Convinience Shop*) dan barang kebutuhan berkala. Yang terlibat kedalam kegiatan perbelanjaan ini adalah pengunjung/konsumen dan pegawai/karyawan.
- indoor dan outdoor, suasana rekreatif, taman serta plaza serbaguna.
- Pelayanan, meliputi pelayanan administrasi atau kantor pengelola, satpam, bank serta pelayanan pendukung. Kegiatan utama seperti dapur, gudang, parkir dan toilet.

2. Waktu kegiatan

Waktu penyelenggaraan kegiatan pengelolaan berlangsung antara pukul 08.⁰⁰ – 22.⁰⁰, kegiatan perbelanjaan dan restoran berlangsung antara pukul 09.⁰⁰ – 22.⁰⁰, kegiatan hiburan disesuaikan dengan jenis fasilitasnya, sedangkan pada hari-hari tertentu ada penambahan waktunya.

3. Pelaku kegiatan

a. Pengunjung/konsumen

Sasaran pasar diusahakan agar bisa menjangkau seluruh golongan sosial ekonomi. Ini didasarkan agar tercipta rasa keadilan dan bangunan yang direncanakan tidak berkesan diskriminatif.

b. Pengelola dan penyewa

Keseluruhan proyek dikelola manajemen pengelolaan. Penyewa adalah pengusaha yang melakukan kegiatan perdagangan di dalam lingkungan bangunan. Keuntungan dengan manajemen tunggal yaitu dapat dilakukan integrasi atas fasilitas yang lebih baik dan saling menunjang, penyelenggaraan dan pengaturan kegiatan lainnya secara lebih efektif, efisien dan terpadu.

4. Aktifitas pelaku kegiatan

a. Konsumen, adalah pihak yang menjadi target utama untuk menikmati fasilitas yang tersedia di dalamnya, kegiatan yang dilakukan adalah :

- 1). Membuat transaksi barang dan jasa dengan penyewa.
- 2). Menikmati fasilitas pelayanan.
- 3). Melihar-lihat atau sekedar refreshing.
- 4). Berinteraksi dengan konsumen lainnya.

b. Pengelola atau pemilik bangunan, adalah pihak perusahaan swasta yang mendirikan wadah pusat perbelanjaan dan rekreasi untuk tujuan komersil. Kegiatan yang dilakukan pengelola adalah sebagai berikut :

- 1). Meliputi proses perencanaan dan pengembangan, yaitu :

- a). Penyediaan serta pematangan lahan.
 - b). Perancangan dan konstruksi.
 - c). Perencanaan anggaran yang dibutuhkan dalam pembangunan.
- 2). *Financing*, menyangkut keseluruhan usaha pengadaan modal bagi pembangunan serta pengoperasian awal perusahaan, yaitu:
- a). Mengetahui jumlah modal yang akan disediakan/digunakan.
 - b). Besarnya jaminan modal yang diperoleh dari kredit bank.
 - c). Jangka waktu pengembalian modal.
 - d). Persyaratan bank mengenai perhitungan pengembalian modal.
- 3). *Marketing*, menyangkut pemasaran ruang-ruang yang ada pada pusat perbelanjaan dan rekreasi kepada calon penyewa utamanya berupa supermarket, departement store dan lain-lain.
- 4). Manajemen
- a). Pengelolaan administrasi penyewa, pengaturan area penjualan dan promosi, pengawasan pegawai dan lain-lain.
 - b). Teknis mencakup kegiatan pemeliharaan, pengawasan serta perbaikan terhadap kelengkapan teknis pada tapak/bangunan.
 - c). Keamanan, meliputi keamanan manusia, barang dagangan, tempat usaha dan fasilitas gedung lainnya.
 - d). Hukum, membantu penyewa/pedagang mendapatkan surat penunjukan tempat berdagang serta urusan kontrak lainnya.
- c. Penyewa
- 1). Pedagang
- a). Menyewa ruang dan membayar sewa fasilitas yang diberikan serta ruang yang digunakan.

- 2). *Supermarket*, pelayanannya dengan sistem *self service* (melayani sendiri), hanya menyediakan barang-barang kebutuhan sehari-hari.
 - 2). Pertokoan, jenis barang yang dijual kebutuhan sekunder dan tertier. Cara pelayanannya adalah *personal service*, *self service* dan *self selection*. Sistem perdagangannya berupa eceran.
- b. Kegiatan rekreasi/hiburan, merupakan kegiatan yang sangat penting karena memiliki daya tarik tersendiri untuk mengundang pengunjung ke suatu pusat perbelanjaan sehingga pengunjung betah untuk berlama-lama didalamnya. Beberapa fasilitas hiburan/rekreasi yang ada pada pusat perbelanjaan, yaitu antara lain :
- 1). *Children play group* (arena bermain anak di dalam dan di luar bangunan).
 - 2). Restaurant.
 - 3). Food court dan fast food.
 - 4). Show room.
 - 5). Dermaga (fasilitas rekreasi luar bangunan).
- c. Kegiatan pengelolaan, fasilitas untuk kegiatan ini umumnya hanya untuk karyawan yang bekerja pada bangunan tersebut, antara lain :
- 1). Ruang manager
 - 2). Ruang staf
 - 3). Ruang divisi engeneering
 - 4). Ruang divisi building
 - 5). Ruang keamanan (*security*)



- 6). Ruang makan karyawan
 - 7). Ruang arsip dan gudang
 - 8). Toilet.
- d. Kegiatan pelayanan sosial dan jasa, umumnya untuk melayani kebutuhan pengunjung pada saat sedang menikmati fasilitas yang ada pada pusat perbelanjaan dan rekreasi, yaitu :
- 1). Mini bank
 - 2). Warung Internet
 - 3). Warung telekomunikasi
- e. Kegiatan pelayanan/penunjang (service). Fasilitas untuk kegiatan ini, walaupun bersifat penunjang namun mutlak diperlukan didalam suatu bangunan pusat perbelanjaan, yaitu :
- 1). Ruang informasi dan telepon
 - 2). Ruang ME dan telekomunikasi
 - 3). Ruang studio sound system dan kontrol televisi
 - 4). Tempat parkir
 - 5). Lavatory
 - 6). Ruang ibadah
 - 7). Ruang sirkulasi
 - 8). Hall/lobby.

6. Status kepemilikan fasilitas/ruang

- a. Ruang yang disewakan (*Rentable Area*)
 - 1). Ruang perbelanjaan barang



- 2). Ruang hiburan
 - 3). Ruang pelayanan jasa/sosial.
- b. Ruang yang tidak disewakan
- 1). Ruang penunjang langsung
 - 2). Ruang penunjang tidak langsung.

G. Tinjauan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Yang Ada

1. Lokasi pusat perbelanjaan di Kota Makassar

Perkembangan pusat perbelanjaan di Kota Makassar masih dibutuhkan, sejalan dengan perkembangan jumlah penduduk yang ada. Untuk itu para investor maupun kebijakan pemerintah diharapkan mampu untuk menyediakan/mempersiapkan lokasi pada daerah-daerah tertentu agar disiapkan lahan untuk fasilitas perbelanjaan.

Sarana perbelanjaan yang ideal sebaiknya mengikuti standar yang telah ditentukan, baik dari segi pencapaian ataupun penduduk pendukungnya.

Beberapa sarana perbelanjaan yang ada di Kota Makassar, antara lain :

- a. Makassar Mall, merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Kota Makassar yang termasuk dalam kategori pusat perbelanjaan kota (*Regional Shopping Centre*). Dimana radius pelayanan yang dapat dicapainya ± 6 km atau sepadan dengan penduduk pendukung ± 486.000 jiwa dan terdapat beberapa sarana perbelanjaan seperti departement store, pertokoan, pusat grosir dan lain-lain yang merupakan penunjang keberadaan Makassar Mall.

- b. Latanete Plaza, yang terletak di jalan Sungai Saddang merupakan sarana pusat perbelanjaan kawasan (*Community Shopping Centre*) dengan radius pelayanannya $\pm 3,3$ km atau sepadan dengan penduduk pendukung ± 120.000 jiwa dengan fasilitas supermarket, departement store, pertokoan, food court, permainan anak-anak dan lain-lain.
- c. Pasar Mirah, sarana perbelanjaan ini merupakan perbelanjaan kawasan dimana melayani penduduk pada bagian timur kota yaitu pada daerah pengembangan kota. Tetapi sarana ini melayani penduduk pendukung ± 120.000 jiwa. Pada pusat perbelanjaan ini tersedia fasilitas perbelanjaan berupa departement store, supermarket dan food court dan dilengkapi fasilitas pasar hobby, pusat jajan, retail dan lain-lain.
- d. Fashion Park, dikategorikan ke dalam pusat perbelanjaan dan hiburan yang terletak di kawasan Panakkukang Mas, merupakan perbelanjaan kawasan lingkungan dengan radius pelayanannya $\pm 0,8$ km untuk 5.000 – 40.000 jiwa penduduk. Sarana perbelanjaannya berupa retail shop dan pusat hiburan bagi anak-anak, billyard room, fitnes, food court serta pada luar pusat perbelanjaan dilengkapi pertokoan, pusat jajan, pasar hobby dan lain-lain.

2. Studi banding literatur dalam penerapannya pada pusat perbelanjaan dan rekreasi

- a. Kaitan dengan studi literatur

Dari beberapa tinjauan pusat perbelanjaan yang ada dan mempunyai ciri yang berbeda dengan tujuan untuk menarik pengunjung sebanyak-banyaknya, maka penulis mencoba lebih mengembangkan konsep

pusat perbelanjaan yang memadukan unsur hiburan/rekreasi kedalam perbelanjaan, menempatkannya pada kawasan pantai yang nantinya sebagai tempat rekreasi di Kota Makassar dan menghadirkan suasana lingkungan alam yang akrab dengan menempatkan banyak tanaman dalam bangunan serta kegiatan-kegiatan rekreasi pantai. Konsep ini dilatar belakangi hal :

- 1). Untuk menampilkan suasana atau nuansa yang berbeda dari pusat perbelanjaan yang sudah ada agar pengunjung lebih tertarik untuk datang.
- 2). Pengadaannya pada kawasan pantai sangat menunjang untuk kegiatan berbelanja dan rekreasi.

b. Kebutuhan pusat perbelanjaan dan rekreasi di Kota Makassar

Ada beberapa hal yang perlu diketahui, antara lain :

- 1). Kecenderungan masyarakat ke kawasan pantai untuk berekreasi.
- 2). Masyarakat/pengunjung yang datang cenderung untuk berbelanja dan berekreasi.
- 3). Untuk lebih berkesan alami dengan membuat taman-taman didalam maupun di luar bangunan.

Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas maka jumlah pusat perbelanjaan yang dibutuhkan di Kota Makassar adalah :

- 1). Perhitungan jumlah pusat perbelanjaan yang dibutuhkan adalah jumlah penduduk Kota Makassar menurut data statistik pada akhir tahun 2001 sebanyak : **1.130.384** jiwa dengan kenaikan rata-rata **1,65%/tahun**.

2). Jumlah penduduk Kota Makassar untuk tahun 2016, adalah :

$$\begin{aligned}P^n &= P_0 (1+r)^n \\P^{2016} &= 1.130.384 (1 + 1,65\%)^{15} \\&= 1.130.384 (1,0165)^{15} \\&= 1.953.360 \text{ jiwa}\end{aligned}$$

Berdasarkan prediksi jumlah penduduk Kota Makassar pada tahun 2016, maka perhitungan jumlah pusat perbelanjaan yang dibutuhkan adalah :

- a). Jumlah penduduk yang dapat dilayani sebesar ± 480.000 jiwa dengan radius pelayanan ± 6 km.
- b). Jumlah penduduk yang membutuhkan pelayanan pusat perbelanjaan adalah : $1.953.360 - 480.000 = 1.473.360$ jiwa. Jumlah inilah yang akan ditampung pada pusat perbelanjaan kawasan berskala kota.
- c). Ketentuan pusat perbelanjaan wilayah (*Community Shopping Centre*) dapat menampung sampai ± 150.000 jiwa.
- d). Dari analisa tersebut, maka jumlah pusat perbelanjaan yang dibutuhkan di Kota Makassar hingga tahun 2016 adalah :

$$1.473.360/150.000 = 9,82 \text{ buah} = 10 \text{ buah.}$$

Dari analisa tersebut di atas kebutuhan pusat perbelanjaan masih layak untuk diadakan sejalan dengan pertumbuhan penduduk.



Bab III
Analisis Kebutuhan
Pusat Perbelanjaan
dan Rekreasi
di Kota Makassar

BAB III.

ANALISIS KEBUTUHAN DAN PENGADAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR

A. Tinjauan Umum Terhadap Kota Makassar

1. Kondisi fisik kota Makassar

a. Keadaan geografis

Kota Makassar sebagai ibukota propinsi Sulawesi Selatan berada pada bagian barat pulau Sulawesi dengan ketinggian 0 – 25 meter dari permukaan laut yang terletak pada posisi 119° 24' 17' 38" Bujur Timur dan 5° 8' 6' 19" Lintang Selatan (*Badan Meteorologi dan Geofisika wilayah IV Makassar, 2002*).

b. Keadaan administratif

Luas wilayah Kota Makassar adalah 175,77 km² atau 0,28% dari luas wilayah propinsi Sulawesi Selatan yang terbagi atas 11 kecamatan definitif, 3 kecamatan perwakilan, 142 kelurahan, 801 RW, 4.221 RT.

Batas-batas Kota Makassar adalah :

- 1). Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
- 2). Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros.
- 3). Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa.
- 4). Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar.

Gambar III.1.
PETA WILAYAH KECAMATAN

Keterangan :

- - - - - Batas Kota Makassar
- ~~~~~ Sungai / Kanal / Situ
- ~~~~~ Laut
- ==== Jalan

1. Batas Kecamatan
2. KECAMATAN UJUNG TANAH
3. KECAMATAN WAJO
4. KECAMATAN BONTOALA
5. KECAMATAN TALLO
6. KECAMATAN UJUNG PANDANG
7. KECAMATAN MAKASSAR
8. KECAMATAN MAMAJANG
9. KECAMATAN MARISO
10. KECAMATAN TAMALATE
11. KECAMATAN PANAUKUKANG
12. KECAMATAN BIRINGKANAYA
13. KECAMATAN TAMALANREA
14. KECAMATAN MANGGALA
15. KECAMATAN RAPPOCINI

PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR

Mahasiswa/Stambuk :

A M R A N
45 99 043 021

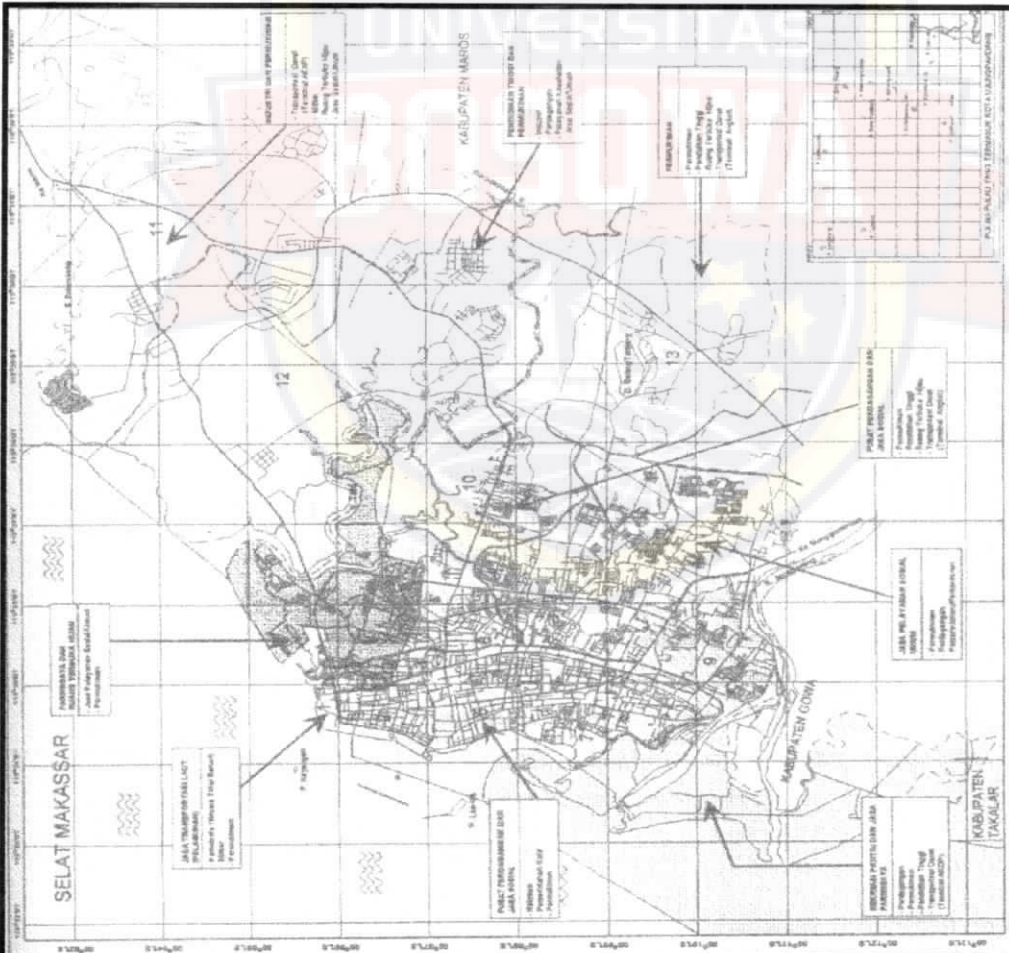
Skala :



Sumber : BAPPEDA KOTA MAKASSAR



Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur
Universitas " 45 " Makassar
2002/2003



KOTA MAKASSAR

Tabel 1.
PERSENTASE LUAS DAERAH DIRINCI MENURUT KECAMATAN DI KOTA
MAKASSAR TAHUN 2002

NO.	KECAMATAN	LUAS (KM ²)	PERSENTASE TERHADAP KOTA MAKASSAR
1.	Mariso	1,82	1,04
2.	Mamajang	2,25	1,28
3.	Tamalate	20,21	11,50
4.	Rappocini	9,23	5,25
5.	Makassar	2,52	1,43
6.	Ujung Pandang	2,63	1,50
7.	W a j o	1,99	1,13
8.	Bontoala	2,10	1,19
9.	Ujung Tanah	5,94	3,38
10.	T a l l o	5,83	3,32
11.	Panakkukang	17,05	9,70
12.	Manggala	24,14	13,72
13.	Biringkanaya	48,22	27,43
14.	Tamalanrea	31,84	18,21
J U M L A H		175,77	100,00

Sumber : BPS Kota Makassar, 2002

c. Keadaan morfologi

Kota Makassar terletak di daerah pantai yang memanjang pada bagian barat dan utara kota yang salah satunya berpotensi sebagai penghasil perikanan laut. Sedangkan pada dataran rendah mulai dari tepi pantai sebelah barat dan melebar ke arah timur sejauh ± 20 km dan memanjang dari selatan ke utara merupakan daerah pengembangan pemukiman, pertokoan, perkantoran, pendidikan dan bahkan pengembangan kawasan industri.

Kota Makassar merupakan kota pesisir yang keadaan wilayahnya datar dan hanya sebagian kecil dataran tinggi yang terdapat di kecamatan

Biringkanaya. Jika dilihat dari luas-luas tiap kecamatan di Kota Makassar maka secara keseluruhan ketinggian dari permukaan laut untuk wilayah ini berkisar 0 – 25 meter, derajat kemiringan tanah rata-rata $0,5^{\circ}$ kearah barat.

d. Kondisi iklim

Kota Makassar beriklim tropis, karena letaknya yang menghampiri garis khatulistiwa. Sesuai data pada tahun 2001 keadaan iklim Kota Makassar adalah sebagai berikut :

- 1). Kelembaban udara berkisar 71% - 88%.
- 2). Curah hujan tahunan rata-rata 21 mm.
- 3). Jumlah hari hujan berkisar 199 hari/tahun.
- 4). Temperatur udara rata-rata sekitar $26,2^{\circ}\text{C}$ – $28,0^{\circ}\text{C}$.
- 5). Kecepatan angin berkisar antara 3,5 – 5,7 knot/jam.
- 6). Penyinaran matahari rata-rata 65%.



2. Kondisi sosial kependudukan

a. Keadaan kependudukan

Penduduk Kota Makassar tahun 2001 sekitar 1.130.348 yang terdiri dari laki-laki 557.050 jiwa sedang perempuan 573.334 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk pada periode tahun 1991 – 2001 sebesar 1,65%/tahun.

Tabel 2.
JUMLAH PENDUDUK DAN KEPADATANNYA MENURUT KECAMATAN
DI KOTA MAKASSAR TAHUN 2002

NO.	KECAMATAN	LUAS (KM ²)	JUMLAH		KEPADATAN PENDUDUK (KM ²)
			RUMAH TANGGA	PENDUDUK	
1.	Mariso	1,82	11.251	52.411	28.797
2.	Mamajang	2,25	13.883	60.475	26.878
3.	Tamalate	9,23	31.785	131.871	14.287
4.	Rappocini	20,21	29.189	128.962	6.381
5.	Makassar	2,52	17.804	82.341	32.675
6.	Ujung Pandang	2,63	5.906	28.523	10.845
7.	W a j o	1,99	7.432	35.055	17.616
8.	Bontoala	2,10	12.108	58.445	27.831
9.	Ujung Tanah	5,94	8.879	45.272	7.622
10.	T a l l o	5,83	26.291	118.716	20.363
11.	Panakkukang	17,05	30.824	127.238	7.463
12.	Manggala	24,14	17.902	79.251	3.283
13.	Biringkanaya	48,22	24.790	97.951	2.031
14.	Tamalanrea	31,84	27.549	83.873	2.634
JUMLAH		175,77	265,593	1.130.384	6.431

Sumber : BPS Kota Makassar tahun 2002

Berdasarkan tabel di atas jumlah penduduk terbesar terdapat di kecamatan Tamalate dengan jumlah penduduk 131.871 jiwa, disusul kecamatan Rappocini 128.962 jiwa dan yang paling kurang penduduknya adalah kecamatan Ujung Pandang dengan jumlah penduduk 28.532 jiwa.

Namun berdasarkan penyebaran penduduk Kota Makassar yang dirinci menurut kecamatan menunjukkan bahwa penduduk masih terkonsentrasi di wilayah kecamatan Makassar yaitu sebanyak 32.675 jiwa/km², kemudian disusul kecamatan Mariso sebanyak 28,797 jiwa/km²

dan yang terendah kepadatannya adalah kecamatan Biringkanaya dengan kepadatan penduduk 2.031 jiwa/km².

Wilayah-wilayah yang kepadatan penduduknya masih rendah tersebut memungkinkan untuk pengembangan daerah pemukiman terutama kecamatan Biringkanaya, Manggala dan Tamalanrea.

Tabel 3.
PENDUDUK MENURUT KELOMPOK UMUR, JENIS KELAMIN DAN SEX RATIO
DI KOTA MAKASSAR TAHUN 2002

KELOMPOK UMUR	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	SEX RATIO
0 - 4	59.127	57.057	116.184	104
5 - 9	53.883	52.357	106.240	103
10 - 14	51.924	51.494	103.418	101
15 - 19	62.938	67.560	130.498	93
20 - 24	74.284	81.577	155.861	91
25 - 29	61.710	64.740	126.450	95
30 - 34	48.857	50.124	98.981	97
35 - 39	37.299	37.292	74.591	100
40 - 44	29.394	29.028	58.377	101
45 - 49	23.386	22.103	45.489	106
50 - 54	18.101	18.636	36.737	97
55 - 59	12.516	13.051	25.567	96
60 - 64	10.093	11.050	21.143	91
65 - 69	5.829	7.202	13.031	81
70 - 74	4.468	5.397	9.865	83
75 +	3.289	4.663	7.952	71
JUMLAH	557.053	573.331	1.130.384	96

Sumber : BPS Kota Makassar tahun 2002

Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk Kota Makassar yaitu sekitar 96% yang berarti setiap 100 penduduk wanita terdapat 96 jiwa penduduk laki-laki.

b. Pertumbuhan ekonomi

Dari data PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) 1996 – 2001 dapat diperoleh gambaran bahwa laju pertumbuhan ekonomi yang dicapai Kota Makassar berada diatas laju pertumbuhan ekonomi Sulawesi Selatan secara umum. Namun pada tahun 1998 pertumbuhan ekonomi Kota Makassar mengalami penurunan yang cukup drastis dibanding dengan laju pertumbuhan ekonomi secara umum di Propinsi Sulawesi Selatan. Rata-rata laju pertumbuhan ekonomi Kota Makassar untuk periode tahun 1996 – 2001 sebesar 5,60%.

Salah satu aplikasi dari pertumbuhan ekonomi yang besar tersebut adalah terbukanya peluang investasi, sehingga diharapkan bisa memberikan perluasan kesempatan kerja. Untuk itu dalam proyeksi kedepan baik jangka pendek maupun jangka panjang, apabila daerah ini mampu memanfaatkan peluang untuk lebih mendorong pertumbuhan ekonomi yang optimal, maka upaya untuk meningkatkan pendapatan serta memperluas kesempatan kerja tetap memungkinkan dapat untuk dipadukan.

Beberapa diantaranya yang mungkin penting dan menonjol untuk mendapatkan perhatian adalah kemampuan dan kapasitas SDM yang secara langsung terlibat dalam proses kegiatan pembangunan, keberadaan lembaga/kelembagaan yang mapan dalam mengelola dan mewadahi kegiatan pembangunan.

Dilihat dari jumlah penduduk, maka kontribusi PDRB lebih besar dibanding dengan jumlah penduduk, dimana penduduk Kota Makassar \pm 14,49% dari jumlah penduduk Sulawesi Selatan (7.802.732 jiwa).

Dari data PDRB tersebut menunjukkan bahwa struktur perekonomian Kota Makassar sudah agak mapan. Hal ini bisa dilihat dari perekonomiannya yang sudah tidak bertumpu lagi pada sektor pertanian, tetapi bertumpu pada sektor industri pengolahan, perdagangan dan jasa. Sebagai informasi tambahan, bahwa sektor perdagangan dalam hal ini produk jasa, hotel dan restaurant serta industri di Kota Makassar ini, menguasai hampir 50% PDRB untuk sektor ini di Sulawesi Selatan. Khususnya untuk sektor perdagangan, di Kota Makassar sangat didukung oleh sistem distribusi barang yang sudah lancar dan sarana pendukung seperti bandar udara (walaupun wilayah ini masuk Kabupaten Maros) dan pelabuhan laut Makassar.

c. Sektor perdagangan

Di Kota Makassar perkembangan usaha sektor perdagangan setiap tahun mengalami perubahan. Hal ini terlihat oleh banyaknya yang mendaftar mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU). Pada tahun 1998 jumlah perusahaan yang memperoleh SIUP tercatat sebanyak 1.301 unit sehingga secara kumulatif jumlah perusahaan yang tercatat di Kota Makassar sebanyak 12.550 unit yang terdiri dari 1.343 perdagangan besar, 5.055 perdagangan menengah dan 6.152 perdagangan kecil.

Kota Makassar merupakan lalu lintas perdagangan dan sekaligus merupakan gerbong perniagaan di Indonesia Timur. Kota Makassar dijuluki sebagai kota dagang, ini disebabkan karena dekat dengan pelabuhan dan ditunjang oleh karakteristik penduduknya yang bermata pencaharian sebagai pedagang disamping sebagai buruh dan nelayan.

Adapun hal-hal yang perlu diketahui mengenai aktifitas perdagangan yang ada di Kota Makassar , yaitu :

- 1). Kegiatan perdagangan memusat disekitar pelabuhan utara kota dan pusat kota.
- 2). Fasilitas perbelanjaan kota berupa pasar, toko dan pusat perbelanjaan, tersebar di seluruh pelosok kota.
- 3). Kegiatan perbelanjaan mengalami peningkatan yang pesat dari tahun ke tahun.

3. Jumlah penduduk dan perkembangannya

Sesuai dengan tabel 2 di atas, bahwa jumlah penduduk Kota Makassar pada tahun 2001 adalah 1.130.384 jiwa. Karena pesatnya laju perkembangan penduduk di daerah perkotaan, maka diupayakan penyediaan lahan pada site untuk pengembangan di masa mendatang.

Dari data pertumbuhan dan prosentase laju perkembangan penduduk Kota Makassar tahun 2001 yang prosentase laju perkembangan penduduknya rata-rata 1,65%, maka prediksi penduduk Kota Makassar hingga tahun 2016 adalah 1.953.360 jiwa.

4. Kebijakan pemerintah

Rencana pengadaan bangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi adalah disekitar kawasan tepian air, dimana keterkaitannya adalah view yang menarik yang dapat diolah sebagai sarana rekreasi. Jadi masyarakat dapat berbelanja sekaligus dapat menikmati suasana pantai.

Menurut peraturan pelestarian alam laut dan pantai maupun daerah sekitar sungai dan danau, pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan melalui SK. Menteri NO. 837/Kpts/um/1980 tentang garis sempadan pantai dan sungai, serta dalam buku studi tipologi yang disusun atas kerjasama Universitas Hasanuddin dengan Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum (1992), menyatakan bahwa :

- a. Sempadan pantai, adalah kawasan yang terbentang disepanjang pantai. Sedangkan kriteria daratan sepanjang tepi pantai memiliki lebar proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, sekurang-kurangnya berjarak 100 meter diukur dari garis pantai tertinggi ke arah barat dengan pengecualian daerah pantai yang digunakan untuk pertahanan keamanan, kepentingan umum dan pemukiman yang ada.
- b. Sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri dan kanan sungai termasuk sungai buatan, kanal, saluran irigasi yang mempunyai manfaat yang sama penting untuk menjaga kelestarian fungsi sungai. Kriteria sempadan sungai adalah sekurang-kurangnya 100 meter dari kiri dan kanan. Anak sungai 50 meter di kiri kanan anak sungai yang berada diluar pemukiman. Sempadan sungai dikawasan pemukiman berupa daerah sepanjang sungai yang diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi (10 – 15 meter).

5. Tinjauan kawasan pantai dan potensinya

- a. Gambaran umum kawasan pantai dan potensinya

Seperti yang telah diuraikan di atas, Kota Makassar berbatasan langsung dengan selat Makassar, sehingga wilayah pantainya memiliki

potensi yang sangat besar untuk dikembangkan sebagai sebagai kawasan rekreasi/wisata dan komersil.

Wilayah pantai di Kota Makassar telah cukup dikenal dengan keadaan ombaknya yang relatif tidak besar dan pesisirnya putih kecoklatan sehingga menjadi tempat wisata utama bagi masyarakat Kota Makassar. Selain sebagai kawasan rekreasi dan wisata juga dikembangkan sebagai kawasan permukiman, jasa dan pelayanan sosial di dalam Rencana Induk Kota (RIK) Kota Makassar.

b. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Makassar

Kota Makassar merupakan kota yang memiliki nilai yang strategis di wilayah Indonesia Timur, baik ditinjau dari letak geografisnya maupun pertumbuhan dan perkembangannya secara alamiah. Pada Rencana Induk Kota tahun 1994 yang dilanjutkan dengan Review RIK (Review RUTRK) tahun 1997, memuat tentang pokok-pokok rencana fisik yang meliputi :

- 1). Konsep kota masa depan, yang memberikan tentang sketsa lokasi komponen utama kota seperti pusat kota, pusat pelayanan, kawasan rekreasi, jaringan jalan utama kota, kawasan industri dan lain-lain.
- 2). Rencana struktur tata ruang kota, yang mengatur/mengarahkan penempatan dan intensitas tiap jenis penggunaan lahan.
- 3). Rencana pengembangan obyek khusus yang merupakan rencana pengaturan yang lebih mendalam baik teknis maupun programnya.
- 4). Rencana distribusi utilitas umum.
- 5). Rencana pengembangan sarana dan prasarana sosial.

Untuk mendapatkan gambaran tentang keterkaitan antar kegiatan perkotaan, maka dapat dikatakan bahwa kota terbentuk karena adanya interaksi antara BWK (Bagian Wilayah Kota) yang mempunyai fungsi-fungsi tertentu. Sehubungan dengan hal tersebut, maka disusunlah suatu Rencana Tata Guna Lahan (RTGL) yang didekati melalui fungsi-fungsi tiap-tiap BWK.

B. Tinjauan Terhadap Fasilitas Perbelanjaan di Kota Makassar

1. Jenis-jenis pertokoan yang ada

Melihat besarnya pertokoan serta jangkauan pelayanannya, maka pertokoan dibagi atas :

- a. Toko individu, umumnya berupa rumah tinggal yang difungsikan sebagai toko atau rumah toko. Tersebar diseluruh wilayah Kota Makassar.
- b. Pusat pertokoan, dikelola secara perorangan atau kelompok serta membentuk suatu lingkungan, dapat dilihat pada daerah-daerah sebagai berikut :
 - 1). Pusat pertokoan yang berada di sekitar Makassar Mall, merupakan pusat perbelanjaan dengan skala kota, menyediakan barang-barang kebutuhan berkala (pakaian jadi, tekstil dan kosmetika).
 - 2). Pusat pertokoan sepanjang jalan Somba Opu merupakan pusat perbelanjaan wilayah yang menyediakan barang-barang kebutuhan berkala (khusus).
 - 3). Pusat perbelanjaan Plaza Maricaya dan Mall Ratu Indah, merupakan pusat perbelanjaan wilayah.

- 4). Pusat perbelanjaan sepanjang jalan Irian, menyediakan barang-barang kebutuhan berkala (pakaian jadi, sepatu, kosmetik).
- 5). Pusat pertokoan jalan Gunung Bulusaraung menyediakan barang kebutuhan elektronik.
- 6). Pusat pertokoan di Pasar Mirah Panakkukang Mas menyediakan barang-barang kebutuhan berkala.

Melihat semakin meningkatnya pusat-pusat perbelanjaan dan pelayanannya semakin baik, memberikan kemungkinan menggantikan pusat-pusat perbelanjaan yang sudah ada atau membangun pusat perbelanjaan yang baru dilokasi yang baru dan strategis serta menguntungkan dari segi komersilnya.

2. Kondisi fisik pertokoan

- a. Tata massa, secara umum pusat perbelanjaan yang telah ada saat ini memiliki pola pengembangan pita (*ribbon*) yaitu membentuk jalur berjejeran sepanjang jalan.
- b. Sirkulasi, karena pola *ribbon* maka umumnya pusat-pusat perbelanjaan ini belum memiliki jalur *pedestrian* yang memadai. Jalur pedestrian yang ada sekarang digunakan sebagai area parkir kendaraan pemilik toko.
- c. Tempat penjualan, bentuk dari tempat-tempat penjualan di pusat pertokoan tersebut berupa toko-toko kecil untuk jenis dagangan kebutuhan sehari-hari, barang kebutuhan berkala dan barang-barang khusus dapat diperoleh di beberapa tempat perbelanjaan.

Toko-toko tersebut ditata dengan selera masing-masing pemilik, sehingga ada sebagian yang tampak semrawut dari segi penampilan bangunan

secara keseluruhan. Hal ini disebabkan karena toko-toko tempat penjualan tersebut dulunya berupa tempat tinggal yang bahagian depannya telah berubah menjadi toko.

3. Jenis sarana rekreasi/hiburan

Fasilitas rekreasi yang ada di Kota Makassar sebagai berikut :

- a. Rekreasi tontonan, jumlah bioskop yang ada di Kota Makassar saat ini ada 15 buah. Bioskop yang cukup representatif dari segi tata suara, posisi pandang, layar, interior dan area parkir serta fasilitas penunjang adalah bioskop Makassar Teater, Studio 21 dan bioskop Arini.
- b. Sarana rekreasi anak-anak yang ada saat ini masih kurang, hal ini dapat dilihat dari jumlah dan pelayanannya. Untuk rekreasi terbuka antara lain Taman Ria Makassar, Taman Safari Pantai Losari dan pantai Tanjung Bunga. Sedang untuk rekreasi dalam ruangan antara lain pada Mc Donald (Mall Ratu Indah), Timezone pada Matahari Departement Store , pusat permainan anak O'dede Bento (sekitar Makassar Mall) serta yang paling baru adalah dunia fantasi anak pada Fashion Park di kawasan Panakkukang Mas.
- c. Rekreasi makan/minum, saat ini jenis rumah makan/restaurant yang banyak diminati oleh masyarakat adalah jenis Food Centre, Pujasera dan Fast Food. Jenis ini antara lain terdapat pada Matahari Food Centre (Makassar Mall), Kentucky Fried Chicken (CFC) dan Texas Fried Chicken (TFC) terdapat di beberapa tempat, kompleks Panakkukang Mas, Gelael Supermarket, Plaza Maricaya dan Mc Donald (Mall Ratu

Indah). Disamping itu terdapat pula beberapa cafe yang tersebar di beberapa tempat di Kota Makassar.

- d. Rekreasi orang dewasa, jenis rekreasi orang dewasa adalah jenis hiburan yang spesifik antara lain tempat-tempat bermain billiard, pub, diskotik, karaoke, panti pijat (*steambath*) dan lain-lain.

4. Kondisi sarana rekreasi/hiburan yang ada

Sarana rekreasi/hiburan di Kota Makassar letaknya tersebar di seluruh kota, ada yang berdiri sendiri misalnya Diskotik Manhattan East, Fitness Centre Bintang Selatan, tempat Billiard Oke dan lain-lain. Tetapi ada juga yang menjadi bagian dari satu bangunan misalnya Zig-Zag Diskotik di Makassar Golden Hotel, M-Club Diskotik pada Ruko Panakkukang Mas, Roller Skater pada Restaurant Bamboodent II, Food Centre Matahari pada Makassar Mall dan lain-lain.

C. Analisa Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Kota Makassar

1. Analisa kualitatif

Perkembangan penduduk Kota Makassar yang setiap tahunnya selalu meningkat cukup pesat dengan pertumbuhan rata-rata 1,65% pertahun mengakibatkan terjadinya kepadatan penduduk di beberapa wilayah kota. Untuk itu diharapkan juga tersedianya fasilitas-fasilitas penunjang lainnya seperti sarana perbelanjaan.

Sarana yang ada di Kota Makassar saat ini belumlah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, utamanya dilihat dari kondisi perbelanjaan yang



ada. Sarana perbelanjaan di Kota Makassar umumnya berbentuk *Shopping Street* (perbelanjaan di sekitar jalan Veteran, Gunung Bulusaraung dan Somba Opu), ada juga yang berbentuk *One Stop Shopping* (Makassar Mall, Plaza Maricaya dan Mall Ratu Indah).

Akan tetapi sebagian besar dari sarana perbelanjaan tersebut kondisinya belum memadai. Utamanya pada penyediaan area parkir yang belum mencukupi dan tidak dilengkapi dengan sarana hiburan lainnya. Sedangkan masyarakat cenderung untuk berbelanja sekaligus berekreasi, maka dibutuhkan suatu sarana perbelanjaan yang dilengkapi dengan sarana rekreasi/hiburan yang semuanya itu disatukan dalam bentuk fisik pusat perbelanjaan.

2. Analisa kuantitatif

Perhitungan jumlah pusat perbelanjaan yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

a. Jumlah penduduk Kota Makassar diprediksikan pada tahun 2016 yaitu 1.953.360 jiwa.

b. Jumlah penduduk yang dilayani oleh Makassar Mall 480.000 jiwa.

Jumlah penduduk yang masih membutuhkan pelayanan adalah :

$$1.953.360 - 480.000 = 1.473.360 \text{ jiwa}$$

c. Ketentuan pusat perbelanjaan berskala kota (*Regional Shopping Centre*) yaitu penduduk pendukung minimal 150.000 jiwa.

d. Pusat perbelanjaan berskala kota yang dibutuhkan di Kota Makassar hingga tahun 2016 adalah sebanyak ± 10 buah.

D. Gambaran Pusat Perbelanjaan Dengan Fasilitas Rekreasi Yang Direncanakan

Pusat perbelanjaan yang akan direncanakan ini dimaksudkan untuk memberikan peningkatan pelayanan kepada masyarakat dari segi kualitas serta disesuaikan dengan keinginan/tuntutan masyarakat kini dan mendatang.

1. Pusat perbelanjaan yang akan direncanakan merupakan salah satu wadah perbelanjaan barang dan jasa hiburan yang terkoordinir dalam satu bangunan, serta cara pemilikan ruang berupa penyewaan.
2. Konsumen yang akan dilayani merupakan konsumen akhir, artinya barang yang dibeli tujuannya untuk dikonsumsi/dipakai sendiri.
3. Jenis barang yang diperdagangkan bersifat eceran dan dalam produk dapat berupa barang sekunder maupun barang mentah/baku.
4. Jenis pedagang yang ditampung diuraikan sebagai berikut :
 - a. Dari segi pelaku, pedagang yang ditampung adalah pedagang individu.
 - b. Dari segi distribusi barang, pedagang yang ditampung adalah pedagang eceran.
 - c. Dari segi kemampuan modal, pedagang yang ditampung adalah pedagang menengah dan pedagang besar. Dimana pedagang menengah dan besar yang taraf ekonominya lebih baik dari pedagang kecil yang cenderung memilih wadah pertokoan.

Pusat perbelanjaan dan rekreasi direncanakan terletak pada posisi tepian air (kawasan pantai Losari), dimana akan melayani kebutuhan penduduk sekitarnya. Daerah tepian air memiliki prospek yang sangat baik untuk dikembangkan sebagai kawasan bisnis terutama bagi kegiatan rekreasi.



Bab IV

Kesimpulan

BAB IV.

KESIMPULAN

A. Kesimpulan Umum

1. Pusat perbelanjaan dan rekreasi merupakan salah satu wadah yang menawarkan jasa perdagangan dan hiburan dimana kegiatan yang terjadi di dalamnya bersifat rekreatif, komersil, edukatif dan fleksibel.
2. Pusat perbelanjaan dan rekreasi yang akan direncanakan menyediakan barang-barang kebutuhan sehari-hari sampai pada kebutuhan berkala dan kebutuhan khusus/mewah. Pada fasilitas perbelanjaan ini barang-barang yang diperdagangkan bersifat eceran (*retail*) dan berbentuk produk sekunder.
3. Berdasarkan skala pelayanannya, pusat perbelanjaan dan rekreasi yang akan direncanakan masuk dalam skala perbelanjaan wilayah kota, yaitu dengan jumlah penduduk pendukung ± 150.000 jiwa, radius pelayanannya meliputi seluruh wilayah kota dan daerah luar kota, luas areal perbelanjaan berkisar $25.000 \text{ m}^2 - 90.000 \text{ m}^2$.

B. Kesimpulan Khusus

1. Pusat perbelanjaan dan rekreasi yang direncanakan merupakan bangunan komersil yang bermassa tunggal. Spesifikasi bangunan yang akan direncanakan yaitu adanya fasilitas rekreasi sebagai salah satu penarik utama untuk mengundang arus pengunjung ke suatu pusat perbelanjaan.

2. Perbandingan antara magnet/anchor dan retailshops pada suatu pusat perbelanjaan adalah 40% : 60%.
3. Aktifitas yang diwadahi yaitu :
 - a. Aktifitas perbelanjaan barang berupa *retail shops*, *supermarket*, *departement store* dan lain-lain.
 - b. Aktifitas rekreasi/hiburan berupa *children play ground*, *restaurant*, *food court*, *fast food*, *show room*, serta demaga sepeda air, kolam renang, taman bermain dan lain-lain (rekreasi luar bangunan).
 - c. Aktifitas pelayanan jasa sosial berupa bank, warnet dan wartel.
 - d. Aktifitas penunjang berupa kegiatan pengelolaan dan aktifitas pelayanan (*service*).
4. Aktifitas perdagangan yang disediakan :
 - a. Barang kebutuhan sehari-hari.
 - b. Barang kebutuhan berkala.
 - c. Barang kebutuhan khusus/mewah.



Bab V
Acuan Dasar
Perancangan

Fungsi bangunan adalah mewadahi kegiatan perbelanjaan dan rekreasi dengan memberikan fasilitas yang menarik dengan berciri khas kawasan pantai setempat.

B. Dasar Perancangan

Dasar perancangan dimaksudkan sebagai langkah menuju penentuan konsep perancangan fisik. Pusat perbelanjaan dan rekreasi merupakan wadah atau tempat perbelanjaan dan rekreasi yang sifatnya komersil, rekreatif, eksklusif dengan tersedianya bermacam-macam jenis kegiatan atau fasilitas hiburan lainnya.

Pendekatan secara makro sebagai langkah penyelesaian dalam lingkup kaitan wadah fisik terhadap lingkungan dan area pelayanannya.

Pendekatan secara mikro sebagai langkah penyelesaian lingkup kaitan wadahnya terhadap aktifitas yang ditampung.

C. Acuan Dasar Tata Ruang Makro

1. Analisa penentuan lokasi

Seperti pembahasan pada bab sebelumnya, lokasi yang terpilih berada pada BWK D dengan pertimbangan penentuan lokasi yang diperkuat oleh kebijaksanaan pemerintah terhadap pola tata ruang kota, yaitu :

- a. Lokasi merupakan pusat kegiatan perdagangan CBD dan pusat pelayanan jasa sosial sebagai fungsi primernya.
- b. Pencapaian ke lokasi mudah, karena dilalui oleh jalur transportasi dan ditunjang dengan kondisi prasarana jalan yang baik.

- c. Lokasinya strategi, karena dekat dengan kawasan wisata pantai losari dan pusat pelayanan jasa seperti perkantoran dan hotel yang dapat menunjang keberadaan bangunan yang direncanakan.
- d. Lokasi memiliki fasilitas infrastruktur yang lengkap seperti jaringan listrik, telepon air bersih dan air kotor.



2. Analisa penentuan tapak/site

Penentuan tapak dari lokasi terpilih, didasarkan atas kriteria :

- a. Site yang terpilih sesuai dengan peruntukan lahan sebagai bangunan komersil dan umum.
- b. Site memiliki luas lahan yang mampu menampung kegiatan pada bangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi yang berlangsung saat ini dan kemungkinan pengembangannya dimasa mendatang.
- c. Tersedia jaringan jalan dan jalur transportasi yang memungkinkan pencapaian langsung ke site.
- d. Kondisi site memiliki daya dukung tanah yang memungkinkan bagi struktur bangunan berlantai.
- e. Lingkungan sekitar dapat mendukung keberadaan bangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi.

Berdasarkan kriteria tersebut di atas, maka lokasi site yang dipilih adalah yang berlokasi di jalan Rajawali yang saat ini menjadi tempat pelelangan ikan Rajawali. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Keberadaan TPI Rajawali yang sudah tidak sesuai dengan kondisi lingkungan sekitar yang disebabkan oleh beberapa faktor antara lain :
- 1). Kotor, bau, becek dan tidak terawat dengan baik.
 - 2). Lalu lintas jalan di TPI Rajawali ini sering terjadi kemacetan pada jam-jam padatnya pengunjung, karena akses masuk hanya satu buah.
 - 3). Fasilitas yang ada pada bangunan tersebut sudah banyak yang tidak berfungsi lagi.
 - 4). Dermaga yang tidak mencukupi kebutuhan para nelayan untuk menambatkan perahu/kapalnya.
- b. Pendangkalan juga terjadi akibat pembangunan reklamasi jalan oleh GMTDC, dimana hanya kapal kecil yang bisa melewati jalur dibawah jembatan jalan tersebut yang ketinggiannya hanya tiga meter saat air pasang naik.
- c. TPI Rajawali di masa datang akan dipindahkan ke lokasi yang baru berdasarkan RUTRK Kota Makassar yaitu berada pada kawasan Metro Tanjung Bunga yaitu pada kawasan reklamasi pantai Losari.

<p>Gambar V.1. LOKASI TAPAK/SITE</p>	
<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> A. TPI. RAJAWALI B. PERKANTORAN/PERTOKOAN C. TAMAN SAFARI PANTAI LOSARI D. RUMAH IBADAH E. KANTOR PERTAMINA F. RUMAH TAHANAN MILITER G. PEMUKIMAN 	<p>PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KOTA MAKASSAR</p>
<p>Mahasiswa/Stambuk :</p> <p>A M R A N 45 99 043 021</p>	
<p>Skala :</p>	
<p>Sumber :</p> <p>BAPPEDA KOTA MAKASSAR</p>	
	<p>FAK. TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR UNIVERSITAS "45" MAKASSAR 2003/2004</p>



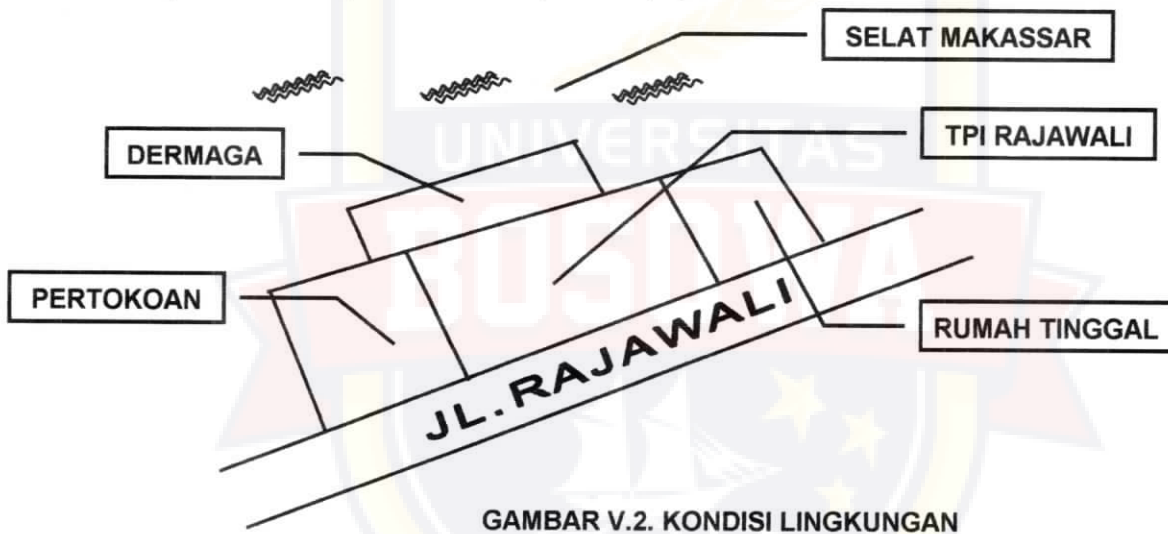
3. Analisa pengolahan tapak/site

Pengolahan tapak/site terpilih dijabarkan sebagai berikut :

a. Kondisi lingkungan

Analisis :

- 1). Ketinggian bangunan disekitar tapak bervariasi
- 2). Kawasan pemukiman disekitar tapak belum tertata dengan baik.
- 3). Banyak terdapat toko-toko disepanjang jalan (shopping street).
- 4). Lokasi tapak berada tepat ditepi pantai.

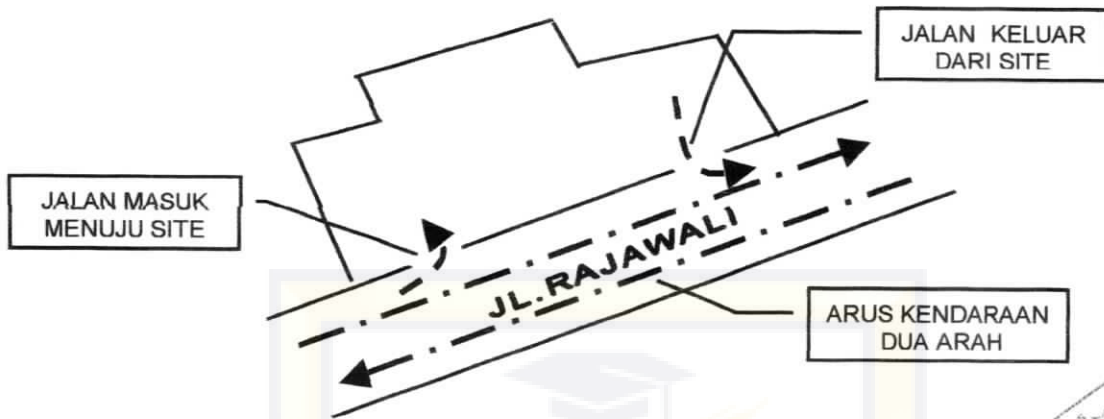


b. Aksesibilitas dan sirkulasi

Analisis :

- 1). Perilaku kegiatan perbelanjaan dan rekreasi.
- 2). Kemudahan dan kenyamanan pelaku kegiatan.
- 3). Aktifitas pelaku kegiatan.
- 4). Sirkulasi pejalan kaki sedapat mungkin tidak terjadi *crossing* dengan sirkulasi kendaraan.

- 5). Sirkulasi kendaraan terdiri atas sirkulasi kendaraan barang (*loading lock*), kendaraan pengunjung dan kendaraan pengelola.



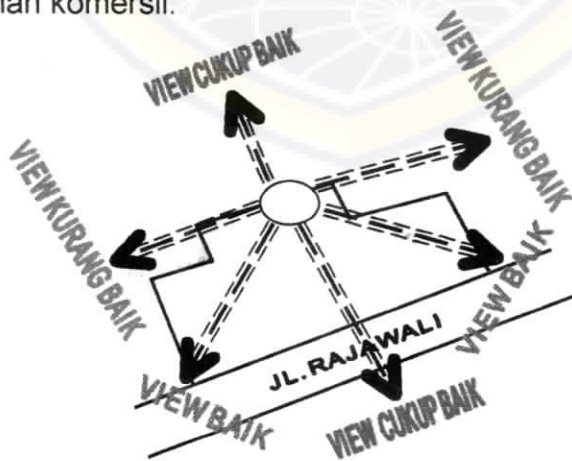
GAMBAR V.3. AKSESIBILITAS DAN SIRKULASI



c. Arah pandang

Analisis :

- 1). Arah datangnya pengunjung ditempatkan sebagai view utama
- 2). Ruang yang membutuhkan orientasi keluar memanfaatkan kondisi tapak yang mendukung yaitu kearah laut.
- 3). Orientasi bangunan diusahakan untuk menambah kesan sebagai bangunan komersil.



GAMBAR V.4. ARAH PANDANG (VIEW)

d. Jaringan utilitas

Analisis :

- 1). Jaringan utilitas diletakkan dipinggir bangunan untuk menghindari pengembangan
- 2). Dihindari penataan lansekap diatas jaringan utilitas
- 3). Ketinggian lantai dasar dari atas permukaan tanah diperhitungkan untuk pemecahan masalah drainase.

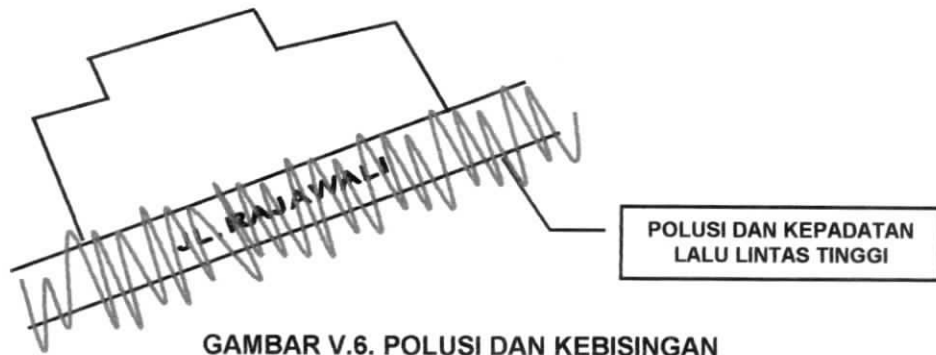


GAMBAR V.5. JARINGAN UTILITAS

e. Polusi dan kebisingan

Analisis :

- 1). Sebagai filter polusi dan kebisingan digunakan bentuk-bentuk tanaman, tanah (kontur) dan jenis tanaman yang mampu meredam kebisingan tersebut.
- 2). Untuk ruang yang tidak dapat dihindarkan dari zona bising diantisipasi dengan menggunakan material akustik.

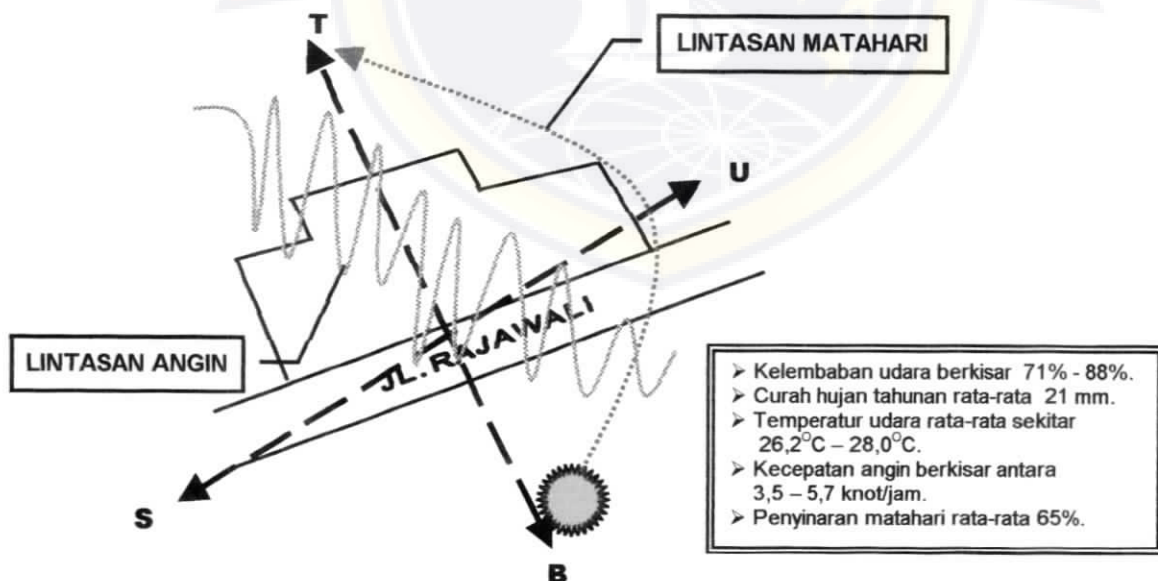


GAMBAR V.6. POLUSI DAN KEBISINGAN

f. Iklim dan sinar matahari

Analisis :

- 1). Penataan lansekap disekitar bangunan untuk mencegah pemantulan sinar matahari yang terlalu banyak.
- 2). Bukaan dinding diusahakan dari arah utara dan selatan untuk menghindari sinar matahari langsung.
- 3). Angin yang bertiup dari luar cukup kencang sehingga bukaan bangunan pada lantai atas diusahakan seminimal mungkin untuk menjaga keamanan struktur.



GAMBAR V.7. IKLIM DAN SINAR MATAHARI

g. Analisa penzoningan pada tapak/site

Pengelompokan area pada tapak/site perbelanjaan dan hiburan yang menampung jasa-jasa perdagangan maupun hiburan dipengaruhi oleh penyesuaian fungsi yang didasarkan pada 3 faktor, yaitu :

1). Faktor internal

a). Kondisi pengembangan sekitar tapak

- (1). Kondisi lalu lintas/transportasi di sekitar tapak.
- (2). Sistem atau jaringan utilitas.
- (3). Sistem sirkulasi yang terjadi di dalam tapak.
- (4). Perletakan *entrance*.

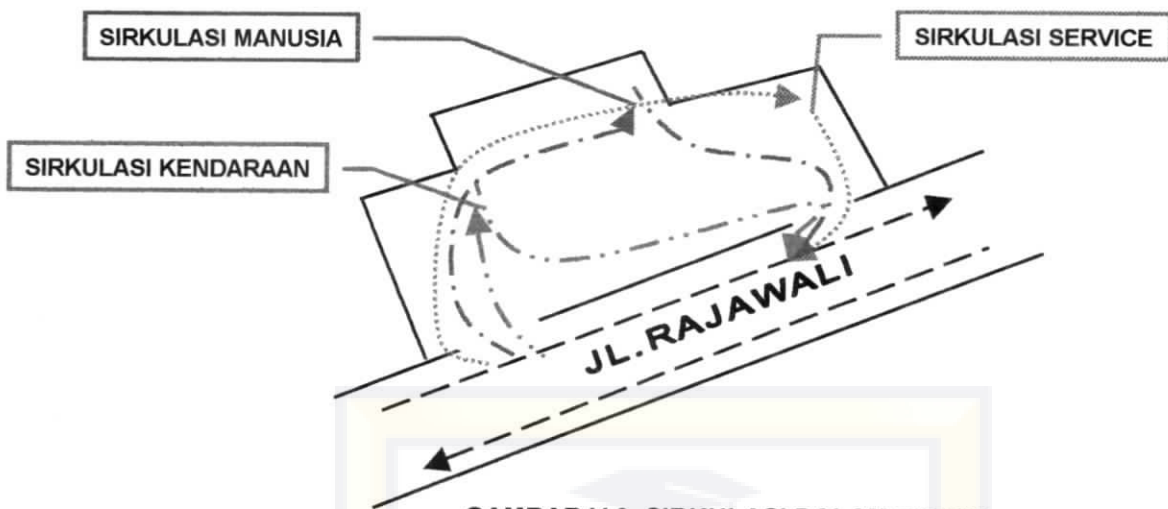
b). Penzoningan ruang, terbagi atas :

- (1). Penzoningan secara horisontal.
 - (a). Zone publik ditempatkan pada daerah bising.
 - (b). Zone semi publik ditempatkan pada daerah tengah.
 - (c). Zone private ditempatkan pada daerah belakang.
- (2). Penzoningan secara vertikal.
 - (a). Zone publik ditempatkan pada lapisan bawah.
 - (b). Zone semi publik ditempatkan pada lapisan tengah.
 - (c). Zone private ditempatkan pada lapisan atas.

2). Faktor eksternal, ruang mikro yang terbentuk akibat dari :

- a). Kegiatan yang diwadahi.
- b). Sifat ruang; yaitu privat, semi privat dan publik.

Penerapannya pada site sesuai dengan hubungan tingkat pencapaian internal.



GAMBAR V.9. SIRKULASI DALAM TAPAK

D. Acuan Dasar Tata Ruang Mikro

1. Kebutuhan ruang

Sebelum menentukan kebutuhan ruang, maka perlu ditinjau kembali pelaku kegiatan setelah itu membahas identifikasi kegiatan, yaitu :

a. Identifikasi kegiatan

1). Kegiatan jual beli terdiri dari

- a). Melihat/menikmati *show window*.
- b). Melihat *counter display/show cases*, mengadakan perbandingan dan menguji kualitas barang.
- c). Memilih barang.
- d). Transaksi/membayar.
- e). Membawa barang.

2). Kegiatan rekreasi/hiburan

- a). Melihat/menikmati fasilitas hiburan.

- b). Melihat-lihat suasana sekitar.
 - c). Transaksi/membayar.
 - d). Menggunakan fasilitas hiburan.
- 3). Kegiatan dari pengelola dan staf, yaitu :
- a). Kegiatan administrasi.
 - b). Kegiatan pengawasan dan pemeliharaan.
- b. Pelaku kegiatan
- 1). Pelaku kegiatan utama terdiri dari :
 - a). Pengunjung.
 - b). Pedagang.
 - 2). Pelaku kegiatan penunjang terdiri dari :
 - a). Investor.
 - b). Pengelola.
 - c). Developer.
 - d). Produsen.
 - e). Bank.
 - f). Pemerintah.

Berdasarkan pelaku dan identifikasi kegiatan yang telah diuraikan di atas maka jenis ruang yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

- a. Ruang yang disewakan (*rentable area*)
 - 1). Ruang untuk kegiatan utama
 - a). Ruang perbelanjaan/perdagangan barang yaitu *retail shops*, *supermarket* dan *departement store*.

- b). Ruang hiburan/perdagangan jasa hiburan yaitu *children play group, restaurant, food court, fast food, show room*, dermaga sepeda air dan taman bermain anak.
- 2). Ruang untuk pelayanan jasa sosial, yaitu; mini bank, warung internet dan warung telekomunikasi.
- b. Ruang yang tidak disewakan (*unrentable area*)
 - 1). Ruang penunjang langsung antara lain parkir, plaza, hall, lobby, ruang sirkulasi, atrium.
 - 2). Ruang penunjang tidak langsung antara lain ruang pengelola dan staf, ruang keamanan, ruang bongkar muat barang, ruang informasi, ruang telepon, ruang ibadah, gudang, ruang utilitas dan perlengkapannya.

2. Besaran ruang

Beberapa pertimbangan dalam pendekatan besaran ruang adalah :

- a. Menjamin kemungkinan ruang gerak bagi aktifitas yang diwadahi.
- b. Memungkinkan terhadap *flows/sirkulasi* dan pencapaian yang efisien.
- c. Memungkinkan untuk *lay out*/pengaturan perabot dan peralatan penunjang lainnya.

Kebutuhan-kebutuhan ruang meliputi :

- a. Studi kebutuhan ruang gerak perbelanjaan, didasarkan pada aktifitas konsumen, aktifitas pedagang, serta dimensi dan lay out perabot.
 - 1). Kebutuhan ruang berdasarkan aktifitas konsumen, meliputi :
 - a). Jarak efektif yang dibutuhkan untuk mengamati *show cases/counter display*.

- b). Kebutuhan ruang gerak untuk fasilitas memilih, mengambil dan menguji barang.
- 2). Kebutuhan ruang berdasarkan aktifitas pedagang, meliputi :
 - a). Kebutuhan ruang gerak untuk aktifitas mengawasi, melayani dan mengemas barang.
 - b). Kebutuhan ruang gerak untuk aktifitas transaksi (pembayaran).
 - 3). Kebutuhan ruang berdasarkan dimensi dan lay out perabot, yaitu :
 - a). Kebutuhan untuk perabot yaitu *show cases/counter display* (meja peraga), *back fixture* (lemari pajangan) dan *cash register counters* (meja pembayaran).
 - b). Kebutuhan ruang untuk lay out perabot disesuaikan dengan bentuk dasar ruang dan arah pencapaian.
- b. Kebutuhan lebar minimum unit penjualan, untuk mendapatkan besaran ruang yang memenuhi persyaratan, maka hal-hal yang perlu untuk diperhatikan adalah :
 - 1). Keleluasaan gerak.
 - 2). Efisiensi dan efektifitas pencapaian.
 - 3). Jarak jangkauan.
 - 4). Keamanan dan kemudahan pengontrolan.
 - 5). Kemudahan maintenance.
 - c. Kebutuhan tinggi plafond unit penjualan diperhitungkan dari pengamatan pembeli terhadap barang yang diperdagangkan dan pengamatan pedagang/penjualan terhadap barang dagangan. Kemudian disesuaikan

dengan lebar minimum unit penjualan. Tinggi manusia diambil rata-rata 160 cm dan lebar minimum unit penjualan adalah 300 cm. Sudut pandang yang optimal adalah 60° .

3. Perhitungan besaran ruang

Pendekatan perhitungan besaran ruang pada pusat perbelanjaan dan rekreasi dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Ruang yang disewakan

1). Ruang perbelanjaan barang

PERTOKOAN

Standar dimensi ruang yang dapat diterapkan dalam perencanaan pertokoan diambil standar tipe unit toko minimal menurut literatur dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a). Gerak perilaku pengunjung berdasarkan standar ruang gerak pengunjung 100 – 240 cm.
- b). Kebutuhan luasan ruang gerak pedagang berdasarkan standar 70 – 150 cm.
- c). Setelah diadakan penyesuaian dengan standar kelipatan modul, didapatkan modul dasar 30 cm x 30 cm dan kebutuhan lebar minimum untuk satu unit toko adalah 300 cm.

Dengan mengambil panjang minimum unit ruang dua kali lebar minimum unit ruang, maka besaran ruang dimensi unit pertokoan tipe kecil ; $300 \text{ cm} \times 600 \text{ cm} = 180.000 \text{ cm}^2$ atau $18,00 \text{ m}^2$.

Luas penjualan tipe kecil ini dapat diambil sebagai patokan dasar untuk ruang tipe kecil lainnya. Dengan demikian dapat ditentukan tipe

unit pertokoan. Besaran luas untuk masing-masing tipe unit pertokoan adalah :

- Tipe kecil = 18,00 m²
- Tipe sedang = 2 x luas tipe kecil = 36,00 m²
- Tipe besar = 2 x luas tipe sedang = 72,00 m²

Diasumsikan kebutuhan ruang unit pertokoan yang akan direncanakan adalah sebanyak 100 unit.

Perbandingan tipe-tipe toko adalah :

$$\begin{aligned} \text{Tipe kecil} &: \text{ tipe sedang} : \text{ tipe besar} \\ 50\% &: 30\% : 20\% \end{aligned}$$

Maka jumlah pertokoan berdasarkan tipenya adalah :

- Tipe kecil = 50% x 100 unit = 50 unit
- Tipe sedang = 30% x 100 unit = 30 unit
- Tipe besar = 20% x 100 unit = 20 unit

Jadi besarnya ruang pertokoan adalah :

- Tipe kecil = 50 unit x 18,00 m² = 900 m²
- Tipe sedang = 30 unit x 36,00 m² = 1.080 m²
- Tipe besar = 20 unit x 72,00 m² = 1.440 m²

Luas unit pertokoan ;

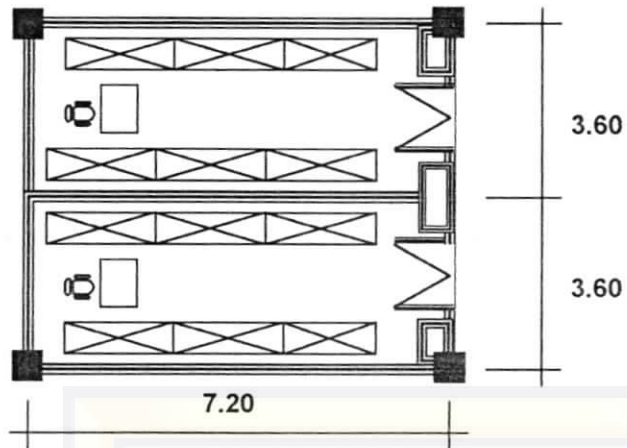
$$900 \text{ m}^2 + 1.080 \text{ m}^2 + 1.440 \text{ m}^2 = 3.420 \text{ m}^2$$

Sirkulasi 20% dari luas pertokoan :

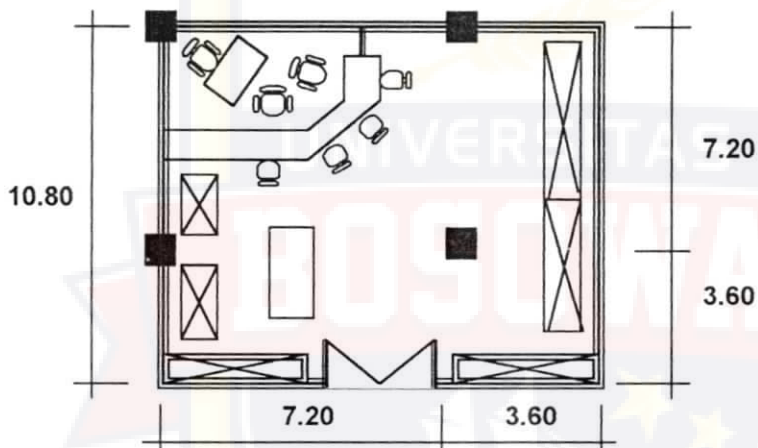
$$20\% \times 3.420 \text{ m}^2 = 684 \text{ m}^2$$

Total luas Unit Pertokoan ;

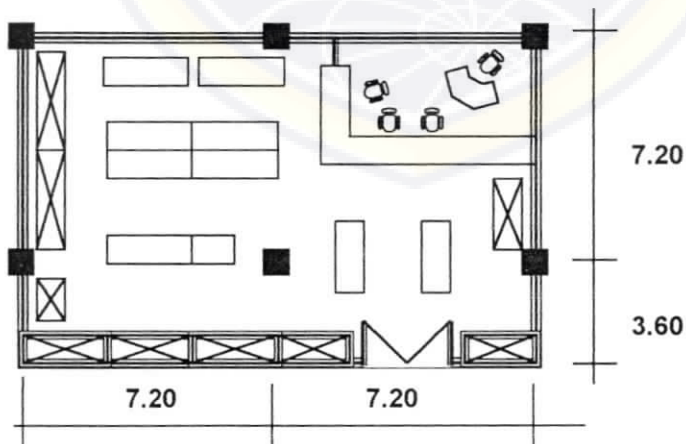
$$3.420 \text{ m}^2 + 684 \text{ m}^2 = \mathbf{4.104 \text{ m}^2}$$



GAMBAR V.10. DENAH LAY OUT TOKO TIPE KECIL



GAMBAR V.11. DENAH LAY OUT TOKO TIPE SEDANG



GAMBAR V.12. DENAH LAY OUT TOKO TIPE BESAR

DEPARTMENT STORE

- Pada perbelanjaan ini membutuhkan luasan departement store dengan standard $1.000 \text{ m}^2 - 3.000 \text{ m}^2$.
- Dalam hal ini, luasan yang dijadikan patokan adalah luas terendah = **1.500 m^2**

SUPERMARKET

- Standard supermarket modern, luas $1.000 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2$.
- Luasan yang dijadikan patokan adalah luas rata-rata ;
 $\frac{1}{2} (1.000 + 2.000) \text{ m}^2 = \mathbf{1.500 \text{ m}^2}$

TOTAL LUAS RUANG PERBELANJAAN :

$$\begin{aligned} \text{Ls. P} + \text{Ls. DS} + \text{Ls. S} &= \\ (4.104 + 1.500 + 1.500) &= \mathbf{7.104 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

2). Ruang hiburan/rekreasi

CHILDREN PLAY GROUP

- Standard ruang = $2 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2$
- Ruang bermain anak berkapasitas 25 alat;
 $(25 \times 5) \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$
- Ruang ketangkasan anak dengan kapasitas 25 alat;
 $(25 \times 5) \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$
- Ruang administrasi diasumsikan berkapasitas 5 orang;
 $(5 \times 5) \text{ m}^2 = 25 \text{ m}^2$
- Sirkulasi; $20\% \times 250 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$

Total luas ruang Children Play Group :

$$(125 + 125 + 25 + 50) \text{ m}^2 = 325 \text{ m}^2$$

RESTAURANT

Kapasitas daya tampung yang akan direncanakan sebanyak 100 orang.

- Luas ruang makan standard 1,3 – 1,9 m²/orang.
1,5 m² x 100 orang = 150 m²
- Luas ruang dapur 20 % dari luas ruang makan;
20% x 150 m² = 30 m²
- Luas ruang service 20 % dari luas ruang makan;
20% x 150 m² = 30 m²
- Ruang administrasi (diasumsikan berjumlah 3 orang).
Standar 4,5 – 8 m²/orang (diambil 5 m²/orang).
5 m² x 3 orang = 15 m²
- Toilet (2 unit); asumsi = 20 m²
- Ruang karyawan (diasumsikan berjumlah 15 orang).
Standar ; 1,2 m² – 2 m²/orang.
1,5 m² x 15 orang = 22,5 m²
- Sirkulasi; 20% x 267,5 m² = 53,5 m²

Total luas Restaurant :

$$(150 + 30 + 30 + 15 + 20 + 22,5 + 53,5) \text{ m}^2 = 321 \text{ m}^2$$

FAST FOOD

Kapasitas daya tampung yang direncanakan 150 orang.

- Standar ruang makan 1,9 m²/orang;
1,5 m² x 150 orang = 225 m²
 - Ruang penjualan dan kasir 20% dari ruang makan;
20% x 225 m² = 45 m²
 - Service 30% ruang makan;
30% x 225 m² = 67,5 m²
 - Sirkulasi; 20% x 337,5 m² = 67,5 m²
- Total luas ruang Fast Food :**
(225 + 45 + 67,5 + 67,5) m² = **405 m²**

FOOD COURT

Kapasitas daya tampung yang direncanakan 150 orang.

- Standar ruang makan 1,5 m²/orang.
1,5 m² x 150 orang = 225 m²
- Dapur; 20% x 225 m² = 45 m²
- Gudang diasumsikan = 3 m²
- Standar ruang karyawan 2 m²/orang (20 orang);
2 m² x 20 orang = 40 m²
- Administrasi 5 m²/orang (5 orang);
5 m² x 5 orang = 25 m²
- Sirkulasi; 20% x 338 m² = 67,6 m²

Total luas ruang Food Court :

$$(225 + 45 + 3 + 40 + 25 + 67,6) m^2 = \mathbf{405,6 m^2}$$

SHOW ROOM

Diasumsikan pengadaannya berdasarkan pengamatan pada beberapa pusat perbelanjaan, yaitu = **200 m²**

TOTAL LUAS RUANG REKREASI/HIBURAN :

Ls. CPG + Ls. R + Ls. FF + Ls. FC + Ls. SR =
(325 + 321 + 405 + 405,6 + 200) m² = **1.656,6 m²**

3). Ruang pelayanan jasa sosial

Seluruh ruang untuk pelayanan jasa sosial diasumsikan berdasarkan kebutuhan.

MINI BANK = 51,84 m²

W A R N E T = 51,84 m²

W A R T E L = 51,84 m²

TOTAL LUAS RUANG PELAYANAN JASA SOSIAL :

Ls. Mini Bank + Ls. Warnet + Ls. Wartel =
(51,84 + 51,84 + 51,84) m² = **155,52 m²**

b. Ruang yang tidak disewakan

1). Ruang pengelola

RUANG MANAJER

- Ruang kerja manajer (2 orang) ;

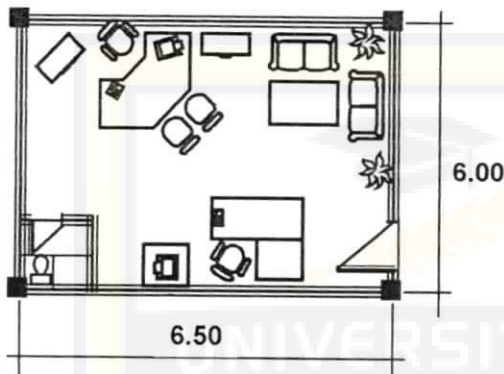
$$(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$$

- Ruang tamu (untuk 4 orang) ;

- $(2 \times 1,5) \text{ m}^2 \times 4 \text{ orang} = 12 \text{ m}^2$
- WC (1 unit) ; $1 \times 2,5 \text{ m}^2 = 2,5 \text{ m}^2$
- Sirkulasi; $20\% \times 32,5 \text{ m}^2 = 6,5 \text{ m}^2$

Total luas Ruang Manajer :

$$(18 + 12 + 2,5 + 6,5) \text{ m}^2 = 39 \text{ m}^2$$



GAMBAR V.13. DENAH LAY OUT RUANG MANAJER

RUANG STAF

- Ruang kerja staf (untuk 2 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$
- Ruang tamu (untuk 4 orang) $= 12 \text{ m}^2$
- WC (1unit) ; $1 \times 2,5 \text{ m}^2 = 2,5 \text{ m}^2$
- Sirkulasi ; $20\% \times 32,5 \text{ m}^2 = 6,5 \text{ m}^2$

Total luas Ruang Staf :

$$(18 + 12 + 2,5 + 6,5) \text{ m}^2 = 39 \text{ m}^2$$

RUANG DEVISI ENGINEERING

- Ruang kerja (untuk 2 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$

- Ruang asisten (untuk 2 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$
- Ruang staf (untuk 8 orang) ;
 $(2 \times 1,5) \text{ m}^2 \times 8 \text{ orang} = 24 \text{ m}^2$
- Sirkulasi ; 20% x 60 m² = 12 m²

Total luas ruang Divisi Engineering :

$$(18 + 18 + 24 + 12) \text{ m}^2 = 72 \text{ m}^2$$

RUANG DEVISI BUILDING SERVICE

Diasumsikan sama dengan luas ruang divisi engineering

- Ruang kerja (untuk 2 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$
- Ruang asisten (untuk 2 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 2 \text{ orang} = 18 \text{ m}^2$
- Ruang staf (untuk 8 orang) ;
 $(2 \times 1,5) \text{ m}^2 \times 10 \text{ orang} = 24 \text{ m}^2$
- Sirkulasi ; 20% x 60 m² = 12 m²

Total luas Ruang Divisi Building Service :

$$(18 + 18 + 12 + 24) \text{ m}^2 = 72 \text{ m}^2$$

RUANG KEAMANAN (SECURITY)

- Ruang kerja (untuk 3 orang) ;
 $(5 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 3 \text{ orang} = 27 \text{ m}^2$
- Ruang staf (untuk 4 orang) ;

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

$$\square \text{ Sirkulasi ; } 20\% \times 39 \text{ m}^2 = 7,8 \text{ m}^2$$

Total luas Ruang Security :

$$(27 + 12 + 7,8) \text{ m}^2 = 46,8 \text{ m}^2$$

RUANG MAKAN KARYAWAN

- \square Ruang makan (untuk 20 orang) ;

$$(2 \times 1,54) \text{ m}^2 \times 20 \text{ orang} = 60 \text{ m}^2$$

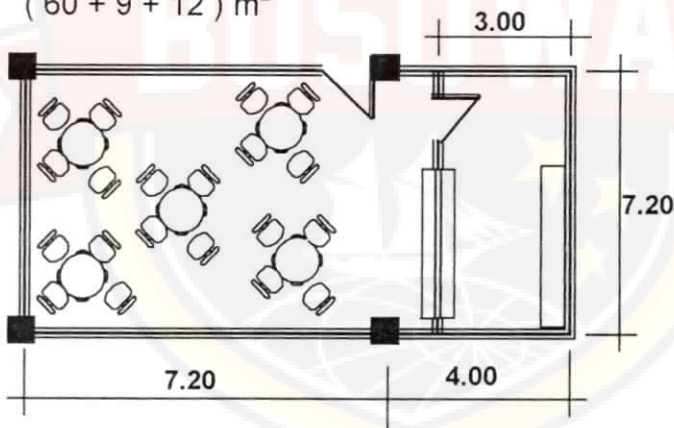
- \square Dapur 15% dari luas ruang makan ;

$$15\% \times 60 \text{ m}^2 = 9 \text{ m}^2$$

- \square Sirkulasi ; 20% x 60 m² = 12 m²

Total luas Ruang Makan Karyawan :

$$(60 + 9 + 12) \text{ m}^2 = 81 \text{ m}^2$$



GAMBAR V.14. DENAH LAY OUT RUANG MAKAN KARYAWAN

RUANG ARSIP DAN GUDANG

- \square Ruang arsip dan gudang

$$(3,6 \times 3,6) \text{ m}^2 = 12,96 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas Ruang Arsip dan Gudang} = 12,96 \text{ m}^2$$

TOILET

□ WC (untuk 4 unit) ; $4 \times 2,5 \text{ m}^2$ = 10 m^2

□ Urinoir (untuk 5 orang) ;
($1,4 \times 0,89$) $\text{m}^2 \times 5$ orang = $6,23 \text{ m}^2$

□ Sirkulasi ; $20 \% \times 16,23 \text{ m}^2$ = $3,25 \text{ m}^2$

Total luas Toilet :

($10 + 6,23 + 3,25$) m^2 = $19,48 \text{ m}^2$



GAMBAR V.15. DENAH LAY OUT TOILET PENGELOLA

TOTAL LUAS RUANG PENGELOLA :

Ls. M + Ls. S + Ls. DE + Ls. BS + Ls. S + Ls. MK + Ls. AG + Ls. T =
($39 + 39 + 72 + 72 + 46,8 + 81 + 12,96 + 19,48$) m^2 = $382,24 \text{ m}^2$

2). Ruang pelayanan (service)

RUANG INFORMASI DAN TELEPON

□ Standar ruang ($1,5 \times 2$) m^2
□ Diasumsikan untuk 5 orang ;
($1,5 \times 2$) $\text{m}^2 \times 5$ orang = 15 m^2

RUANG ME dan TELEKOMUNIKASI

□ Diasumsikan = $51,84 \text{ m}^2$

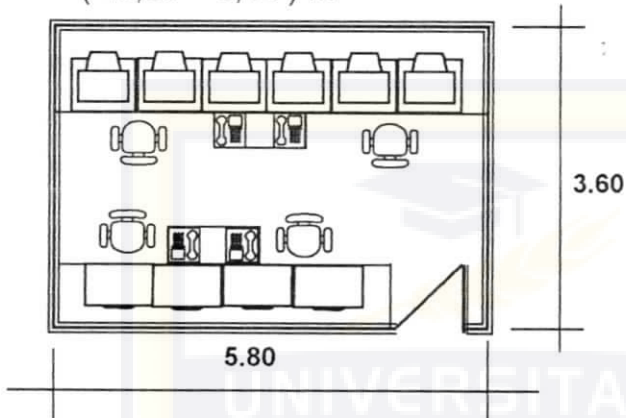
RUANG STUDIO SOUND SYSTEM DAN KONTROL TELEVISI

□ Kapasitas untuk 4 orang

- Standar ruang ; $2,4 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2$
 $(2,4 \times 1,8) \text{ m}^2 \times 4 \text{ orang} = 17,28 \text{ m}^2$
- Sirkulasi ; $20\% \times 17,28 = 3,46 \text{ m}^2$

Total luas Ruang Studio Sound System dan Kontrol Televisi :

$$(17,28 + 3,46) \text{ m}^2 = 20,74 \text{ m}^2$$



GAMBAR V.16. DENAH LAY OUT RG. STUDIO SOUND SYSTEM DAN KONTROL TELEVISI

RUANG IBADAH

- Kapasitas tampung 25 orang
- Standar $1,8 \text{ m}^2/\text{orang}$;
 $1,8 \text{ m}^2 \times 25 \text{ orang} = 45 \text{ m}^2$
- Sirkulasi; $20\% \times 45 \text{ m}^2 = 9 \text{ m}^2$

Total luas Ruang Ibadah :

$$(45 + 9) \text{ m}^2 = 54 \text{ m}^2$$

HALL/LOBBY

- Prosentase diambil 20 % dari luas ruang perbelanjaan;
 $20\% \times 7.104 \text{ m}^2 = 1.420,8 \text{ m}^2$

Total luas Hall/Lobby = 1.420,8 m²

LAVATORY

Ruang untuk toilet umum diperhitungkan dengan asumsi waktu padat pengunjung (*peak hour*), kerapatan pengunjung 1 orang / 5 m².

Jadi jumlah orang dalam bangunan didapat dari :

- Luas ruang yang disewakan x 1 orang / 5 m²

$$8.916,12 \times 1 \text{ orang}/5 \text{ m}^2 = \underline{1.783 \text{ orang}}$$

Yang menggunakan fasilitas toilet diperkirakan 25% dari jumlah orang dalam bangunan; 25% x 1.752 orang = 446 orang

- Perbandingan pemakai fasilitas antara pria dan wanita;

$$40\% : 60\%$$

- Standar 1 WC = 30 orang

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

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

- Kebutuhan toilet pria;

$$\text{WC} = (40\% \times 446) : 30 = 6 \text{ unit}$$

$$\text{Urinoir} = (40\% \times 446) : 25 = 7 \text{ unit}$$

$$\text{Wastafel} = (40\% \times 446) : 40 = 5 \text{ unit}$$

- Kebutuhan toilet wanita;

$$\text{WC} = (60\% \times 446) : 30 = 9 \text{ unit}$$

$$\text{Wastafel} = (60\% \times 446) : 40 = 7 \text{ unit}$$

- Kebutuhan seluruh toilet;

$$\text{WC} = 6 + 9 = 15 \text{ unit}$$

Urinoir = 7 unit

Wastafel = 5 + 7 = 12 unit

□ Luas kebutuhan toilet;

WC = 15 x 1,80 m² = 27 m²

Urinoir = 7 x 0,72 m² = 5,04 m²

Wastafel = 12 x 0,82 m² = 9,84 m²

□ Luas ruang toilet = 41,88 m²

□ Sirkulasi; 30% x 41,88 m² = 12,56 m²

Total luas Ruang Toilet :

(41,88 + 12,56) m² = **54,44 m²**

TOTAL LUAS RUANG PELAYANAN / SERVICE :

Ls. IT + Ls. ME + Ls. SSS & KT + Ls. I + Ls. H/L + Ls. L =

(15 + 51,84 + 20,74 + 54 + 1.420,8 + 54,44) m² = **1.616,82 m²**

Rekapitulasi Besaran Ruang :

a. Ruang yang disewakan :

□ Ruang perbelanjaan = 7.104,00 m²

□ Ruang hiburan/rekreasi = 1.656,60 m²

□ Ruang pelayanan Jasa sosial = 155,52 m²

b. Ruang yang tidak disewakan

□ Ruang pengelola = 382,24 m²

□ Ruang pelayanan (service) = 1.616,82 m²

Jumlah besaran ruang dalam bangunan = **10.915,18 m²**

Sirkulasi bangunan 20% ;

$$(20\% \times 10.915,18) \text{ m}^2 = 2.183,04 \text{ m}^2$$

TOTAL LUAS LANTAI BANGUNAN :

$$(10.915,18 + 2.183,04) \text{ m}^2 = \underline{\underline{13.098,22 \text{ m}^2 \sim 13.098 \text{ m}^2}}$$

PARKIR

□ **Parkir Mobil**

1 mobil berbanding 100 m² luas lantai bangunan :

$$\text{Jumlah mobil} = \frac{13.098 \text{ m}^2}{100} \times 1 \text{ mobil} = 131 \text{ mobil}$$

$$\text{Standar luas parkir} = 20 \text{ m}^2/\text{mobil}$$

$$\text{Luas parkir mobil} = 131 \text{ mobil} \times 20 \text{ m}^2 = \mathbf{2.620 \text{ m}^2}$$

□ **Parkir Motor**

2 motor berbanding 100 m² merupakan luas lantai bangunan ;

$$\text{Jumlah motor} = \frac{13.098 \text{ m}^2}{100} \times 2 \text{ motor} = 262 \text{ motor}$$

$$\text{Standar luas parkir} = 2 \text{ m}^2 - 2,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas parkir motor} = 262 \text{ motor} \times 2 \text{ m}^2 = \mathbf{524 \text{ m}^2}$$

□ **Besaran ruang parkir ;**

$$(2.620 + 524) \text{ m}^2 = 3.144 \text{ m}^2$$

□ **Sirkulasi ; 20% x 3.144 m²**

$$= 628,8 \text{ m}^2$$

Total luas kebutuhan parkir :

$$(3.144 + 628,8) \text{ m}^2 = \underline{\underline{3.772,8 \text{ m}^2}}$$

Untuk tempat parkir dibagi dua, yaitu :

- Parkir tertutup/dalam bangunan (*basement*).
- Parkir terbuka/di luar bangunan (halaman).



Diasumsikan :

- Parkir tertutup : Parkir terbuka
60% : 40%

- Parkir tertutup ; $60\% \times 3.772,8 \text{ m}^2 = \underline{2.263,68 \text{ m}^2}$

- Parkir terbuka ; $40\% \times 3.772,8 \text{ m}^2 = \underline{1.509,12 \text{ m}^2}$

- Plaza diasumsikan 20% dari total luas parkir ;
 $20\% \times 3.772,8 \text{ m}^2 = \underline{754,56 \text{ m}^2}$.

4. Penentuan luas lahan

Jumlah lantai yang direncanakan berkisar **3 lantai** dengan total luas lantai bangunan **13.098 m²**.

Maka luas bangunan per lantai yaitu :

$$13.098 \text{ m}^2 : 3 \text{ lantai} = 4.366 \text{ m}^2$$

Jika *building coverage ratio* sebesar 40% : 60%, dimana luas lahan yang terbangun sebesar 40% dari seluruh site dan luas lahan yang tidak terbangun sebesar 60%.

Luas lahan yang tidak terbangun (misalnya X) adalah sebagai berikut :

$$40\% : 60\% = 4.366 : X$$

$$X = 6.549,75 \text{ m}^2$$

$$4.366 \text{ m}^2 + 6.549,75 \text{ m}^2 = 10.915,75 \text{ m}^2$$

$$10.915,75 \text{ m}^2 + 1.509,12 \text{ m}^2 + 754,56 \text{ m}^2 = \underline{13.179,43 \text{ m}^2}$$

Jadi berdasarkan perhitungan di atas luas lahan yang dibutuhkan oleh pusat perbelanjaan dan rekreasi yang direncanakan adalah **±1,3 ha**

Tabel 4.
TABEL BESARAN RUANG

JENIS RUANG	STANDAR	SUMBER	KAPASITAS	LUAS
PERTOKOAN				
Pertokoan tipe kecil	18 m ²	G	50 unit	900 m ²
Pertokoan tipe besar	2 x tipe kecil	G	45 unit	1.080 m ²
Pertokoan tipe besar	2 x tipe sedang	G	30 unit	1.440 m ²
Sirkulasi	20% luas pertokoan			684 m ²
TOTAL				4.104 m²
DEPARTEMENT STORE				
Departement store	1.000 m ² - 3.000 m ²	G		1.500 m²
SUPERMARKET				
Supermarket	1.000 m ² - 2.000 m ²	G		1.500 m²
CHILDREN PLAY GROUND				
Ruang bermain	2 m ² - 5 m ²		25 alat	125 m ²
Ruang ketangkasan	2 m ² - 5 m ²	G	25 alat	125 m ²
Ruang administrasi	2 m ² - 5 m ²	G	5 orang	25 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang	G		50 m ²
TOTAL				325 m²
RESTAURANT				
Ruang makan	1,3 m ² - 1,9 m ² /	B	100 orang	150 m ²
Dapur	20% ruang makan	B		30 m ²
Ruang service	20% ruang makan	C		30 m ²
Ruang administrasi	4,5 m ² - 8 m ² / orang	F	5 orang	15 m ²
Toilet		G	2 unit	20 m ²
Ruang karyawan	1,2 m ² - 2 m ² / orang	F	15 orang	22,5 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			53,5 m ²
TOTAL				321 m²
FAST FOOD				
Ruang makan	1,9 m ² / orang		150 orang	225 m ²
Rg. Penjualan + kasir	20% ruang makan	G		45 m ²
Service	30% ruang makan	G		67,5 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang	G		67,5 m ²
TOTAL				405 m²
FOOD COURT				
Ruang makan	1,5 m ² / orang	B	150 orang	225 m ²
Dapur	20% ruang makan	B		45 m ²

JENIS RUANG	STANDAR	SUMBER	KAPASITAS	LUAS
Gudang	3 m ²	G		3 m ²
Ruang karyawan	2 m ² / orang	A	20 orang	40 m ²
Ruang administrasi	5 m ² / orang	D	5 orang	25 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang	G		67,6 m ²
TOTAL				405,6 m²
SHOW ROOM				
Show room	200 m ²	G		200 m ²
MINI BANK				
Mini Bank	51,84 m ²	G		51,84 m ²
WARNET				
Warnet	51,84 m ²	G		51,84 m ²
WARTEL				
Wartel	51,84 m ²	G		51,84 m ²
RUANG MANAJER				
Ruang kerja manajer	(5 x 1,8) m ²	I	2 orang	18 m ²
Ruang tamu	(2 x 1,5) m ²	I	4 orang	12 m ²
WC	2,5 m ²	G	1 unit	2,5 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			6,5 m ²
TOTAL				39 m²
RUANG STAF				
Ruang kerja staf	(5 x 1,8) m ²	I	2 orang	18 m ²
Ruang tamu	(2 x 1,5) m ²	I	4 orang	12 m ²
WC	2,5 m ²	G	1 unit	2,5 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			6,5 m ²
TOTAL				39 m²
RUANG DEVISI ENGINEERING				
Ruang kerja	(5 x 1,8) m ²	F	2 orang	18 m ²
Ruang asisten	(5 x 1,8) m ²	F	2 orang	18 m ²
Ruang staf	(2 x 1,5) m ²	F	8 orang	24 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			12 m ²
TOTAL				72 m²
RUANG DEVISI BUILDING SERVICE				
Ruang kerja	(5 x 1,8) m ²	F	2 orang	18 m ²
Ruang asisten	(5 x 1,8) m ²	F	2 orang	18 m ²
Ruang staf	(2 x 1,5) m ²	F	8 orang	24 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			12 m ²
TOTAL				72 m²

JENIS RUANG	STANDAR	SUMBER	KAPASITAS	LUAS
RUANG KEAMANAN (SECURITY)				
Ruang kerja	(5 x 1,8) m ²	G	3 orang	27 m ²
Ruang staf	(2 x 1,5) m ²	G	4 orang	12 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			7,8 m ²
			TOTAL	46,8 m²
RUANG MAKAN KARYAWAN				
Ruang makan	(2 x 1,5) m ² / orang	B	20 orang	60 m ²
Dapur	15% ruang makan	B		9 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			12 m ²
			TOTAL	81 m²
RUANG ARSIP DAN GUDANG				
Ruang arsip	(3,6 x 3,6) m ²	G		12,96 m²
TOILET				
WC	2,5 m ²	B	4 unit	10 m ²
Urinoir	(1,4 x 0,89) m ² /	B	5 orang	6,23 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			3,25 m ²
			TOTAL	19,48 m²
RUANG INFORMASI DAN TELEPON				
Ruang kerja	(1,5 x 2) m ² / orang	G	5 orang	15 m²
RUANG ME DAN TELEKOMUNIKASI				
Rg. ME. Dan telkom.	75 m ²	G		51,84 m²
RUANG STUDIO SOUND SYSTEM DAN KONTROL TELEVISI				
Ruang kerja	(2,4 x 1,8) m ² / orang	G	4 orang	17,28 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			3,46 m ²
			TOTAL	20,74 m²
RUANG IBADAH				
Ruang ibadah	1,8 m ² / orang		25 orang	45 m ²
Sirkulasi	20% seluruh ruang			9 m ²
			TOTAL	54 m²
HALL/LOBBY				
Hall/lobby	20% rg. Perbelanjaan	G		1.420,8 m²
LAVATORY				
WC	1,8 m ² / unit		15 unit	27 m ²
Urinoir	0,72 m ² / unit		7 unit	5,04 m ²
Wastafel	0,82 m ² / unit		12 unit	9,84 m ²
Sirkulasi	30 % seluruh ruang			12,56 m ²
			TOTAL	54,44 m²

KETERANGAN :

- A. Planning The Archietec's Handbook
- B. Neufert Architect Data
- C. Principle Building Design
- D. Building Design Standarts
- E. Shop A. Manual of Planning and Design

- F. Time Saver Standart
- G. Asumsi dan Studi Pembanding
- H. Building Planning and Design
- I. A.J. Matric
- J. New Matric Handbook

5. Pola ruang

Dasar pengelompokan pada bangunan dipertimbangkan terhadap faktor :

- a. Pengelompokan jenis toko berdasarkan penggolongan jenis barang dagangan dan sifat kegiatannya.
- b. Pengelompokan ruang berdasarkan fungsinya dan dikelompokkan secara vertikal.
- c. Strategi pemasaran menyangkut prioritas urutan penempatan jenis kegiatan, frekuensi pengunjung dan kontinuitas kebutuhan.
- d. Lay out dari suatu program kegiatan baik menyangkut proses jual beli barang maupun menyangkut masalah pelayanan jasa.

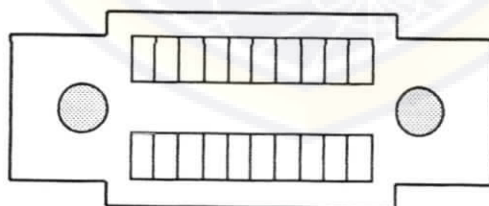
Pengelompokan dan pola ruang tersebut dapat pula ditinjau secara vertikal dan horisontal dengan pertimbangan :

- a. Berusaha menciptakan aliran manusia dari suatu tempat ke tempat lain sehingga kegiatan dalam bangunan dapat berjalan dengan lancar.
- b. Menghidupkan suasana/kegiatan tiap lantai dengan mengusahakan adanya kegiatan pendukung, seperti sarana parkir sebagai pendukung diharapkan dapat berdampingan langsung dengan lantai yang dilayani.
- c. Sarana fisik dengan adanya daya tarik visual atau memberi kesan mengundang diletakkan di lantai bawah dengan memperhatikan sudut pandang dari jalan.

- d. Sarana fisik yang membutuhkan kecepatan dan kemudahan pencapaian diletakkan tidak jauh dari jalan/sarana parkir.
- e. Diupayakan agar dapat menghidupkan suasana dan minat pengunjung, pengelompokan ruang yang memiliki unsur penarik (*magnet/anchor*) yang dapat berupa *restoran/food court*, serba aneka hiburan lainnya.
- f. Dalam penempatannya dapat menimbulkan *pimpong effect (dumb bell)*. Ruang demikian terjadi pergerakan aktifitas yang tinggi di dalam bangunan sehingga tidak ada retail yang tidak dilalui oleh pengunjung.

Pengelompokan antara retail dan anchor didasarkan pada :

- a. Pihak penyewa yang akan menempati retail dan anchor agar sesuai dengan ekonomi mayoritas pengunjung dan selera pengunjung.
- b. Penempatan jenis-jenis unit retail, disesuaikan dengan kegiatannya sehingga antara unit usaha yang satu dengan unit lain tidak saling terganggu.
- c. Pengelompokan jenis retail dan anchor perlu mempertimbangkan jenis material barang yang akan dijual.

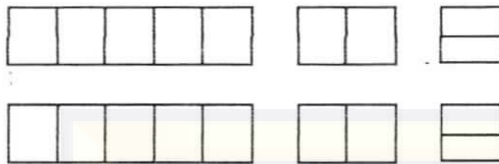


Gambar V.17. Pimpong Effect/Dumb Bell

Beberapa alternatif pola ruang yang dapat dipergunakan dalam perancangan fisik, yaitu :

- a. Pola ruang teratur

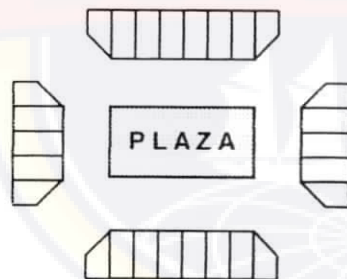
- 1). Pola ruangnya sederhana dan cukup jelas.
- 2). Seluruh ruang dapat berhubungan secara lalu lintas.
- 3). Sebagian besar ruang dapat berhubungan secara visual.
- 4). Pola sirkulasi yang terjadi berkesan formil.



Gambar V.18. Pola ruang teratur

b. Pola ruang memusat

- 1). Bentuk ruang yang bervariasi.
- 2). Hubungan ruang secara lalu lintas dan secara visual cukup baik.
- 3). Pola sirkulasi yang terjadi cukup dinamis dan berkesan non formil.
- 4). Pola ruangnya memiliki karakter yang kuat.

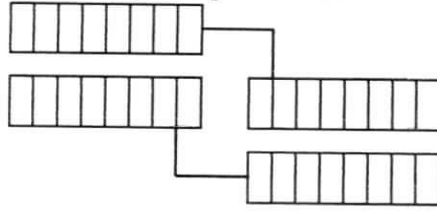


Gambar V.19. Pola ruang memusat

c. Pola ruang terarah

- 1). Pola ruangnya sederhana dimana seluruh ruang seolah-olah diarahkan oleh dua garis.
- 2). Pola ruangnya memiliki karakter yang netral.
- 3). Pola sirkulasi yang terjadi berkesan monoton.

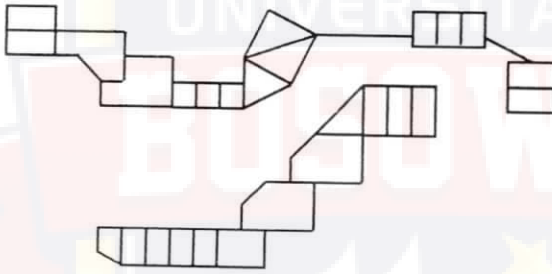
- 4). Pemanfaatan ruang sangat efektif.



Gambar V.20. Pola ruang terarah

- d. Pola ruang bebas

- 1). Bentuk ruang sangat bervariasi.
- 2). Pola sirkulasi yang terjadi cukup dinamis dan berkesan non formal.
- 3). Arah pencapaian ke unit-unit dan arah visual yang baik.
- 4). Sirkulasi yang terjadi kurang jelas.



Gambar V.21. Pola ruang bebas

Berdasarkan pertimbangan pola ruang dan dikaitkan dengan beberapa alternatif pola ruang, maka bentuk pola ruang yang digunakan adalah pola ruang memusat yang dipadukan dengan pola ruang bebas yang akan dikembangkan dalam perencanaan fisik.

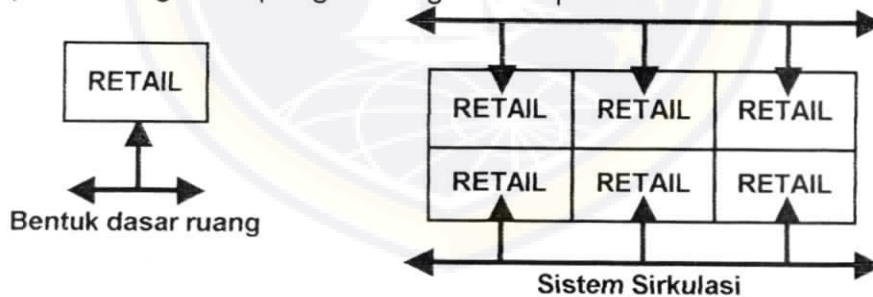
6. Pola pencapaian ruang

- a. Pencapaian satu arah

- 1). Dari segi pelayanan

- a). Pencapaian kegiatan pengunjung dari satu arah.

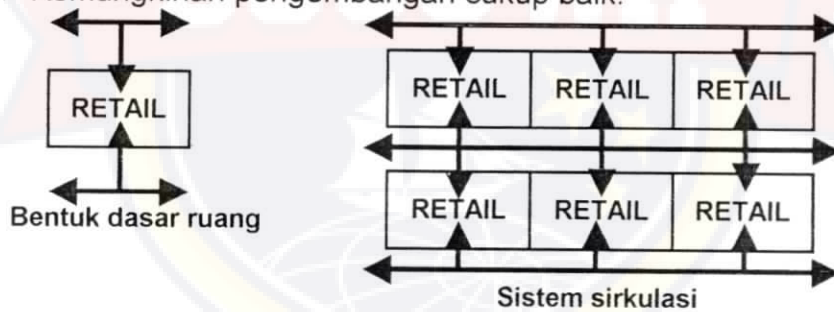
- b). Kontak langsung dari pengunjung sangat memungkinkan dan penampilan lebih sederhana.
- 2). Dari segi penggunaan ruang
 - a). Pemanfaatan ruang optimal
 - b). Maintenance lebih mudah.
 - c). Privacy dan keamanan lebih terjamin.
 - d). Pengontrolan agak sulit.
 - 3). Dari segi penggunaan material kurang ekonomis karena membutuhkan dinding vertikal lebih banyak.
 - 4). Dari segi jaringan sirkulasi ekonomis karena hanya membutuhkan daerah sirkulasi yang sedikit.
 - 5). Dari segi teknis
 - a). Fleksibilitas ruang baik.
 - b). Kemungkinan pengembangan cukup baik.



Gambar V.22. Sistem sirkulasi satu arah

- b. Pencapaian dua arah
 - 1). Dari segi pelayanan
 - a). Pencapaian bagi pengunjung cukup mudah.
 - b). Kontak langsung dari pengunjung dari dua arah.

- 2). Dari segi penggunaan ruang
 - a). Pemanfaatan ruang kurang optimal.
 - b). Maintenance lebih mudah.
 - c). Privacy dan keamanan kurang terjamin.
 - d). Pengontrolan agak sulit.
- 3). Dari segi penggunaan material ekonomis karena tidak membutuhkan dinding vertikal yang lebih banyak.
- 4). Dari segi jaringan sirkulasi kurang ekonomis karena membutuhkan daerah sirkulasi yang lebih banyak.
- 5). Dari segi teknis
 - a). Fleksibilitas ruang baik.
 - b). Kemungkinan pengembangan cukup baik.



Gambar V.23. Sistem sirkulasi dua arah

- c. Pencapaian tiga arah
 - 1). Dari segi pelayanan
 - a). Memudahkan pencapaian dengan kemungkinan kontrol dan arus yang lebih besar.
 - b). Kontak langsung pengunjung dari tiga arah.
 - 2). Dari segi penggunaan ruang

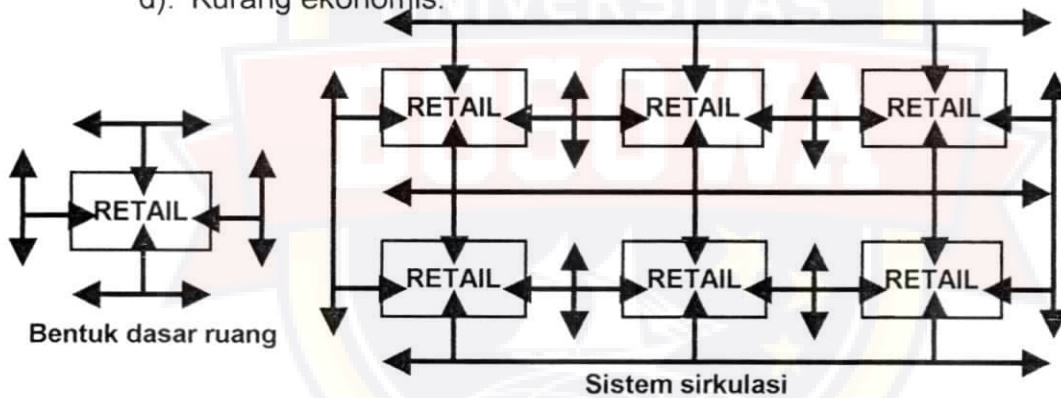
- a). Pemanfaatan ruang kurang efektif.
 - b). Privacy dan keamanan kurang terjamin.
 - c). Pengontrolan agak sulit.
- 3). Dari segi penggunaan material ekonomis karena tidak dibutuhkan komponen dinding vertikal yang lebih banyak.
- 4). Dari segi jaringan sirkulasi kurang ekonomis karena membutuhkan daerah sirkulasi yang lebih banyak.
- 5). Dari segi teknis
- a). Fleksibilitas ruang kurang.
 - b). Kemungkinan pengembangan kurang baik.



Gambar V.24. Sistem sirkulasi tiga arah

- d. Pencapaian empat arah
- 1). Dari segi pelayanan
 - a). Pencapaian kegiatan pengunjung sangat mudah.
 - b). Kemungkinan kontak dengan pengunjung paling besar.
 - 2). Dari segi penggunaan ruang
 - a). Pemanfaatan yang kurang efektif.
 - b). Privacy dan keamanan kurang terjamin.

- c). Pengontrolan lebih sulit.
- 3). Dari segi penggunaan material kurang ekonomis karena tidak membutuhkan komponen dinding vertikal yang lebih banyak.
- 4). Dari segi jaringan sirkulasi kurang ekonomis karena membutuhkan daerah sirkulasi yang paling banyak/besar.
- 5). Dari segi teknis
 - a). Fleksibilitas ruang kurang.
 - b). Kemungkinan pengembangan kurang.
 - c). Sirkulasi terlalu banyak.
 - d). Kurang ekonomis.



Gambar V.25. Sistem sirkulasi empat arah

Dari hasil analisa dari beberapa alternatif pola ruang tersebut di atas, maka pola ruang yang akan digunakan dalam kegiatan ini umumnya adalah pola ruang satu arah dan hanya sedikit saja yang memakai pola ruang dua arah, ini diperuntukkan bagi retail-retail shop tertentu.

7. Sirkulasi dalam bangunan

Sirkulasi dalam bangunan berfungsi sebagai suatu fasilitas penghubung atau kemudahan dalam menjangkau unit-unit kegiatan dalam bangunan.

Pola sirkulasi dapat dibedakan atas 2 pengembangan sistem, yaitu :

a. Sistem sirkulasi horisontal

Pada umumnya sistem sirkulasi horisontal yang dipakai dalam bangunan adalah selasar. Hal yang perlu diperhatikan dalam perencanaan sirkulasi horisontal adalah sebagai berikut :

- 1). Jenis kegiatan berlangsung.
- 2). Arah sirkulasi yang jelas.
- 3). Tingkat privacy antar kegiatan atau jenis ruang.
- 4). Keamanan dan kenyamanan pemakai ruang

Sistem sirkulasi yang direncanakan adalah :

- 1). Sirkulasi pengunjung (penyewa dan pengelola)
 - a). Kelancaran dan kejelasan sirkulasi.
 - b). Keamanan dan kenyamanan.
 - c). Untuk area promosi/show room ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan, yaitu :
 - (1). Keleluasaan gerak, keamanan dan kenyamanan dalam menikmati produk yang dipamerkan.
 - (2). Efisiensi dan efektifitas dalam pelayanan.
 - (3). Jalur sirkulasi sesuai dengan arus pengunjung.
 - (4). Jalan masuk dan jalan keluar harus terpisah untuk menghindari *crossing*.

2). Sirkulasi barang

Pada sirkulasi ini, sebagian berhubungan langsung dengan area parkir agar tidak mengganggu sirkulasi pengunjung.

b. Sistem sirkulasi vertikal

Tujuan perencanaan sirkulasi vertikal adalah sebagai penghubung antar lantai, khususnya pada bangunan bertingkat. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan sirkulasi vertikal, yaitu :

- 1). Kelancaran aliran pengunjung.
- 2). Efisiensi pencapaian.
- 3). Kapasitas pelayanan.
- 4). Dapat dilihat langsung dan jelas.
- 5). Aman dan nyaman untuk dilalui/digunakan.



Pada sirkulasi vertikal dapat digunakan elemen sirkulasi seperti tangga, *escalator* dan *elevator/lift*.

- 1). Tangga, penggunaannya sebagai penghubung antar lantai dianggap efektif apabila jumlah lantai bangunan tidak lebih dari 3 lantai.
 - a). Tangga normal, merupakan salah satu flow sirkulasi yang menghubungkan antara lantai dengan lantai.
 - b). Tangga darurat, hanya sebagai perlengkapan keluar yang digunakan khusus pada keadaan darurat. Tangga ini harus aman dari asap dan api.
- 2). *Escalator*, penggunaan *escalator* sebaiknya bila jumlah lantai tidak lebih dari 5 lantai dan dianggap efektif penggunaannya pada bangunan yang tingkat kepadatannya cukup tinggi ($2m^2/orang$).
- 3). *Elevator/lift*, adalah jenis alat pengangkut vertikal yang digerakkan oleh mesin. Penggunaan *elevator* sangat cocok pada bangunan

berlantai banyak. Pada gedung yang besar dan bertingkat, gabungan sentral lift cocok digunakan pada tempat persilangan lalu lintas. Lift untuk barang dipisahkan dengan lift untuk orang.

Kriteria kualitas pelayanan elevator :

- a). Waktu menunggu (*interval, waiting time*), waktu menunggu minimal adalah sama dengan waktu pengosongan lift yaitu kapasitas lift x 1,5 detik per penumpang.
- b). Daya angkut (*handling capacity*), tergantung dari kapasitas dan frekuensi pemuatannya. Standar daya angkut lift diukur untuk jangka waktu 5 menit pada jam-jam sibuk.
- c). Waktu perjalanan bolak-balik (*round trip time*) hanya dapat dihitung secara pendekatan, sebab perjalanan lift antar lantai pasti tidak akan mencapai kecepatan yang menjadi kemampuan lift ini sendiri dan pada perjalanan tersebut lift bekerja non stop. Kecepatan kemampuannya yaitu 6 meter per detik baru dapat tercapai setelah lift bergerak diatas 10 lantai.

Berdasarkan pertimbangan efisiensi penggunaan elemen sirkulasi vertikal pada bangunan ini, maka disimpulkan bahwa ketiga elemen sirkulasi dapat dipakai yaitu tangga darurat, *escalator* dipakai untuk pengunjung/konsumen dan lift digunakan untuk konsumen dan service.

8. Parkir

Parkir merupakan salah satu fasilitas yang sangat menentukan bagi kelancaran maupun leberhasilan suatu pusat perbelanjaan, karena kemudahan dalaam parkir merupakan faktor pendorong datangnya

pengunjung. Perletakan area parkir harus diperhatikan agar tidak mengganggu dan pencapaian ke setiap kegiatan tidak terlalu jauh.

Berdasarkan sifat pelayanannya, tempat parkir dibedakan atas :

- a. Parkir umum (parkir untuk pengunjung), merupakan fasilitas untuk melayani kebutuhan akan tempat parkir dari bangunan.
- b. Parkir khusus, merupakan fasilitas parkir untuk melayani kebutuhan akan parkir bagi pengelola bangunan.
- c. Parkir pelayanan, merupakan fasilitas parkir untuk kegiatan pelayanan.

Karena perhitungan perekonomian, nilai lahan dan luasannya dipertimbangkan untuk mendapatkan efisiensi biaya terutama untuk bangunan komersil, maka sebaiknya dipikirkan pemakaian parkir dalam bangunan.

Parkir dalam bangunan

Untuk mencapai tempat parkir ada 2 cara, yaitu :

- a. Dengan menggunakan *elevator*, penggunaannya dalam bangunan parkir umumnya dipergunakan apabila pada bangunan parkir bertingkat banyak atau pada site yang terlalu kecil untuk *ramp*.
- b. Dengan menggunakan *ramp*, pencapaian vertikal dari lantai ke lantai dipergunakan *ramp*, sedangkan sistem operasionalnya dengan sistem pelataran.

Sirkulasi parkir di dalam gedung dengan menggunakan ramp, haruslah memperhatikan hal-hal berikut :

- a. Tinggi bangunan parkir 5 – 12 lantai, karena pencapaian yang terlalu tinggi lewat ramp akan menyulitkan pengemudi.

- b. Kapasitas maksimum adalah 500 kendaraan demi untuk kelancaran pelayanan.
- c. Kemiringan ramp haruslah mencakup hal-hal :
 - 1). Umumnya diambil maksimum 12% (dengan ketinggian 12 m setiap 100 m).
 - 2). Kemiringan ramp ini juga dipengaruhi oleh tinggi dari lantai ke lantai, minimum tinggi lantai ke plafon adalah 2,25 m dan maksimum 2,4 m (pada ruang parkir) dan pada dasar lantai minimum 3,5 m.
 - 3). Pertemuan antara ramp dengan lantai parkir harus diratakan minimum sepanjang 2,4 m. (sumber : *Sleeper, 1995, 675*)

Penentuan jenis sirkulasi pada gedung parkir (jenis ramp) tergantung dari beberapa hal, yaitu :

- a. Bentuk dan luas site.
- b. Cara pelayanan (*costumer/attendent parking*).
- c. Pembiayaan dan konstruksi.

9. Pengkondisian ruang

- a. Sistem pencahayaan, pada bangunan bertujuan untuk :
 - 1). Mencapai kenyamanan dan suasana rileks/santai bagi penglihatan.
 - 2). Menunjang penampilan/penonjolan elemen aksen.
 - 3). Menunjang kegiatan yang ada dalam penglihatan.

Secara umum sumber pencahayaan dikelompokkan menjadi 2, yaitu :

- 1). Pencahayaan alami berasal dari sinar matahari yang diusahakan agar tidak langsung masuk ke ruangan karena dapat mengakibatkan panas atau silau.

2). Pencahayaan buatan, untuk penerangan buatan sumbernya dari listrik PLN masuk ke gardu listrik di luar bangunan kemudian melalui transformer. Aliran listrik dialirkan ke panel induk dan seterusnya didistribusikan ke ruang-ruang panel pembagi. Sebagai cadangan dapat digunakan generator set yang digunakan sewaktu-waktu menggantikan sumber utama apabila aliran utama terputus.

b. Sistem penghawaan, bertujuan untuk :

- 1). Menimbulkan suasana nyaman dan segar.
- 2). Membantu meningkatkan aktifitas kerja.
- 3). Menimbulkan minat pengunjung untuk lebih lama berada dalam bangunan.

Untuk memperoleh tujuan tersebut di atas, diperlukan suatu sistem penghawaan yang dapat memberikan pertukaran udara secara kontinyu di dalam ruangan. Hal ini dapat tercapai jika sistem penghawaan yang digunakan memenuhi beberapa persyaratan, antara lain :

- 1). Kecepatan udara 20 – 30 m³/orang/jam
- 2). Kecepatan angin normal 0,5 – 0,8 m/detik
- 3). Banyak udara yang mengalir per detik 0,8 m³/detik

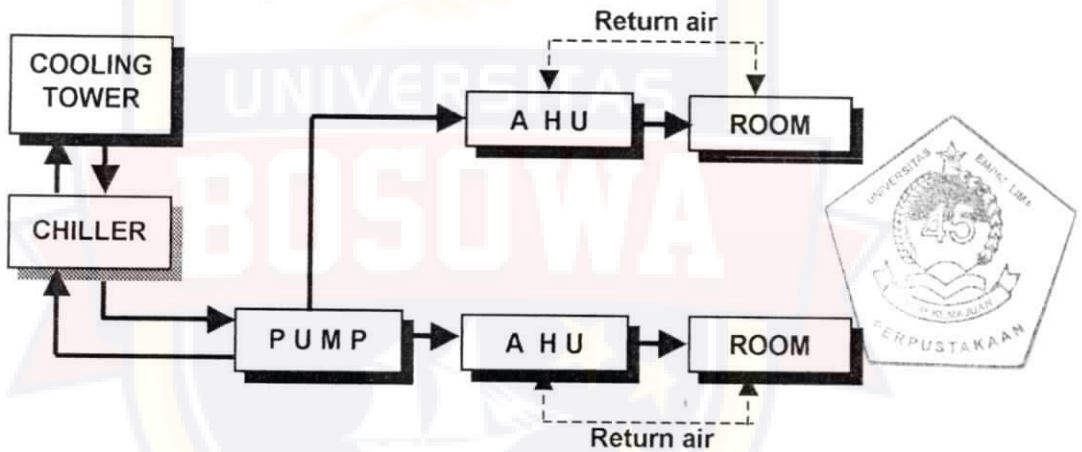
Sistem penghawaan yang digunakan pada bangunan ini menggunakan dua sistem, yaitu :

- 1). Penghawaan alami
 - a). Penghawaan alami dilakukan dengan sistem bukaan jendela atau ventilasi silang (*cross ventilation*).

- b). Luas bukaan sesuai dengan ketentuan yang diizinkan.
 - c). Untuk ruangan yang besar diusahakan mencapai suhu dan kelembaban yang diisyaratkan ($20^{\circ}\text{C} - 26^{\circ}\text{C}$). Untuk itu diperlukan alat penghembus udara segar (*fan*) atau alat pengisap (*exhausting fan*) yang fungsinya mempercepat aliran udara.
- 2). Penghawaan buatan, penghawaan buatan digunakan untuk memenuhi tuntutan fisik bangunan agar dapat tercapai kondisi ruangan yang nyaman. Penghawaan buatan dilakukan apabila penghawaan alami sudah tidak memungkinkan lagi untuk digunakan secara efektif. Sistem penghawaan yang baik dan efektif untuk pusat perbelanjaan adalah AC sistem, yaitu :
- a). AC unit, dipakai untuk ruangan tertentu yang suhu udaranya bisa diatur sesuai dengan keinginan, misalnya ruang kerja staf, ruang manager, ruang divisi engineering dan lain-lain.
 - b). AC sentral, dipakai untuk fasilitas yang bersifat umum seperti hall, lobby, ruang perbelanjaan, pertokoan arena bermain dan lain-lain. Sistem ini sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :
 - (1). Sifat bangunan adalah komersil yang mengutamakan fungsi dan efisiensi.
 - (2). Harus dapat memberikan rasa kenyamanan semaksimal mungkin kepada pengunjung.

Adapun peralatan/*equipment* lainnya, yaitu :

- (1). *Chiller*, ditempatkan pada ruang tertutup, di lantai dasar (*basement*) alat ini menimbulkan getaran.
- (2). *Cooling tower*, diletakkan pada floor/lantai atap dan dapat pula diletakkan di luar bangunan.
- (3). *Air handling unit (AHU)*. Untuk jenis *handling unit* berkapasitas besar, pada umumnya *AHU* diletakkan dalam *AHU room* pada setiap lantai atau pada lantai dasar (*basement*).



Gambar V.26. Skema sistem penghawaan buatan

- c. Sistem akustik, untuk mencegah kemungkinan terjadinya kegaduhan khususnya pada daerah yang membutuhkan tingkat ketenangan seperti restoran dan bioskop, maka sistem pencegahannya dilakukan dengan cara :
 - 1). Penempatan fungsi bangunan secara vertikal bagi ruang-ruang yang mempunyai tingkat ketenangan tinggi yaitu ditempatkan lebih atas.
 - 2). Pencegahan lain dengan menggunakan bahan atau material kedap suara (dapat menyerap bunyi).

- 3). Menggunakan potensi alamiah dan meredam suara dari luar (jalan raya) dengan menggunakan pohon-pohon sebagai filter.

10. Bentuk dan penampilan bangunan

- a. Bentuk dasar bangunan, terdiri dari beberapa kemungkinan sehingga perlu pertimbangan terhadap beberapa faktor, antara lain:
 - 1). Fungsi bangunan dan efisiensi penggunaan lantai dan perabot.
 - 2). Sirkulasi ruang dalam dan bentuk tapak.
 - 3). Orientasi bangunan.
 - 4). Struktur dan bahan bangunan yang digunakan.
 - 5). Pencerminan/karakter bangunan yang digunakan.
 - 6). Efisiensi biaya.
- b. Penampilan bangunan, harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - 1). Mencerminkan satu kesatuan bentuk dari beberapa fungsi yang berbeda.
 - 2). Menggunakan modul perencanaan yang didasari pertimbangan perencanaan unit toko/retail penjualan.
 - 3). Memperhatikan skala manusia dan untuk ruang publik digunakan modul perencanaan sebesar 30 cm.
 - 4). Mampu menampilkan bentuk yang dapat menarik pengunjung untuk datang ke pusat perbelanjaan dan rekreasi tersebut.

11. Sistem struktur dan material

- a. Struktur, adalah kerangka sosok keseluruhan bangunan yang mengikat agar bangunan dapat berdiri dengan sempurna. Untuk itu perlu direncanakan berdasarkan persyaratan struktur, yaitu :

- 1). Jenis bahan yang digunakan.
- 2). Kuat dan praktis dalam pelaksanaan.
- 3). Mempunyai ketentuan yang stabil.
- 4). Tidak terjadi penurunan pada bagian struktur yang direncanakan.
- 5). Dapat menahan beban antara lain; angin, gempa dan sebagainya.
- 6). Dimensi kolom ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan, jarak bentang dan daya dukung bahan.
- 7). Selain itu perlu diperhatikan segi lain yang berpengaruh dalam struktur yaitu estetika, efisien dan ekonomis.

Adapun jenis-jenis sistem struktur yang sering digunakan dalam bangunan perbelanjaan dan rekreasi, yaitu :

- 1). Sistem struktur bawah (*sub structure*), yang perlu diperhatikan dalam sistem struktur bawah, yaitu :
 - a). Kemampuan untuk menahan getaran dari kendaraan yang lalu lalang.
 - b). Sesuai dengan daya dukung tanah setempat.
 - c). Sesuai dengan kedalaman lapisan tanah keras.
 - d). Kemudahan pelaksanaan dan efek gangguan yang sekecil-kecilnya terhadap lingkungan sekitar.



Jenis pondasi dipilih berdasarkan daya dukung tanah pada lokasi, yaitu :

- a). Pondasi *pile cap* dan tiang pancang yang berfungsi untuk mendukung sistem struktur rangka.

- b). Pondasi rakit yang digunakan pada basement dan cor untuk menghindari adanya perembesan air.
 - c). Pondasi garis yang berfungsi untuk memikul dinding.
- 2). Sistem struktur pendukung (*super structure*), yang perlu diperhatikan dalam sistem struktur pendukung adalah :
- a). Mampu menyalurkan beban dengan baik.
 - b). Daya tahan terhadap cuaca dan api.
 - c). Fleksibilitas pengaturan dan penggunaan ruang yang efisien.
 - d). Mampu memberikan nilai estetika yang ingin ditampilkan pada bangunan.

Struktur pendukung yang direncanakan adalah sistem struktur rangka dengan bahan komposit baja dan beton. Sistem ini dipilih karena cukup fleksibel dalam pembagian ruang pertokoan. Sedangkan untuk hall dapat menggunakan struktur bentang lebar.

- 3). Sistem struktur atap (*up structure*), yang perlu diperhatikan pada sistem struktur atap, yaitu :
- a). Kemampuan untuk menahan bentangan lebar.
 - b). Daya tahan yang tinggi terhadap air dan cuaca.

Sistem up struktur yang direncanakan yaitu dengan menggunakan sistem baja dan plat beton, yang diberi lapisan *water proofing*.

- b. Modul, adalah 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 :

- 1). Kegiatan utama bangunan termasuk ruang gerak manusia, kendaraan serta perabot dan peralatan.
- 2). Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan.
- 3). Bahan bangunan/material yang dipakai.

Jenis modul yang digunakan dipertimbangkan atas :

- 1). Kebutuhan tata letak perabot didalamnya.
 - 2). Modul bahan, sesuai dengan dimensi komponern material bangunan seperti bahan lantai, dinding dan plafond.
 - 3). Modul struktur, yaitu sesuai dengan sistem struktur yang digunakan yaitu 720 cm. Ditentukan dari ruang terbanyak yaitu unit pertokoan.
- c. Material/bahan yang digunakan adalah sebagai pengisi/non struktur yang meliputi elemen-elemen seperti lantai, dinding, plafond dan atap. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan bahan bangunan adalah :
- 1). Keawetan bahan dan ekonomi serta mudah diperoleh di pasaran.
 - 2). Memenuhi tuntutan sifat ruang misalnya kedap air, kedap suara, zat asam dan lain-lain.
 - 3). Memenuhi fleksibilitas ruang (jika dibongkar atau dipasang tidak mengganggu struktur lama).
 - 4). Tahan lama, mudah dalam perawatan dan pemeliharaan.

12. Sistem utilitas dan kelengkapan bangunan

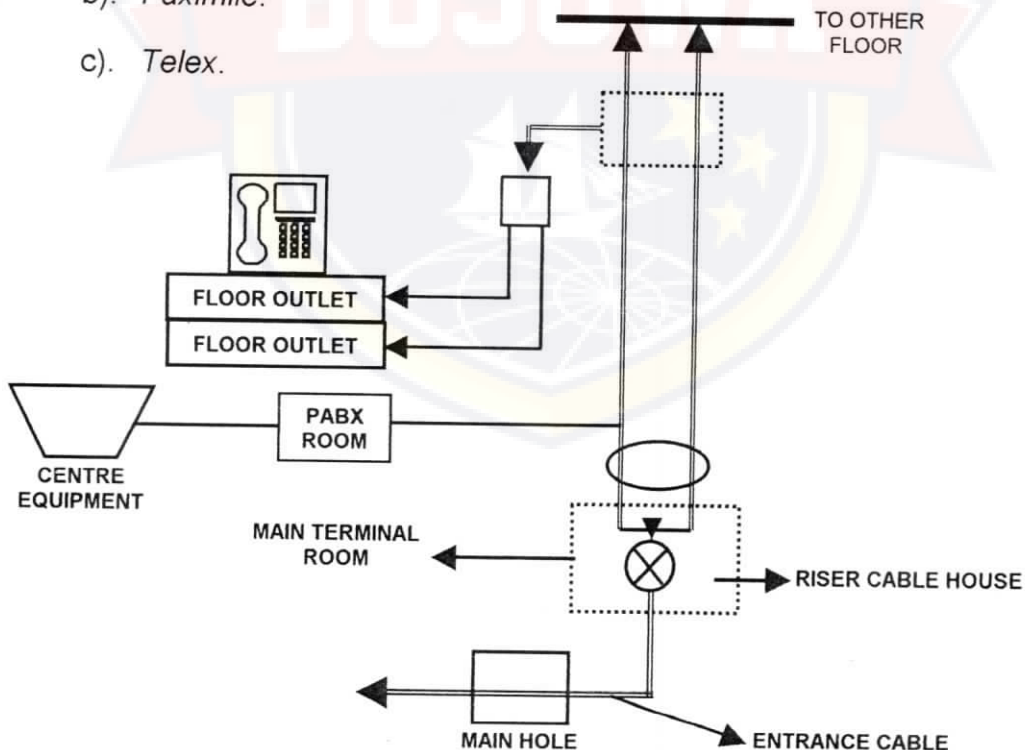
- a. Sistem komunikasi, untuk memudahkan kelancaran komunikasi bagi pengelola dan pelayanan, maka sistem komunikasi yang digunakan terdiri dari :

1). Komunikasi dalam bangunan (internal)

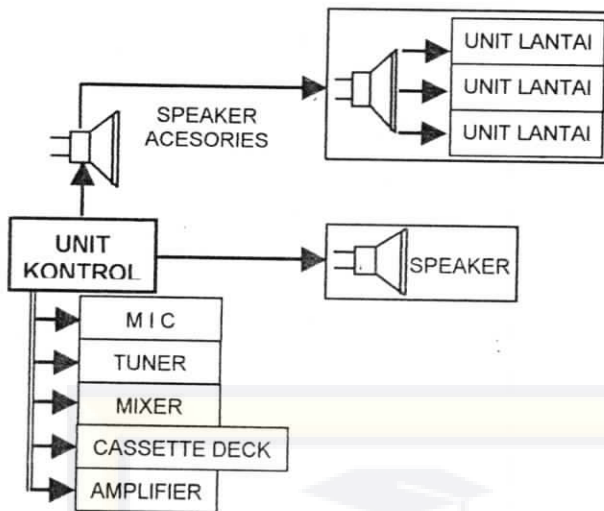
- a). *Sound system*, dilengkapi dengan *centre sound system* (radio dan tape) guna melayani para pengunjung, untuk ground musik di seluruh lantai digunakan *ceiling speaker*.
- b). Pemanggilan/informasi dapat dilakukan dengan *intercom*.
- c). Pada unit kegiatan/fasilitas disediakan sarana komunikasi intern antara pengelola dengan menggunakan *radio paging*.
- d). *Car call*; memanggil taksi, mobil pribadi dengan sopir.

2). Komunikasi luar bangunan

- a). Komunikasi menggunakan fasilitas telepon, disini sistem yang digunakan adalah PABX (*Privat Automatic Branch Exchange*) dan PMBX (*Privat Manual Branch Axchange*).
- b). *Faximile*.
- c). *Telex*.



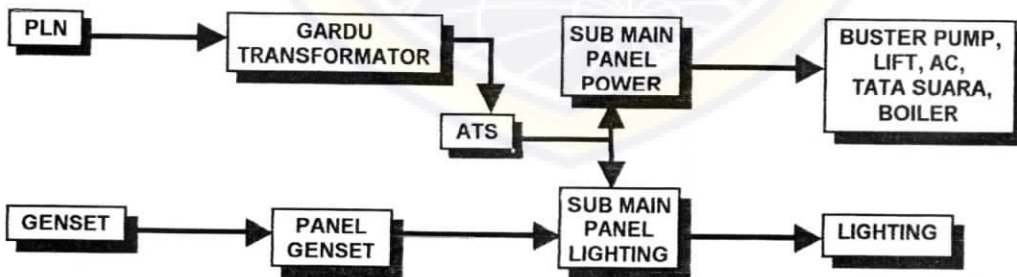
GAMBAR V.27. DIAGRAM KERJA SISTEM TELEKOMUNIKASI



GAMBAR V.28. DIAGRAM KERJA SISTEM TATA SUARA

b. Mekanikal elektrik, sumber listrik utama berasal dari PLN sedangkan untuk cadangan digunakan generator dengan kapasitas 100% dari kebutuhan listrik utama. Generator ini juga digunakan dalam keadaan darurat (60% dari kebutuhan listrik utama).

Jika aliran listrik terputus secara tiba-tiba diperlukan UPS untuk ruang komputer, AC dan lain-lain. Alternatif lain adalah penggunaan ATS secara otomatis dan menghidupkan generator.



Gambar V.29. Skema jaringan listrik

c. Sistem sanitasi

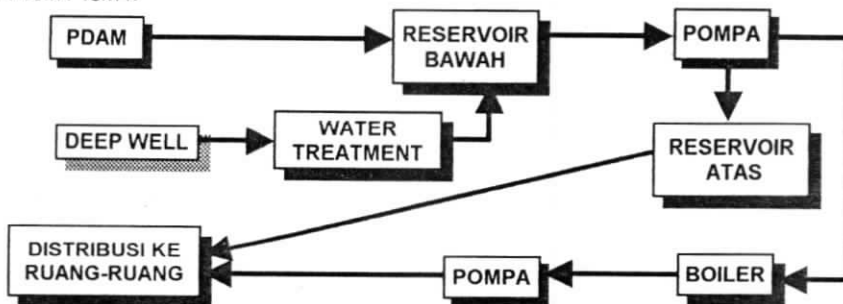
1). Sistem penyediaan air bersih, persyaratan air bersih dengan memperhatikan :

- a). Faktor fisik air, dengan melihat warna, bau dan kekeruhan air.
- b). Karakteristik kimia, dengan melakukan test untuk mengetahui kadar asam basah (ph), kadar kandungan besi, Mangan (Mn) dan bahan-bahan kimia yang terlarut lainnya.
- c). Karakteristik biologi, dengan melakukan pengamatan terhadap kandungan mikroorganisme.

Sumber utama air bersih berasal dari PDAM dan cadangan digunakan sumur artesis (*deep well*) yang kemudian ditampung pada reservoir bawah (*ground tank*), lalu dipompa (*pressure pump*) ke reservoir atas (*roof tank*) dan dengan sistem gravitasi didistribusikan ke setiap ruangan yang memerlukan sumber air. Pompa tekan akan bekerja berdasarkan perintah sinyal alarm elektronik yang memberitahukan saat air tangki penuh atau muka air rendah.

Untuk penyediaan sarana air panas dibantu dengan menggunakan pemanas (*boiler*).

Pendistribusian air ke tiap-tiap ruang yaitu antara lain untuk ruang-ruang servis, ruang pengelola serta penyediaan air untuk tanaman dan lain-lain.



Gambar V.30. Skema sistem distribusi air bersih



- 2). Sistem pembuangan air kotor, dapat dibagi atas empat golongan :
- a). Air kotor; air buangan dari kloset, pengurasan dan air buangan kotoran manusia.
 - b). Air bekas; air buangan dari bak mandi (*bathtub*), bak cuci tangan, bak dapur dan lain-lain.
 - c). Air hujan dari atap, halaman dan sebagainya.
 - d). Air buangan khusus, air buangan yang mengandung lemak seperti pada dapur, kategori ini pembuangannya tidak dapat langsung dimasukkan ke roil umum tanpa pengolahan terlebih dahulu.

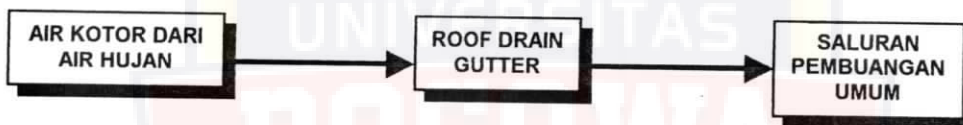
Sistem pembuangan air dapat dipisahkan atas beberapa sistem, yaitu :

- a). Sistem pembuangan air kotor dan air bekas. Sistem ini ada dua macam, yaitu sistem campuran dan sistem terpisah. Pada sistem campuran, air kotor dan air bekas dikumpulkan dan dialirkan ke dalam suatu saluran. Sedang pada sistem terpisah masing-masing dikumpulkan dan dialirkan secara terpisah.
- b). Sistem pembuangan air hujan, harus terpisah dari sistem pembuangan air kotor dan air bersih.
- c). Sistem gravitasi dan sistem bertekanan, diusahakan air buangan dialirkan secara gravitasi dengan mengatur letak dan kemiringan 0,06% (1/15 diameter pipa 4"). Pada sistem bertekanan digunakan jika saluran pembuangan letaknya lebih tinggi dari

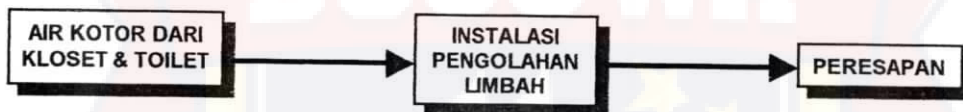
alat plumbing. Dalam sistem ini, buangan dikumpulkan dalam bak penampungan dan kemudian dipompakan keluar dengan menggunakan pompa listrik yang bekerja secara otomatis.

Pada bangunan yang direncanakan ini pipa air kotor terdiri dari dua bagian yaitu dari dapur, wastafel, air hujan dan air kotor dari kloset.

Air kotor langsung dialirkan ke riol kota, sedangkan air kotor yang berasal dari kloset dialirkan ke bak penampungan/septic tank. Air hujan dialirkan melalui lubang penampungan atap (*roof drain*) yang diteruskan melalui talang vertikal di dalam shaft untuk dialirkan ke riol kota.



Gambar V.31. Skema jaringan air kotor (air hujan)



Gambar V.32. Skema jaringan air kotor (kotoran padat)

d. Sistem pembuangan sampah, perencanaannya ditentukan berdasarkan beberapa hal, yaitu :

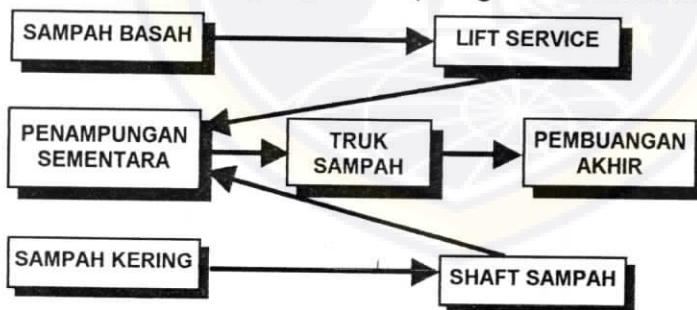
- 1). Material sampah yang terdiri dari :
 - a). Sampah padat.
 - b). Debu.
- 2). Besaran ruang
- 3). Tempat penampungan dan pembuangan akhir sampah harus memperhatikan beberapa hal, antara lain :
 - a). Pencapaian yang mudah.

- b). Serasi dan efisien dalam penggunaan.
- c). Memperhatikan faktor kenyamanan.
- d). Mudah dalam perbaikan dan pemeliharaan.
- e). Memperhatikan faktor kebersihan.

Pembuangan sampah dilakukan melalui shaft-shaft basah (terutama restaurant, sisa makanan dan minuman, WC).

Adapun sistem penanggulangan/pengaturan sebagai berikut :

- 1). Sumber sampah dari tiap lantai dibuang melalui shaft sampah yang diletakkan pada daerah service.
- 2). Sampah yang terkumpul, ditampung di tempat yang lebih besar dan sifatnya sementara, kemudian akan diangkut ke tempat pembuangan yang lebih besar yang diletakkan di luar bangunan.
- 3). Dari penampungan di luar gedung kemudian diangkut ke tempat pembuangan selanjutnya oleh petugas kebersihan.



Gambar V.33. Skema sistem pembuangan sampah

13. Sistem keamanan bangunan

- a. Pencegahan kebakaran, dapat dimaksudkan dengan :
 - 1). Pemilihan dalam pemakaian bahan struktur yang tahan api.
 - 2). Mengisolir daerah yang menjadi kemungkinan sumber api.

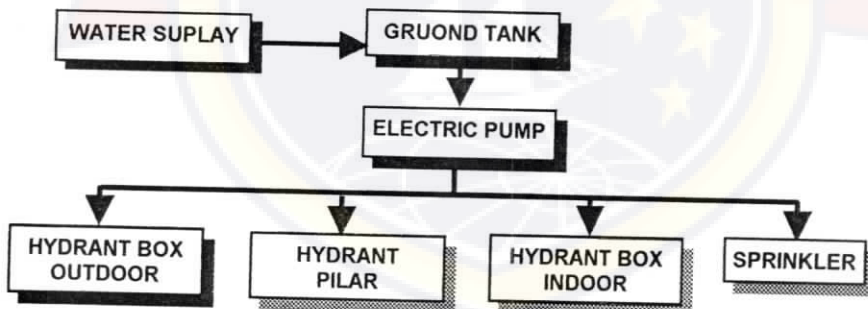
- 3). Penyediaan alat-alat pemadam kebakaran.
- 4). Pemantauan, sistem ini dimaksudkan sebagai upaya memberikan tanda atau sinyal secara otomatis apabila terjadi kebakaran pada bangunan. Biasanya digunakan pada ruangan yang tidak terawasi, pendeteksian dilakukan terhadap panas dan asap. Sistem ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu :
 - a). Detektor asap (*smoke detector*), alat ini ditempatkan pada daerah-daerah dalam bangunan yang menjadi jalan asap, seperti koridor tangga dan sebagainya.
 - b). Detektor panas (*heat detector*), jika terjadi kebakaran dalam gedung, maka alat tersebut akan mengirim signal ke fire kontrol yang terletak pada *basement*. Selanjutnya dari fire kontrol dapat diketahui pada daerah mana bangunan yang terjadi kebakaran, untuk selanjutnya dilakukan pemadaman.
- 5). Penyelamatan dari bahaya digunakan *stand by genset*, setelah PLN terputus maka genset secara otomatis akan bekerja pada 1 - 20 detik kemudian dan hanya digunakan pada otomatis lampu exit, lampu koridor dan lampu tangga.
- 6). Pemadaman
 - a). *Fire Extinguisher*, alat ini berisi gas CO₂ dan digunakan di ruang service (mekanik, genset dan dapur) dengan penerapan radius 200 m² setiap satu *extinguisher*.
 - b). *Automatic sprinkler*, alat ini berisi gas CO₂ dan digunakan di ruang service (mekanik). *Sprinkler* ditempatkan di dalam plafond,



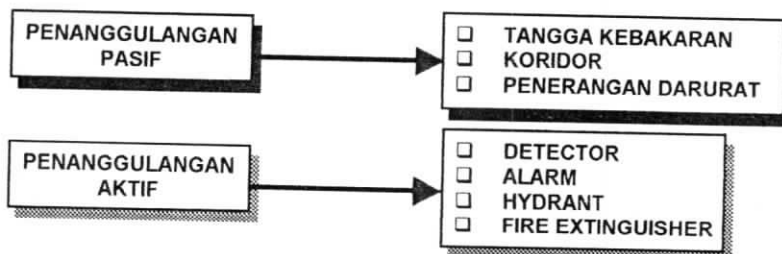
yang akan memancarkan air jika mengalami temperatur panas tertentu. Jika terjadi kebakaran di dalam gedung, maka sprinkler akan bekerja secara otomatis, yaitu menanggulangi kebakaran pada waktu gedung dalam keadaan kosong atau berisi sehingga kebakaran dapat dicegah lebih awal.

Cara kerja sprinkler yaitu kepala sprinkler akan pecah jika ada pengaruh suhu yang tinggi ($55^{\circ}\text{C} - 65^{\circ}\text{C}$) sehingga tekanan air dalam pipa akan turun dan *pressure switch* akan memberikan signal pada pompa *jockey sprinkler* untuk bekerja.

- c). *Fire Hydrant*, alat ini merupakan pemadam berupa selang. *Hydrant* ditempatkan di setiap lantai, radius maksimal 25 – 30 m. Setiap satu *fire hydrant* dapat melayani luasan 880 m – 1.000 m, dengan persediaan air selama 30 menit.



Gambar V.34. Sistem pemadaman kebakaran



Gambar V.35. Sistem penanggulangann kebakaran

- b. Penangkal petir, digunakan untuk melindungi bangunan dari sambaran petir yang dapat mengakibatkan bangunan terbakar.

Adapun sistem penangkal petir ada 2 macam/jenis, yaitu :

- 1). Non radioaktif, penangkal petir ini disebut juga sebagai penyalur petir non radioaktif yang menggunakan suatu elemen dari metal yang digunakan untuk menyalurkan petir.
- 2). Radioaktif, penangkal petir ini menggunakan zat radioaktif yang langsung menolak datangnya petir dengan disebarkan ke sekitar bangunan yang radiusnya disesuaikan dengan kemampuan alat tersebut. Tetapi di Indonesia dilarang penggunaannya.

Bagian-bagian dari suatu penangkal petir, biasanya terdiri dari :

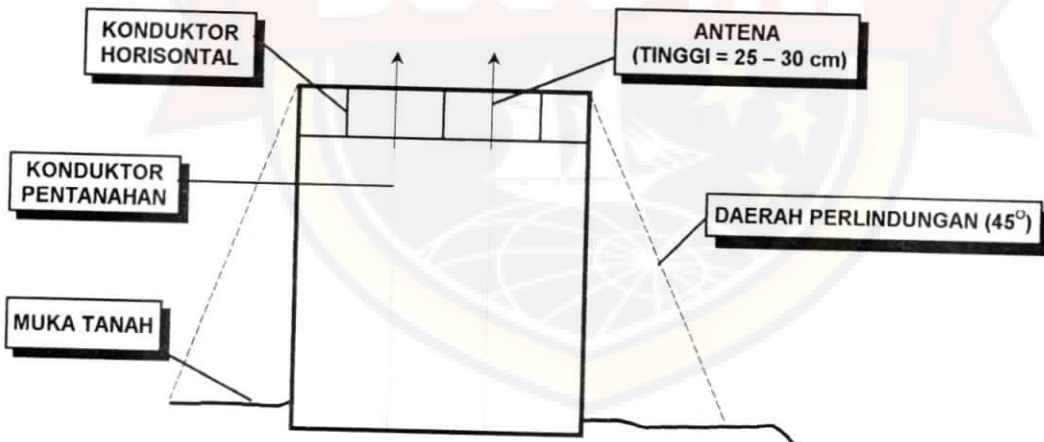
- 1). Penghantar di atas tanah, ialah penghantar yang dipasang di atas atap sebagai penangkal petir, berupa elektroda logam yang dipasang tegak dan elektroda logam yang dipasang mendatar.
- 2). Penghantar pada dinding atau di dalam bangunan, sebagai penyalur arus petir ke tanah yang terbuat dari tembaga, baja galvanish atau aluminium.
- 3). Elektroda-elektroda tanah, antara lain :
 - a). Elektroda pita (*skrip*), yang ditanam minimum 0,5 – 1 meter dari permukaan tanah.
 - b). Elektroda batang, dari pipa atau besi baja profil yang dipancangkan tegak lurus dalam tanah sedalam ± 2 meter.
 - c). Elektroda plat, ditanam minimum 50 cm dari permukaan tanah.

Beberapa alternatif penangkal petir yang dapat digunakan adalah :

- 1). *Franklin Road*. (tongkat Franklin), tipe ini akan memberikan perlindungan dengan bentuk sudut lebih kurang 45° .
- 2). Sangkar Faraday, tipe ini memberikan perlindungan pada bangunan dengan jarak antar kawat mendatar tidak lebih dari 20 meter pada 2 titik tertentu dan diberi ujung vertikal $\frac{1}{2}$ m.

Sistem tersebut mempunyai syarat-syarat sebagai berikut :

- a). Konduktor horizontal dipasang mengelilingi atap.
- b). Jarak antara 25 cm – 90 cm.
- c). Jarak masing-masing antena maksimum 7,5 m.
- d). Sudut perlindungan untuk bangunan biasa 45°C dan untuk bangunan yang mudah terbakar 30°C .



Gambar V.36. Sistem penangkal petir (sangkar Faraday)

- c. Pencegahan terhadap tindakan kriminal, sistem keamanan terhadap bahaya kejahatan dalam mencegah dan menanggulangi kejahatan yang mungkin terjadi pada pusat perbelanjaan dan rekreasi ini adalah :

- 1). Petugas keamanan/satpam.

- 2). Monitor kontrol pada sudut-sudut rawan.
- 3). Sistem alarm.

14. Tata ruang dalam

Merupakan usaha untuk mewujudkan penampilan ruang di dalam wadah perbelanjaan agar menunjang aktifitas perdagangan barang dan suasana rekreatif.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penataan ruang dalam adalah :

- a. Keserasian/harmoni.
- b. Irama dan proporsi.
- c. Kesenambungan.
- d. Kesatuan langgam dan gaya.

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

15. Tata ruang luar

a. Penataan ruang luar yang tercipta diharapkan menjadi ruang penghubung antar kegiatan. Yang perlu diperhatikan dalam penataan ruang luar adalah :

- 1). Antar bangunan utama dengan fasilitas penunjang lainnya/luar bangunan.
- 2). Ruang luar untuk taman dapat dimanfaatkan sebagai pemandangan.
- 3). Pedestrian dan taman diberi penerangan pada malam hari.

Ungkapan arsitekturnya haruslah mencerminkan hal tersebut melalui penataan fisik baik eksterior yang memberikan ekspresi/symbol, sifat dan karakter dari masing-masing fungsi kegiatan serta ungkapan dasar falsafahnya. Kesan yang ingin dicapai yang dapat diterima oleh pengunjung adalah kesan kreatif, atraktif dan dalam suasana santai. Vegetasi dalam lansekap hendaknya memberi semangat kesegaran.

Untuk mencapai tema tersebut maka perlu ditanam yang berciri tropis. Untuk mendapatkan kesan santai, dapat dilakukan dengan menata taman dan sirkulasi di dalamnya menggunakan garis lengkung, garis miring dan patah-patah. Keseimbangan dalam hal ini menyangkut keseimbangan visual yang dapat dicapai dengan pengaturan berdasarkan skala, irama, bentuk wadah dan warna.

b. Elemen ruang luar, perencanaan ruang luar mempunyai peranan yang penting sebagai penyatu lingkungan/alam. Yang termasuk elemen ruang luar adalah gerbang entrance, sirkulasi, plaza, sculpture, taman dan play ground.

c. *Landscape*

1). Tanaman (tumbuh-tumbuhan) yang dipakai ada tiga golongan, yaitu :

- a). *Ground Cover*, yaitu yang dipakai untuk penutup tanah pada sekitar bangunan dan jalan setapak. Jenis yang dipakai biasanya adalah rumput.
- b). Tanaman semak, yaitu dipakai pada sekeliling bangunan, taman-taman dan jalan setapak.



- c). Tanaman perdu, yaitu yang dipakai pada taman-taman sebagai peneduh, pembatas dan filter.
- 2). Batu-batuan, jenis yang dipakai adalah batu alam, batu kerikil, beton cetak, batako yang diterapkan pada jalan setapak, plaza dan teksture pada dinding bangunan serta lantai ruang luar. Sedangkan batu-batuan artifisial digunakan sebagai bahan aksentuasi taman.

Penataan dari elemen *landscape* tersebut dalam pelaksanaannya diusahakan sesuai dengan suasana yang diinginkan serta beradaptasi dengan alam lingkungannya.

Landscape merupakan hal yang penting karena bagian yang amat dominan dalam perancangan pusat perbelanjaan dan rekreasi.

Fungsi penataan *landscape* terdiri dari :

- 1). Tanaman
 - a). Pelindung/peneduh dari sengatan matahari.
 - b). Pengarah (dapat lebih menekankan arah bagi sirkulasi kegiatan luar bangunan).
 - c). Penghubung antara kegiatan satu dengan kegiatan lain.
 - d). Filter (menetralsir udara yang kurang nyaman).
 - e). Estetika (memberikan rasa keindahan dan sedap dipandang mata serta memperluas bidang).

Dengan dasar tersebut, pemakaian jenis tanaman terdiri atas :

- a). *Ground cover*, adalah tanaman yang berfungsi sebagai penutup, pengisi daerah hijau taman-taman, pinggir bangunan, pengarah, jalan setapak dan lain-lain.

- b). Semak, jenis tanaman ini mempunyai percabangan yang padat, berfungsi sebagai unsur keindahan dan memberi rasa nyaman.
 - c). Tanaman perdu, berfungsi memberi keteduhan dan kesejukan, pelindung sinar matahari dan penghalang hembusan angin.
 - d). Tanaman pohon, berfungsi sebagai peneduh, memberi rasa kesejukan, kenyamanan dan kesegaran.
- 2). Lampu-lampu, berfungsi sebagai penerang pada malam hari dan juga sebagai aksentasi dari tanaman.
- 3). Air, dapat memberikan perasaan sejuk, segar dan tenang. Dapat diwujudkan dalam bentuk air mancur *sculpture*, kolam dan lain-lain.
- 4). Batu-batuan, dapat digunakan sebagai aksentasi, keseimbangan bentuk irama, warna, tekstur dan ukuran.

DAFTAR PUSTAKA

Andi Ilyas, **Perancangan Taman Belanja (Mall Dan Hiburan) Di Kawasan Pantai Ujung Pandang**, Thesis, Unhas, 1999.

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Makassar.

Biro Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar.

Clive Darlow, **Enclosed Shopping Centre**, London Architectural Press, 1972.

Dinas Perikanan dan Kelautan Kota Makassar.

Dinas Tata Kota Makassar.

Elys Lembang, **Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi**, Thesis, Unhas, 2000.

Ernst Neufert, **Data Arsitek**, Erlangga, 1992.

Fredrik Gibber, **Town Design**, Arsitektur Press, London, 1959.

Harvey M. Rubenstein, **Central City Mall**, A. Woley Interscience Publication, 1978.

George D., **Introduction to Community Recreation**, A Guide To it's Practive, Pretince Inc, New Jersey.

Joseph De Chiara, **Hand Book of Architectural Detail For Commercial**, Mc.Graw Hill Book Company, New York, 1928.

Joseph De Chiara, **Time Saver Standards For Building Types**, USA, 1971.

Nadine Beddington, **Design For Shopping Centres**, Butterworths Design Scies, London, 1982.

Properti Indonesia, **Boom Pusat Belanja**, no. 38, 1997

Properti Indonesia, **Mall dan Gaya Belanja**, no. 27, 1996

Tempat Pelelangan Ikan (TPI) Rajawali Makassar.

W.J.S. Poerwadarminta, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1975.





Lampiran

Tabel 4.
PERUNTUKAN FUNGSI DOMINAN DAN PENUNJANG
TIAP-TIAP BAGIAN WILAYAH KOTA (BWK)
KOTA MAKASSAR TAHUN 2002

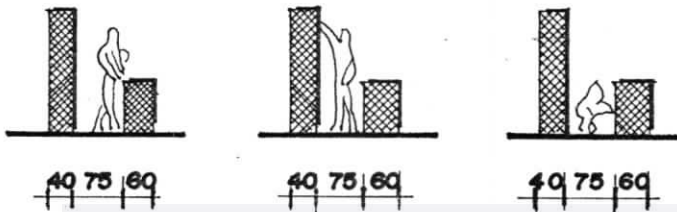
BWK	KECAMATAN	KELURAHAN	LUAS (Ha)	FUNGSI DOMINAN DAN PENUNJANG (EKSISTING)	FUNGSI DOMINAN DAN PENUNJANG (RENCANA)
A	WAJO	Pattunuang Malimongan Tua Melayu Butung	462,2	Pusat perdagangan (<i>Central Business District</i>) Pemukiman	Pemukiman
	UJUNG PANDANG	B a r u Maloku Mangkura Pisang Utara Pisang Selatan		Pemukiman	Pemukiman
B	UJUNG TANAH	Ujung Tanah Gusung Cambaya Cambaya Berua Pattingalongang Pattingaloang Baru Tabaringan Tamalabba Totakaa P. Barang Caddi P. Barang Lompo P. Kodingareng	593,8	Pelabuhan	Militer Pemukiman Perdagangan
C	BONTOALA	Bontoala Wajo Baru Baraya Parang Layang Layang Gaddong Malimongan Baru	461,2	Jasa pelayanan sosial (pemerintah, sekolah, hiburan dan peribadatan). Pemukiman	Perdagangan Pemukiman
	MAKASSAR	Mardekaya Maricaya Maccini Lariangbanggi Bara-Baraya			
D	MARISO	Mariso L e t t e Mattoanging Panambungan Kunjung Mae Bontomarannu	406,8	Jasa pelayanan sosial.	Pemukiman
	MAMAJANG	Sambung Jawa Parang Tambung Mamajang Dalam Mamajang Luar Maricayya Selatan			
	TAMALATE	Maccini Sombala			
E	TAMALATE	Barombong	1.223,2	Rekreasi Pantai	Pemukiman
F	TAMALATE	Jongaya Maccini Sombala	363,6	Pemukiman Baru Pertanian	Pemukiman Jasa pelayanan sosial

BWK	KECAMATAN	KELURAHAN	LUAS (Ha)	FUNGSI DOMINAN DAN PENUNJANG (EKSISTING)	FUNGSI DOMINAN DAN PENUNJANG (RENCANA)
G	TAMALATE	Rappocini Mancasa	1.357,6	Pemukiman baru	Jasa pelayanan sosial, terminal pertanian
H	PANAKKUKANG	Panaikang Karuwisi	1.506,6	Pemukiman baru	Jasa pelayanan sosial
I	TALLO	Tallo Lakkang Rappokalling Rappojawa Kalukuang Pannampu Kaluku Bodoa	583,2	Pemukiman	Pertambakan dan jasa pelayanan sosial
J	BIRINGKANAYA	Bulurokeng Bira	3.127,2	Pertambakan	Pemukiman, industri, terminal cargo
K	BIRINGKANAYA	Daya Tamalanrea	2.594,8	Pendidikan tinggi	Pemukiman, kompleks TNI, industri dan
L	PANAKKUKANG	Tello Baru Antang Tamangapa	2.612,2	Pemukiman	Pertanian, peternakan dan perdagangan
M	BIRINGKANAYA	Sudiang	2.284,4	Pemukiman	Terminal regional

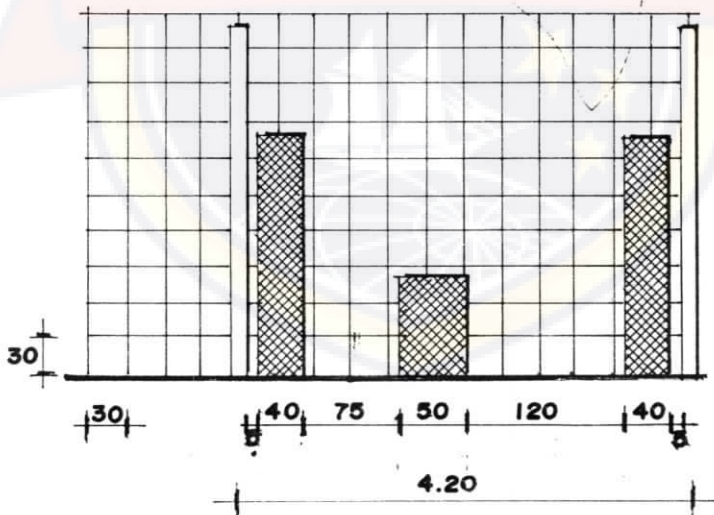
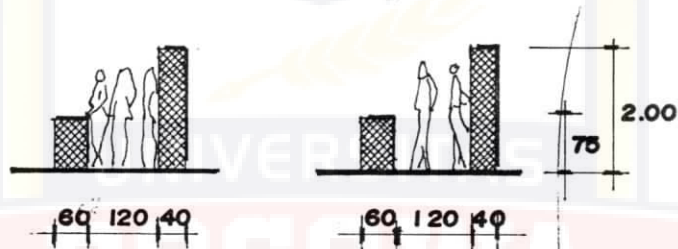
Sumber : Dinas Tata Bangunan Kota Makassar 2002



STANDAR GERAK PEDAGANG

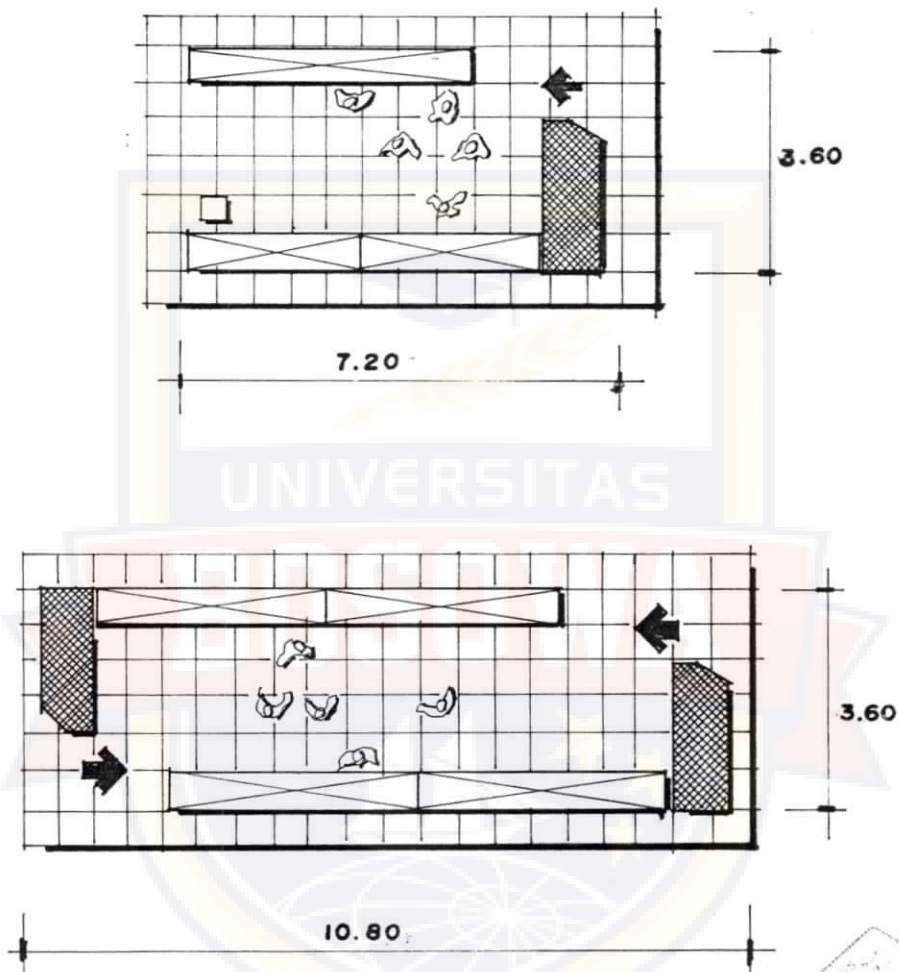


STANDAR GERAK PEMBELI



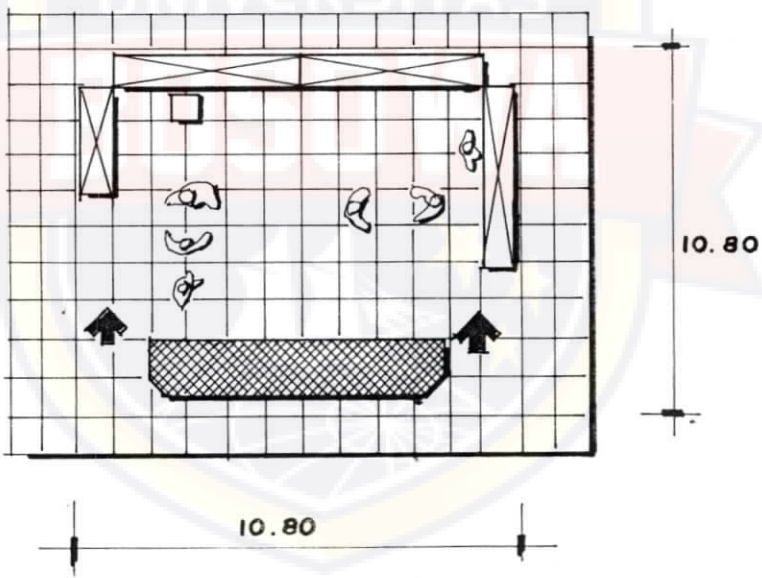
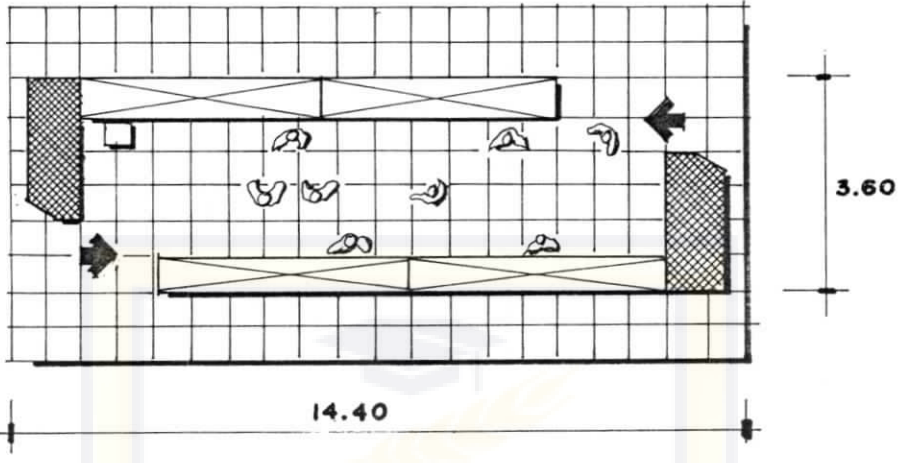
KEBUTUHAN RUANG GERAK

LAMPIRAN 01

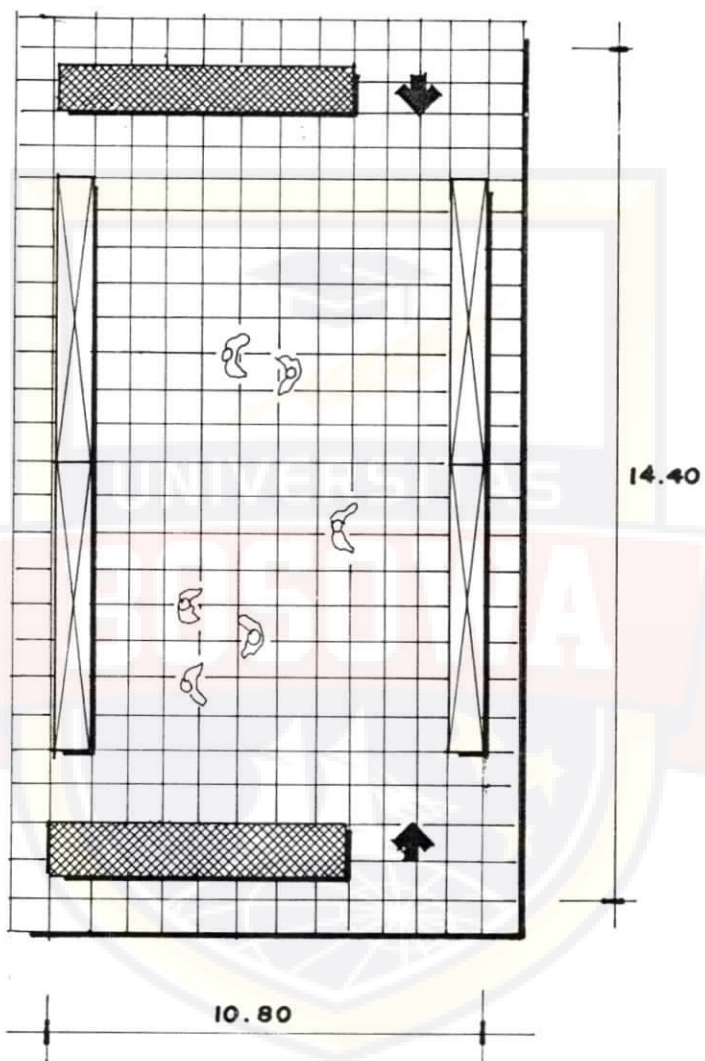


STANDARTOKO TIPE KECIL
LAMPIRAN 02



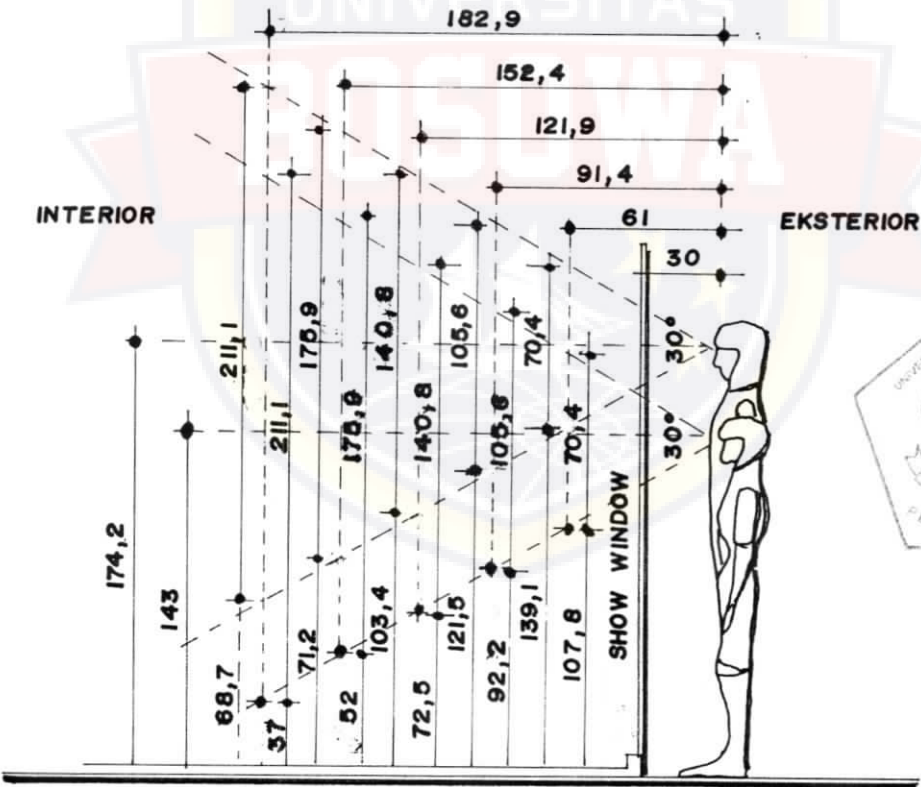
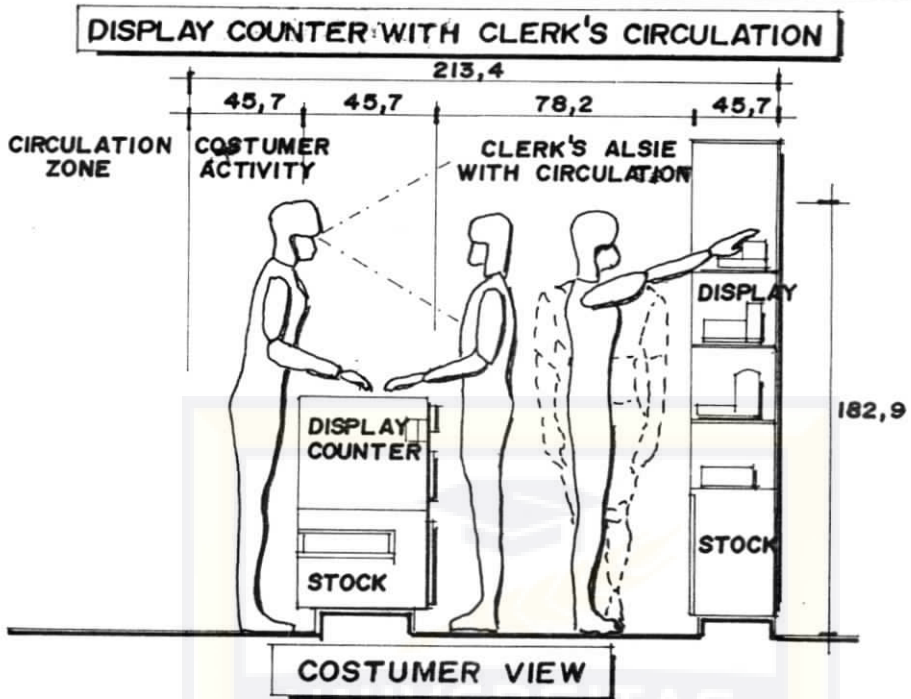


STANDAR TOKO TIPE SEDANG
LAMPIRAN 03



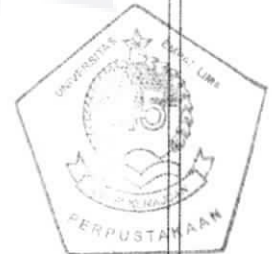
STANDAR TOKO TIPE BESAR

LAMPIRAN 04

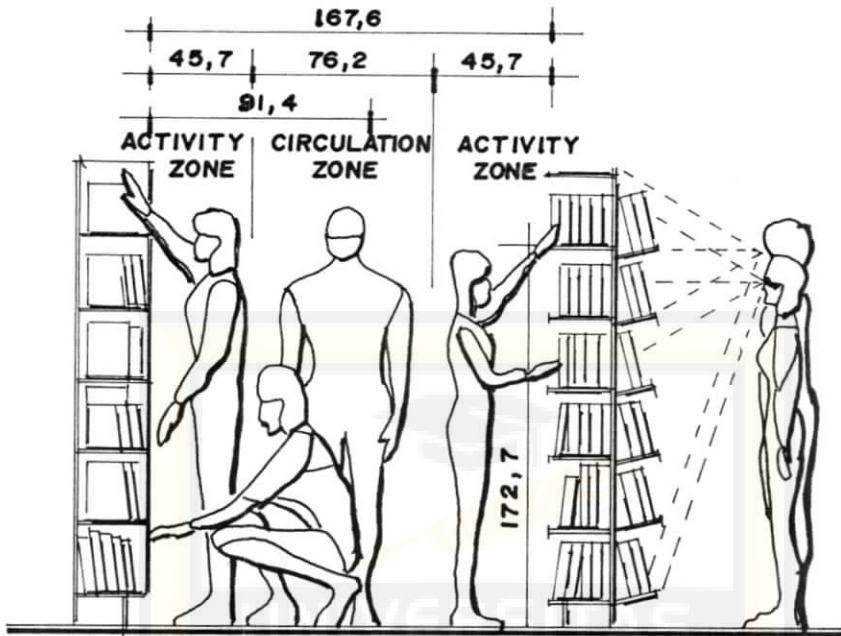


KEBUTUHAN RUANG GERAK

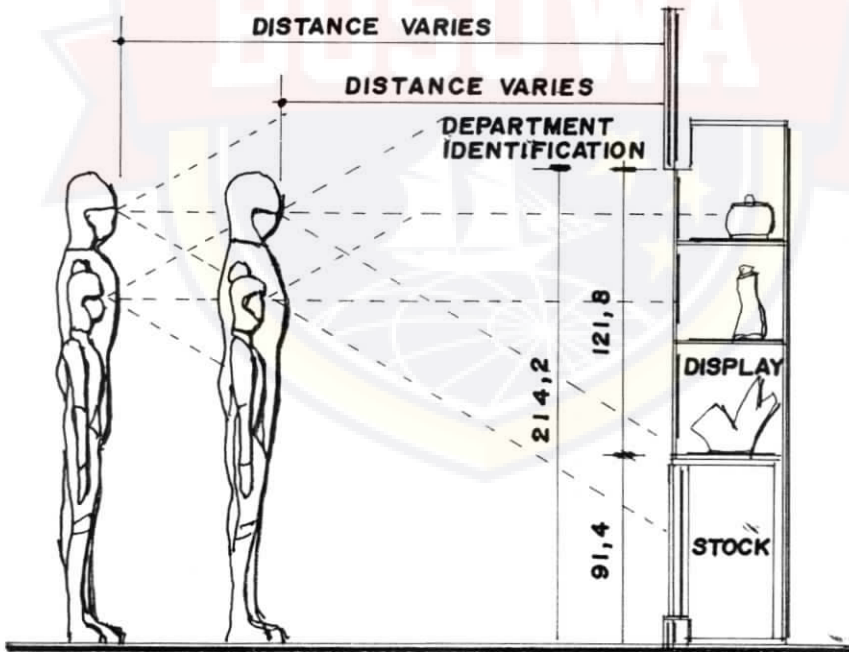
LAMPIRAN 05



BOOK STORE / DISPLAY AREA



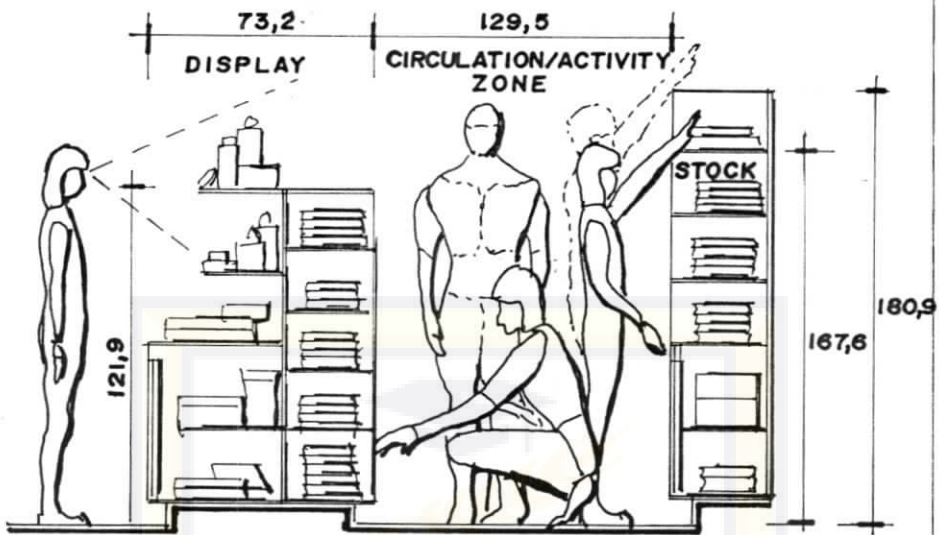
DEPARTEMENT STORE / DISPLAY AREA



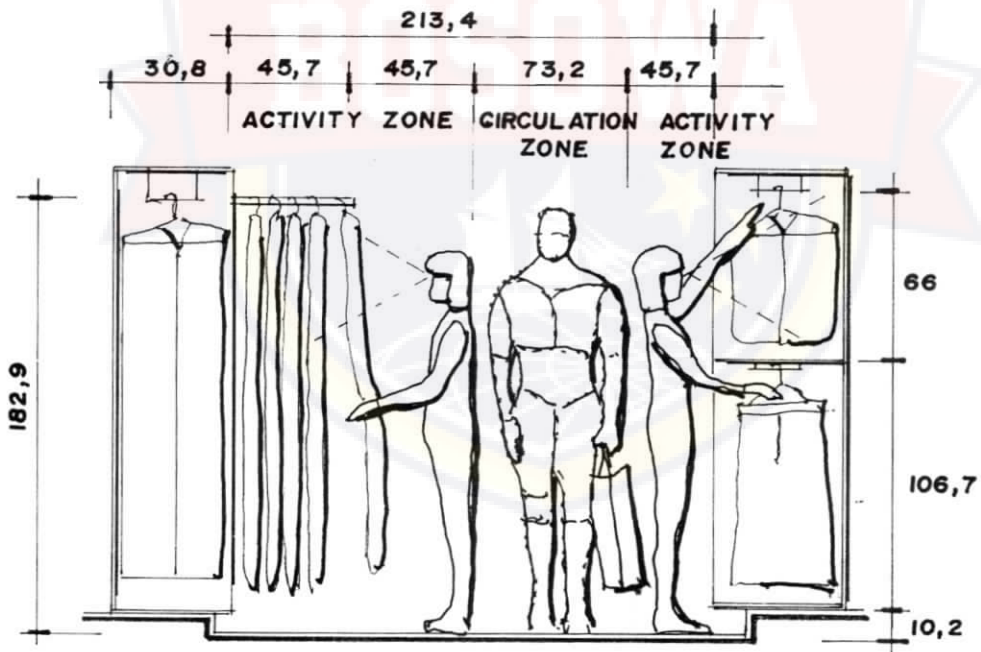
KEBUTUHAN RUANG GERAK

LAMPIRAN 06

TYPICAL MERCHANDISE CASES



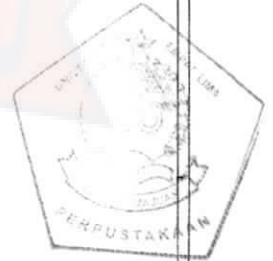
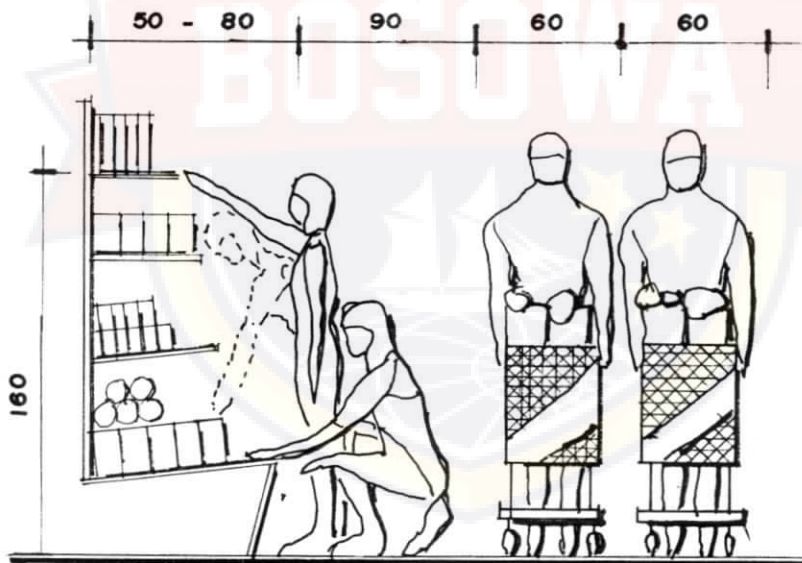
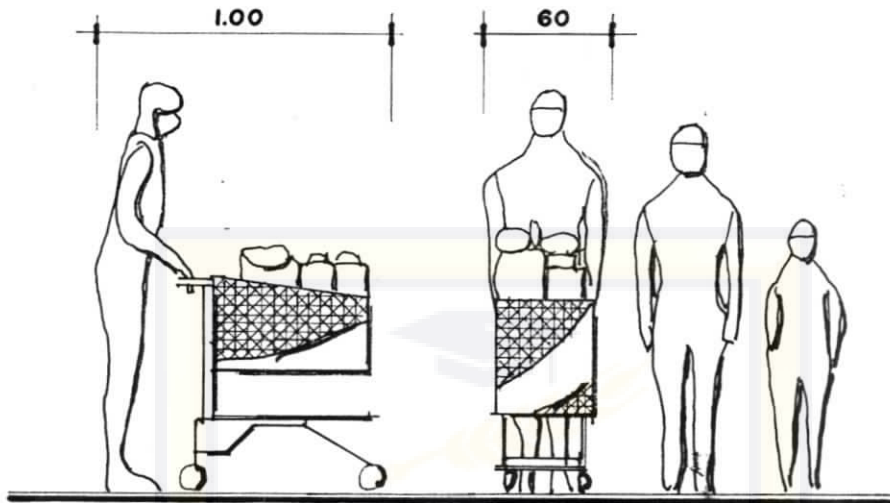
HANGING MERCHANDISE CASES



KEBUTUHAN RUANG GERAK

LAMPIRAN 07

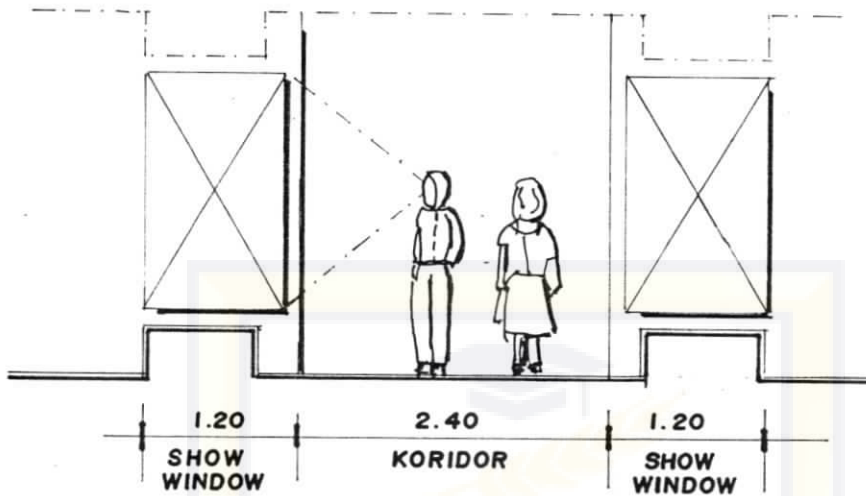
ZIPPER SHELving WITH CIRCULATION



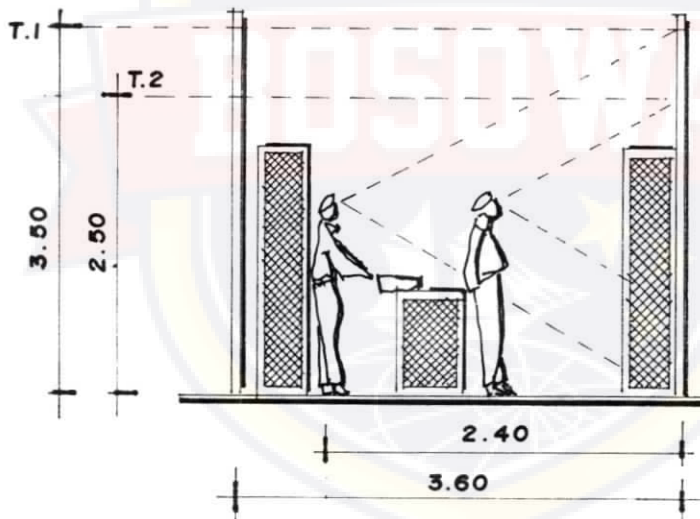
KEBUTUHAN RUANG GERAK

LAMPIRAN 08

ANALISA KORIDOR DAN SHOW WINDOW



ANALISA TINGGI PLAFOND

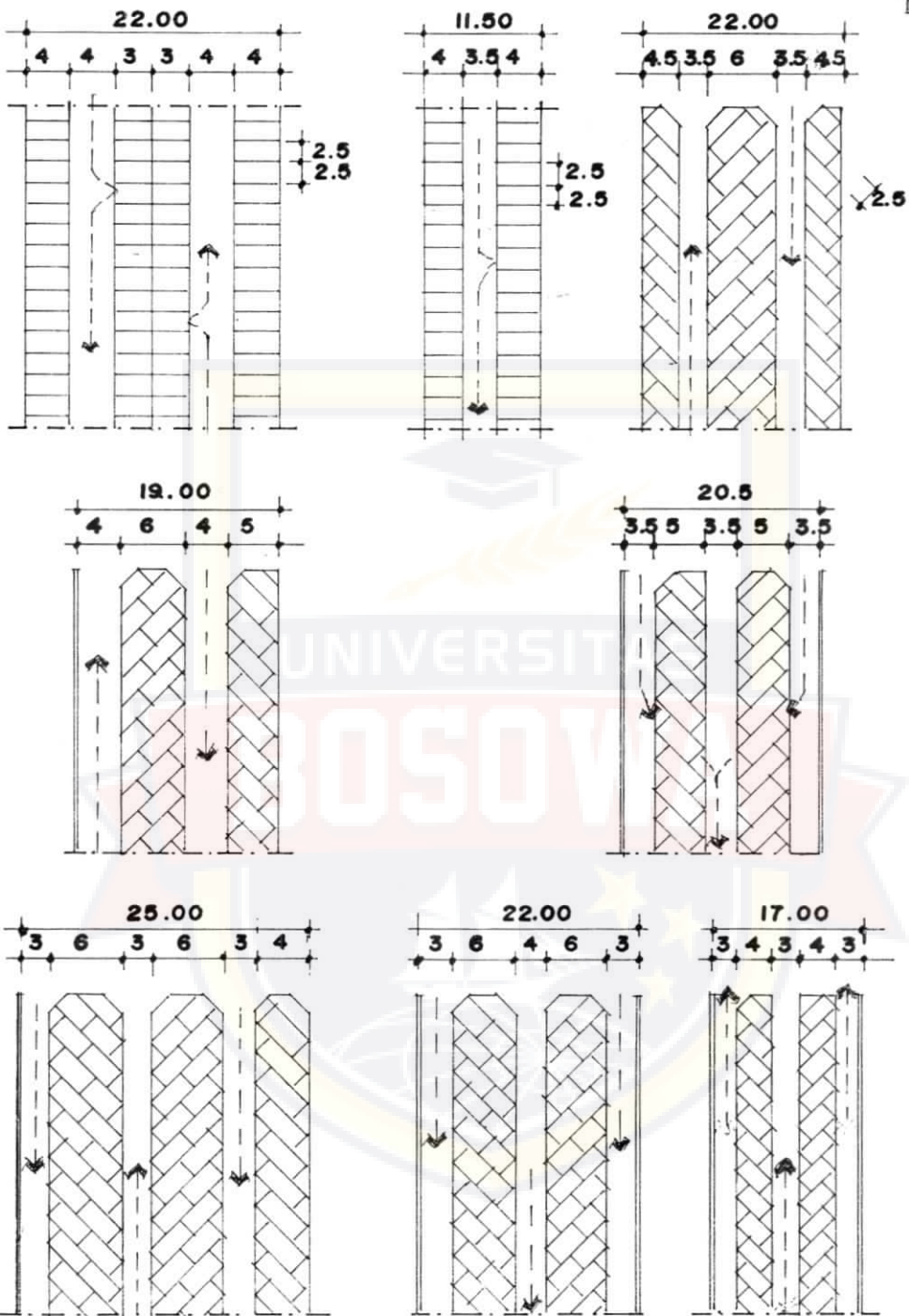


- T.1 = TINGGI PENGAMATAN PENJUAL
T.2 = TINGGI PENGAMATAN PENGUNJUNG

KEBUTUHAN RUANG GERAK

LAMPIRAN 09

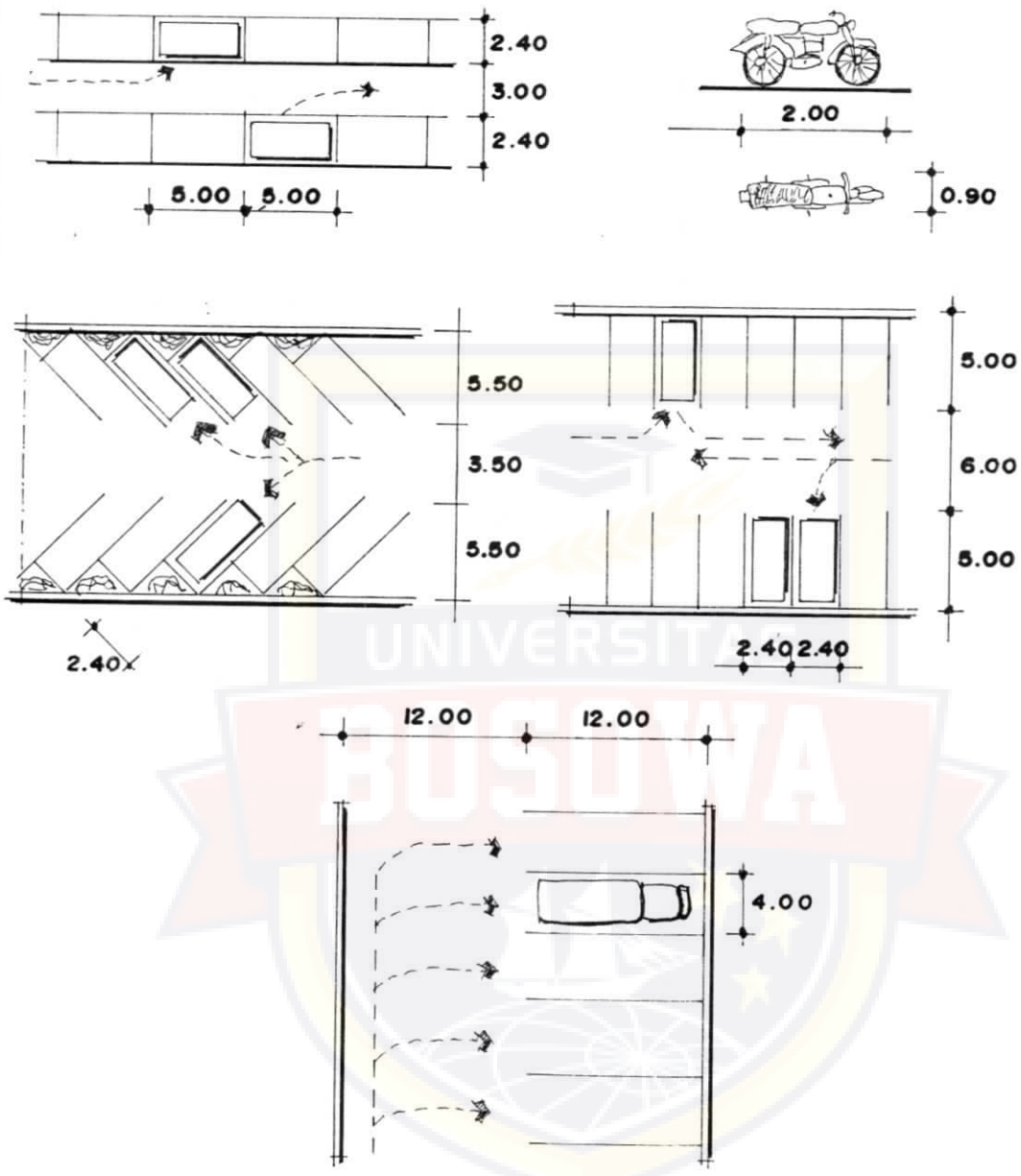
PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI



KEBUTUHAN DIMENSI PARKIR

LAMPIRAN 12

PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI



KEBUTUHAN DIMENSI PARKIR

LAMPIRAN 13



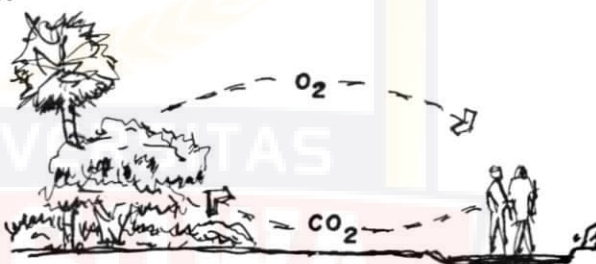
PENGARAH DAN PEMBENTUK SUASANA



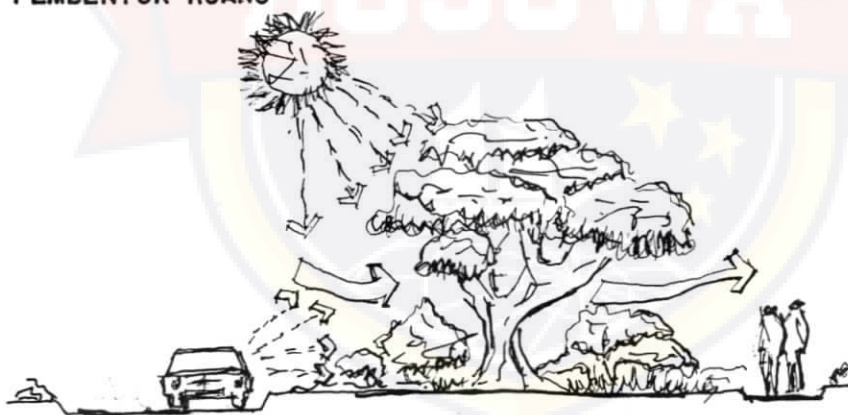
PENCEGAH EROSI DAN MENGURANGI POLUSI UDARA



PEMBENTUK RUANG



PENYARING DAN PENYEGAR UDARA



MEREDUKSI PANTULAN SINAR MATAHARI,
ARUS ANGIN DAN SUARA BISING

FUNGSI TANAMAN

LAMPIRAN 14