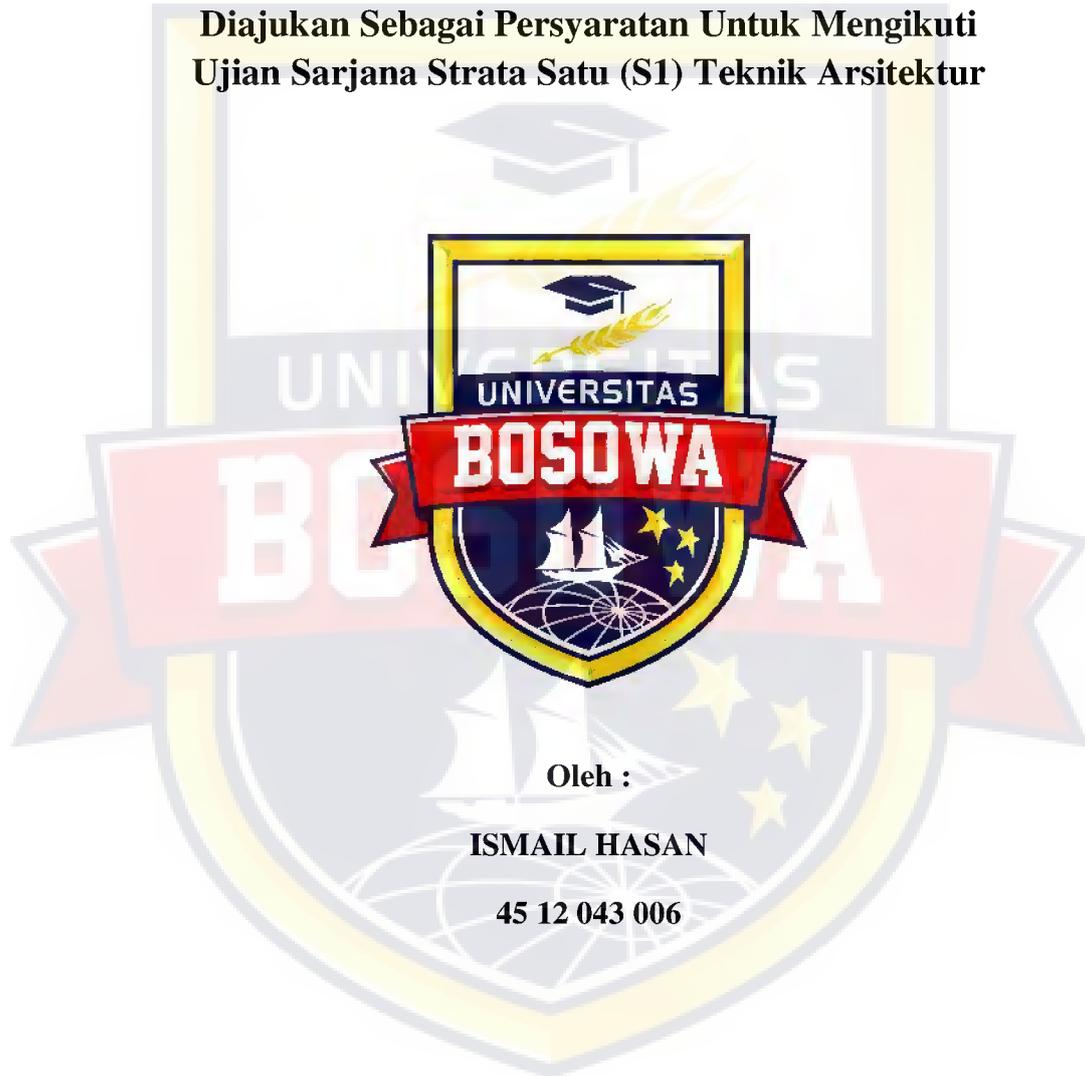


**PUSAT PERBELANJAAN MODEREN
DIKOTA TIDORE KEPULAUAN
PROPINSI MALUKU UTARA**

Acuan Perancangan

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mengikuti
Ujian Sarjana Strata Satu (S1) Teknik Arsitektur**



Oleh :

ISMAIL HASAN

45 12 043 006

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

2019

**HALAMAN PENGESAHAN
ACUAN PERANCANGAN**

Proyek : TUGAS AKHIR SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
Judul : PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN MODEREN
DIKOTA TIDORE KEPULAUAN
Penyusun : ISMAIL HASAN
No.Stambuk : 45 12 043 006
Periode : SEMESTER GENAP 2018-2019

Menyetujui :
Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Syam Fitriani Asnur, ST.,M.Si
NIDN : 0931087602


Lisa Amalia, ST.,MT
NIDN : 0929018901

Mengetahui :

Dekan

Ketua Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik

Fakultas Teknik


DE Ridwan, ST.,M.Si
NIDN : 0910127101


Syam Fitriani Asnur, ST.,M.Si
NIDN : 0931087602

KATA PENGANTAR

“Semoga dipanjangkan usia zaman dalam selamat sejahtera *dan sentosa*”

Assalamualaiku Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbi ‘alamin

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

“ PUSAT PERBELANJAAN MODEREN

DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA ”

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

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

1. Orang-orang Tersayang Kedua orang tuaku yang sangat saya kagumi dan sangat saya banggakan, almarhum ayahanda Hasan Rabo dan ibunda Fatma Goru atas doa yang tidak henti-hentinya kepada saya serta dukungan Moril maupun materil yang diberikan selama perkuliahan sampai saat ini dan tak lupa buat kakaku yang Tersayang Sartika Hasan, Dani Ahmad, Ratna Maskur,

Fachria Ismail, Ophy Fitri, semua keluarga yg tak bisa disebut satu persatu atas segala dukungan motifasi Moril Maupun Materil, semoga Allah memberi kebahagiaan selamanya..

2. Ibu Syamfitriani Asnur, ST.,Msc Selaku Ketua Prodi Jurusan Arsitektur Universitas Bosowa Makassar.
3. Syamsuddin Mustafa, ST., MT Selaku Penasehat Akademi Yang telah banyak memberi nasehat dan motifasi kepada saya.
4. Ibu Syamfitriani Asnur, ST.,Msc dan Ibu Lisa Amalia, ST.,MT selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, dan pikiran dalam proses bimbingan dan penyusunan Laporan Perancangan ini.
5. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar Atas segala bentuk pengorbanan hingga saya bisa berada dititik ini..
6. Rekan-rekan Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Bosowa Makassar yang telah banyak membantu dalam penulisan ini.
7. Ucapan terima kasih juga untuk Adik Tersayang M.Affandy Naser, Arisandy H Sangadji, Nurulhaema, Rizkawaty dan masih banyak lagi yang selama ini selalu memberikan support dan dukungannya.
8. Tak lupa ucapan Terimakasih Tak terhingga Untuk Keluarga Besar Lembaga Tercinta HIPMIN Makassar.

Dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu saya baik langsung maupun tidak langsung semoga Allah

SWT akan selalu memberi Rahmat dan Karunia-Nya semoga apa yang saya sajikan ini dapat bermanfaat bagi ummat manusia. **Amin.**

Makassar, Oktober 2019

ISMAIL HASAN



DAFTAR ISI

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

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

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



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

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

Pusat perbelanjaan modern memiliki kaitan yang erat dengan kehidupan masyarakat kota, pusat perbelanjaan modern telah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat kota, saat ini pusat perbelanjaan modern tidak hanya berfungsi sebagai pasar tempat bertemunya penjual dan pembeli, namun telah menjadi ruang publik tempat masyarakat melakukan interaksi

sosial, melakukan pertemuan, bahkan menjadi tempat rekreasi bagi keluarga (Ishnanto, 2010).

Sebagian pihak, pembangunan pusat perbelanjaan modern dianggap memberikan dampak positif bagi kota, terutama jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, sebut saja penyerapan tenaga kerja dan sumbangan pajak, selain itu, keberadaan pusat perbelanjaan modern juga dianggap berkontribusi pada perkembangan kota (Ishnanto, 2010). Namun, keberadaan pusat perbelanjaan modern juga memiliki beberapa dampak negatif bagi kota.

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

Kota Tidore Kepulauan merupakan salah satu kota di Provinsi Maluku Utara, Maluku Utara merupakan salah satu provinsi yang memiliki beberapa Kabupaten Kota yang terpisah dalam bentuk pulau. Kota Tidore Kepulauan merupakan salah satu kota yang pulaunya berada ditengah dan dihipit oleh beberapa pulau Kabupaten Kota Lainnya di Provinsi Maluku Utara seperti Kota Ternate, Kabupaten Halmahera Tengah, Kabupaten Halmahera Utara dan Kabupaten Halmahera Selatan sehingga letaknya yang sangat strategis.

Saat ini Kota Tidore Kepulauan belum memiliki pusat perbelanjaan modern, sehingga beranjak dari hal tersebut perlu adanya proses pembangunan pusat perbelanjaan modern di Kota Tidore Kepulauan agar dapat menunjang pertumbuhan perekonomian Kota Tidore Kepulauan dan peningkatan daya beli masyarakat.

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

Bila di tinjau dari perkembangan kotanya, Kota Tidore Kepulauan memiliki perkembangan ekonomi yang sangat baik. Hal ini dapat dilihat dari pendapatan daerah dan pendapatan penduduk yang cukup tinggi. Secara umum perekonomian di Kota Tidore Kepulauan selama beberapa tahun terakhir ini menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang cukup mengembirakan dan memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi di Kota Tidore Kepulauan. Walaupun angka pertumbuhan berfluktuasi dari tahun, tetapi secara makro angka tersebut menunjukkan kenaikan yang cukup positif. Dilihat dari tingkat laju inflasi di Kota Tidore Kepulauan rendah dengan fluktuasi yang relative kecil selama kurun 2015-2019 dibandingkan dengan

kabupaten Kota lainnya. Angka inflasi di Kota Tidore Kepulauan berfluktuasi dengan laju inflasi ditahun 2015 sebesar 14,24%. Ini menunjukkan bahwa inflasi di Kota Tidore Kepulauan masih dapat dikendalikan dan belum begitu mengkhawatirkan.

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

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang timbul dalam perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan Modern di Kota Tidore Kepulauan adalah :

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

C. Tujuan dan Sasaran Perancangan

1. Tujuan Perancangan

- a. Untuk menentukan letak lokasi pusat perbelanjaan modern sesuai dengan fungsinya di Kota Tidore Kepulauan.
- b. Untuk menentukan kebutuhan ruang dan persyaratan ruang.

- c. Untuk menentukan bentuk bangunan pusat perbelanjaan modern di Kota Tidore Kepulauan.

2. Sasaran Perancangan

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

D. Lingkup Pembahasan

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

E. Metode Pembahasan

1. Metode Pembahasan

- a. Pengumpulan data

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

- b. Analisis data

Meliputi analisis masalah-masalah yang terjadi di lapangan.

- c. Analisis masalah

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

F. Sistematika Pembahasan

Pembahasan ini melalui tahap sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA PUSAT PERBELANJAAN MODEREN

Mengemukakan tentang tinjauan umum terhadap bangunan pusat perbelanjaan modern.

BAB III TINJAUAN KHUSUS PUSAT PERBELANJAAN MODERN

Mengemukakan tentang kondisi fisik bangunan pusat perbelanjaan modern.

BAB IV PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

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

BAB V KESIMPULAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN

A. Tinjauan Pusat Perbelanjaan

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

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

- a. Bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial (Beddington, Design For Shopping Centre).
- b. Suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang / jasa yang bercirikan komersial, melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena bertujuan memperoleh keuntungan (profit) sebanyak-banyaknya (Gruen, Centers For Urban Environment: Survival of the Shopping Centre).
- c. Kompleks perbelanjaan terencana, dengan pengelolaan yang bersifat terpusat, dengan sistem menyewakan unit-unit kepada pedagang individu, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh (Beddington, Design For Shopping Centre).

d. Sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dinilai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operation unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko-toko (Urban Land Institute, Shopping Centre Development Handbook).

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

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

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

2. Pengertian Modern

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

Berikut ini merupakan pengertian dan definisi modern:

- a. Henry S. Sabari Modern merupakan sebuah era di mana kemajuan dan optimisme menjadi sebuah keniscayaan
- b. Laura Day Modern merupakan gejala yang relatif baru dalam sejarah umat manusia
- c. R. Soekmono Modern merupakan jaman yang coraknya ditentukan oleh pengaruh - pengaruh Eropa Barat
- d. Diderot Modern adalah kehadiran manusia yang menaruh kepentingan atas adanya makhluk lain
- e. Alvin Hadiwono Modern merupakan era puncak kebudayaan inderawi
- f. Arendt Modern adalah zaman penemuan ilmiah dan geografis yang dimulai oleh Colombus dan Copernicus
- g. Gatot P. Soemartono Modern akan selalu berkaitan dengan revolusi industri
- h. Ahmad Baso Modern adalah suatu fenomena sementara yang akhirnya akan membawa pada musnahnya perbedaan dasar antara ruang privat dan ruang publik, yaitu tenggelamnya keduanya

3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

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

a. Berdasarkan Skala Pelayanan

1) pusat perbelanjaan lokal (Neighborhood centre)

Melayani kebutuhan sehari-hari yang meliputi supermarket dan toko-toko yang luas. Lantai penjualan (Gross Leasable Area/GLA) antara 30.000 -100.000 square feet (2787-9290 m²). Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 jiwa penduduk (skala linkup). Yunit terbesar berupa supermarket, dan luas site yang di butuhkan antar 3-10 Ha.

2) pusat perbelanjaan distrik (Community centre)

Melayani jenis barang yang lebih luas, melewati department storet, variety storet, shop unit dengan GLA antara 100.000-300.000 square feet (9290-27.870 m²). Jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 jiwa penduduk. Penjualan berupa junior department store, supermarket, dan toko-toko. Luas site yang di perlukan antara 10-30 Ha.

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

Pusat perbelanjaan dengan skala kota yang memiliki jangkauan pelayanan di atas 150.000 jiwa penduduk, dengan fasilitas-fasilitas meliputi pasar, toko, bioskop, dan bank yang terletak pada tempat strategis dan bergabung dengan perkantoran, tempat rekreasi dan kesenian. Luas lantai penjualan/ GLA antara 300.000-1000.000 square feet (27.870-92.900 m²). Pusat perbelanjaan tersebut terdiri atas dua atau lebih department store dan berbagai jenis toko.

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



Gambar 1. Neka lantai pada bangunan pusat perbelanjaan

(sumber: www.ciputra.com, download 12 Maret 2015)

4) Shopping existing personal service

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

5) Self selection

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

6) Self service

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

b. Berdasarkan Sistem Transaksi

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

1) Toko Grosir, adalah toko yang menjual barang dalam partai besar.

Barang-barang tersebut biasanya disimpan hanya di gudang atau di tempat lain, sedangkan yang ada di toko grosir hanya contohnya oleh karena penjualan dilakukan dalam partai besar, biasanya etalase pada toko grosir hanya memerlukan tempat yang relatif kecil, sedangkan bagian besarnya adalah gudang tempat menyimpan persediaan. Aktivitas lain yang juga tidak kalah penting pada toko seperti ini

adalah pengepakan. Oleh penjualannya dilakukan dalam jumlah besar sekaligus maka pengepakan memerlukan ruang tersendiri yang juga relatif besar, yaitu ruang dropping barang. Area ini sebaiknya berdimensi cukup besar yang memungkinkan kendaraan pengangkut barang berhenti pada proses pembongkaran atau pemuatan barang belanjaan.

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

b. Berdasarkan Lokasi

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



Gambar 2.Pasar Tradisional di Bali

(Sumber: www.rakuten.re.jp/download 12 maret 2015)

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



Gambar 3. Nakase-dori, *senso-ji's temple precinct's shopping street*, Asakusa Tokyo, Jepang.

(sumber: www.terrageria.com. Download 12 maret 2015)

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



Gambar 4. matahari department store

(Sumber: www.lighting.philips.co.id, download 12 maret 2015)

5) Supermarkettoko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri (self service).

6) Shopping centre, merupakan pengelompokan fasilitas perbelanjaan (toko dan kios) yang berada dibawah satu atap .

7) Shopping mall Merupakan bangunan atau kompleks pertokoan yang memilih sistem selasar atau satu koridor utama disepanjang toko-toko yang menerus.

c. Berdasarkan luas dan bermacam-macam desain

1) Full mall

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

2) Transit mall

Transit mall atau transit way di kembangkan dengan memindahkan lalu lintas mobil pribadi dan truk ke jalur lain dan hanya mengijinkan angkutan umum seperti bus dan taksi. Areal parkir di rencanakan tersendiri dan menghindari sistem parkir pada jalan (on-street parking), jalur pejalan kaki diperlebar dan di lengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti: paving, banku, pohon-pohon, pencahayaan, patung, air mancur dan lain-lain. Transit mall telah di bangun di

kota-kota dengan rata-rata ukurannya lebih besar dari full mall maupun semi mall.

3) Semi mall

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

4. Unsur-Unsur Penting dalam Pusat Perbelanjaan

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

a. Hardware

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

b. Lokasi dan Jalan

Lokasi mencerminkan fungsi kemudahan akses dan kedekatan jarak dengan sarana dan fasilitas. Dalam menentukan lokasi suatu pusat perbelanjaan ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan, yaitu ukuran dari area perdagangan, populasi, jumlah kekuatan pembeli,

penjualan potensial dan situasi perdagangan. Jenis-jenis lokasi dan jalan dapat dilihat dari :

1) Letak yang strategis

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

2) Kualitas lingkungan di sekelilingnya

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

3) Jarak dengan pusat bisnis, pemukiman, perkantoran, rekreasi danTransportasi.

4) Alternatif kemudahan jalan dalam pencapaian, lalu lintas yang tidak macet Kemudahan dalam pencapaian suatu pusat perbelanjaan menjadi salah satu andalan dari pengelola pusat perbelanjaan dalam menarik pengunjung, karena kalau suatu shopping center sulit dicapai, maka secara otomatis masyarakat enggan untuk mengunjungi pusat perbelanjaan tersebut.

5) Kemudahan kendaraan umum

Kendaraan umum, yaitu kendaraan yang dioperasikan untuk transportasi dan dengan imbalan uang yang sepiantasnya. Kendaraan umum bagi pusat perbelanjaan memiliki dilema tersendiri, selain dapat membantu dari tingkat keramaian pengunjung, dapat juga sebagai penyebab dari keruwetan akses jalan menuju pusat perbelanjaan, belum ditambah lagi dengan adanya kendaraan umum akan menurunkan citra dari pusat perbelanjaan tersebut.

c. Arsitektur

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

1. Eksterior design.

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

2. Keserasian desain interior gedung.

Interior dari sebuah shopping center berperan penting untuk menarik minat penyewa dan pengunjung, keserasian dan keindahan adalah

hal yang mutlak dan tidak bisa dipisahkan, karena kenyamanan dari sebuah shopping center yang kasat mata salah satunya adalah desain dari interior tersebut dan juga dapat menjadi sebuah simbol dari shopping center tersebut.

3. Tata letak atau layout toko

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

d. Software

Software merupakan suatu manfaat atau kepuasan yang ditawarkan padapenjualan suatu shopping center. Faktor yang mempengaruhi jenissoftware yang ditawarkan meliputi :

1) Fasilitas penunjang kenyamanan atau kemudahan pengunjung.

Menurut Lynda dan Tong (2005), Fasilitas penunjang kenyamananatau kemudahan pengunjung adalah fasilitas yang ditawarkan pusatperbelanjaan untuk mendukung suasana belanja yang nyaman danmudah bagi pengunjung.

a) Kapasitas parkir.

Kapasitas parkir adalah kemampuan suatu lokasi parkir pada pusat perbelanjaan untuk menampung kendaraan penyewa ataupun pengunjungdaripusat perbelanjaan. Daya tampung

menjadi pertimbangan utamadari pengelola untuk memberikan fasilitas yang memadai dengantingkat keamanan yang tinggi.

b) Pendingin ruangan (AC).

Pendingin ruangan atau AC adalah syarat mutlak bagi pengelolashopping center, karena berhubungan dengan kenyamananpengunjung ataupun penyewa dalam melakukan kegiatan bisnis.

c) Listrik dan generator.

Listrik dan generator adalah fasilitas utama yang harus dimiliki,tingkat kestabilan tegangan dan kemampuan supply listrikmenjadikan nilai plus untuk penyewa, karena akan memberikanrasa aman dari bahaya kebakaran yang diakibatkan oleh korsletinglistrik.

d) Lift dan eskalator.

Eskalator lebih efisien daripada elevator untuk memudahkanpergerakan pengunjung dalam jumlah besar secara teratur. Darieskalator pengunjung dapat melihat lebih banyak toko di pusatperbelanjaan, dibandingkan mereka yang menggunakan elevator.

e) Toilet.

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

f) Telepon umum.

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

g) Bank atau ATM.

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

2) Fasilitas penunjang keramaian pengunjung.

Dalam hal ini, fasilitas penunjang keramaian pengunjung misalnya kelengkapan bauran penyewa (tenant mix), seperti toko ritel kecil yang menjual aneka variasi produk busana, toko kosmetik, toko perhiasan, maupun toko-toko ritel kecil lainnya yang letaknya di sekitar penyewa utama. Yang mana rencana keseimbangan pembaruan jenis usaha atau tenant dari pusat perbelanjaan menetapkan jenis usaha ritel yang dimasukkan oleh manajemen ke dalam property kelolaan mereka, serta menentukan bagaimana berbagai jenis usaha ritel yang berbeda harus ditempatkan dalam tata

letak yang memudahkan pembeli, dengan tujuan menciptakan efek sinergi dan menyediakan pengalaman berbelanja yang lebih baik bagi pengunjung.

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

Penyewa utama (anchor tenant) adalah suatu usaha ritel besar dan kuat dengan nama terkenal yang memiliki keahlian memadai dan menawarkan beraneka ragam produk, sehingga mampu menarik pembeli dalam jumlah besar ke lokasi usaha mereka.

Tujuan dari

adanya anchor tenant untuk menarik pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya. Penempatan penyewa utama di pusat perbelanjaan mempengaruhi sirkulasi pengunjung, serta membantu menarik pengunjung ke toko-toko spesialis dan restoran. Selain itu dengan adanya anchor tenant dapat mendongkrak reputasi dari pusat perbelanjaan tersebut, sehingga dapat menaikkan tingkat keyakinan para peritel kecil lain untuk menyewa ruang di pusat perbelanjaan tersebut. Umumnya penyewa utama adalah:

a) Dept. store.

Pertokoan yang kompleks dan menyediakan bermacam-macam kebutuhan dengan sistem “full service”, termasuk restoran.

Luas area penjualan antara 10.000-20.000 m².

b) Supermarket.

Toko yang menjual makanan dan “convenience goods” dengan pelayanan “self selection”. Luas area antara 1.000-2.000 m² dengan luas area penjualan minimum 400 m².

c) Hypermarket.

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

d) Super store.

Toko yang menjual barang kebutuhan sandang dengan luas area minimum 2.500 m².

e. Brainware

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

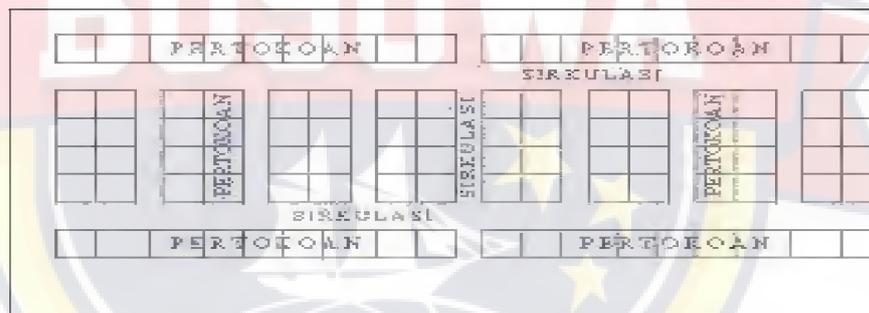
- 1) Manajemen pengelola gedung, seperti misi manajemen dan budaya perusahaan, manajemen property dan maintenance, pelayanan dan keahlian staf, pengalaman, hubungan dengan penyewa.

- 2) Mutu penunjang kenyamanan pengunjung seperti keamanan, kebersihan, parkir yang terorganisir dengan baik.
- 3) Promosi dan publikasi seperti program, promosi gedung, iklan, publikasi, kualitas kegiatan pameran dan acara besar.

4. Sistem Sirkulasi Pusat Perbelanjaan

a. Sistem Banyak Koridor

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



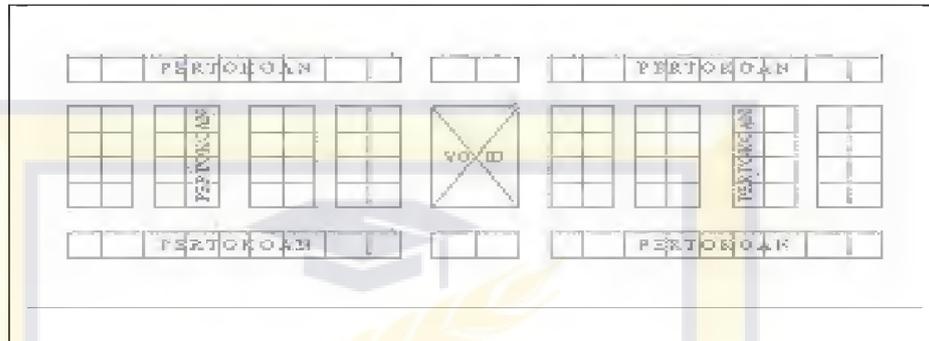
Gambar 5. Sirkulasi Maller

sumber : www.google.com

b. Sistem Plaza

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

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

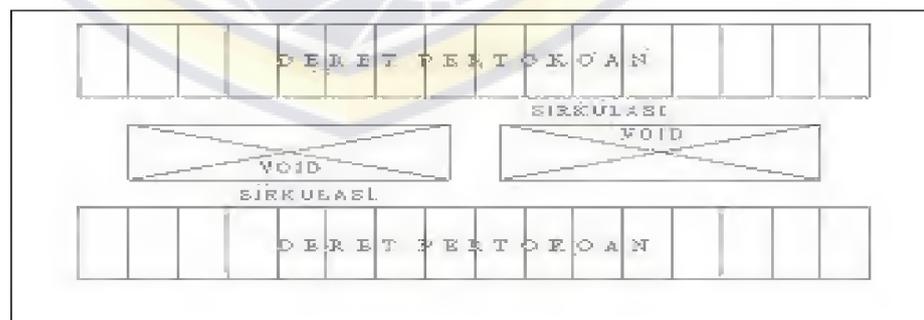


Gambar 6. Sirkulasi Maller

sumber: www.google.com

c. Sistem Mall

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



Gambar 7. sirkulasi mall

Sumber : www.google.com

Menurut standar perencanaan, Pusat Perbelanjaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1) Pusat Perbelanjaan Lingkungan

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

2) Pusat Perbelanjaan Wilayah

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

3) Pusat Perbelanjaan Kota

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

5. Bentuk Pusat Perbelanjaan

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

a. Pusat perbelanjaan terbuka

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

b. Pusat perbelanjaan komposit

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

c. Pusat perbelanjaan tertutup

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



Gambar 8. Pusat Perbelanjaan Tertutup

Sumber : www.blogspot.com

6. Karakteristik Fasilitas Pusat Perbelanjaan Secara Umum

a. Karakteristik Kegiatan Fasilitas Pusat Perbelanjaan

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

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

b. Karakteristik Fisik Pusat Perbelanjaan

Koridor : Tunggal

Lembar Koridor : 8 – 16 meter

Jumlah Lantai : maksimal 3 lantai
Parkir : mengelilingi bangunan pusat perbelanjaan
Pintu Masuk : Dapat di capai dari depan dan belakang
Atrium : Disepanjang koridor

Magnet : disetiap ujung koridor(hubungan horisontal)

Jarak antar magnet : 50-60 meter

c. Variasi Barang yang Dijual

- 1) Speciality shop : toko yang menjual barang sejenis seperti sepatu, pakaian, dan sebagainya.
- 2) Variety shop : Toko yang menjual bermacam-macam barang dengan skala kecil.

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

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

2) Escalator dan Travelator

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

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

e. Pendekatan Kreatif

Bentuk dan konsep baru serta ide-ide kreatif mengenai bagaimana berbelanja dengan lebih nyaman dan lebih menyenangkan dengan lokasi yang mudah dicapai akan menjadi faktor-faktor kunci dari suksesnya pembangunan suatu pusat perbelanjaan yang menjawab kebutuhan dan kepuasan pengunjungnya. Hal ini meliputi faktor-faktor hardware maupun software dari pembangunan pusat perbelanjaan itu. Untuk menambah suasana santai dan menyenangkan, beberapa elemen baru seperti kombinasi jenis toko yang lebih menarik, diciptakannya bentuk dan konsep baru di luar kebiasaan ritel umumnya, dan ditunjang dengan strategi promosi yang kuat, adalah kunci menarik pasar yang lebih luas. Kesuksesan ini juga tergantung

dari para peritel itu sendiri. Harus lebih kreatif dan fleksibel dengan segala aspek yang berhubungan dengan operasinya, mulai dari perencanaan, desain, manajemen, dan barang-barang yang dijual untuk mencapai suatu pengalaman berbelanja yang menyenangkan dari para pengunjungnya. Pembeli akan berubah dan bertumbuh dengan berjalannya waktu, demikian juga harus menyesuaikan diri dengan perubahan ini.

f. Daya tarik baru

Konsep ritel yang baru tidak muncul begitu saja. Konsep ini dikembangkan melalui proses adaptasi yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan sosial di masyarakat. Sebuah konsultan harus mampu membantu para pemilik bangunan mal berlantai tiga di tengah-tengah area tersebut. Pusat ritel untuk dapat secara kreatif menciptakan suasana "teatrikal" baik bagi para pengunjung maupun peritel. Contoh pusat ritel dengan konsep menarik adalah Cihampelas Walk atau CiWalk Dengan memanfaatkan udara Bandung yang sejuk dan segar, CiWalk akan menjadi tempat tujuan ritel pertama yang menggabungkan antara suasana udara terbuka dengan bangunan toko-toko dan restoran²⁴ restoran di sepanjang sisi kanan kirinya serta bangunan mal berlantai tiga ditengah-tengah area tersebut.



Gambar : 9. SkyWalk-Ciwalk

Sumber : [www.blogspot.com / juni 2015](http://www.blogspot.com/juni2015)

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

B. Tinjauan Fungsi

1. Berdasarkan motivasi atau tujuan :

Pengunjung untuk berbelanja Pengunjung hanya untuk berjalan jalan.

2. Penyewa

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

3. Pengelola

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

Pimpinan, terdiri dari direktur dan wakil direktur. Direktur ini dibantu oleh sekretaris yang bertanggung jawab langsung kepada direktur Kepala bagian, terdiri dari kabag operasional, keuangan, pemasaran, keamanan, pemeliharaan, dan perawatan gedung

Servis adalah pihak yang melakukan kegiatan pelayanan bangunan seperti masalah teknis, kebersihan, keamanan, utilitas, pantry dan pergudangan.

Berdasarkan pelaku kegiatan, maka kegiatan yang dilakukan adalah

Berbelanja Melihat pertunjukan yang diberikan oleh pihak pengelola

Jalan-jalan / cuci mata Makan / minum Melakukan kegiatan permainan

Menggunakan fasilitas penunjang yang ada di pusat perbelanjaan.

Kegiatan pengelola, aktivitas yang dilakukan oleh pengelola adalah

Mengelola dan mengatur jalannya operasional bangunan Melayani

kebutuhan para konsumen Persiapan peralatan dan tempat sebelum

kegiatan pertunjukkan. memberikan informasi singkat Melakukan

kegiatan administrasi Penyelenggaraan kegiatan penunjang (bisa saja

bekerjasama dengan badan lain yang bersangkutan).

Mengadakan publikasi Kegiatan servis, aktivitas yang dilakukan adalah

Membersihkan setiap ruangan Melakukan perawatan dan perbaikan

terhadap bangunan dan peralatan-peralatan yang ada didalamnya

Mengurus loading dock mengurus utilitas bangunan menjaga keamanan.

D. Studi Banding dan Studi Literatur

1. Mall Ratu Indah

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

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



Gambar :10. Mall Ratu Indah

Sumber : Dokumentasi pribadi januari 2015

Mal Ratu Indah dibangun pada lahan seluas 4 hektar dengan luas lantai keseluruhan 38.631,2 msq. Dengan rincian lantai satu 11.399,6 m² , lantai dua 11.72,6 m² , lantai tiga 10.313,5 m² dan lantai empat 5.038 m². Mal ini terletak pada kawasan komersil yang sedang dikembangkan untuk mendukung lingkungannya.

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

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

Untuk keberhasilan ruang menerus digunakan sky light sehingga efek suasana luas tercapai, sinar matahari terlihat dan ruang mal seolah tak terbatas (pada kenyataannya sky light sempit). Sky light tidak menyebabkan

peningkatan beban AC karena menggunakan kaca ganda/double glass pada kenyataannya panas karena konduksi dan konveksi memang tidak masuk, tetapi radiasi rumah kaca tetap saja terjadi sehingga mengakibatkan lantai tiga agak panas. Bisa dikatakan bahwa Mal Ratu Indah ini, Berhasil menerapkan konsep mal karena menggunakan konsep satu koridor (single corridor) yang lebar, mempunyai barang berkualitas internasional dan sifat pelaku kegiatannya un user (sekali memakai, tidak dibeli secara grosiran).

2. Mall Panakkukang

Mall Panakkukang merupakan mal terbesar di makassar. Mall ini didirikan pada tahun 2003 dan selesai tahun 2006, dengan lokasi yang sretegis di kawasan Panakukang Mall di sekitar kawasan padat penduduk panakukang. Mall ini terdiri dari 4 lantai, 4 koridor A,B,C, dan D, dengan penyewa-penyewa yang sudah terkenal sebagai perusahaan besar baik skala nasional maupun skala internasional. Mall ini dalam tahap renovasi dan perombakan besar-besaran, yakni banyaknya retail yang berkelas masuk, penataan dan perluasan.

Adapun nama-nama store yang ada di mall panakkukang Hypermart, Time Zone, A&D, J.Co Donuts dan Cafe, Nokia Sales and Care, Solaria, Pizza Hut, Lotte Mart, Matahari , Elizabeth dan masih banyak lagi. Mall Panakkukang ini merupakan Family Mall yang berkonsep Untuk Menyediakan Seluruh Kebutuhan Keluarga dalam satu Tempat.



Gambar :12. Mall Panakkukang

Sumber : Dokumentasi Pribadi januari 2015

Tempat-tempat ini sebelumnya mempunyai ruang sendiri dan berdiri sendiri-sendiri dan dengan adanya konsep entertainment kompleks, fragment-fragment ini tidak lagi diperlakukan sebagai 'individu' tetapi bagian dari sebuah kesatuan utuh. Di atas lahan seluas ± 8 Ha, PT Margamas Indah Developmend membuat sebuah bangunan dengan konsep 'satu atap di pusat relaksasi dan hiburan'. Mall Panakkukang berbeda dengan mal yang sudah ada, hal ini dibedakan dengan menyebut 'MP' sebagai 'Mall Terlengkap dan Terdepan'. Konsep ini diwujudkan dengan bangunan bergaya arsitektur yang khas dengan kafe layang yang melintas di atas jalan Adhiyaksa, menampilkan beraneka ragam warna di sisi luar maupun di bagian dalamnya. Konsep bangunan yang berbeda dari mal biasa, serta warna-warna yang ditampilkan, menarik perhatian untuk datang dan masuk ke dalamnya. Dengan target segmentasi pasar

kelas menengah ke-atas, maka pemilihan materi, warna dan desain interior disesuaikan agar dapat memenuhi selera. Hal ini dapat dilihat, apabila dibandingkan dengan mal untuk segmen kelas menengah ke bawah, baik dari pemilihan materi bangunan, interior, warna dan penataannya.

Ketika masuk ke MP, pengunjung langsung berada di sebuah aula besar yang akan menggiring ke sebuah selasar panjang, dimana di sisi kiri dan kanannya berjajar cafe dan restoran. Konsep ini memungkinkan orang untuk dilihat atau melihat dalam suasana yang nyaman oleh pengunjung lain. Selain itu, fasilitas hiburan lain juga disediakan disini. Di lantai yang sama, pengunjung dapat berbelanja di Supermarket, atau mengajak anak-anak ke area bermain 'Timezone atupun Amazone'. Di lantai atas, selain cafe dan restoran, juga terdapat bioskop, tempat bermain bilyard, pusat belanja busana dan keperluan rumah-tangga 'Matahari', serta boutique-boutique kecil lainnya. Bila diamati lebih seksama, restoran fast food juga hadir di sini lebih variatif di banding dengan mall yang lain. Perbedaannya juga terletak pada interior, serta tata letak meja makan yang membaaur dengan meja food court sehingga pelanggan seakan makan bersama dalam acara besar sambil mengamati satu sama lain. Dengan demikian, konsep mal yang tadinya hanya terfokus pada kepentingan belanja, pada Mall Panakkukang ini dilengkapi agar dapat memenuhi keperluan lain dari konsumen.

Kehadiran Mall Panakkukang sebagai pusat perbelanjaan terkemuka, membawa dampak yang cukup signifikan pada perilaku konsumsi warga kota Makassar dalam hal penciptaan gaya hidup, terlebih lagi Mall Panakkukang juga menyediakan aneka ragam wahana hiburan serta outlet fast food yang kemudian mendorong warga Kota Makassar berkunjung untuk pemenuhan kepuasan batin maupun fisiologi.

a. Prasarana dan Sarana

Dalam mengakomodasi kebutuhan pengunjung yang membawa kendaraan pribadi, pihak Mall Panakkukang kini telah memperluas halaman parkir baik bagi pengguna sepeda motor maupun mobil dengan luas area $\pm 4375 M^2$ dan mampu memuat ± 3000 mobil dan motor $\pm 6000-8000$. Lahan parkir tersebut dikelola oleh pihak swasta bekerja sama dengan pengelola mall dimana hasil (keuntungan) dari lahan parkir tersebut dibagi rata oleh kedua belah pihak.

Selain itu, kecekatan pihak pengelola dalam memenuhi kebutuhan atas pasokan listrik, pihak pengelola telah menyediakan genset dengan kekuatan ribuan watt sebagai cadangan ketika terjadi gangguan terhadap system Electrical Mall. Begitu pula dengan pemenuhan akan air bersih yang tak terelakkan lagi. Pihak pengelola telah menyediakan ground water tank sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan air bersih. Untuk menjaga kelestarian

lingkungan, Mall Panakkukang tidak menyepelekan limbah hasil olahannya dengan begitu saja. Akan tetapi pihak pengelola telah menyediakan sarana yang disebut sebagai Sawage Sreatment Plan yaitu sistem pengolahan limbah sebelum dibuang ke pembuangan akhir.

Untuk memanjakan pengunjungnya, pengelola Mall Panakkukang juga menyediakan sarana seperti: lift, eskalator, ruang informasi serta smoking room. Begitu pula dengan pengadaan toilet yang dibagi dua antara toilet pria dan wanita yang dapat di temui di setiap lantai baik pada lantai 1, 2 maupun lantai 3.

b. Jumlah Toko

Menurut pihak pemasaran Mall Panakkukang, hingga saat ini telah terjadi kontrak antara pihak penyewa dan pengelola mall untuk menempati toko sesuai dengan kesepakatan dan aturan yang diberlakukan oleh pihak pengelola. Jumlah toko yang telah terisi saat ini tercatat sebanyak 1500 toko yang terdiri dari: Toko Buku, restoran fast food maupun local, entertains dan wahana hiburan, butik serta departemen store. Untuk menempati toko berukuran 7×4 (P x L), calon penyewa akan dikenakan biaya sewa Rp.150.000.000 juta per tahun. Besar-kecilnya biaya sewa setiap toko tergantung dari kelipatan skala ruang yang akan disewa.

Namun tak jarang pula produsen atau calon penyewa ataupun penyewa lama yang mengontrak dua tenant sekaligus untuk

memperluas usahanya. Terlebih lagi bagi pengusaha yang sangat lihai melirik tempat strategis untuk mengembangkan usahanya, tentunya mereka akan mencari tempat yang mudah diingat oleh konsumennya.

Untuk lebih jelasnya mengenai toko (tenant) dan letaknya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

3. Mall Trans Studio

Para Group merupakan suatu kelompok usaha yang didirikan pada tahun 1988, oleh Bapak Chairul Tanjung. Dalam kesatuan kata Para memiliki arti: ‘bergerak cepat dengan penuh semangat’, identik dengan pasukan para komando yang memiliki keterampilan tinggi, dan selalu sigap dalam segala kondisi.



Gambar :13. Mall Trans Studio

Sumber :www.google.com

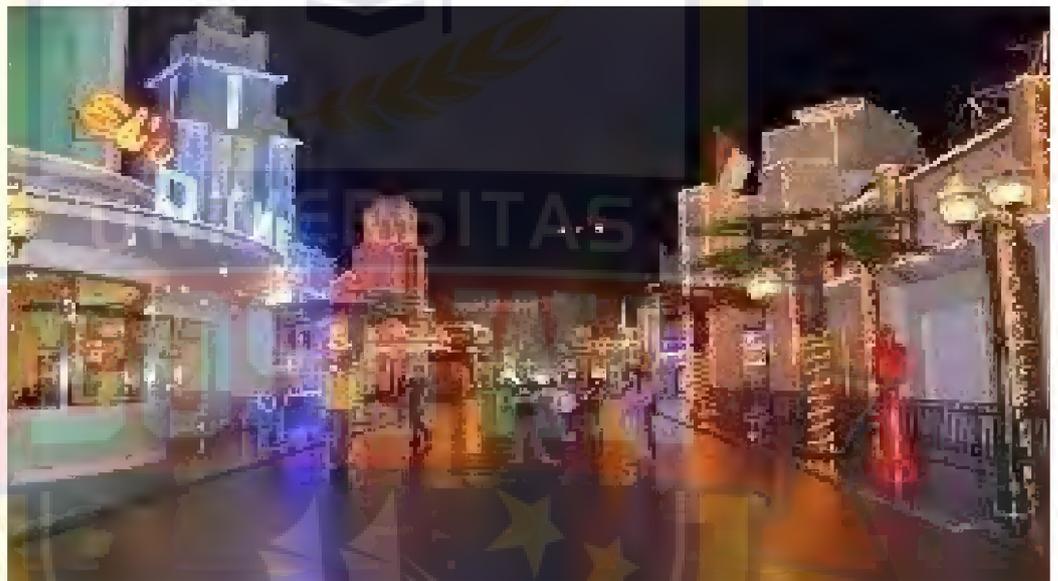
Dilhami oleh makna Para tersebut, maka nama Para inilah yang selanjutnya dipakai sebagai bagian kata dari setiap perusahaan yang dibentuk kemudian. Pada perkembangan selanjutnya, Para Group telah melakukan reorganisasi dari seluruh perusahaan afiliasi

dan subsidiaris untuk bergabung di bawah payung Para Group melalui PT. Para Inti Holdindo, dengan tingkat profesionalisme yang tinggi, perusahaan yang semula bergerak di bidang industri slipper dengan nama PT. Pariarti Shindutama, kini telah berkembang dalam beragam sektor usaha seperti di bidang Properti, Keuangan, Industri, Infrastruktur dan Investasi, sebagai anak perusahaan dari Para Group, PT. Trans Kalla Makassar memiliki jalur bisnis di bidang properti. Perusahaan ini dibentuk pada tahun 2009, dengan tujuan untuk membangun suatu kawasan terpadu yang meliputi fasilitas sebagai berikut:

- a) **Pusat Perbelanjaan (Mall)**
- b) **Pusat Hiburan Keluarga (Family Entertainment Center)**
- c) **Perkantoran**

Trans Studio Themepark Makassar dan Trans Studio Mall Diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia pada Selasa, 19 Oktober 2010, Presiden Republik Indonesia, Bapak Dr. H. Susilo Bambang Yudhoyono meresmikan Trans Studio Themepark dan Trans Studio Mall Makassar dengan didampingi oleh Gubernur Sulsel, Mendagri, Komisaris Utama PAara Group dan disaksikan oleh seluruh Gubernur Propinsi di Indonesia, jajaran Muspida Sulawesi Selatan dan Walikota Makassar serta para pimpinan perusahaan, pimpinan redaksi media dan para undangan lainnya. Peresmian ini ditandai dengan penandatanganan beberapa prasasti dari proyek-proyek yang akan diresmikan, bertempat

di Lobby Trans Square. Setelah itu acara dilanjutkan dengan kunjungan ke Trans Studio Themepark, kemudian ke Trans Studio Mall untuk menyaksikan pameran foto dan miniatur proyek, juga dirangkaikan dengan acara pelepasan ekspor perdana biji besi yang di tandai dengan pemecahan kendi.



Gambar :14. Mall Trans Studio

Sumber : www.google.com/juni 2015

Trans Studio Makassar adalah sebuah proyek pembangunan terpadu bertaraf dunia , di dalam area ini akan dijumpai :

- 1) Trans Studio theme park pusat hiburan keluarga berkelas internasional
- 2) Trans Studio Mall pusat perbelanjaan berkelas internasional yang megah dan nyaman.

Semua itu dibangun di area seluas 24 hektar dan akan menjadi area resort terluas dan terlengkap di Indonesia Timur.

Dengan investasi total tahap pertama lebih dari Rp. 1 triliun, Trans Studio akan menjadi magnet baru Indonesia yang tidak hanya akan menyerap turis lokal dari Indonesia Timur atau kota-kota besar lain di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan dan Semarang, namun juga turis dari negara tetangga seperti Singapura, Malaysia dan Brunei Darussalam.

Trans Studio Theme Park, adalah taman hiburan indoor yang terbesar di dunia, yang terinspirasi dari Disneyland dan Universal Studio. Dengan luas total 2.7 hektar, Trans Studio theme park menyajikan 21 wahana permainan dan berbagai bentuk hiburan pertunjukan yang terdapat dalam 4 zona dengan tema yang berbeda, yaitu:

- (a) Studio Central: dimana pengunjung akan bisa merasakan bagaimana menjadi bintang dan mengetahui rahasia di balik layar dari tayangan-tayangan favorit Trans TV dan Trans 7.
- (b) Lost City : Suatu kawasan seru yang menampilkan petualangan yang menegangkan ala Indiana Jones
- (c) Cartoon City : Dunia penuh warna, fantasi dan keajaiban, dimana anak-anak akan larut dalam kebahagiaan dan kaum dewasa akan terbuai kenangan masa kecil yang ceria

(d) Magic Corner : Suasana penuh magis yang membuat Anda begitu yakin pada apa yang disaksikan karena sensasi yang ditimbulkan. Berdirinya Trans Studio di kota Makassar merupakan suatu kebanggaan tersendiri, tiga rekor Muri telah diraih oleh Trans Studio, yang pertama sebagai Indoor Theme Park terbesar di Dunia, Poster Gedung terbesar dan Led terpanjang. Trans Studio merupakan sebuah karya kreativitas anak bangsa dimana dunia televisi yang tadinya hanya di impian kini telah menjelma menjadi sebuah kenyataan yang diwujudkan ke dalam sebuah wahana theme park indoor terbesar di dunia berkonsep From TV to Reality dengan beragam atraksi dan pengalaman yang menghibur.



Gambar :15. Mall Trans Studio

Sumber : www.google/juni 2015

Trans Studio Mall, sebuah pusat perbelanjaan berkelas internasional yang nyaman dan dilengkapi 3 buah atrium yang

menakjubkan. Disini, pengunjung bisa merasakan suasana belanja yang sangat berbeda dibanding pusat perbelanjaan lain yang ada di Makassar. Suatu pusat perbelanjaan dan hiburan modern termegah di luar pulau Jawa. Bangunan dengan lima lantai ini dibangun oleh PT. Trans Kalla Makassar diatas tanah seluas 24 Hektar, dengan luas bangunan mall 148.000 SQM. Arsitektur bangunan ini sendiri dirancang khusus oleh DP Arsitek Singapura yang dibantu oleh arsitek lokal Arkonin.

Konsep dari mall ini sendiri adalah international lifestyle dan family entertainment mall. Sesuai dengan konsepnya, dari area depan hingga ke belakang seluruhnya memiliki suasana hiburan. Di depan kita sudah dapat menyaksikan Air Mancur Bernyanyi, dimana airnya akan bergerak mengikuti ritme musik. Selanjutnya memasuki area lobby utama mall, pada bagian plafondnya disajikan hiasan kupu-kupu. Konsep ini sendiri diilhami dari tempat wisata alam Bantimurung yang merupakan tempat spesies terbanyak kupu - kupu di dunia. Kemudian memasuki bagian tengah area lower ground terdapat replika perahu phinisi yang cukup besar, perahu ini sendiri menggambarkan ciri dari orang Bugis Makassar sebagai pelaut handal pada jaman dahulu. Kemudian pada koridor lower ground terdapat beberapa kolam air yang menambah sejuknya suasana di sekitar gerai makanan. Selain

itu, pada bagian plafon pada lantai satu dihiasi oleh lampu-lampu yang menyala secara bergantian mengikuti irama lagu yang dapat dinikmati setiap satu jam. Dan setiap Sabtu malam, artis dari Jakarta akan ikut menghibur pengunjung sekaligus dapat melihat dan berinteraksi langsung serta berfoto dengan para selebriti ini. Sungguh suatu hiburan yang sangat berharga bagi keluarga.



Gambar : 16 interior mall trans studio

Sumber : dokumentasi januari 2015

Lokasi kawasan Trans Studio Theme Parka dan Trans Studio Mall ini berada di kawasan Pantai Losari yang merupakan salah satu pusat hiburan di Kota Makassar, kehadiran Mall Trans sebagai pusat perbelanjaan terkemuka, membawa dampak yang cukup signifikan pada perilaku konsumsi warga Kota Makassar saat ini terutama dalam hal penciptaan gaya

hidup, terlebih lagi Mall Trans juga menyediakan aneka ragam wahana hiburan serta outlet fast food "ala dunia Eropa" yang kemudian mendorong warga Kota Makassar untuk berkunjung guna pemenuhan kepuasan batin maupun fisiologi.

E. Studi Literatur

1. Paris Van Java, Bandung

Mall Paris Van Java (PVJ) ini merupakan mall yang terletak dibandung dengan konsep mall terbuka. Seluruh mall ini menggunakan pengudaraan alami dan hanya sedikit yang menggunakan pengudaraan buatan. Pengudaraan buatan hanya terletak didalam toko dan sebagi koridor dalam, selebihnya koridor PVJ menggunakan pengudaraan alami. Konsep mall terbuka dengan pengudaraan alami dan pencahayaan alami pada siang hari membuat mall ini dapat meminimalisasi penggunaan energi. Faktor lokasi juga berpengaruh dalam penerapan pengudaraan dan pencahayaan alami.



Gambar: 17 Konsep Mall Terbuka PVJ

Sumber : [www.google.com/ paris van java](http://www.google.com/paris%20van%20java)

2. The Dubai Mall

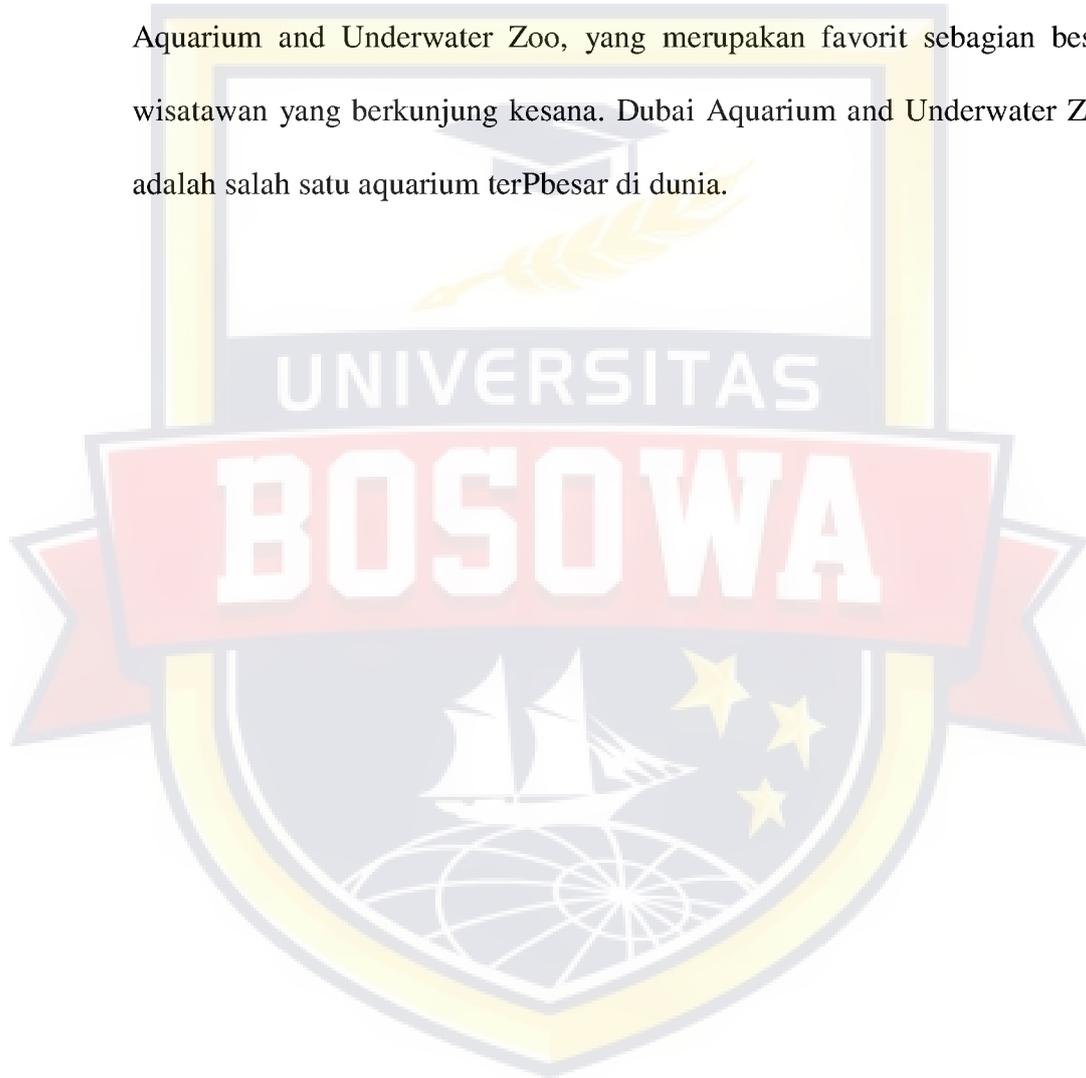
Mall ini memang sangat besar. Mall ini luasnya sekitar 3,6 juta meter persegi. Di dalam mall ini, terdapat 1200 toko yang menjual berbagai macam produk dan jasa. Karena mall ini sangat besar dan toko yang ada di dalamnya sangat banyak, pengunjungnya pun luar biasa banyak. Setiap tahun, lebih dari 30 juta pengunjung datang ke mall ini. Tapi memang, tidak semua pengunjung datang untuk berbelanja. Banyak pengunjung yang sengaja datang kesana hanya untuk mengagumi keindahan dan kemegahan mall ini.



Gambar :18 Mall at milenia

Sumber :www.google.com

Di The Dubai Mall terdapat fasilitas yang sangat lengkap untuk para pengunjung. Selain toko-toko, mall ini menyediakan tempat bermain untuk anak-anak, arena untuk remaja, arena untuk orang dewasa, dan juga klinik kesehatan. Bahkan, di dalam mall yang sangat besar ini terdapat Dubai Aquarium and Underwater Zoo, yang merupakan favorit sebagian besar wisatawan yang berkunjung kesana. Dubai Aquarium and Underwater Zoo adalah salah satu aquarium terPbesar di dunia.



BAB III
TINJAUAN KHUSUS PUSAT PERBELANJAAN
DI KOTA TIDORE KEPULAUAN

A. Tinjauan Umum Kota Tidore Kepulauan

1. Kondisi Geografis

Kota Tidore Kepulauan adalah salah satu kota di propinsi Maluku Utara, timur Indonesia. Ibukota kabupaten kota ini terletak di Soasio. Secara administrasi kota Tidore Kepulauan memiliki luas wilayah 13.862,86 km² dengan luas daratan 9.116,36 km² dan luas lautan 4.746 km². Kota Tidore Kepulauan memiliki 8 kecamatan. Hal ini sesuai dengan peraturan daerah (PERDA) No.13.14.15 dan 16 tahun 2007 serta peraturan daerah No.01 tahun 2008 tentang pemekaran kecamatan. Dengan luas masing-masing kecamatan adalah ; Tidore dengan ibu kota Gamtufkange 212,13 km², Tidore Selatan dengan ibukota Gurabati 249,32 km², Tidore Utara dengan ibukota Rum 221,33 km², Tidore Timur dengan ibukota Tosa dan luas daerah 199,92 Km². Kecamatan Oba dengan ibukota Payahe dengan luas wilayah 2.373,63 km², Oba Selatan dengan ibu kota Lifofa luas daerah 2.210,92 Km², Oba Utara dengan ibukota Sofifi dengan luas wilayah 1.155,91 km² dan Oba Tengah dengan ibukota Akelamo 2.493,17 km². Dan dari 8 kecamatan terdapat 72 kelurahan dan desa. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2.2 Nama, Luas Wilayah per-Kecamatan dan Jumlah Kelurahan/Desa

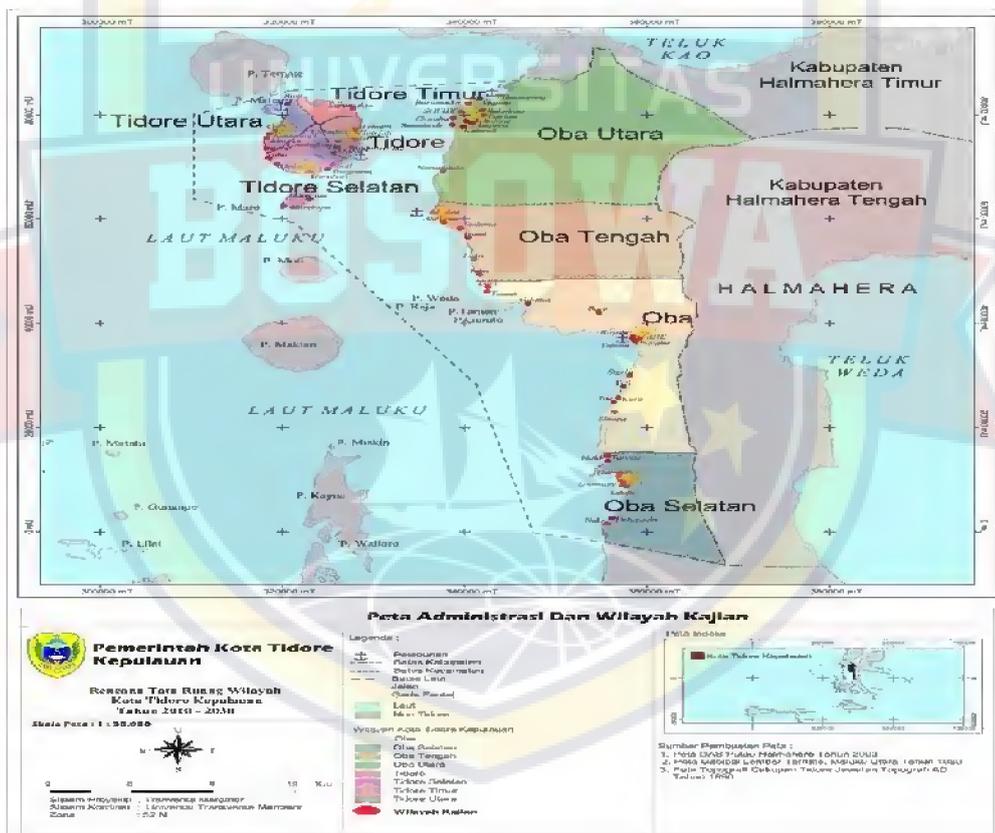
Nama Kecamatan	Jumlah Kelurahan /Desa	Luas Wilayah			
		Administrasi		Terbangun	
		(Ha)	(%)	(Ha)	(%)
		thd total		thd total	
Kecamatan Tidore	13	36,08	2,33	30.07	4.58
Kecamatan Tidore Selatan	8	42,40	2,73	20.08	6.86
Kecamatan Tidore Utara	14	37.64	2,43	21.44	6.42
Kecamatan Tidore Timur	7	34,00	2,19	10.73	12.83
Kecamata Oba Utara	13	376,00	2,43	21.25	6.48
Kecamata Oba Tengah	14	424,00	27,53	9.98	13.79
Kecamata Oba	13	403.67	26,04	15.88	8.67
Kecamata Oba Selatan	7	196,58	12,68	8.21	16.76
Total Kelurahan/Desa	89				

Sumber : BPS Tidore Dalam Angka 2012

Dari gambaran tabel diatas, kita bisa mengetahui bahwa jumlah wilayah admintrasi secara keseluruhan kota tidore kepulauan yang terdiri dari jumlah dan status desa/ kelurahan,dari jumlah desa/ kelurahan yakni 89 Kel/Desa berada di 2

(dua) daeratan yang berbedah, secara khusus untuk 4 (empat) kecamatan yang berada di pulau tidore memiliki jumlah total kelurahan/desa sebanyak 42. Sementara untuk untuk 4 (empat) kecamatan yang berada didataran pulau Halmahera Desa/Kel, sebanyak 47. Dan untuk lebih jelas dapat dilihat pada peta adminstratif kota tidore kepulauan dibawah ini

Peta 2.2 Peta Administrasi Kota Tidore Kepulauan Dan Wilayah Kajian BPS, SSK



Kepulauan Tidore sebelumnya merupakan Ibukota Halmahera Tengah, seiring dengan reformasi sistem pemerintahan di Indonesia maka, pada tahun 2003 Tidore Kepulauan dimekarkan sebagai daerah otonom berdasarkan Undang-

undang Nomor 1 Tahun 2003, yang diresmikan pada tanggal 31 Mei 2003.dengan luas wilayah 13.862,86 km²dengan luas laut 4.746 dan luas daratan 9.116, 36 km², Secara geografis, letak wilayah Kota Tidore Kepulauan berada pada batas astronomis 0⁰-20⁰ Lintang Utara dan pada posisi 127⁰- 127,45⁰ Bagian Timur. dan batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah utara Berbatasan dengan Kecamatan Pulau Ternate, Kota Ternate dan Kecamatan Jailolo Selatan Kabupaten Halmahera barat.

sebelah timur Berbatasan dengan Kecamatan Wasile Selatan, Kabupaten Halmahera Timur dan Kecamatan Weda Kabupaten Halmahera Tengah.

Sebelah selatan Berbatasan dengan Gane Barat Kabupaten Halmahera Selatan dan Kecamatan pulau Moti Kota ternate.

Sebelah barat Berbatasan dengan Laut Maluku

2. Tata Ruang Wilayah

a. Kebijakan Penataan Ruang Kota Tidore Kepulauan

Proses kegiatan penataan ruang harus selalu meliputi tiga hal yaitu proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang agar pemanfaatan ruang dalam kurun berlakunya rencana sesuai dengan rencana tata ruang.Mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang dijabarkan dalam bentuk ketentuan umum pengaturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi

b. Kebijakan Perencanaan Ruang

Pemanfaatan ruang, sebagai bagian dari tata ruang merupakan tindak lanjut implementatif dari perencanaan. Agar Arahan pemanfaatan ruang selalu sesuai dengan rencana maka diperlukan suatu arahan yang nantinya diturunkan dalam bentuk indikasi program. Arahan pemanfaatan ruang bertujuan untuk mewujudkan struktur pemanfaatan ruang kota dan pola ruang sesuai dengan kebijakan dan strategi yang telah disusun dalam rencana.

1. Penyusunan dan peninjauan kembali rencana tata ruang dilakukan dengan pendekatan partisipatif. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan rencana tata ruang sesuai dengan kaidah penataan ruang.
2. RTRW Kabupaten ditinjau kembali dan/atau disempurnakan 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun dalam hal RTRW Kabupaten tidak mampu untuk mengakomodasikan dinamika perkembangan yang disebabkan oleh faktor eksternal maupun internal, perubahan kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar, serta ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas wilayah provinsi berdasarkan undang-undang. Kebijakan ini bertujuan untuk:
 - a) Mewujudkan sinkronisasi antara perencanaan ruang dengan perencanaan sektoral dan wilayah.
 - b) Mewujudkan keselarasan perencanaan ruang antara rencana ruang provinsi, dengan rencana ruang kabupaten yang berdekatan lokasinya.

3. RTRW kabupaten perlu ditindaklanjuti ke dalam rencana yang lebih terperinci. Kebijakan ini bertujuan untuk merinci arahan pemanfaatan ruang yang tertuang dalam RTRW kabupaten.

4. RTRW Kabupaten wajib menyelaraskan dengan subrtansi RTRWP. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan keterpaduan dan keterkaitan perencanaan tata ruang antara provinsi dengan Kabupaten dan antar Kabupaten.

c. Kebijakan Pemanfaatan Ruang

1. Kebijakan Pengembangan Wilayah

Dengan adanya Kota Sofifi Sebagai pusat administrasi (pemerintahan) Provinsi Maluku Utara maka akan membawa dampak bagi perkembangan fisik dan kegiatan di Kota Tidore kepulauan. Dengan demikian diperlukan pengembangan struktur tata ruang yang sesuai dengan kondisi tersebut. Struktur Tata Ruang Kota Tidore Kepulauan adalah sebagai berikut:

- a) Pengembangan pusat – pusat aktivitas ekonomi meliputi Pulau Tidore sebagai PKW, Sofifi sebagai PKLW, Gita-Payahe sebagai PKL 1 dan seluruh ibukota kecamatan sebagai Pusat Kegiatan Kecamatan (PKL 2).
- b) Struktur jaringan transportasi meliputi pengembangan terminal angkutan darat di Soasio dan Sofifi, Pengembangan perhubungan laut di Soasio dan Sofifi serta pengembangan jaringan jalan regional yang meliputi pengembangan jaringan jalan ‘Trans Halmahera’ sebagai jalan arteri yang di dalam Kota Tidore Kepulauan menghubungkan

Sofifi, Loleo, Gita-Payahe dan Lifofa. Jaringan transportasi diarahkan agar terminal dan atau sub terminal terletak berdekatan dengan pelabuhan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pergerakan antar moda

c) Pusat – pusat pengembangan kawasan wisata bahari dan budaya yang tersebar di seluruh wilayah Kota Tidore Kepulauan untuk memudahkan pelaksanaan prioritas pembangunan Kota Tidore Kepulauan dapat dibagi menjadi beberapa bagian sesuai dengan kriteria pembagian wilayah. Selain memudahkan prioritas pelaksanaan penanganan dan pembangunan wilayah kota tetapi juga, memudahkan dalam penanganan masalah terutama dalam perencanaan tata ruang yang lebih detail. Berdasarkan tata ruang, penentuan Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) didasarkan pada :

- 1) Kesamaan sifat kondisi alami
- 2) Kesamaan sifat fungsi bangunan
- 3) Kesamaan sifat kepadatan bangunan
- 4) Kesamaan sifat kegiatan penduduk
- 5) Keterkaitan fungsi satu peruntukan dengan peruntukan lainnya
(Unity)
- 6) Batas alam maupun batas jalan
- 7) Batas administrasi
- 8) Kekompakan Wilayah Pembangunan tersebut dilihat dari pola perkembangan

9) Kemudahan dalam pelaksanaan tahap pembangunan kota

Kota Tidore Kepulauan menjadi wilayah kota sejak tahun 2003 sebagai pemekaran di wilayah Provinsi Maluku Utara. Terjadinya pemekaran wilayah dikarenakan wilayah tersebut dikategorikan dapat berkembang lebih pesat dan mandiri jika berdiri sendiri menjadi sebuah kota. Dalam perkembangannya, Kota Tidore Kepulauan telah ditetapkan menjadi Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) untuk mendukung keberadaan Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Ternate. Ternate sebagai ibukota provinsi telah berkembang menjadi kota yang padat dengan berkumpulnya fasilitas perdagangan harus didukung oleh Tidore sebagai simpul transportasi dan distribusi barang dan jasa kepada wilayah lainnya. Seiring berkembangnya Ternate, maka direncanakan perpindahan ibukota Provinsi Maluku Utara ke Kota Sofifi. Kota Sofifi yang merupakan wilayah Kota Tidore Kepulauan dalam RTRW Provinsi Maluku Utara direncanakan sebagai pusat pemerintahan Provinsi Maluku Utara. Perpindahan pusat pemerintahan tersebut ditujukan agar Ternate dapat berkembang menjadi pusat perdagangan di Provinsi Maluku Utara.

2. Kebijakan Pengembangan Struktur Ruang

Berdasarkan pertimbangan diatas maka konsep pengembangan struktur tata ruang di Kota Tidore Kepulauan dibedakan antara perkembangan di wilayah Pulau Tidore dan di wilayah Pulau Halmahera.

a. Konsep pengembangan struktur ruang di wilayah Pulau Tidore

Pertumbuhan di Pulau Tidore berpusat pada pelabuhan dan menyebar, namun karena topografi Pulau Tidore yang membatasi pertumbuhan karena kelerengannya, yang terjadi adalah perkembangan memanjang mengikuti jaringan jalan dan tidak menyebar secara radial. Perkembangan di Pulau Tidore membentuk pola pita (ribbon pattern).

b. Konsep struktur ruang di wilayah Pulau Halmahera

Pertumbuhan di wilayah Kota Tidore Kepulauan yang berada di bagian Pulau Halmahera menunjukkan perkembangan yang relatif mirip, yaitu berpusat pada pelabuhan. Pertumbuhan di bagian Pulau Halmahera ini dapat membentuk pola radial dikarenakan topografinya masih memungkinkan.

c. Konsep pengembangan struktur tata ruang Kota Tidore Kepulauan yang disesuaikan dengan konsep pengembangan Multi Nukleus, dialokasikan menyebar di tempat – tempat strategis atau yang memiliki aksesibilitas baik sehingga mudah dijangkau dari seluruh Wilayah Pembangunan. Kegiatan utama yang dikembangkan di pusat pelayanan ini berupa jasa pelayanan kegiatan pemerintahan, jasa pelayanan kegiatan perekonomian dan jasa pelayanan kegiatan permukiman, yang dikembangkan secara berjenjang dan terpadu sesuai skala pelayanannya.

Pembentukan struktur kota ini sangat dipengaruhi oleh faktor – faktor berikut:

- 1) Struktur kota yang telah terbentuk
- 2) Perkembangan pusat dan sub pusat kegiatan
- 3) Potensi dan kendala pengembangan yang ada seperti topografi dan kebencanaan serta kemungkinan pengembangan pusat dan atau sub pusat pengembangan baru
- 4) Pola jaringan infrastruktur utama (pelabuhan dan jalan)
- 5) Kecenderungan perkembangan yang ada (berkaitan erat dengan pengembangan sektor unggulan yang ada)
- 6) Kebijakan pengembangan seperti rencana tata ruang kota (RTRW, RUTR, RDTR), kebijakan sektoral yang ada seperti rencana pengembangan jaringan jalan, rencana pengembangan pelabuhan, masterplan drainase kota, penerbitan ijin lokasi untuk kegiatan industri, perumahan, perdagangan dan lain – lain.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya struktur Kota Tidore Kepulauan diarahkan sebagai berikut:

- a) Soasio sebagai pusat administrasi Kota Tidore Kepulauan, pusat perdagangan dan jasa, pusat pendidikan, pusat
- b) Sofifi sebagai pusat administrasi Provinsi Maluku Utara, Pusat perdagangan dan jasa, pusat pendidikan tinggi
- c) Pengembangan pelabuhan nasional di Sofifi

- d) Pengembangan kawasan industri perikanan dan pertanian di Payahe
- e) Pengembangan industri agro di Tidore Utara dan Tidore Timur
- f) Pengembangan industri bersih di Tidore dan Tidore Selatan
- g) Pengembangan kawasan transmigrasi di daerah Oba dan Oba Selatan
- h) Pengembangan kegiatan wisata alam bahari yang tersebar di seluruh wilayah Kota Tidore Kepulauan
- i) Pengembangan wisata budaya di pulau Tidore yaitu kawasan cagar budaya Gurabunga dan Kedaton Kesultanan Tidore
- j) Jaringan jalan arteri 'Trans Halmahera' yang melewati Kota Sofifi- Payahe-Nuku kemudian berlanjut ke Halmahera Selatan.

3. Kebijakan Pengembangan Pola Ruang

Konsep pengembangan pola ruang Kota Tidore Kepulauan dimaksudkan untuk menciptakan pola ruang yang mampu menjadi wadah bagi berlangsungnya berbagai kegiatan penduduk serta keterkaitan fungsional antar kegiatan, sehingga tercipta keserasian antara satu kegiatan dengan kegiatan lainnya serta tetap menjaga kelestarian lingkungan. Dalam mengembangkan konsep pola ruang kota ini disesuaikan dengan potensi dan permasalahan yang ada di kota Tidore Kepulauan, dengan tetap mempertimbangkan hal – hal berikut:

- a. Keserasian arahan pemanfaatan ruang Wilayah Pembangunan Kota Tidore Kepulauan dengan arahan tata ruang Provinsi Maluku Utara.
- b. Peran dan fungsi Kota Tidore Kepulauan sesuai dengan struktur tata ruang Provinsi Maluku Utara. Pola penggunaan lahan eksisting dan kecenderungan perkembangannya, baik fisik, sosial maupun ekonomi ke dalam konsep pemanfaatan ruang yang mudah dilaksanakan (realistis).
- c. Potensi dan kendala fisik alam.
- d. Mengamankan kawasan lindung guna menjaga kelestarian daya dukung lingkungan.

4. Kebijakan Pengendalian Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang bertujuan untuk menjaga konsistensi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Sasaran pengendalian pemanfaatan ruang adalah terminimalisasinya penyimpangan terhadap RTRW Kabupaten yang dilaksanakan melalui pengawasan dan penertiban.

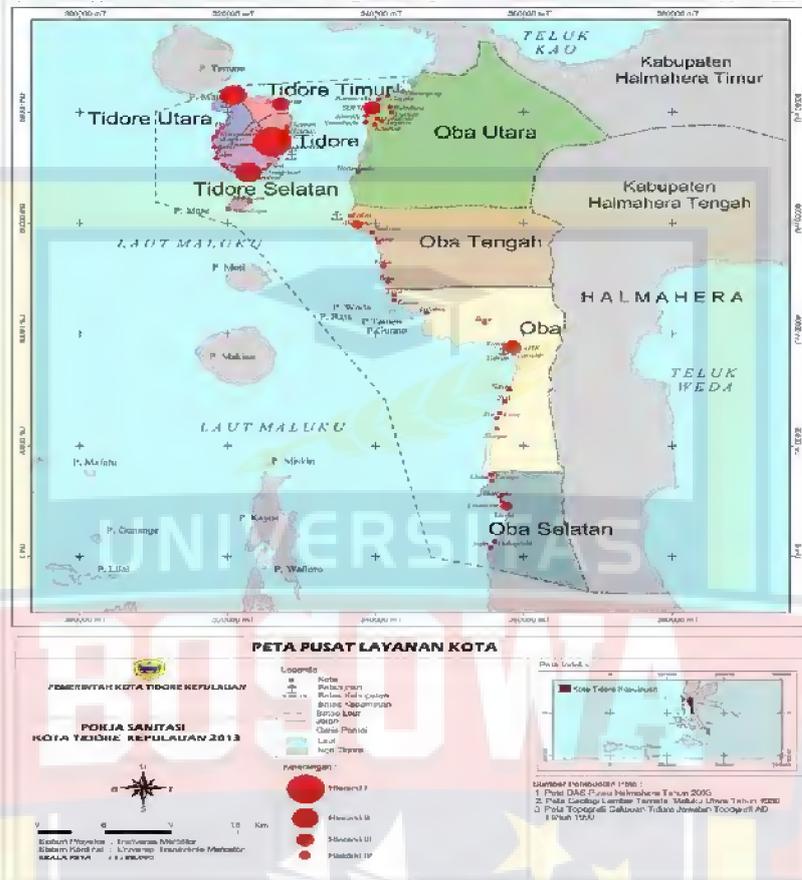
Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang adalah :

- a. Mengendalikan pemanfaatan ruang melalui pengawasan dan penertiban yang didasarkan kepada arahan perijinan, arahan peraturan zonasi, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- b. Menjadikan pemberian ijin pemanfaatan ruang sebagai salah satu alat pengendalian pemanfaatan ruang.

- c. Pemberian ijin pemanfaatan ruang yang merupakan kewenangan Kabupaten dalam pelaksanaannya harus memperhatikan dan mempertimbangkan RTRW.

Pemberian ijin pemanfaatan ruang oleh Kabupaten yang berdampak besar dan/atau menyangkut kepentingan umum secara luas, terlebih dahulu dikoordinasikan dengan Gubernur. Berdasarkan hasil analisis system pusat-pusat pelayanan yang ada di Kabupaten Halmahera Barat yang tertuang di dalam RTRW Kabupaten Halmahera Barat, untuk system perkotaan ditetapkan 2 (dua) tingkatan hirarki/orde yaitu orde II dan orde III direncanakan juga meliputi 2 (dua) tingkatan Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yaitu PKL I dan PKL II. Pusat Kegiatan Lokal diharapkan dapat berfungsi sebagai pusat koleksi dan distribusi local untuk itu setiap Pusat Kegiatan Lokal (PKL) akan dilengkapi dengan fasilitas minimum untuk mendorong berfungsinya Pusat Kegiatan Lokal (PKL). Gambaran umum tentang wilayah yang ditetapkan menjadi Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dapat dilihat pada peta 2.3

Peta 2.3 Rencana pusat layanan Kota Tidore Kepulauan



Sumber : RTRW Tidore Kepulauan 2013-2030

B. Analisis Pengadaan Pusat Perbelanjaan Di Kota Tidore Kepulauan

1. Motivasi Pengadaan

a. Bagi Pihak Pengusaha

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

b. Bagi Konsumen

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

c. Bagi Investor

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

2. Tujuan Pengadaan

- a. Membantu perancangan pengembangan Kota Tidore Kepulauan kearah timur, dalam mengatasi masalah kepadatan penduduk kota dengan merealisasikan rencana pembangunan sentra sekunder, khususnya pada sektor perdagangan.
- b. Mengembangkan konsep perencanaan fasilitas perbelanjaan dalam bentuk mall, sebagai pemenuhan tuntutan pemenuhan ruang belanja yang nyaman dan rekreatif.

- c. Menciptakan lapangan kerja baru bagi angkatan kerja serta turut membantu mengurangi pengangguran khususnya di Kota Tidore Kepulauan.

3. Faktor Keberhasilan Pusat Perbelanjaan

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

a. Lokasi

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

b. Area Parkir

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

- 1) Memenuhi standart luasan yang dibutuhkan

- 2) Berada dalam site bangunan
- 3) Menjamin kelancaran sirkulasi kendaraan

c. Window Display

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

d. Suasana Ruang

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

- 1) Sistem penghawaan
- 2) Sistem pencahayaan
- 3) Sistem sirkulasi dalam bangunan
- 4) Sistem penataan kemasan barang.

C. Analisis Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Kota Tidore Kepulauan

1. Analisis kegiatan manusia

Kegiatan manusia tidak terlepas dari aktivitas-aktivitas yang terjadi. Dalam konteks kota terjadi interaksi kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda, dimana keterlibatan manusia mempengaruhi besar kecilnya aktivitas-aktivitas

tersebut. Kegiatan manusia dalam bidang jasa, perdagangan berbelanja, hiburan, rekreasi/bersantai di Kota Tidore adalah sebagai berikut:

a) Bidang jasa dan perdagangan

Kegiatan lebih berkonsentrasi pada daerah jl. Izak telusa, Jl. reklamasi.

Pada Jl Kom L Yos Sudarso dan sekitarnya fungsi-fungsi jasa dan perdagangan lebih didominasi oleh perdagangan bahan-bahan bangunan dan aksesorisnya dengan pola pertokoan.

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

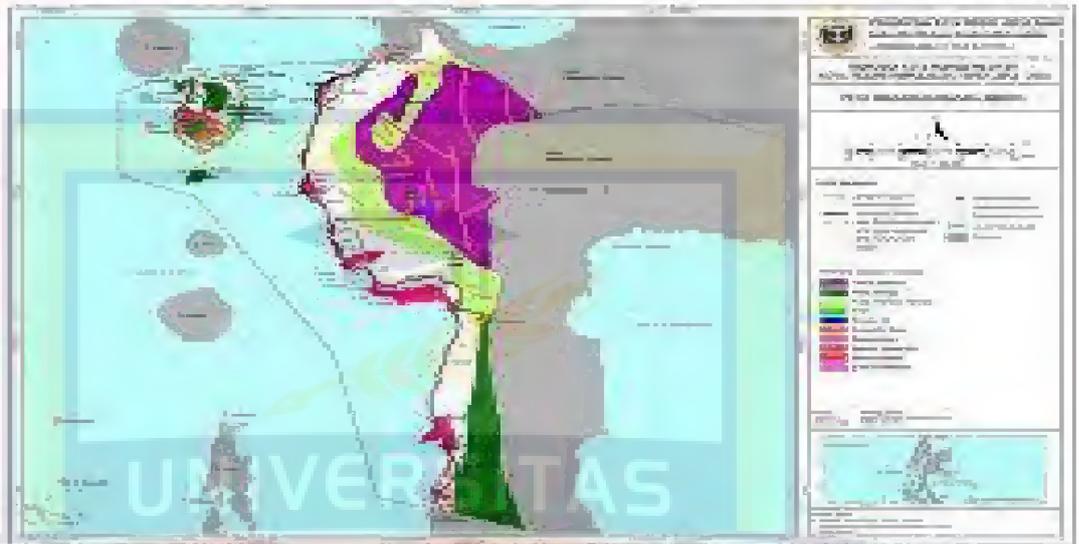
Pada daerah pasar Sarimalaha kegiatan yang merupakan pusat kegiatan perbelanjaan pertama di kota Tidore Kepulauan dan dikelola secara individu dengan pola pertokoan shopping street.

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

2. Analisis lingkungan

Dengan merujuk pada RUTRW kota Tidore, dimana zona perdagangan dipusatkan pada pusat kota, zona pemukiman sebagian di tengah maka

dengan pengadaan bangunan pusat perbelanjaan setidaknya dapat meningkatkan kualitas pusat kota di Kota Tidore Kepulauan.



Gambar 22. Peta Jalan Kota Tidore Kepulauan

Sumber : Bapeda Kota Tidore

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

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

3. Analisis bangunan

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

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

4. Analisis kuantitatif

1) Penduduk dan kebutuhan

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

2) Proyeksi kebutuhan sarana perbelanjaan

Dasar pertimbangan sebagai prakiraan kebutuhan akan sarana perbelanjaan pada tahun proyeksi adalah Jumlah penduduk di kota Tidore

pada tahun 2019 dengan laju pertumbuhan penduduk 2,61% pertahun adalah 286.409 jiwa.

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

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

5. Sistem pengelolaan perbelanjaan

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

D. Penentuan dan Dasar Pertimbangan Fasilitas.

a. Sebagai fasilitas utama

1) Pertokoan yang terdiri dari:

- a) Departement Store
- b) Speciality shop
- c) Supermarket

- d) Retail shop
 - e) Book Store
- 2) Dasar pertimbangan

a) Departement Store:

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

b) Supermarket:

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

3) Book Store:

Untuk memberi pilihan bagi pengunjung untuk membeli keperluan sekolah atau kantor

4) Speciality Shop :

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

5) Retail Shop :

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

b. Sebagai fasilitas pendukung

1) Restoran

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

Dasar Pertimbangan :

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

2) Play Ground

- a) Permainan Elektronik (tertutup)

Dasar pertimbangan :

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

3) Cinema

- a) Jenis Cinema mini, klasifikasi A II. Disediakan 4 buah dengan film yang berbeda.

Dasar pertimbangan :

1. Memberi alternatif kepada penonton untuk memilih film yang disukai.
2. Merupakan salah satu hiburan yang sudah dikenal dan disukai masyarakat pada umumnya.

4) Exhibition Hall:

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

E. Pengelolaan dan jumlah personil

1. Pengelolaan

a) General Manager :

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

b) Assistant General Manager :

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

c) Sekretaris :

- 1) Mengurus kelancaran arus dokumentasi dan korespondensi.
- 2) Membantu General Manager dalam surat menyurat.
- 3) Membuat laporan tertulis hasil-hasil rapat.

d) Manager Accounting :

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

e) Manager Marketing :

- a) Mengatur pemasaran stand-stand toko, ruang perkantoran, dan sebagainya.
- b) Melakukan publisitas baik melalui promosi, pameran atau kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pemasaran.

f) Manager Personalia :

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

g) Manager operasional :

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

h) Kabag maintenance

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

i) Kabag security :

- a) Mengkoordinir sistem keamanan perusahaan.

b) Menjaga ketertiban baik internal maupun eksternal pada bangunan.

j) Bagian Mechanical Electrical :

a) Bertanggung jawab langsung terhadap pengoperasian semua sarana yang ada.

b) Memelihara sarana-sarana mekanikal gedung seperti lift, eskalator, genset, dan lain-lain.

k) Bagian Building Service

a) Memelihara bangunan baik dalam hal perbaikan, penambahan, pemeliharaan bangunan dan fasilitasnya.

b) Melakukan pengoperasian sarana-sarana pada bangunan

l) Karyawan lift dan eskalator

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

m) Karyawan genset

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim listrik bangunan.

n) Karyawan Air Conditioning :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim AC.

o) Karyawan Telephone :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim telephon.

p) Karyawan Sound System :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sound system.

q) Karyawan Sanitasi :

Melakukan kontrol dan reparasi rutin dari sistim sanitasi.



BAB IV

PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

A. Konsep Tata Ruang Makro

1. Konsep Pemilihan Lokasi

a. Dasar Pertimbangan :

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

b. Kriteria :

- 1) Lokasi berada dan sesuai dengan RUTRK yaitu berada pada daerah pusat perdagangan dan pelayanan jasa ataupun berada pada daerah sekitar pusat perdagangan.
- 2) Di daerah yang mendukung aktifitas seperti perkantoran, perdagangan, perhotelan dan bisnis.
- 3) Letak yang strategis dan mudah dalam akses (mudah dicapai dari segala arah).

- 4) Terdapat potensi dan sarana penunjang.
- 5) Tersedianya sarana dan prasarana seperti kelengkapan jaringan utilitas dan komunikasi yang memadai.

2. Konsep Pemilihan Site

a. Dasar pertimbangan :

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

b. Kriteria :

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

- 7) Mempunyai view yang baik sehingga mampu memberikan “focal point” dan “terminating vista” (pengakhiran pandangan) pada bangunan.



Gambar: 24. Lokasi Peruntukan Pusat Perbelanjaan Kota Tidore Kepulauan

Sumber: selebaran Profil Kota Tidore/juni 2015

3. Pengolahan site

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

a. Tautan lingkungan

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

b. Ukuran dan tata wilayah

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

c. Keistimewaan fisik alamiah dan buatan

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

d. Sirkulasi

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

e. Utilitas

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

f. Faktor kualitatif dan estetika

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

4. Sistem sirkulasi dalam site

Sistem sirkulasi dalam site harus memperhatikan :

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

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

- 2) Sistem Parkir Kendaraan Roda Empat

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

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

3) Sistem Parkir Kendaraan Roda dua

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

5. Perletakan fungsi bangunan (Zoning Vertikal)

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

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

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

a. Pola tata massa

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

- 1) Proporsi, yaitu perbandingan fisik bangunan dengan luasan site, maupun perbandingan unit bangunan dengan bangunan tinggi.
- 2) Ritme, yaitu pemakaian modul pengulangan maupun bervariasi dengan ukuran yang seirama.
- 3) Unity, yaitu menciptakan kesan kesatuan dari seluruh unit bangunan. Dapat diciptakan dengan pemakaian bahan material yang sama maupun bentuk dasar yang sama.
- 4) Balance, yaitu keseimbangan yang dapat dicapai dengan pengaturan dan perletakan bangunan sedemikian rupa didalam site.

b. Bentuk dasar

Faktor utama dalam penentuan bentuk dasar suatu bangunan adalah fungsi serta sifat kegiatan yang ditampungnya. Dalam hal ini bangunan yang direncanakan adalah bersifat rapi dan menghibur sehingga

pendekatan terhadap bentuk dasarnya diperoleh dengan pertimbangan terhadap kepentingan dan keinginan pemakaian yang dalam hal ini adalah penghuni.

Bentuk dasar dapat dikelompokkan dalam bentuk bulat dan persegi empat . Pemilihan bentuk dasar bangunan didasarkan pada pertimbangan:

- 1) Optimasi pemanfaatan luas lantai sehingga tiap area yang ada dapat disewakan.
- 2) Kemudahan dalam pelaksanaan konstruksi serta efisiensi waktu pelaksanaan
- 3) Kemudahan perawatan bangunan.

Selain itu, pendekatan terhadap bentuk dasar bangunan juga mengacu pada pertimbangan dasar, yaitu:

- a). Fungsi sebagai bangunan perbelanjaan dan hiburan yang ramah lingkungan serta sifat dan kebutuhan dari kegiatan yang di tampung.
- b). Kondisi dan bentuk tapak.
- c). Efisiensi terhadap lingkungannya.

Pertimbangan tersebut bentuk dasar bangunan cenderung akan mengikuti bentuk view yang ada. Sehingga dalam perencanaan bangunan ini perubahan atau modifikasi dari bentuk dasarnya akan dikembangkan untuk memberi nilai estetika dan akses pada bangunan secara keseluruhan.

c. Penampilan bangunan

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

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

7. Tata ruang luar

Fungsi dari perencanaan ruang luar adalah sebagai berikut :

- a. Ruang tangkap visual.
- b. Sebagai ruang peralihan terhadap lingkungan.

- c. Sebagai pengarah sirkulasi.
- d. Sebagai tata hijau sekeliling bangunan.
- e. Sebagai kontinuitas dengan ruang terbuka lainnya.
- f. Sebagai integritas dengan lingkungan sekitar.
- g. Sebagai pelindung, peneduh dari polusi udara dan suara.

A. Konsep Perencanaan Mikro

1. Analisa perencanaan bangunan

a. Penempatan Entrance

1) Main Entrance

Main entrance adalah jalan masuk utama bagi pengunjung kedalam site. Main entrance dipusatkan pada jalan yang mudah dijangkau, atau pada jalan yang mempunyai akses yang paling kuat. Sedangkan jalan keluar ditempatkan pada jalan yang aksesnya rendah. Pemisahan perletakan untuk jalan keluar dan masuk kendaraan didasarkan pada beberapa pertimbangan yaitu sebagai berikut :

- a) Jalan yang dilalui transportasi umum merupakan arah masuknya pengunjung yang terpadat
- b) Dengan pemisahan jalur keluar dan masuknya pada jalan yang berbeda, maka akan dapat memperlancar sirkulasi kendaran ke dari tapak.

2) Side Entrance

Side entrance adalah jalan alternatif untuk masuk ke site bagi pengunjung. Side entrance diletakkan pada akses jalan yang lebih sedang atau lebih rendah dari akses jalan pada main entrance

3) Service Entrance

Service entrance adalah jalan alternatif untuk kegiatan service seperti pelayanan bangunan. Kegiatan persiapan pameran, sirkulasi mobil pemadam kebakaran dan sebagainya. Service Entrance ini ditempatkan pada bagian jalan yang aksesnya rendah. Sirkulasi yang keluar masuk kendaraan sengaja dipisahkan dengan pertimbangan :

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

b. Tata ruang dalam

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

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

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

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

c. Tata ruang luar

Adapun elemen-elemen ruang luar yang direncanakan adalah :

- 1) Taman yang berfungsi sebagai pengarah sirkulasi dan sebagai barrier dari efek bising yang ditimbulkan oleh aktifitas kendaraan dari luar site.
- 2) Taman yang berfungsi sebagai pemberi kesan artistik.
- 3) Elemen penunjang lampu jalan yang berfungsi sebagai unsur dekoratif dan penerangan eksterior.
- 4) Scluptur, sebagai ornamen elemen pelengkap ditempatkan disekitar area main entrance.

d. Tata massa

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

- 1) Bentuk kondisi dan luas tapak yang ada sesuai dengan kegiatan yang berlangsung baik di dalam maupun di luar bangunan serta kelancaran sirkulasi.
- 2) Berkesan terbuka, disiplin dan dinamis.
- 3) Harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya termasuk terhadap oerientasi matahari dan angin.

- 4) Bentuk dan besaran massamemperlihatkan efisiensi penggunaan tapak dan layout sirkulasi.
- 5) Efektivitas pemanfaatan ruang terbuka secara tepat.
- 6) Bangunan menghadap jalan protocol untuk mendukung penampilan sebagai pusat perbelanjaan dan hiburan.

e. Orientasi bangunan dan view bangunan

1) Orientasi bangunan

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

- a) Orientasi terhadap matahari yang dalam hal ini mempengaruhi tata letak unsur bangunan yang memiliki tanaman dan pengembangannya terhadap pemanfaatan sinar matahari pagi serta faktor pemanasan yang akan menimbulkan pemborosan dalam pengkondisian udara.
- b) Orientasi terhadap angin yang dapat dimanfaatkan untuk memberikan kenyamanan pada tempat-tempat bersantai.
- c) Orientasi terhadap view yang baik dari dalam bangunan terhadap lingkungan sekitarnya maupun dari lingkungan sekitarnya terhadap bangunan dalam usaha untuk menciptakan suatu area arsitektur dari bangunan terhadap lingkungan sekitarnya.

f. Ketinggian Bangunan

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

1) Ketinggian bangunan

Mempengaruhi pencerminan karakter bangunan terhadap lingkungan.

2) Harga Tanah

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

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

a) Dengan bentuknya yang cenderung horisontal, penyesuaian terhadap lingkungan lebih besar, karena bentuk horisontal tersebut mendekati ke arah bentuk-bentuk pemukiman dan juga adanya suatu konsep estetika bahwa garis-garis horizontal melahirkan keramahan, sehingga adanya kesan penyatuan

dengan lingkungan dimana hal ini tidak tercermin pada bangunan vertikal yang cenderung menunjukkan otoritasnya sendiri.

- b) Berdasarkan wawancara dan dari hasil pengamatan bahwa pengunjung akan senang berbelanja, berjalan- jalan dan menikmati. kegiatannya tersebut hanya sampai pada lantai ke tiga, pada lantai ke empat orang sudah merasa lelah
- c) Selain itu, juga supaya terjadi pemerataan nilai dari retail shop pada setiap lantai sehingga setiap retail shop tidak ada yang diistimewakan dan dapat dijangkau pengunjung tanpa rasa lelah.

g. Penampilan Bangunan

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

- 1) Filosofi bangunan perdagangan yang bersifat komersial sehingga diharapkan dapat memberi kesan mengundang, terbuka/umum dan atraktif.
- 2) Suasana promotif dan dinamis sesuai dengan fungsi utama sebagai wadah perbelanjaan/perdagangan.

- 3) Berkesan dinamis, transparan serta dominan terhadap lingkungannya serta keserasial proporsin.
- 4) Mengambil sudut pandang/view yang tebaik dan potensial terhadap tapak.

5) Orientasi pencapaian.

h. Pola sirkulasi dalam bangunan

Titik tolak perencanaan suatu koridor yaitu :

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

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

Dengan pola sirkulasi satu koridor ini, mengakibatkan :

- a) Semua toko dilewati arus maksimum pengunjung, sehingga toko-toko tersebut tidak ada yang di istimewa, karena tidak terdapat toko yang terpencil dan jauh dari pencapaian.
- b) Bagi pengunjung, pola ini memudahkan orientasi ke dalam bangunan dan memudahkan mereka untuk menemukan toko yang dituju.
- c) Polanya direncanakan agar mendorong pengunjung untuk berggerak hilir mudik dari satu sisi ke sisi lain dari pusat

perbelanjaan dan hiburan ini. Karena itu dihindari pola sirkulasi yang berbentuk garis lurus yang cenderung menyebabkan efek visual seperti lorong yang tidak menarik dan menjadi monoton bila koridor terlalu panjang.

d) Suatu pola yang berkelok-kelok akan menciptakan pergerakan yang lebih menarik dan dapat mengalirkan pengunjung untuk lebih dekat ke depan toko. Selain itu pola yang direncanakan tersebut juga didasarkan pada kemudahan untuk keluar masuk pengunjung dari bangunan.

i. Sistem Struktur dan Material Bangunan

1. Modul Struktur

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

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

Jenis modul yang biasa digunakan dipertimbangkan atas :

- 1) Kebutuhan tata letak perabot didalamnya.

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

2. Sistem Struktur

a) Sistem Struktur Bawah (Substruktur)

Yang perlu diperhatikan dalam sistem substruktur yaitu :

- 1) Kemampuan untuk menahan dari kendaraan yang lalu lalang.
- 2) Sesuai dengan daya dukung tanah setempat.
- 3) Sesuai dengan kedalaman lapisan tanah keras
- 4) Kemudahan pelaksanaan dan efek gangguan yang sekecil-kecilnya terhadap lingkungan setempat.
- 5) Sistem struktur yang dapat diterapkan dalam hal ini adalah : sistem struktur pondasi poer dan tiang pancang.

b) Sistem Struktur Pendukung

Sistem struktur pendukung, yaitu:

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

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

c) Sistem Struktur Atap/Penutup

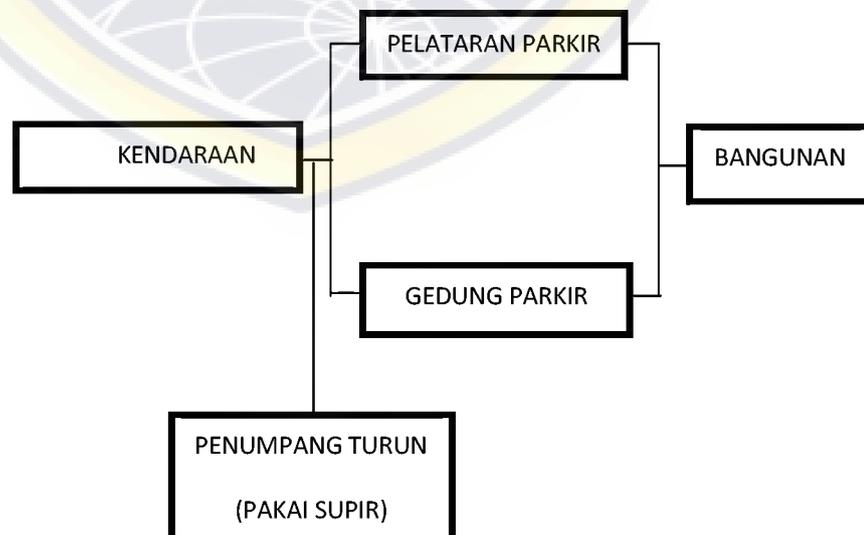
Yang perlu diperhatikan pada sistem superstruktur, yaitu :

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

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

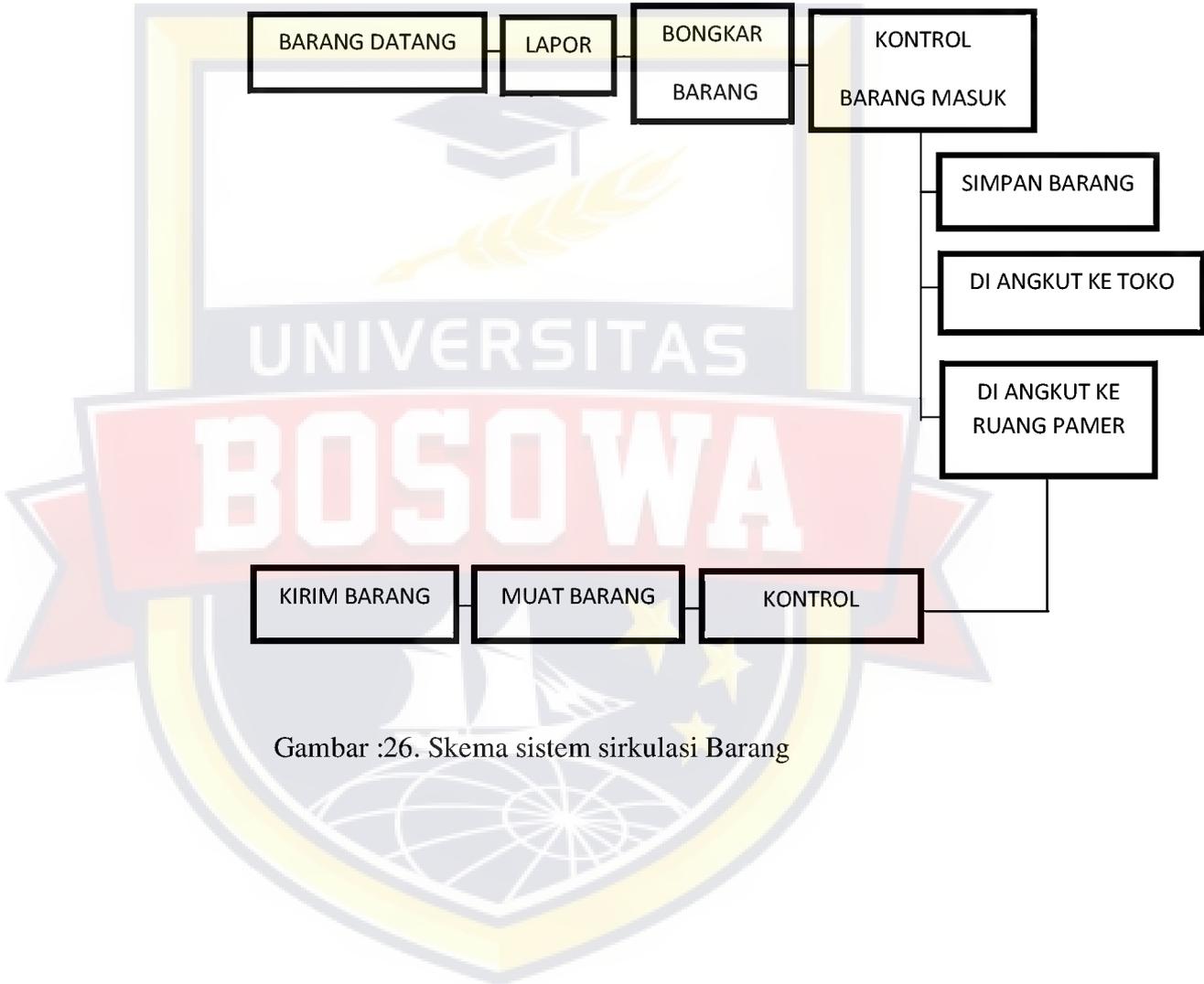
d) Sistem Sirkulasi Pada Site

- 1) Sirkulasi kendaraan



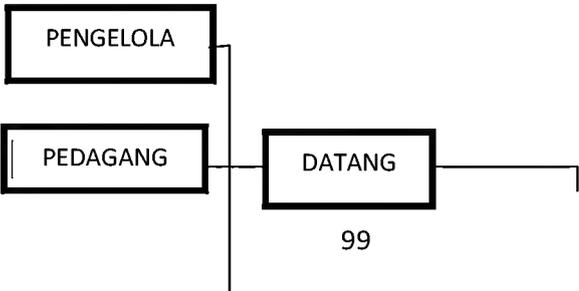
Gambar : 25. Skema Sirkulasi Kendaraan

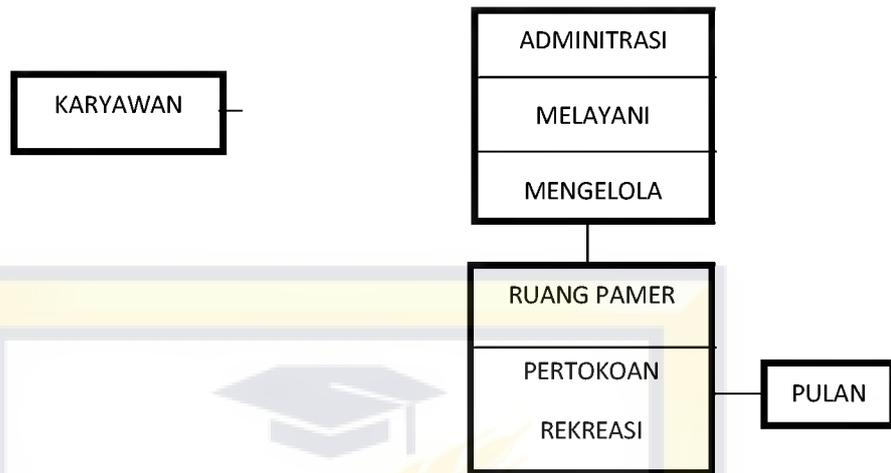
2) Sirkulasi Barang



Gambar :26. Skema sistem sirkulasi Barang

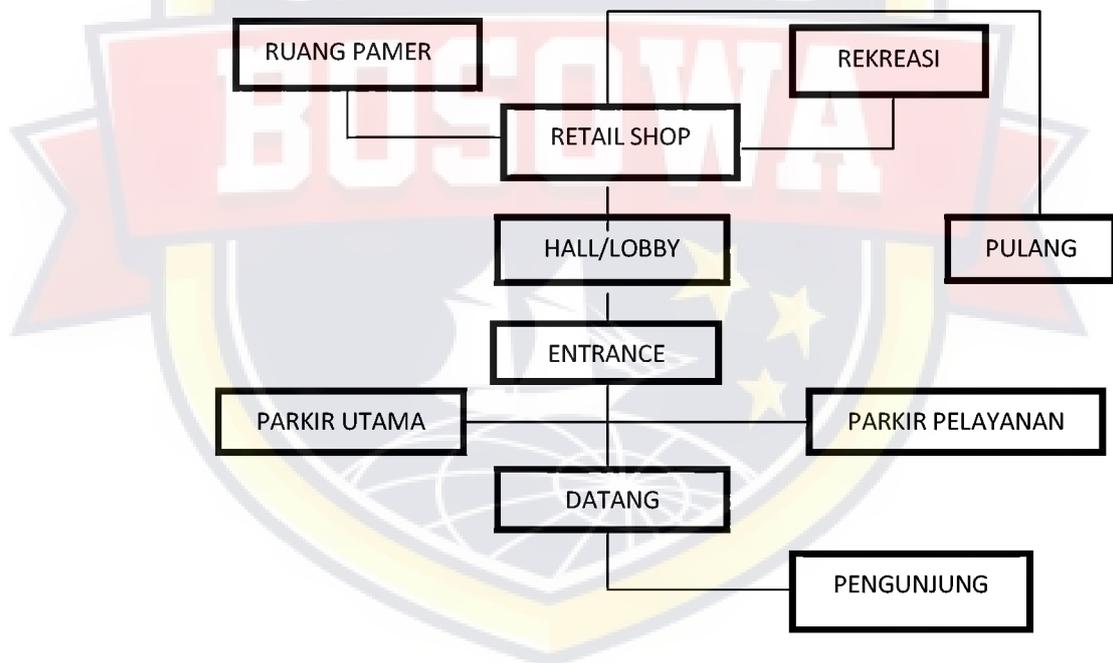
3) Sirkulasi Pengelola





Gambar :27. skema sistem sirkulasi pengelola

4) Sirkulasi Pengunjung



Gambar :28. Skema sistem sirkulasi Pengunjung

e) Sistem Sirkulasi Dalam Bangunan

Sirkulasi dalam bangunan berfungsi untuk mempermudah pencapaian ruang. Sirkulasi dalam bangunan terbagi atas 2 (dua) bagian, yaitu :

1) Sirkulasi horizontal

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

2) Pola vertikal

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

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

f) Kebutuhan dan Besaran Ruang

1) Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang untuk kegiatan utama meliputi ruang perdagangan barang berupa:

- a) Unit pertokoan (retail shop) yang sifatnya pembeli dilayani dan dapat maupun tidak dapat terjadi tawar menawar.
- b) Supermarket, yang sifatnya pembeli melayani dirinya sendiri (swalayan) dan tidak terjadi tawar menawar. Barang yang disediakan kebanyakan adalah makanan dan alat-alat rumah tangga.

- c) Department store, sifatnya menyerupai supermarket tetapi barang yang disediakan lebih lengkap.
- d) Speciality shop/store, sifatnya pembeli dilayani dan tidak terjadi tawar-menawar, sedangkan barang yang disediakan berupa barang khusus atau special.

2) Kebutuhan ruang untuk kegiatan penunjang

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

3) Kebutuhan ruang untuk kegiatan pelengkap

- a) Fasilitas parkir, merupakan tempat bagi pengunjung bangunan untuk menyimpan kendaraannya. Fasilitas yang disediakan ini dapat berupa parkir dalam gedung maupun diluar gedung.
- b) Kantor pengelola, direncanakan untuk memberikan kemudahan dalam menangani masalah-masalah administrasi, teknis serta pengawasan dan maintenance bangunan.

c) Ruang service dan sirkulasi merupakan ruang yang direncanakan oleh pihak pengelola untuk kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung dan penyewa retail. Yang termasuk dalam ruang ini adalah : escalator, elevator, tangga, tangga darurat, toilet, gudang, ruang mekanikal dan elektrik, shaft-shaft, hall, ruang informasi dan lain-lain.

4) Besaran Ruang

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

a) Macam dan fungsi ruang yang akan digunakan.

- 1) Jumlah dan pelaku kegiatan.
- 2) Jenis dan ukuran peralatan yang akan digunakan.
- 3) Pola gerak statis dan dinamis.
- 4) Standar-standar yang berlaku.

5) Hubungan Ruang

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

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

5) Besaran ruang

a. Ruang perbelanjaan barang

- 1) Supermarket Supermarket modern, luasnya 512 m^2
- 2) Departement store Untuk 1 unit departement store, dengan luasan standar 768 m^2

3) Unit pertokan (retail)

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

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

Diasumsikan panjang minimum unit ruang toko 400 cm , adalah :

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{Type sedang} &= 2 \times \text{luas type kecil} \\ &= 2 \times 12,00 \text{ m}^2 \\ &= 24,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Type besar} &= 2 \times \text{luas type sedang} \\ &= 2 \times 24 \text{ m}^2 \\ &= 48,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

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

unit toko adalah :

$$\text{Type kecil} : \text{Type sedang} : \text{Type besar} = 50\% : 30\% : 20\%$$

Maka jumlah pertokoan berdasarkan typenya adalah :

$$\text{Type kecil} = 50\% \times 40 \text{ unit} = 20 \text{ unit}$$

$$\text{Type sedang} = 30\% \times 40 \text{ unit} = 12 \text{ unit}$$

$$\text{Type besar} = 20\% \times 40 \text{ unit} = 8 \text{ unit}$$

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

sirkulasi 20% dan luas pertokoan :

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

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

Total luas ruang perbelanjaan :

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

b. Ruang rekreasi dan hiburan

1) Food court/Pujasera (kapasitas 80 orang)

Dengan perincian :

a) Ruang makan (standar : 1,4 – 1,7 m²/orang)

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

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

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

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

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

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

2) Restoran (kapasitas 70 orang)

a) Ruang makan (1,48 – 2,15 m²/orang)

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

b) Dapur (35 – 25% ruang makan)

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

c) Service (30% x ruang makan)

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

d) Ruang administrasi (asumsi 8 orang)

Standar 4,5 – 8 m²/orang

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

e) Toilet (2 unit)

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

f) Ruang karyawan (asumsi 30 orang)

Standar 1,2 – 2 m²/orang

$$1,5 \text{ m}^2/\text{orang} \times 30 \text{ m}^2 = 45,00 \text{ m}^2$$

$$\text{luas restoran} = 352,00 \text{ m}^2$$

$$\text{sirkulasi } 20\% \times 352 \text{ m}^2 = 70,4 \text{ m}^2$$

$$\text{total luas restoran} = 422,4 \text{ m}^2$$

3) Bioskop

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

$$\text{Luas audience} = 20,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Bioskop} = 70,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas bioskop} = 90,00 \text{ m}^2$$

4) Cildren playground

a. Ruang bermain (untuk alat bermain)

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

b. Ruang alat ketangkasan (untuk 20 unit)

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

c. Ruang administrasi (5 orang)

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

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

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

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

Total ruang rekreasi dan hiburan =

$$180,00 \text{ m}^2 + 422,4 \text{ m}^2 + 90,00 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2 = 1022,4 \text{ m}^2$$

d. Ruang pelayanan jasa Sosial

$$\text{a) Bank pembantu, asumsi} = 25,00 \text{ m}^2$$

$$\text{b) Travel Biro, asumsi} = 25,00 \text{ m}^2$$

$$\text{c) Wartel, asumsi} = 25,00 \text{ m}^2$$

$$\text{d) Pos dan Giro, asumsi} = 25,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas pelayanan jasa} = 100,00 \text{ m}^2$$

e. Ruang property/pengelola

1) Ruang manajer

a) Ruang kerja manajer (untuk 2 orang)

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

b) Ruang tamu (untuk 4 orang)

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

c) WC (1 unit)

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

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

Sirkulasi 20% dan luas lantai

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

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

2) Ruang staf

a) Ruang kerja staf

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

b) Ruang tamu (untuk 4 orang)

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

c) WC (1 unit)

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

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

Sirkulasi 20% dari luas lantai

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

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

3) Ruang devinisi Engineering

a) Ruang kerja Kepala (untuk 2 orang)

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

b) Ruang asisten (untuk 2 orang)

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

c) Ruang staf (untuk 10 orang)

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

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

Ruang sirkulasi 20% dari luas lantai

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

Luasan ruang devisi engineering yang Dibutuhkan

$$\underline{= 81 \text{ m}^2}$$

4) Ruang devisi Building Service (diasumsikan sama dengan luas devisi engineering)

a) Ruang kerja kepala (untuk 2 orang)

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

b) Ruang asisten (untuk 2 orang)

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

c) Ruang staf (untuk 10 orang)

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

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

Sirkulasi 20% dari luas lantai

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

5) Luasan ruang devisi building service yang dibutuhkan

a) Ruang keamanan (Security)

$$= \underline{81 \text{ m}^2}$$

b) Ruang kerja kepala (untuk 3 orang)

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

c) Ruang staf (untuk 4 orang)

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

$$\text{Luas ruang security} = 36,6 \text{ m}^2$$

Sirkulasi 20% dari luas lantai

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

Luasan ruang keamanan/security yang dibutuhkan

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

6) Ruang makan karyawan/kantin

a) Ruang makan (untuk 20 orang)

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

b) Sirkulasi 20% luas lantai

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

c) Dapur (25% dari ruang makan)

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

Luas ruang makan karyawan yang dibutuhkan=

104,8m²

7) Ruang arsip

a) Ruang arsip (4 unit)

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

b) luas ruang arsip yang dibutuhkan

$$= 12,96 \text{ m}^2$$

8) Gudang

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

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

9) Toilet

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

b) Urinoir (untuk 10 orang)

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

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

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

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

Total luas ruang properti/pengelola :

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

10) Ruang fasilitas penunjang

a) Ruang informasi dan telepon (untuk 5 orang)

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

b) Ruang mekanikal dan elektrikal Diasumsikan

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

c) Ruang studio sound system (untuk 2 orang)

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

d) Ruang kontrol televisi (untuk 4 orang)

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

e) Ruang ibadah/mushallah (untuk 20 orang) Standar

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

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

Luas total ruang fasilitas penunjang

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

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

11) Hall/lobby

Diasumsikan 20% dari luas lantai total ruang

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

12) Lavatori

a) Ruang untuk toilet umum diperhitungkan dengan asumsi waktu (peak hour) kerapatan pengunjung

1 orang/2 m² Jadi jumlah orang dalam bangunan :

= besaran luas ruang yang disewakan x 1 orang/2

m²

= 623,5122 m² x 1 orang/2 m²

= 311,7561 orang atau 312 orang

b) yang menggunakan fasilitas toilet diperkirakan

30% dari jumlah orang dalam bangunan :

= 30% x 312 orang = 93,6 orang atau 94 orang

perbandingan pemakai fasilitas antara pria dan

wanita adalah = 40% : 60%.

Standar 1 closet = 30 orang

Standar 1 urinoir = 25 orang

Standar 1 wastafel = 40 orang

Kebutuhan toilet pria :

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

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

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

Kebutuhan toilet wanita :

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

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

Kebutuhan toilet setiap lantai:

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

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

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

Luas kebutuhan toilet :

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

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

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

Jadi luas ruang penunjang :

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

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

Total luas ruang keseluruhan adalah

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

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

13) Parkir

a) Parkir mobil : 1 (satu) mobil berbanding dengan 100 m² luas lantai bangunan.

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

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

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

$$\text{Sehingga kebutuhan parkir mobil adalah : } 23 \text{ mobil} \times 12 \text{ m}^2 = 276 \text{ m}^2$$

b) Parkir motor : 2 (dua) motor berbanding 60 m² dengan luas lantai bangunan.

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

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

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

Total luas parkir = parkir mobil + parkir motor

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

Direncanakan bangunan dibuat sebanyak tiga (3) lantai sehingga Luas lantai bangunan adalah $3884,9132 \text{ m}^2 : 3 = 1294,971 \text{ m}^2$. Sehingga building coverage yang di gunakan adalah $(60 : 40) \times 1294,971 \text{ m}^2 = 1942,4565 \text{ m}^2$. Jadi total kebutuhan luas lahan pusat perbelanjaan moderen di Kabupaten Fakfak adalah : $1294,971 \text{ m}^2 + 1942,4565 \text{ m}^2 = 3237,4275 \text{ m}^2$

f. Sistem utilitas bangunan

1) Sistem pencahayaan

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

2) Sistem pencahayaan alami

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

3) Sumber pencahayaan buatan

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

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

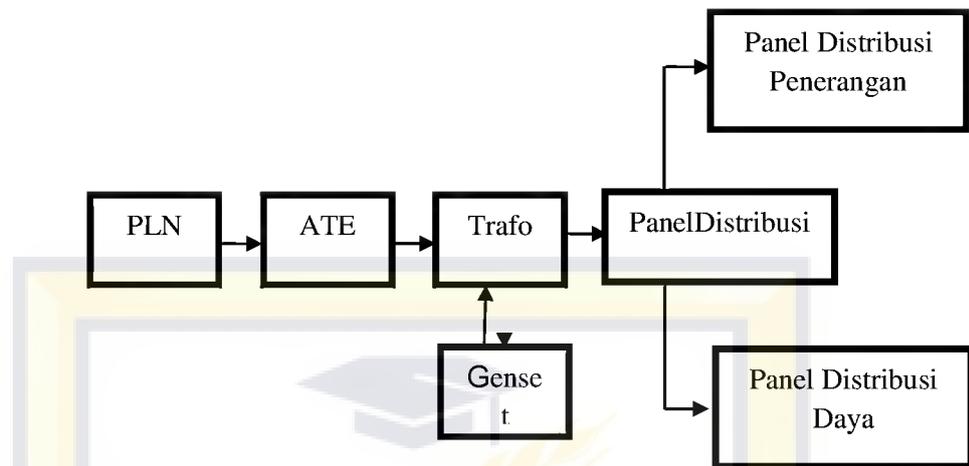
Macam-macam penerangan/pencahayaan buatan dalam kaitannya dengan fungsi bangunan yaitu :

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

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

Kebutuhan pencahayaan pada beberapa jenis ruang diuraikan sebagai berikut

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



Gambar :28.Skemainstalasi jaringan listrik

6) Sistem Penghawaan

1) Sistem Penghawaan Alami

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

2) Sistem Penghawaan Buatan

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

- A. Temperatur ruang dapat terkontrol.
- B. Kelembaban udara dapat diatur.
- C. Tempat mengatur sirkulasi dalam ruang
- D. Memiliki kapasitas pelayanan yang luas

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

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

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

Kelembaban udara : $45\% - 55\%$

Standar kebutuhan suhu udara untuk ruang yang nyaman adalah $20^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$ dengan udara bersih sebesar 8 liter/detik/orang atau

29 m^3 . kebutuhan udara akan menurut sumber Meruya Gargen Apartement yaitu :

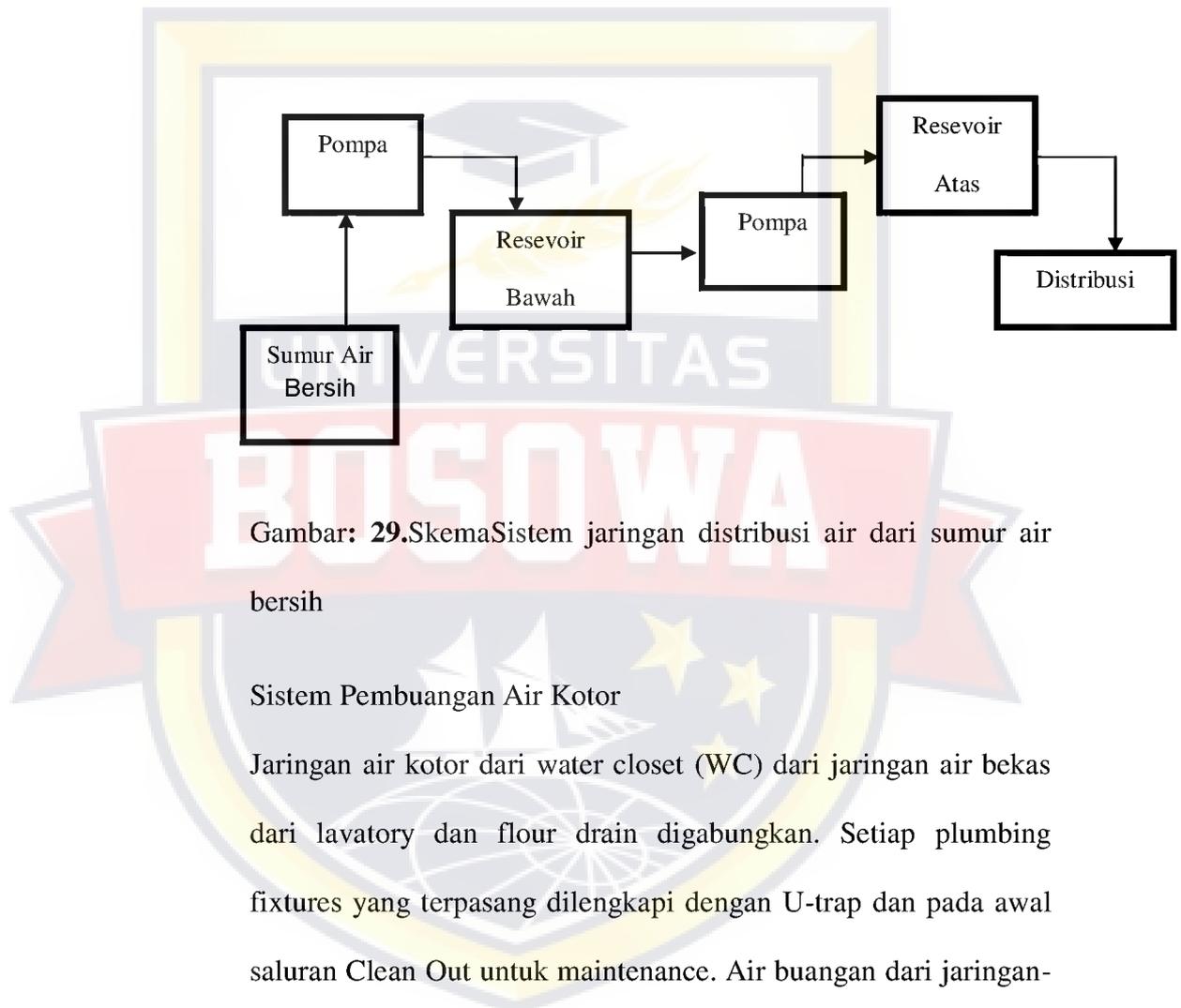
- a) Kantor (open plan), toko, departement store, supermarket, bioskop : $0,008 \text{ m}^3/\text{detik/orang}$
- b) Kamar tidur apartement, kantor-kantor restoran, cafe shop, bar dan cafe : $0,013 \text{ m}^3/\text{detik/orang}$
- c) Ruang konfrensi, restoran (dining room), coctail bar : $0,018 \text{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

3) Sistem Plumbing

a) Sistem Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih bersumber dari jaringan PDAM, sedangkan untuk alternatif dapat digunakan Deep Well dengan pengolahan terlebih dahulu, yang kemudian ditampung bersama dengan air PDAM

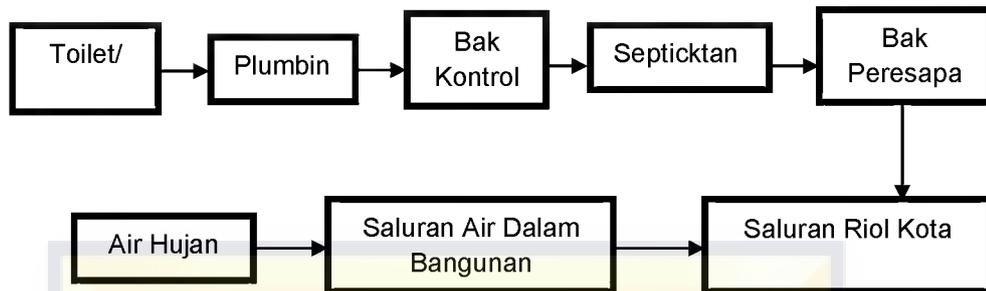
di reservoir bawah (ground reservoir), kemudian dipompa ke bak penampungan yang berada di atas (tower tank) air yang berada pada tower tank disalurkan kesetiap lantai dengan sistem gaya gravitasi bumi.



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

Sistem Pembuangan Air Kotor

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



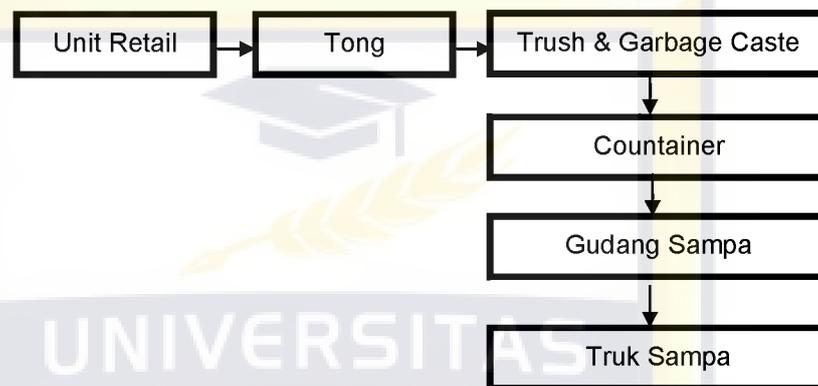
Gambar:30. Skema Sirkulasi air kotor

b) Sistem Pembuangan Sampah

Penggunaan masalah sampah dilakukan dengan pengumpulan sampah, sebagai berikut :

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

6) Selanjutnya dari tempat penampungan sampah induk yang dibedakan menurut jenisnya, diangkut keluar dari bangunan dengan angkutan sampah kota.



Skema 31: Sistem sirkulasi Pembuangan sampah

c. Sistem Jaringan Telekomunikasi

1) Komunikasi Keluar Bangunan

a) Sistem PABX (Private Automatic Branch Exchange)

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

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

2. Komunikasi dalam Bangunan

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

e) Sistem tata suara

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

f) Sistem keamanan bangunan

Pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran

Sistem pencegahan kebakaran dibagi atas 2 bagian yaitu aktif dan pasif di dalam bangunan yang didukung dengan

jalur sirkulasi yang dapat mendukung seluruh sisi luar bangunan ditambah dengan beberapa

d. pencegahan kebakaran aktif pada halaman.

1. Pencegahan kebakaran aktif

(a) Fire Hydrant, yang jarak maksimum 25 m dan radius pelayanannya 800 m dan di tempatkan di koridor, hall, daerah servis dan tempat yang mudah dijangkau

(b) Kimia portable, jarak maksimum 25 m dengan radius 200 m dan ditempatkan di daerah umum atau ruangan yang kecil, seperti dapur dan ruangan panel.

(c) Pilar hidrant, jarak maksimumnya 100 m dan ditempatkan di halaman yang mudah dicapai oleh mobil pemadam kebakaran.

(d) Sprinkler, dengan jarak antara 6 - 9 m dengan radius pelayanan 25 m, dan digunakan untuk penanggulangan kebakaran pada tingkat awal yang bekerja secara otomatis karena pengaruh suhu.

(e) Heat & Smoke Derector, radius pelayanannya 25 m, dan dihubungkan dengan alarm untuk mendeteksi sendiri kemungkinan adanya kebakaran

2. Pencegahan Terhadap Bahaya Petir

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

a) Franklin Rod, type ini memberikan perlindungan dengan

bentuk sudut lebih kurang 45 derajat

b) Sangkar faraday, type ini memberikan perlindungan pada

bangunan dengan jarak antar kawat mendatar tidak lebih dari 20 m pada dua detik tertentu dan diberi ujung vertikal

$\frac{1}{2}$ m.

c) Pemilihan sistem penangkal petir ini, dikaitkan terhadap :

- 1) Kegiatan bangunan
- 2) Penampilan bangunan dari segi estetika
- 3) Maintenance

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

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

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

Adapaun syarat-syarat sangkar faradai yaitu sebagai berikut :

Konduktor horizontal (KH) dipasang disekeliling bidang tepi atap

Bidang atap yang lebar beberapa deret konduktor dengan ketentuan : jarak maksimum dari tepi 9 m dan jarak maksimum 2 konduktor paralel 18 m.

Pada sepanjang konduktor horizontal dipasang antena dengan ketentuan : tinggi atas permukaan atap datar 25 – 90 cm dari jarak masing-masing antena maksimum 7,5 cm.

e. Pencegahan Terhadap Tindakan Kriminal

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

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

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

a. Untuk area yang sering dipakai oleh umum digunakan Key Management System, dimana kunci dapat diambil dari lift

penyimpanan kunci. Apabila kunci diambil maka secara otomatis AC dan lampu dalam ruangan akan berfungsi dan ruangan dapat digunakan. Jika orang terakhir meninggalkan ruangan dan memasukkan kunci kedalam kotak penyimpanan maka AC dan lampu dalam ruangan akan mati dan sistem keamanan akan berfungsi.

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

1) Building Automatic System akan merekam semua kejadian ini.

2) Penggunaan kamere CCTV yang bisa merekam semua kejadian pada saat lampu atau alarm menyala.

3) Untuk ruangan khusus yang membutuhkan keamanan yang lebih ketat dilengkapi dengan sensor keamanan pasif. Hal ini dimonitor melalui sistem keamanan

yang dipadukan dengan penerangan dan CCTV, dan bisa diatur oleh sistem manajemen utama.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

B. Saran

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

DAFTAR PUSTAKA

Bappeda dan Kantor Statistik kota Tikep

Beddington, Nadine, 1982, *Desing For Shopping Centres*, Butterwots Desing Senes, London.

De Chiara, Joseph, *Planning Desing Criteria*, New York Van Notrand Reinhold Comani.

De Chiara, Joseph, & Callender, John H, 1980. *Time Saver Standards for Building Types Two Edition*, Mc Graw-Hill Book Company, New York.

Direktorat Tata Kota & Tata Kota Tidore Kepulauan

Gibber, Fredrick, 1959, *Town Design*, Architectural Press, London.

International Council of Shopping Centres, 1996, *Winning Shopping Centres Designs No. 3*, Retail Reporting Corporation 302 Fifth Avenue New York.

Kontruksi, No. 271 – 31 Mei 1998 tahun ke-XXII.

Mangguwijaya Dipl. Ing. Y.B, 1981., *Pasal-pasal Pengantar Fisika Bangunan*, Jakarta PT. Gramedia.

Neufert Ernst, *Data Arsiek, Edisi Kedua, Jilid I*, terjemahan Sjamsu Amril, Penerbir Erlangga.

Paca, Muh. Sani, 1997, *Mall Bagian Wilayah Kota Makassar, Acuan Perancangan*, Jurusan Arsitektru Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar.

Sambang, Yudya, E.R, 1994, *Puasat Perbelanjaan Di Makassar, acuan Perancangan*, Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar

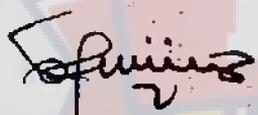
**HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN PERANCANGAN**

Proyek : TUGAS AKHIR SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
Judul : PERENCANAAN PUSAT PERBELANJAAN MODEREN
DIKOTA TIDORE KEPULAUAN
Penyusun : ISMAIL HASAN
No.Stambuk : 45 12 043 006
Periode : SEMESTER GENAP 2018-2019

Menyetujui :
Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Syam Fitriani Asnur. ST.,M.Si
NIDN : 0931087602



Lisa Amalia. ST.,MT
NIDN : 0929018901

Mengetahui :

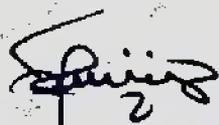
Dekan

Ketua Jurusan Arsitektur



Fakultas Teknik

Ismail Hasan, ST.,M.Si
NIDN : 0910127101



Syam Fitriani Asnur. ST.,M.Si
NIDN : 0931087602

KATA PENGANTAR

“Semoga dipanjangkan usia zaman dalam selamat sejahtera *dan sentosa*”

Assalamualaiku Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbi ‘alamin

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

“ PUSAT PERBELANJAAN MODEREN

DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA ”

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

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

1. Orang-orang Tersayang Kedua orang tuaku yang sangat saya kagumi dan sangat saya banggakan, almarhum ayahanda Hasan Rabo dan ibunda Fatma Goru atas doa yang tidak henti-hentinya kepada saya serta dukungan Moril maupun materil yang diberikan selama perkuliahan sampai saat ini dan tak lupa buat kakaku yang Tersayang Sartika Hasan, Dani Ahmad, Ratna Maskur,

Fachria Ismail, Ophy Fitri, semua keluarga yg tak bisa disebut satu persatu atas segala dukungan motifasi Moril Maupun Materil, semoga Allah memberi kebahagiaan selamanya..

2. Ibu Syamfitriani Asnur, ST.,Msc Selaku Ketua Prodi Jurusan Arsitektur Universitas Bosowa Makassar.
3. Syamsuddin Mustafa, ST., MT Selaku Penasehat Akademi Yang telah banyak memberi nasehat dan motifasi kepada saya.
4. Ibu Syamfitriani Asnur, ST.,Msc dan Ibu Lisa Amalia, ST.,MT selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, dan pikiran dalam proses bimbingan dan penyusunan Laporan Perancangan ini.
5. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar Atas segala bentuk pengorbanan hingga saya bisa berada dititik ini..
6. Rekan-rekan Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Bosowa Makassar yang telah banyak membantu dalam penulisan ini.
7. Ucapan terima kasih juga untuk Adik Tersayang M.Affandy Naser, Arisandy H Sangadji, Nurulhaema, Rizkawaty dan masih banyak lagi yang selama ini selalu memberikan support dan dukungannya.
8. Tak lupa ucapan Terimakasih Tak terhingga Untuk Keluarga Besar Lembaga Tercinta HIPMIN Makassar.

Dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu saya baik langsung maupun tidak langsung semoga Allah

SWT akan selalu memberi Rahmat dan Karunia-Nya semoga apa yang saya sajikan ini dapat bermanfaat bagi ummat manusia. **Amin.**

Makassar, Oktober 2019

ISMAIL HASAN



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Tujuan Perancangan	4
C. Batasan Perancangan	4
BAB II RINGKASAN PERANCANGAN	5
A. Nama Perancangan	5
B. Batasan Perancangan	5
C. Fungsi Bangunan	5
D. Program Kegiatan	5
1. Pengelola	4
2. Pengunjung/konsumen	4
BAB III RANCANGAN FISIK	7
A. Tata Ruang Makro	7
1. Lokasi tapak	7
2. Site	7
3. Analisa tapak	8
4. Tata ruang luar	9
5. Bentuk dan penampilan bangunan	10

B. Tata Ruang Mikro	11
1. Kebutuhan ruang dan Besaranruang.....	11
2. Sistem struktur.....	14
3. Sistem kelengkapan bangunan.....	15
C. Perhitungan penggunaan air bersih	

DAFTAR PUSTAKA

GAMBAR



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

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

Pusat perbelanjaan modern memiliki kaitan yang erat dengan kehidupan masyarakat kota, pusat perbelanjaan modern telah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat kota, saat ini pusat perbelanjaan modern tidak hanya berfungsi sebagai pasar tempat bertemunya penjual dan pembeli, namun telah menjadi ruang publik tempat masyarakat melakukan interaksi

sosial, melakukan pertemuan, bahkan menjadi tempat rekreasi bagi keluarga (Ishnanto, 2010).

Sebagian pihak, pembangunan pusat perbelanjaan modern dianggap memberikan dampak positif bagi kota, terutama jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, sebut saja penyerapan tenaga kerja dan sumbangan pajak, selain itu, keberadaan pusat perbelanjaan modern juga dianggap berkontribusi pada perkembangan kota (Ishnanto, 2010). Namun, keberadaan pusat perbelanjaan modern juga memiliki beberapa dampak negatif bagi kota.

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

Kota Tidore Kepulauan merupakan salah satu kota di Provinsi Maluku Utara, Maluku Utara merupakan salah satu provinsi yang memiliki beberapa Kabupaten Kota yang terpisah dalam bentuk pulau. Kota Tidore Kepulauan merupakan salah satu kota yang pulaunya berada ditengah dan dihipit oleh beberapa pulau Kabupaten Kota Lainnya di Provinsi Maluku Utara seperti Kota Ternate, Kabupaten Halmahera Tengah, Kabupaten Halmahera Utara dan Kabupaten Halmahera Selatan sehingga letaknya yang sangat strategis.

Saat ini Kota Tidore Kepulauan belum memiliki pusat perbelanjaan modern, sehingga beranjak dari hal tersebut perlu adanya proses pembangunan pusat perbelanjaan modern di Kota Tidore Kepulauan agar dapat menunjang pertumbuhan perekonomian Kota Tidore Kepulauan dan peningkatan daya beli masyarakat.

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

Bila di tinjau dari perkembangan kotanya, Kota Tidore Kepulauan memiliki perkembangan ekonomi yang sangat baik. Hal ini dapat dilihat dari pendapatan daerah dan pendapatan penduduk yang cukup tinggi. Secara umum perekonomian di Kota Tidore Kepulauan selama beberapa tahun terakhir ini menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang cukup mengembirakan dan memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi di Kota Tidore Kepulauan. Walaupun angka pertumbuhan berfluktuasi dari tahun, tetapi secara makro angka tersebut menunjukkan kenaikan yang cukup positif. Dilihat dari tingkat laju inflasi di Kota Tidore Kepulauan rendah dengan fluktuasi yang relative kecil selama kurun 2015-2019 dibandingkan dengan

kabupaten Kota lainnya. Angka inflasi di Kota Tidore Kepulauan berfluktuasi dengan laju inflasi ditahun 2015 sebesar 14,24%. Ini menunjukkan bahwa inflasi di Kota Tidore Kepulauan masih dapat dikendalikan dan belum begitu mengkhawatirkan.

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

B. Tujuan Perancangan

1. Untuk menentukan letak lokasi pusat perbelanjaan modern sesuai dengan fungsinya di Kota Tidore Kepulauan.
2. Untuk menentukan kebutuhan ruang dan persyaratan ruang.
3. Untuk menentukan bentuk bangunan pusat perbelanjaan modern di Kota Tidore Kepulauan.

C. Batasan Perancangan

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

BAB II

RINGKASAN PERANCANGAN

A. Nama Perancangan

Pusat Perbelanjaan Moderen Di Kota Tidore Kepulauan Propinsi Maluku Utara.

B. Batasan Pengertian

Gedung Pusat perbelanjaan merupakan tempat membeli atau berbelanja produk atau jasa, dan juga sebagai tempat untuk melihat-lihat, tempat bersenang-senang, tempat rekreasi dan tempat yang menimbulkan rangsangan yang mendorong orang untuk membeli, tempat bersantai dan bersosialisasi.

C. Fungsi Bangunan

Sebagai tempat perdagangan atau tempat bertemunya para penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi di bidang barang maupun jasa yang bersifat kegiatan untuk melayani umum dan lingkungan sekitarnya, dapat juga sebagai tempat perdagangan eceran atau retail yang lokasinya digabung dalam satu bangunan atau kompleks.

D. Program Kegiatan.

1. Penyewa

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

2. Pengelola

Pengelola adalah pihak yang melakukan pengelolaan kegiatan administrasi dan perasional



BAB III

RANCANGAN FISIK

A. Tata Ruang Makro

1. Lokasi Tapak

Berada pada kawasan perdagangan, dekat dengan kawasan pusat kota.

- a. Pencapaian aksesibilitas mudah dicapai oleh jalur transportasi umum.
- b. Kondisi lingkungan disekitarnya mendukung aktifitas dan fungsi bangunan karena dekat dengan kawasan pusat kota dan kawasan perdagangan.
- c. Tersedianya jaringan utilitas kota seperti, listrik, telepon, air bersih, drainase, dan sanitasi yang memadai.



Gambar. 3.1 Lokasi terpilih

2. Site

Lokasi site berada pada Jalan Reklamasi Pantai. Adapun batas tapak adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Timur berhadapan langsung dengan laut
- b. Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Reklamasi Pantai

- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Pasar sarimalaha
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Jl. Izak Telusa

3. Analisa tapak

a. Existing condition

Kondisi di sekitar tapak berada di Jalan Reklamasi Pantai

berbatasan dengan :

1. Sebelah Timur berhadapan langsung dengan laut
2. Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Reklamasi Pantai
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Pasar sarimalaha
4. Sebelah selatan berbatasan dengan Jl. Izak Telusa

b. Sirkulasi

Pencapaian ke tapak dapat dicapai dari dua arah yaitu dari arah jalan Izak Telusa dan jalan Reklamasi Pantai dengan penempatan arah masuk dari jalan Izak Telusa dan keluar ke arah jalan Reklamasi sehingga tidak terjadi crossing.

c. View/arah pandang

Orientasi bangunan dapat di jangkau dari tiga arah yaitu dari arah jalan Izak Telusa, arah sudut tapak, dan arah jalan Reklamasi Pantai.

d. Orientasi matahari dan arah angin

- 1) Orientasi bangunan menghadap ke utara dan timur untuk mendukung pencahayaan, penghawaan alami dan memiliki estetika tersendiri.

2) Pengadaan vegetasi sebagai pelindung/filter.

e. Utilitas

Tersedianya jaringan utilitas kota yaitu, jaringan drainase, listrik, air bersih, dan telepon yang digunakan kedalam bangunan.

4. Tata ruang luar

a. Hard Material

1. Batu alam di gunakan pada ruang terbuka sehingga menampakkan kesan estetika site.
2. Tegel ini diterapkan pada jalur pejalan kaki sehingga menjadi jalur tersendiri menghubungkan bangunan dengan fasilitas disekitarnya.
3. Gras blok digunakan pada lahan parkir agar mengurangi pemgerasan tanah dan tetap ada penghijauan sebagai daerah resapan air.
4. Aspal sendiri merupakan material utama dalam jalur transportasi pada site, hal ini di karenakan site dilalui oleh jalan raya alternatif kendaraan.
5. Vp blok diterapkan pada landasan parkir mobil agar mejadi arah letak parkir.

b. Soft Material

1. Palm raja diterapkan pada timur bangunan sebagai pengarah sirkulasi dan pembentukan tata hijau

2. Aspen diterapkan pada timur dan barat bangunan yang berfungsi sebagai filtrasi debu, panas dan kebisingan.
3. Mahoni pada parkir menjadi perindang dan estetika
4. Pohon kelapa sebagai simbol buah pohon pesisir sebagaimana letak bangunan yang berada di dekat pantai.
5. Poly maple merupakan salah satu pohon rindang dan diletakan tersendiri sebagai penyejuk tempat duduk.
6. Tanaman rambat sebagai ground cover dan penyerap panas di permukaan tanah menjadi hal terpenting dalam penyerapan air.

c. Street Furniture

1. Vokal poin sebagai unsur estetika, sculpture dan menjadi identitas bangunan.
2. Kolam / Air Mancur sebagai unsur estetika dan menetralkan udara panas serta menjadi icon pada site.
3. Lampu jalan dan lampu taman sebagai penerangan jalan dan taman serta penambah unsur estetika.
4. Hidrand dan Tong sampah sebagai tempat pembuangan sampah sementara menunjang kebersihan site.
5. Parkiran dan RTH sebagai unsur utama dari pola tata ruang luar dimana parkiran dan RTH akan di tata sedemikian rupa sehingga menghasilkan site yang optimal.

5. Bentuk dan penampilan bangunan

- a. Penggunaan bentuk dasar persegi menjadi simetris agar mudah dalam mengolah ruang.
- b. Penggunaan bentuk dasar setengah lingkaran pada entrance dan atap sehingga terkesan tidak kaku.
- c. Bentuk penampilan bangunan menciptakan suasana yang rekreatif.

B. Tata Ruang Mikro

1. Kebutuhan dan besaran ruang

Tabel 3.1 kebutuhan dan besaran ruang

Lantai / Fungsi	Jenis Ruang	Besaran Ruang
-----------------	-------------	---------------

	- Supermarket	689,563
	- Bank Pembantu	m ²
	- Travel Biro	26,6 m ²
	- Wartel	26,6 m ²
	- Pos dan Giro	26,6 m ²
	- Ruang Ibadah	29,26 m ²
	- Lavatori Umum	312,32 m ²
	- Unit pertokoan/retail	4,00 m ²
	- Ruang ME dan EK	985,657 m ²
	- Ruang info dan telpon	4,00 m ²
	- Ruang divisi keamanan	1,70 m ²
	- Ruang studio sound system	9,90 m ² 3,00 m ²
	- Ruang kontrol televisi	3,25 m ²
Jumlah		1,664,64 m²
Lantai 02	- Departement store	768 m ²
	- Unit pertokoan/retail	182,4 m ²
	- Ruang ibadah	40,00 m ²
	- Bioskop	90,00 m ²
Jumlah		1.080,4 m²

Lantai 03	- Unit pertokoan/retail	182,4 m ²
	- Lavatori umum	65 m ²
	- Cildern playground	275 m ²
	- Ruang arsip	12,96 m ²
	- Ruang makan karyawan	104,8m ²
	- Lavatori karyawan	15 m ²
	- Ruang meneger	39,12 m ²
	- Ruang staf	32,6 m ²
	- Food court	180,00 m ²
Jumlah		1.020,28 m ²
Lantai 04/Top Floor	- Restoran	422 m ²
	- Gudang	12,96 m ²
	- Ruang devisi engineering	81 m ²
	- Ruang devisi building	67,5 m ^{2s}
Jumlah		583,46 m ²

No.	Jenis Ruang	Besaran Ruang/m2
1.	Lantai 1	1.664,64 m ²
2.	Lantai 2	1.080,4 m ²
3.	Lantai 3	1.020,28 m ²
4.	Lantai 4/Top Floor	583,46 m ²
Jumlah		4.348,78 m ²

Total luas lantai yang direncanakan pada acuan perancangan adalah 3.884,9132 m², sedangkan luas lantai pada laporan perancangan 4.348,78 m², selisih diantaranya adalah -463,8668 m².

2. Sistem struktur

a. Sub struktur

1) Pondasi poer plat

Pondasi poer plat digunakan pada struktur utama dan sebagai pendukung kolom, kuat menahan beban, pelaksanaan cepat, kuat dan kokoh.

2) Pondasi tiang pancang

Digunakan pada struktur bangunan utama, cocok digunakan pada bangunan berlantai banyak dengan bentang lebar.

3) Pondasi garis

Digunakan pada bangunan sederhana, kuat menahan beban dan ekonomis.

b. Upper struktur

1) Space frame

Digunakan pada struktur bentang lebar kuat terhadap bentangan serta mudah dalam pengerjaannya.

2) Plat beton

Plat beton kuat dan kokoh digunakan pada struktur lantai dan bentang lebar.

c. Super struktur

1) Struktur rangka

Sebagai penyalur gaya dan digunakan pada struktur berlantai banyak.

2) Dinding bata

Dinding bata digunakan pada dinding bangunan.

3) Dinding pabriksi

Digunakan pada dinding bangunan yang memerlukan frekuensi yang cepat.

3. Sistem kelengkapan bangunan

a. Air bersih

Menggunakan air bersih dari PDAM, sedangkan untuk cadangan disediakan sumur dalam (deep well). Sistem pengadaan air bersih dilakukan dengan pertimbangan akan pelayanan untuk pelaku kegiatan, kontinuitas penyaluran air setiap hari, dan pendistribusian yang merata untuk penanggulangan bahaya kebakaran.

b. Sistem pembuangan air kotor

Untuk pembuangan air kotor dari toilet disalurkan ke bak peresapan dan drainase, untuk pembuangan air hujan disalurkan melalui pipa ke sistem drainase.

c. Sistem pembuangan sampah

Pembuangan sampah dilakukan dengan cara menyediakan tempat sampah pada ruangan tertentu yang kemungkinan dapat menampung

sampah cukup banyak, kemudian dikumpulkan pada bak penampungan untuk kemudian diangkut ke tempat penampungan daur ulang untuk meminimalisasi limbah dengan tahap 3R, yaitu Reduce, Reuse, dan Recycle (mengurangi limbah, menggunakan kembali, dan mendaur ulang).

d. Sistem elektrikal

Sumber tenaga listrik dapat berasal dari PLN, dan sumber tenaga listrik cadangan dapat yaitu generator set, yang apabila aliran listrik dari PLN terputus atau padam, maka genset akan bekerja secara otomatis.

e. Sistem komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan pada bangunan Gedung Perbelanjaan Modern di Kabupaten Fafak terdiri dari : komunikasi internal, meliputi :intercom, dan sound sistem call sedangkan komunikasi eksternal meliputi : telephone, telex, fax, handphone, dan internet.

f. Sistem penanggulangan kebakaran

- 1) Menggunakan fire extinguisher yang berbasis bahan kimia tertentu pada ruang-ruang yang di anggap rawan kebakaran.
- 2) Penggunaan fire house cabinet untuk ruangan dan hydrant pilar untuk ruang luar.
- 3) Pemasangan fire alarm, misalnya head detector dan smoke detector dengan maksud mendeteksisedini mungkin adanya

kebakaran, apabila terjadi kebakaran secara otomatis springkler head yang dipasang pada plafond langsung mengisolir jaringan penyebab api dengan cara mengeluarkan air.

4. PERHITUNGAN AIR BERSIH

1. Ruang pengelola

- a. Kebutuhan air standar 60-150 liter/hari/orang
- b. Jumlah pemakai 24 orang (Berdasarkan acuan perancangan)
- c. Pemakaian puncak = 3 jam = 24%
- d. Kebutuhan air untuk 24 orang = $24 \times 60 \text{ liter} = 144 \text{ liter/hari}$
- e. Kebutuhan air statis = 30%

$$= 30\% \times 144 = 432$$

- f. Total kebutuhan air bersih = $144 + 432$
= 576 liter /hari

2. Ruang pengunjung

- a. Kebutuhan air standar 80 liter/hari/orang
- b. Jumlah pemakai 188 orang (25% x pengunjung terpadat)
- c. Pemakaian puncak = 3 jam = 15%
- d. Kebutuhan air untuk 188 orang = $188 \times 80 \text{ liter}$

$$= 1500 \text{ liter/hari}$$

- e. Kebutuhan air statis = 30%

$$= 30\% \times 1500$$

$$= 450 \text{ liter/hari}$$

- f. Total kebutuhan air bersih = $1500 + 450$

= 1950 liter /hari

3. Ruang penunjang

- a. Kebutuhan air standar 60-150 liter/hari/orang
- b. Jumlah pemakai 31 orang (Berdasarkan acuan perancangan)
- c. Pemakaian puncak = 3 jam = 15%
- d. Kebutuhan air untuk 31 orang = 31×60 liter
= 1860 liter/hari
- e. Kebutuhan air statis = 30%

- f. Total kebutuhan air bersih = $30\% \times 1860 = 558$
= $1860 + 558$
= 1038 liter /hari

Jumlah pemakaian air bersih keseluruhan = $576 + 1950 + 1038$
= 3564 liter

DAFTAR PUSTAKA

Bappeda dan Kantor Statistik kota Tikep

Direktorat Tata Kota & Tata Kota Tidore Kepulauan

Gibber, Fredrick, 1959, Town Design, Architectural Press, London. International Council of Shopping Centres, 1996, Winning Shopping Centres

Hasan, Ismail. (2019). **Perencanaan Pusat Perbelanjaan Modern Di Kota Tidore Kepulauan**. Makassar: Program Studi Arsitektur Universitas Bosowa. (Tidak dipublikasikan).



KONSEP PERANCANGAN

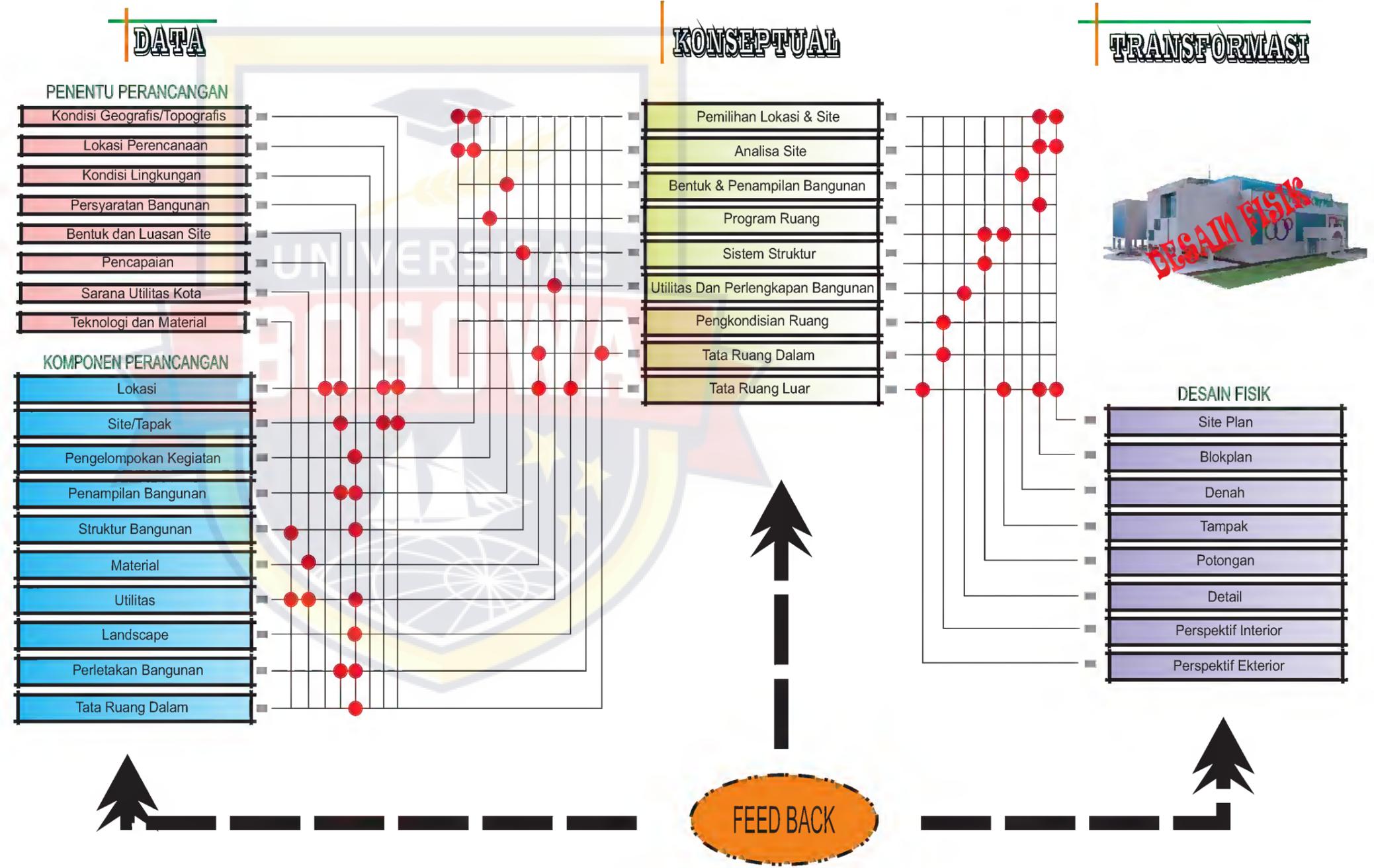
PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



TUJUAN
 Untuk mendapatkan konseptual yang dapat ditransformasikan ke dalam desain fisik bangunan Pusat Perbelanjaan Modern

DASAR PERTIMBANGAN

1. Mengetahui proses perancangan dari hasil data yang ada
2. Membuat suatu pemikiran konseptual yang akan ditransformasikan kedalam hasil desain fisik bangunan



 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALIA, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	KONSEP PERANCANGAN		00		

KONSEP

PEMILIHAN LOKASI & SITE

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA

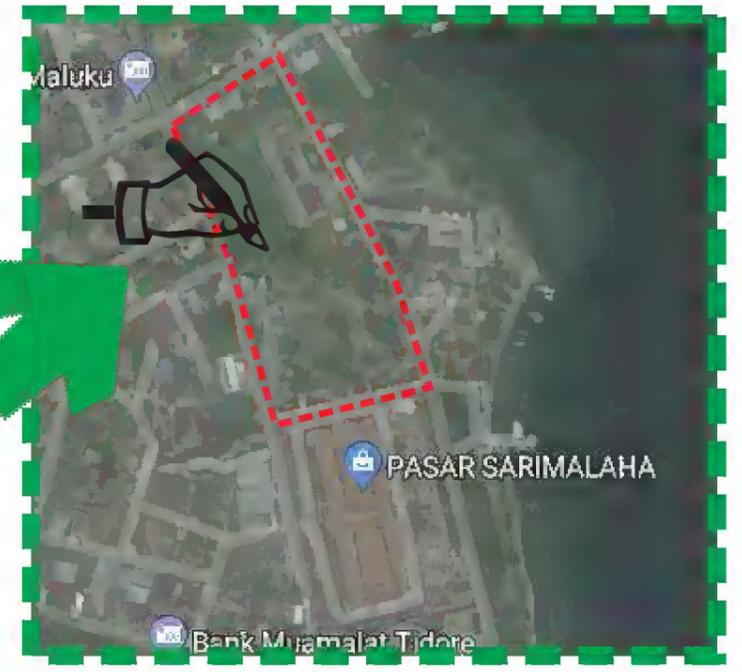
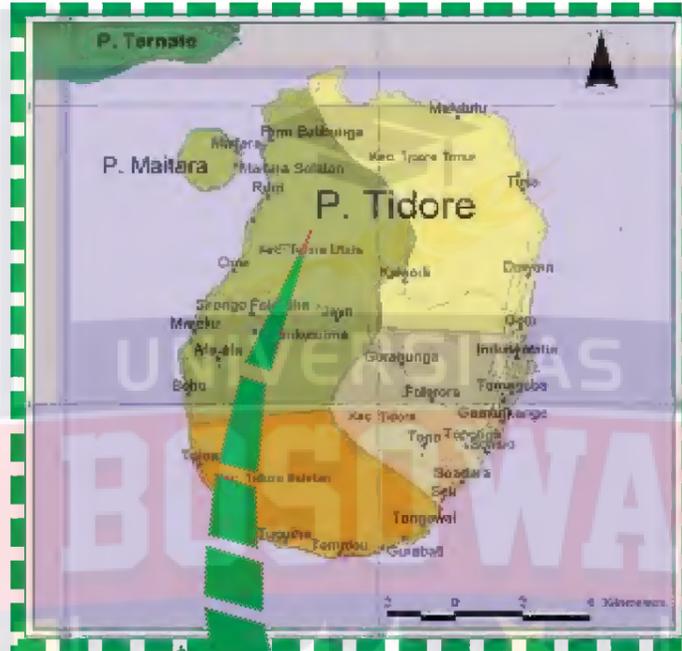


TUJUAN

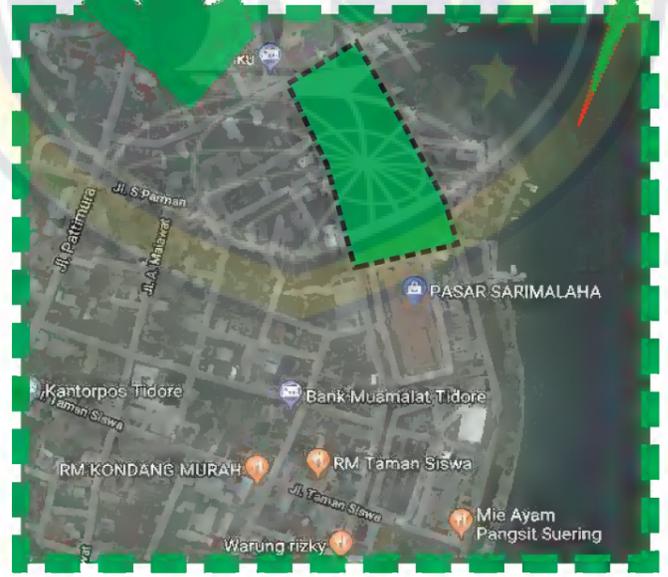
Untuk mendapatkan tapak yang strategis sesuai dengan peruntukan Pusat Perbelanjaan

DASAR PERTIMBANGN

1. Lahan yang tersedia dalam lokasi nantinya sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan
2. Adanya sarana transportasi kota yang mudah dijangkau
3. Tersedianya sarana utilitas kota yang memadai
4. Kondisi tofografi yang menunjang
5. Sesuai dengan peruntukan RTRW



1. Luasan site/tapak yang cukup memadai untuk perencanaan Pusat Perbelanjaan
2. Mudah dijangkau dari pusat keramaian dan terdapat sarana transportasi kota berupa jalan dan angkutan kota
3. Dilalui oleh sarana utilitas kota yang mendukung
4. Kondisi site cukup rata dan struktur tanah yang kuat



1. Site terpilih berada dekat dengan pasar Sarimalaha dan terminal sehingga sangat mendukung adanya pusat perbelanjaan moderen
2. Luasan site/tapak yang cukup memenuhi kebutuhan sekitar 1.920 m2
3. Mudah dijangkau dari pusat keramaian baik dengan berjalan kaki maupun angkutan kota
4. Tersedia sarana utilitas kota yaitu jaringan listrik, air bersih, telepon, drainase dan sanitasi
5. Kondisi site cukup rata dan struktur tanah yang kuat dan ditunjang dengan view dari segala arah

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	KONSEP PEMILIHAN LOKASI		01		

KONSEP

ANALISA SITE

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



TUJUAN

Untuk mengelolah bagian-bagian site secara maksimal sesuai standar peruntukan Pusat Perbelanjaan dengan memanfaatkan potensi lingkungan yang ada

DASAR PERTIMBANGAN

1. Existing condition
2. View (pandangan)
3. Kondisi site
4. Utilitas dan tofografi
5. Sirkulasi

KRITERIA

- A. Keadaan sekitar tapak mendukung adanya bangunan
- B. Mempertimbangkan view berdasarkan letak tapak yang ada dan estetika pada site
- C. Mengetahui keadaan fisik dari renana site yang akan digunakan, baik arah matahari dan keteduhan, angin, suhu, air dan hujan, vegetasi dan tanah
- D. Kondisi tofografi yang menunjang dengan site relatif datar dan ditunjang adanya utilitas yang memadai
- E. Mengetahui pola pergerakan kendaraan, penghuni serta pejalan kaki disekitar site

EXISTING CONDITION

Kondisi

- Melihat keadaan pada site yang direncanakan, berupa kondisi disekitar site dimana adanya pasar dan terminal serta pusat perkotaan sangangat mendukung perencanaan gedung Pusat Perbelanjaan
- Melihat semua aspek dimensional pada site yang direncanakan, dengan semua implikasinya, seperti garis sempadan, batas keyinggian, ketentuan pengguna jalan, tata guna yang diisinkan dan sebagainya

KONDISI SITE

Kondisi

- Angin darat (siang) membawa hawa panas dari arah utara ke selatan (laut) melewati tapak
- Angin laut (malam) membawa hawa panas dari arah selatan ke utara (laut) melewati tapak
- Matahari langsung terbit dari arah timur site dan terbenam ke arah barat site
- Dengan kondisi site jauh dr keramaian, maka kebisingan berpotensi kurang

Gagasan

- Pengadaan vegetasi sebagai filter debu dan kebisingan yang mempengaruhi site dan juga berfungsi sebagai penyejuk dan menambah estetika pada bangunan
- Orientasi bangunan yang diatur sedemikian rupa yang mendukung pencahayaan dan penghawaan pada bangunan
- Deretan vegetasi yang menghadap arah jalan akan membenkan kesejukan saat berada diluar ruang

GABUNGAN DARI ANALISA

Hasil Analisa

- Memperhatikan lingkungan sekitar site yang akan direncanakan yang langsung berhubungan dengan keadaan sekitar site
- Melihat semua aspek dimensional pada site telah mencakup implikasinya
- Dengan mengetahui baik keadaan site, sirkulasi, utilitas dan sebagainya dari rencana site yang akan digunakan, maka diperoleh perancangan yang baik

VIEW / PANDANGAN

Kondisi

- View site dari arah timur sangat maksimal karena berhadapan langsung dengan pantai
- View site dari arah utara juga maksimal karena tanpa ada bangunan yang menghalangi dan menghadap langsung ke arah tersebut
- View site dari arah selatan juga maksimal karena tanpa ada bangunan yang menghalangi
- View site dari arah barat sedikit kurang tampak sebab adanya pasar yg menghalangi pandangan dari dan luar site

Gagasan

- View ke dalam dan ke luar site yang paling baik berada pada arah utara dan timur, maka bangunan akan menghadapa ke arah tersebut
- Bentuk dan penampilan bangunan yang menghadap arah utara dan timur menjadi estetika tersendiri bangunan ini dimana nantinya ditempatkan pintu utama dari bangunan ini

UTILITAS DAN TOFOGRAFI

Kondisi

- Sepanjang di bagian jalan poros terdapat jaringan utilitas kota yaitu Drainase, PLN, PDAM, TELKOM yang langsung di distribusikan ke setiap unit bangunan sedangkan keadaan topografi site relatif datar sekitar 0,3%

Gagasan

- Jaringan drainase diambil dari drainase yang berada di Jl. reklamasi dan Jl. izak telusa
- Jaringan telepon diambil dari jaringan TELKOM yang ada pada Jl. reklamasi
- Jaringan air bersih menggunakan air dari PDAM (di pasang pada bangunan dan sumur bor disediakan sebagai penunjang
- Jaringan Listrik menggunakan sistem jaringan dari PLN

SIRKULASI

Keterangan

- Sirkulasi kendaraan
- Sirkulasi pejalan kaki

Rencana

- Akses pada site dengan dua jalur masuk, yaitu jalur masuk utara dan timur yang langsung menuju pintu utama bangunan untuk kendaraan
- Akses untuk masuk kedalam bangunan, yaitu jalur masuk utara, timur dan selatan yang langsung menuju pintu utama bangunan untuk pejalan kaki

Gagasan

- Pemanfaatan bibir pantai sebagai bagian dari bangunan untuk lokasi parkir dan area publik guna menghindari crossing pada site, sehingga sirkulasi kendaraan dan pejalan dapat terarah

HASIL ANALISA DIKEMBANGKAN PADA DESAIN FISIK

DIKEMBANGKAN PADA DESAIN FISIK

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1, SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALIA, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	KONSEP ANALISA SITE		02		

KONSEP

POLA HUBUNGAN RUANG

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



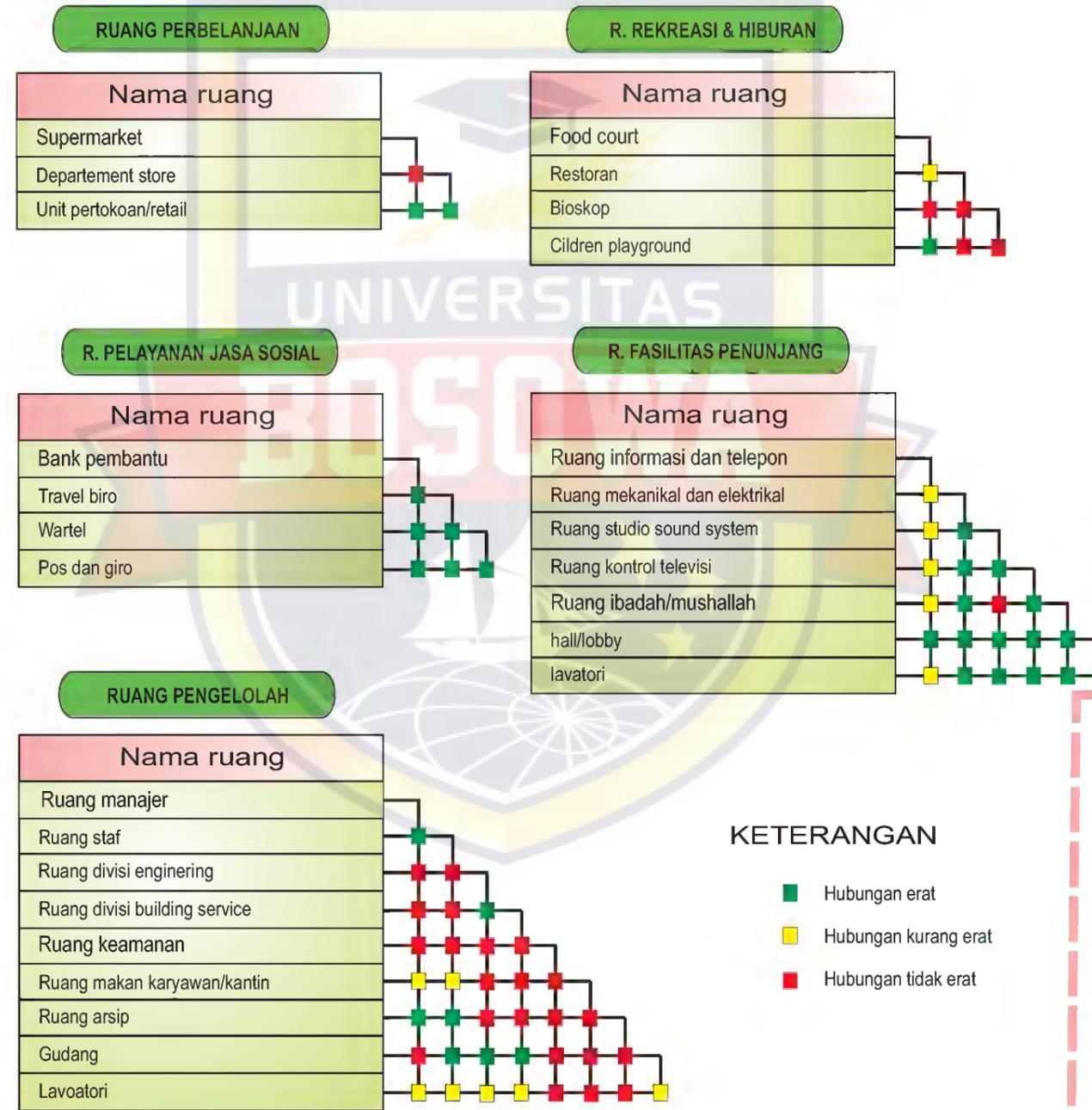
TUJUAN

Untuk mendapatkan program ruang dan menentukan pola hubungan ruang dan organisasi ruang sehingga tercipta efektivitas kegiatan antara pelaku yang ada didalam bangunan

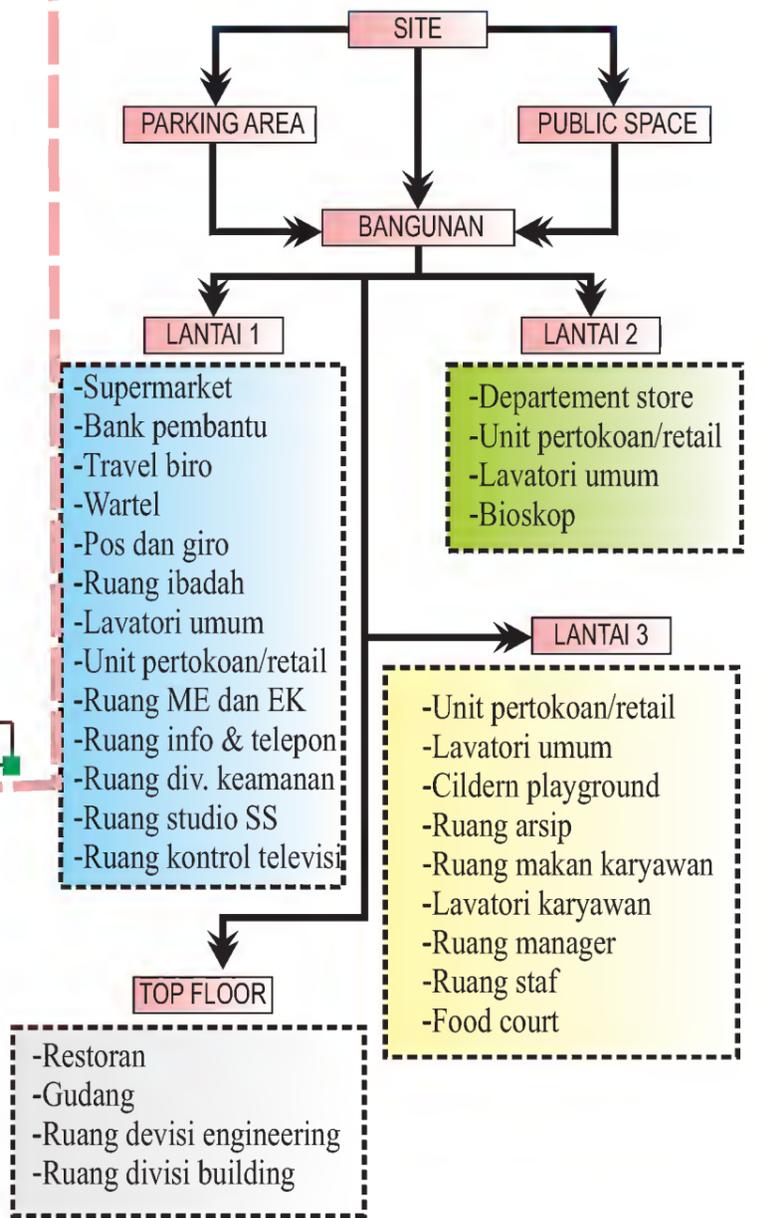
DASAR PERTIMBANGAN

1. Mempunya suatu hubungan fungsional yang baik terhadap ruang
2. Pola kegiatan dan sifat kegiatan
3. Standar kebutuhan ruang
4. Suasana *comfortable* (nyaman)
5. Keserasian dengan karakteristik dari kegiatan yang dituangkan dalam bentuk ruang

POLA HUBUNGAN RUANG



SKEMA PENGELOMPOKAN RUANG



DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALIA, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	KONSEP POLA HUNGAN RUANG		03		

KONSEP

BENTUK & PENAMPILAN BANGUNAN



INPUT

ANALISA

OUTPUT

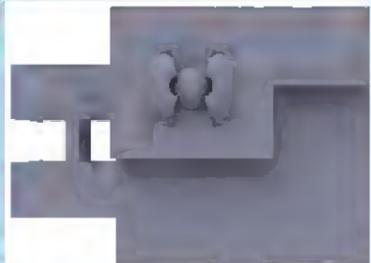
TUJUAN

Untuk menampilkan bentuk desain fisik yang sesuai dengan fungsi serta sifat kegiatan yang ditampungnya dan memberi nilai estetika tersendiri pada bangunan Pusat Perbelanjaan Modern

DASAR PERTIMBANGAN

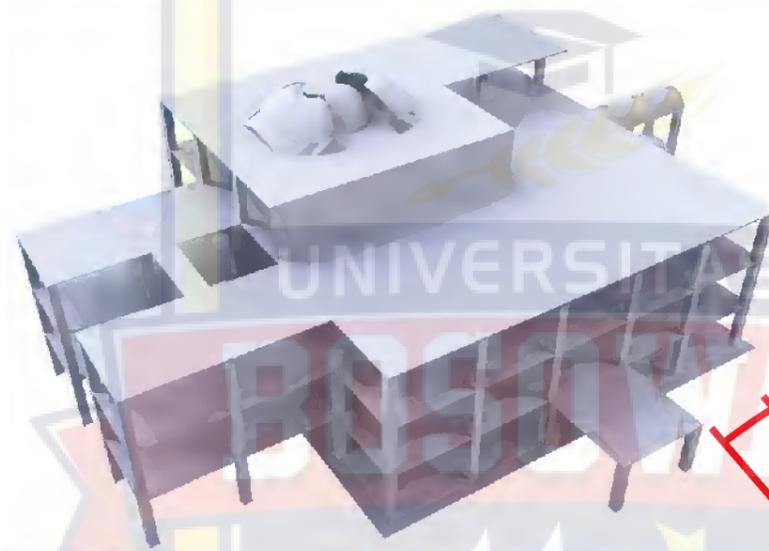
1. Mencerminkan bangunan perbelanjaan
2. Memperhatikan skala manusia dan perabot
3. Arsitektur moderen, dalam artian cara merancang dengan menonjolkan bentuk moderen yang diinginkan
4. Efisiensi terhadap lingkungan
5. Bentuk dasar bangunan cenderung mengikuti bentuk site

Bentuk Dasar



Bentuk dasar bangunan berupa susunan persegi menjadi simetris agar mudah dalam pengolahan ruang, selain itu juga bentuk lingkaran berupa bentuk filosofi dari buah pala yang ditransformasikan menjadi sebuah atap kubah

Analisa Bentuk



1. Bentuk bangunan berdasarkan hasil pengamatan dan sketsa dari beberapa mall moderen
2. Falsafah bentuk, sebagai bangunan Pusat Perbelanjaan yang bercirikan moderen
3. Bentuk dasarnya diperoleh dengan pertimbangan terhadap kepentingan pemakai, dalam hal ini pengunjung
4. Efisiensi dalam mengolah bentuk dasar menjadi bentuk fisik estetika
5. Bentuk dasarnya signifikan dengan bentuk penampilan bangunan (Pusat Perbelanjaan)

Rencana Bentuk



HASIL ANALISA
AKAN DITERAPKAN
PADA DESAIN



KONSEP

PENINGKONDISIAN RUANG

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



TUJUAN

Untuk menghasilkan ruangan yang nyaman, aman, menyegarkan dan menyenangkan dengan memaksimalkan penggunaan pencahayaan, penghawaan dan menetralkan sumber akustik pada bangunan

DASAR PERTIMBANGAN

1. Fungsi dan karakteristik ruang
2. Kenyamanan pengguna ruang
3. Pencahayaan dan penghawaan alami dalam bangunan serta menetralkan kebisingan dari dan dalam bangunan
4. Kondisi lingkungan sekitar bangunan
5. Kesan ruang yang diciptakan

Sistem Pencahayaan

Adapu pada malam hari digunakan pemanfaatan sumber cahaya buatan dimna agar menunjang aktifitas yang berlangsung pada malam hari dan pada sebahagian ruangan pada siang hari

Nampak pada pembiasan cahaya pada siang hari yang masuk pada bangunan, dengan ini mengoptimalkan pemanfaatan pencahayaan alami pada bangunan, maka diciptakan bukaan tak langsung berupa dinding dengan material kaca dengan daya serap radiasi yang tinggi

Dengan analisa yang telah dilakukan maka perencanaan bangunan nantinya dapat lebih menyenangkan tanpa mengesampingkan aspek lingkungan

Pengurai Kebisingan

Sebagai bangunan yang padat aktivitas maka dalam hal akustik sangat dipertimbangkan, maka berupa pepohonan ditempatkan disekitar bangunan akan mengurai kebisingan dari luar. Selain itu kebisingan yang ditimbulkan oleh aktivitas didalam bangunan juga diredam dengan pemanfaatan bidang plafond, dinding dan lantai, serta penempatan beberapa tanaman di daerah tertentu

Sistem Penghawaan

untuk menciptakan kenyamanan bagi pengguna bangunan maka dibuatkan bukaan guna menciptakan penghawaan alami, dengan mempertimbangkan aspek fungsi dan karakteristik ruang sebagai contoh akan ada bukaan pada top floor dan beberapa ruangan rekreasi

Selain itu untuk mewujudkan kenyamanan bagi pengguna bangunan pada ruang bagian dalam maka dipasangkan penghawaan buatan berupa AC

HASIL ANALISA AKAN DITERAPKAN PADA DESAIN

<p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019</p>	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		<p>1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT</p>	<p>ISMAIL HASAN 45 12 043 006</p>	<p>PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA</p>	<p>PENINGKONDISIAN RUANG</p>				

KONSEP

TATA RUANG DALAM

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



INPUT

ANALISA

OUTPUT

TUJUAN

Untuk menghasilkan ruangan yang nyaman, aman, menyegarkan dan menyenangkan dengan memaksimalkan penggunaan pencahayaan, penghawaan dan menetralkan sumber akustik pada bangunan

DASAR PERTIMBANGAN

1. Fungsi dan karakteristik ruang
2. Kenyamanan pengguna ruang
3. Pencahayaan dan penghawaan alami dalam bangunan serta menetralkan kebisingan dari dan dalam bangunan
4. Kondisi lingkungan sekitar bangunan
5. Kesan ruang yang diciptakan

Plafond

Gypsun
Material ini digunakan pada plafond bangunan baik pada area utama bangunan, kegiatan, area service, area penunjang serta sirkulasi.

Karpet
Digunakan pada plafond, lantai dan dinding ruangan akustik yaitu pada ruangan bioskop dan ruang ibadah bangunan untuk memperoleh ruangan yang kedap suara

Lantai

Granit
Digunakan pada seluruh lantai bangunan pada area utama bangunan, kegiatan dan sirkulasi

Keramik
Digunakan pada seluruh lantai bangunan pada area service dan ruang penunjang seperti lavatori, gudang, dan ruang penunjang lainnya

Karpet
Digunakan pada lantai ruangan akustik yaitu pada ruangan bioskop dan ruang ibadah bangunan untuk memperoleh ruangan yang kedap suara

Dinding

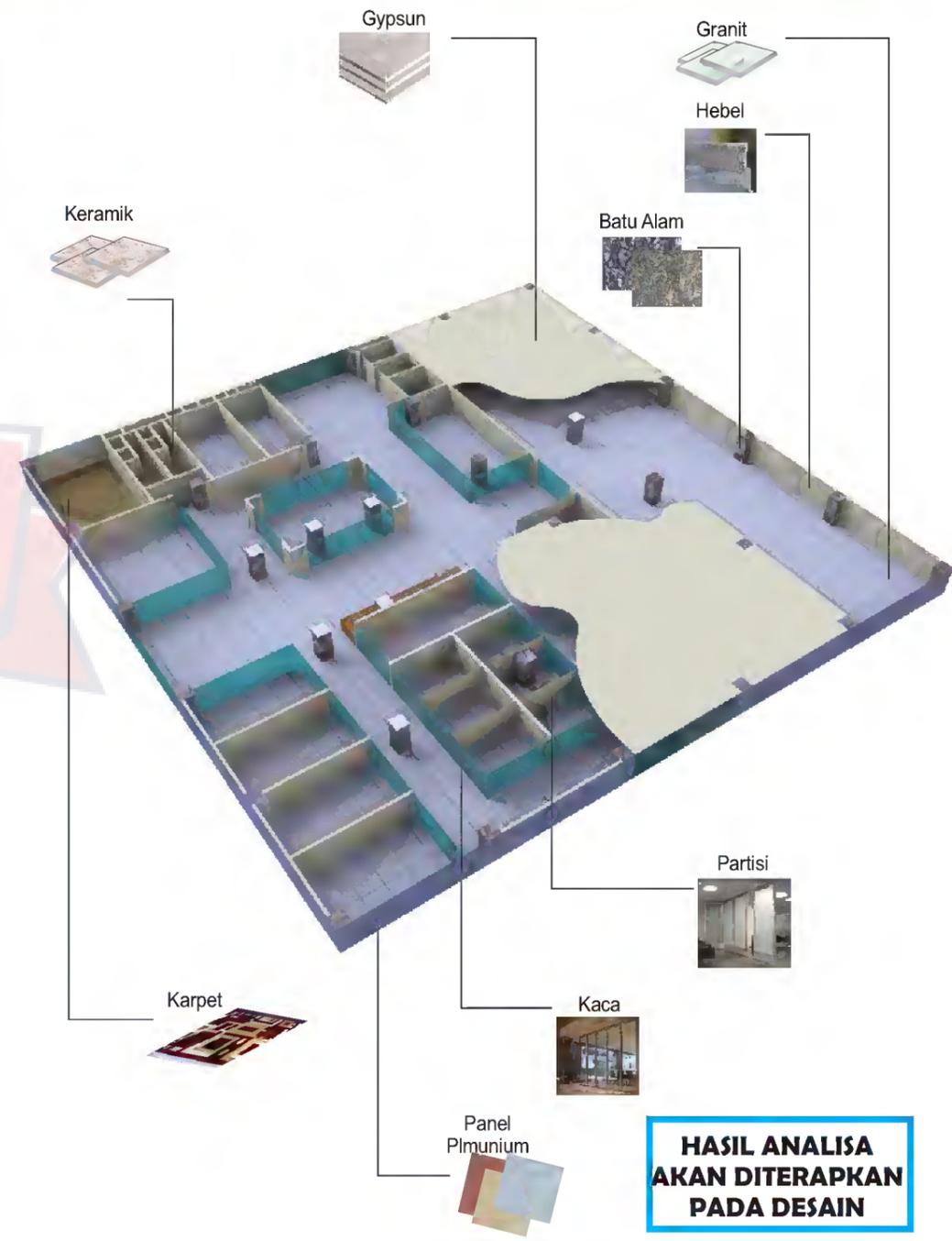
Hebel
Material ini digunakan pada dinding utama bangunan, karena lebih mudah dalam pemasangannya

Partisi
Digunakan pada dinding pemisah antara ruangan pada ruangan-ruangan staf di bagian pengelola gedung

Kaca
Material ini digunakan pada sebagian dinding bangunan dan pemisah antara unit-unit retail dalam bangunan sehingga lebih moderen dan lebih menunjukkan estetika bangunan

Panel Pimunium
Digunakan pada sebagian dinding bangunan agar lebih menghasilkan hasil yang rapi dan lebih indah juga mudah dalam pemasangannya

Batu Alam
Digunakan pada kolom-kolom bangunan agar lebih menonjolkan kesan moderen dengan sentuhan klasik sehingga menghasilkan motif yang indah



**HASIL ANALISA
AKAN DITERAPKAN
PADA DESAIN**

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	TATA RUANG DALAM		06		

KONSEP

TATA RUANG LUAR

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA

INPUT

ANALISA

OUTPUT

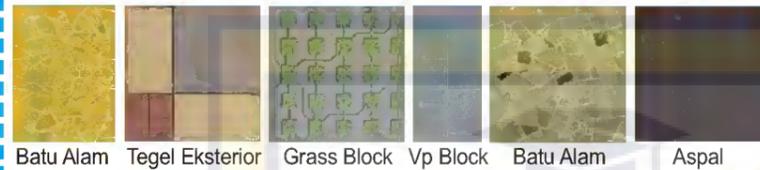
TUJUAN

Untuk menghasilkan ruangan yang nyaman, aman, menyegarkan dan menyenangkan dengan memaksimalkan penggunaan pencahayaan, penghawaan dan menetralkan sumber akustik pada bangunan

DASAR PERTIMBANGAN

1. Fungsi dan karakteristik ruang
2. Kenyamanan pengguna ruang
3. Pencahayaan dan penghawaan alami dalam bangunan serta menetralkan kebisingan dari dan dalam bangunan
4. Kondisi lingkungan sekitar bangunan
5. Kesan ruang yang diciptakan

Hard Material



- Batu alam digunakan pada ruang terbuka sehingga menampilkan kesan estetika site
- Tegel ini diterapkan pada jalur pejalan kaki sehingga menjadi jalur tersendiri yang menghubungkan bangunan dengan fasilitas disekitarnya
- Grass blok digunakan pada lahan parkir agar mengurangi perkerasan tanah dan tetap ada penghijauan sebagai daerah resapan air
- Aspal sendiri merupakan material utama dalam jalur transportasi pada site, hal ini karena site dilalui oleh jalan raya alternatif kendaraan
- Vp block diterapkan pada landasan parkir mobil agar menjadi arah letak parkir

Soft Material



- Unsur estetika, pengarah sirkulasi sebagai "path" dalam perancangan jalur dan pembentuk tata hijau & landmark
- Memiliki ketahanan yang tinggi terhadap pencemaran debu serta kemampuan yang tinggi dalam filtrasi matahari anti kebisingan
- Memiliki ketahanan yang tinggi terhadap pencemaran debu serta kemampuan yang tinggi dalam filtrasi matahari dan estetika
- Sebagai ground cover dan penyerap panas di permukaan tanah dan menjadi hal utama dalam menampilkan keindahan site
- Unsur estetika, sebagai perwakilan dari buah/pohon khas yang tumbuh di pesisir
- Memiliki ketahanan yang tinggi terhadap pencemaran debu serta kemampuan yang tinggi dalam filtrasi matahari, kebisingan dan estetika
- Sebagai ground cover dan penyerap panas di permukaan tanah dan menjadi hal terpenting dalam penyerapan air

Street Furniture

Vokal Point
- Sebagai unsur estetika, sculpture dan menjadi identitas bangunan

Kolam/ Air mancur
- Sebagai unsur estetika dan menetralkan udara panas serta menjadi icon pada site

Lampu Taman
- Lampu jalan dan taman sebagai penerangan jalan & taman serta penambah unsur estetika.

Lampu Jalan
- Sebagai tempat pembuangan sampah sementara yang menunjang kebersihan site

Hidrand & Tong Sampah
- Sebagai unsur utama dari pola tata ruang luar dimana parkir & RTH akan ditata sedemikian rupa sehingga menghasilkan site yang optimal

Palm Raja ditempatkan pada Timur bangunan sebagai pengarah sirkulasi dan pembentukan tata hijau

Aspen ditempatkan pada timur & barat bangunan yang berfungsi sebagai filtrasi debu, panas dan kebisingan

Hidrand & Tong Sampah sebagai penunjang keamanan dan kebersihan bangunan

Adanya Vokal Point akan menunjukkan identitas bangunan dan menciptakan estetika

Jalur pejalan kaki bagi para pengunjung

Mahoni pada parkir menjadi perindang dan estetika

Jalan Aspal merupakan jalan akses utama dalam site pada bangunan

Parkiran merupakan hal penunjang dalam sarana fasilitas bangunan untuk para pengunjung

Palm Rajau ditempatkan pada Timur bangunan sebagai pengarah sirkulasi dan pembentukan tata hijau

Bunga-bunga merupakan sumber estetika pada site dan diletakkan pada pembatas site

Kolam/Air mancur menjadi icon pada site dan membentuk estetika tersendiri

Pohon Kelapa menjadi simbol buah pohon pesisir sebagai mana letak bangunan yang berada di pantai

Rumput/Tanaman rambat menjadi ground cover untuk menyerap air dan penghijauan

Aspen ditempatkan sedemikian rupa sehingga menampilkan hasil penghijauan yang utuh

Lampu Jalan sebagai penerangan jalur pada site pada malam hari dan diletakkan di beberapa titik

Lampu Taman sebagai penerangan malam hari, ditempatkan di beberapa titik tertentu dan memancarkan estetika tersendiri

RTH sebagai daerah penyerap air & menjadi daerah rekreasi bagi pejalan kaki & pengunjung

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	TATA RUANG LUAR		07		

KONSEP

UTILITAS & KELENGKAPAN BANGUNAN

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



INPUT

ANALISA

OUTPUT

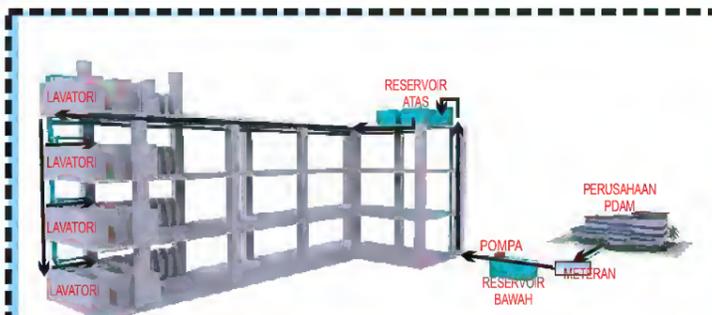
TUJUAN

Untuk menentukan sistem jaringan tilitas yang baik, sehingga memenuhi tuntutan kebutuhan bangunan dan pelaku aktivitas baik antara unit-unit kegiatan di dalam maupun luar bangunan

DASAR PERTIMBANGAN

1. Tersedianya jaringan air bersih
2. Adanya jaringan telepon
3. Tersedianya jaringan listrik yang memadai
4. Tersedianya jaringan pembuangan air kotor
5. Adanya sistem pembuangan sampah
6. Tersedianya sistem keamanan
7. Adanya jaringan sound system

Jaringan Air Bersih



Sumber air bersih dari jaringan PDAM, yang kemudian ditampung di reservoir bawah, kemudian dipompa ke top floor di reservoir atas untuk penampungan utama & disalurkan kesetiap unit lantai

Jaringan Air kotor



Jaringan Listrik



Sistem Pembuangan Sampah



Sistem Keamanan



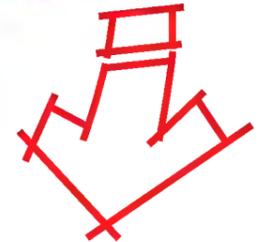
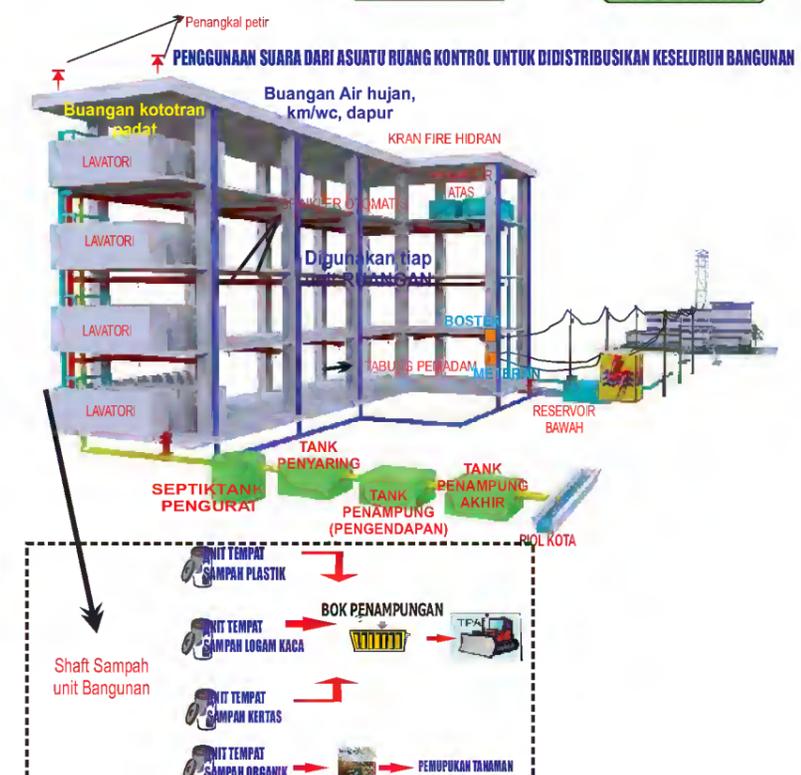
Jaringan Telepon



Jaringan Sound System



- MICROFON
- SPEAKER
- CASSETTE DECK
- AMPLIFIRE
- ACCESSORIS
- DAN LAINNYA



HASIL ANALISIS
DI TRANSFORMASIKAN
PADA DESAIN

<p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019</p>	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	UTILITAS DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN			08	

KONSEP

STRUKTUR

PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA



INPUT

ANALISA

OUTPUT

TUJUAN

Untuk menentukan sistem struktur yang dapat mendukung bangunan Pusat Perbelanjaan berdiri kokoh serta dapat mempertahankan bentuk dan estetika bangunan

DASAR PERTIMBANGAN

- Jenis dan bahan struktur yang kuat
- Fleksibel dan praktis dalam penggunaan
- Material yang digunakan awet dan tahan terhadap perubahan iklim
- bahan memenuhi standar dan mudah didapat
- Penggunaan material lokal dan pemeliharaan yang mudah

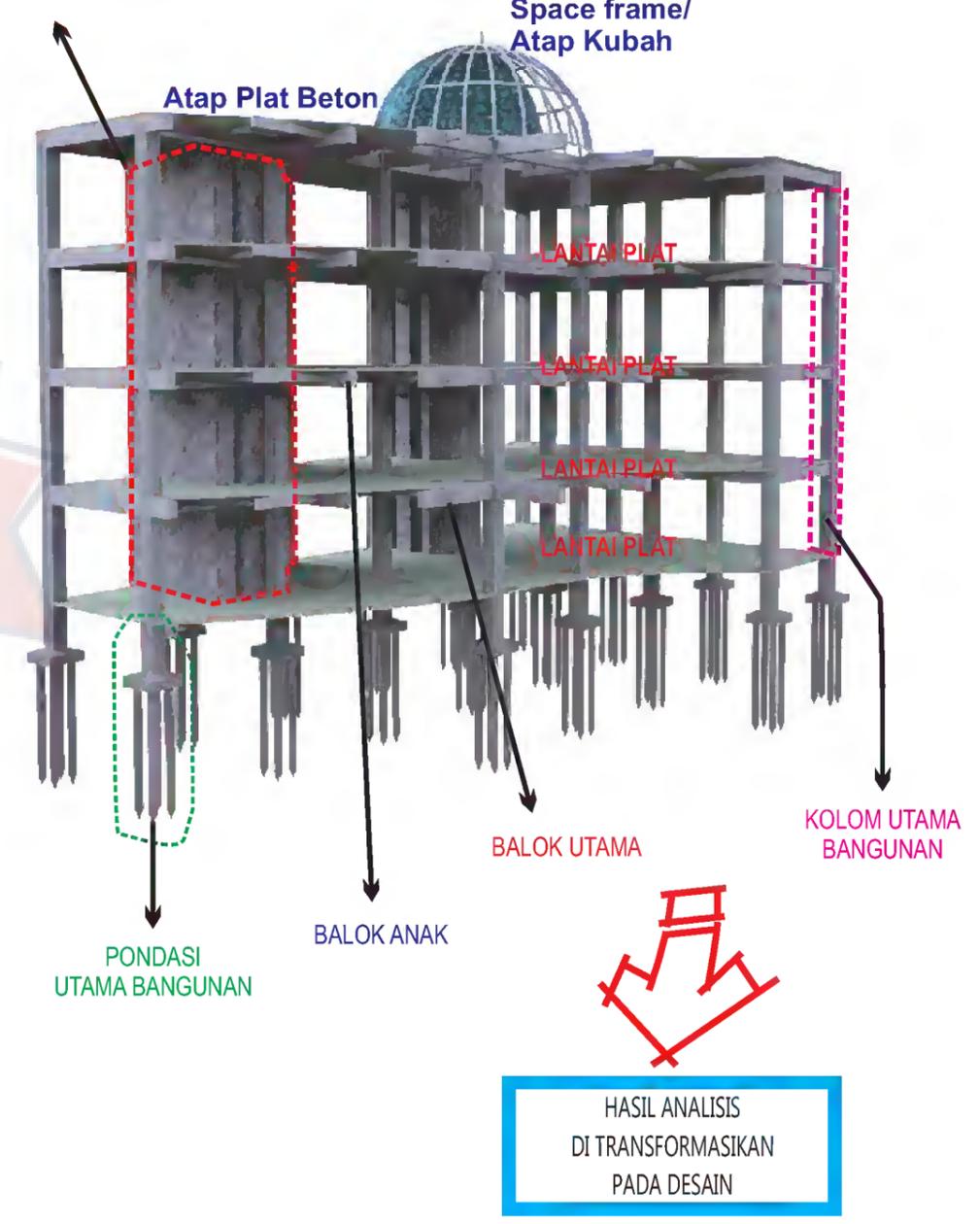
Sistem Struktur Pendukung



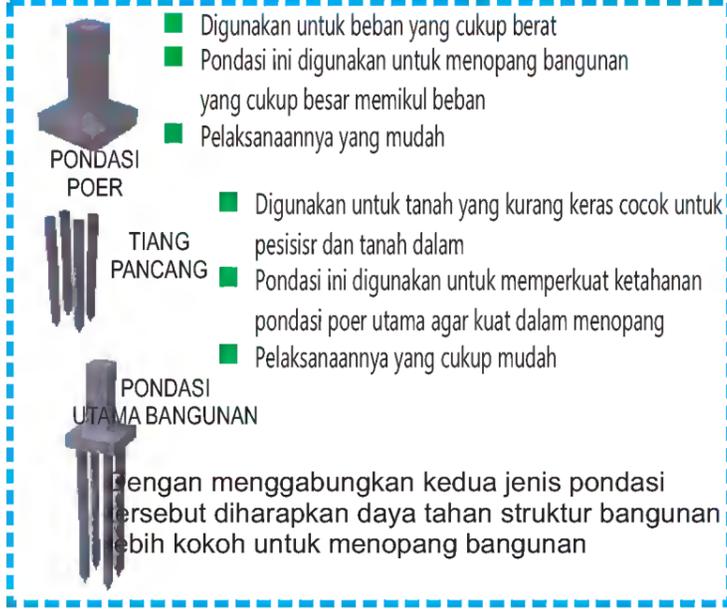
Sistem Struktur Atas/Atap



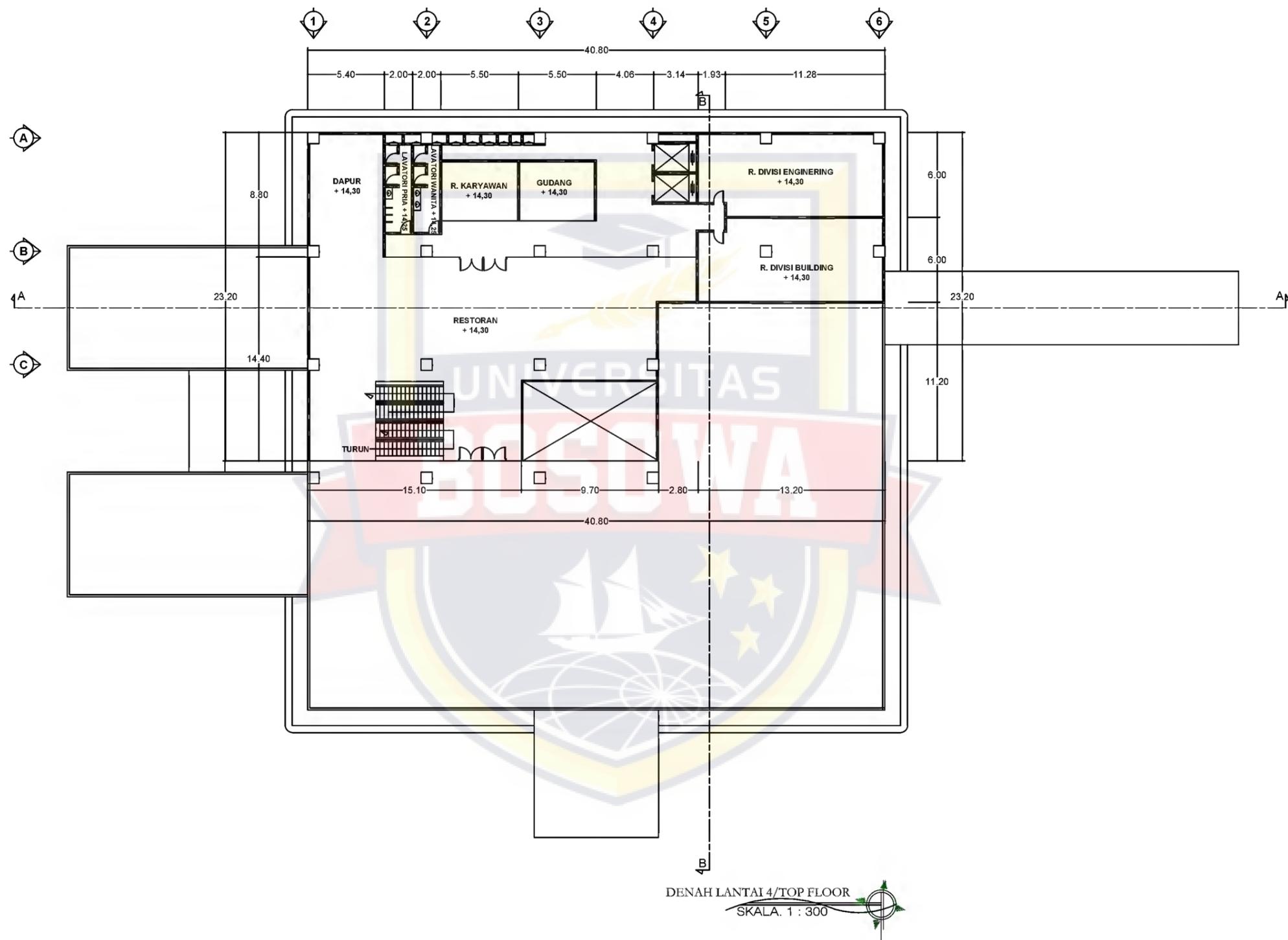
CORE BANGUNAN



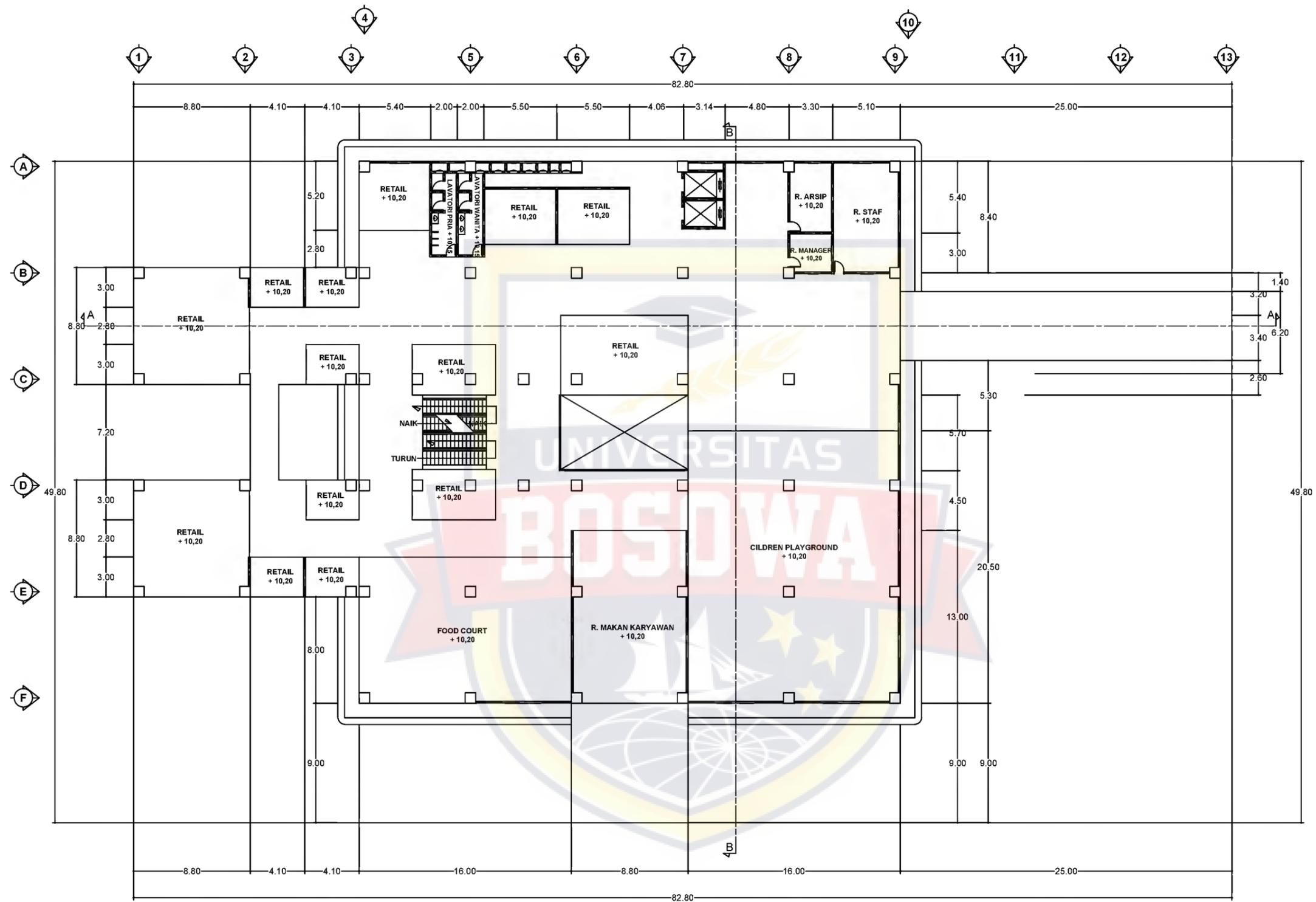
Sistem Struktur Bawah



<p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>UJIAN SARJANA SEMESTER GENEP 2018-2019</p>	DOSEN PEMBIMBING	NAMA / STAMBUK	JUDUL	GAMBAR	SKALA	NO. LEMBAR	JMLH. LEMBAR	KETERANGAN
		1. SYAMFITRIANI ASNUR, ST.,Msc 2. LISA AMALI, ST.,MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN MODEREN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	STRUKTUR			09	

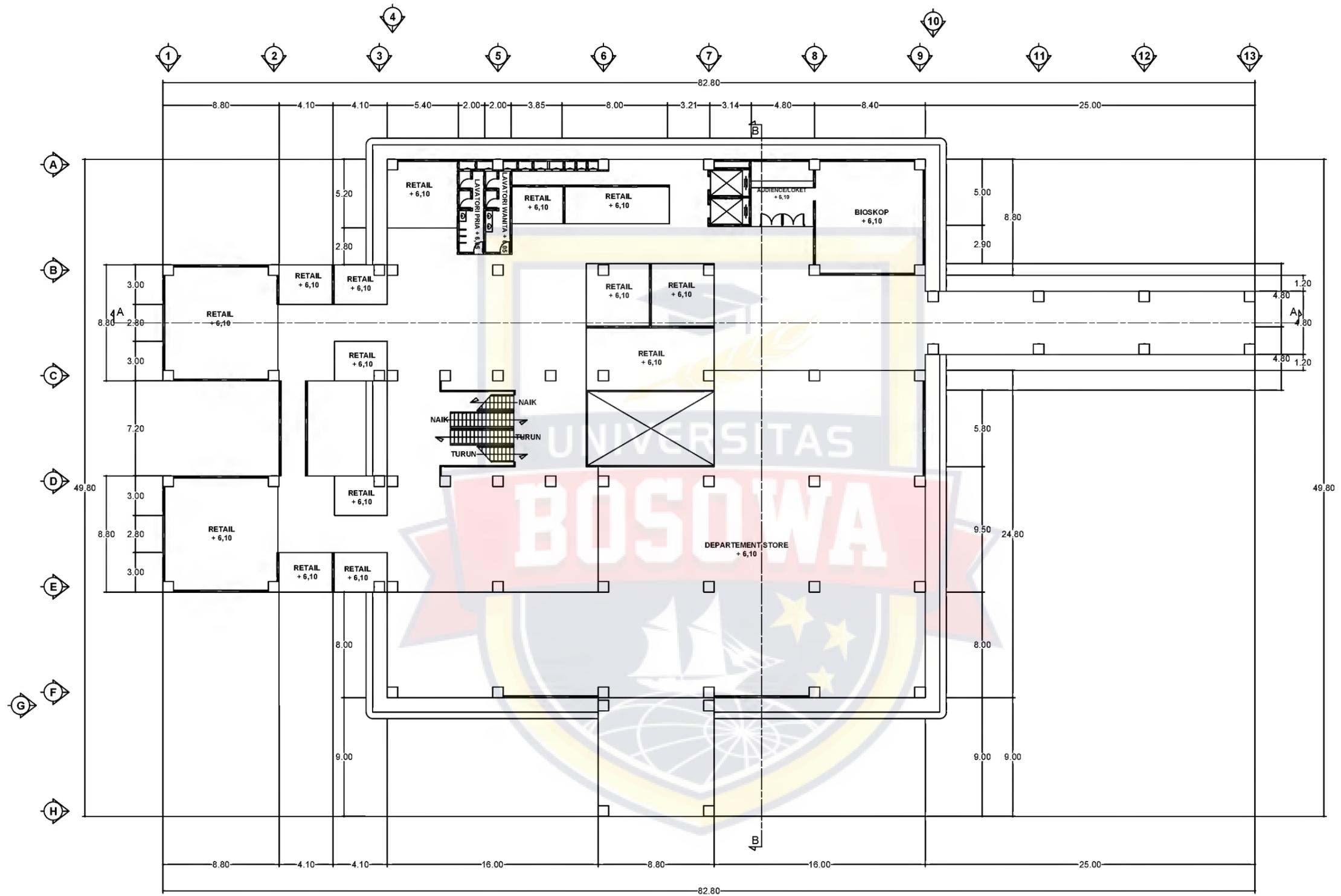


 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DENAH EKSISTING LT 4	1 : 300	13		



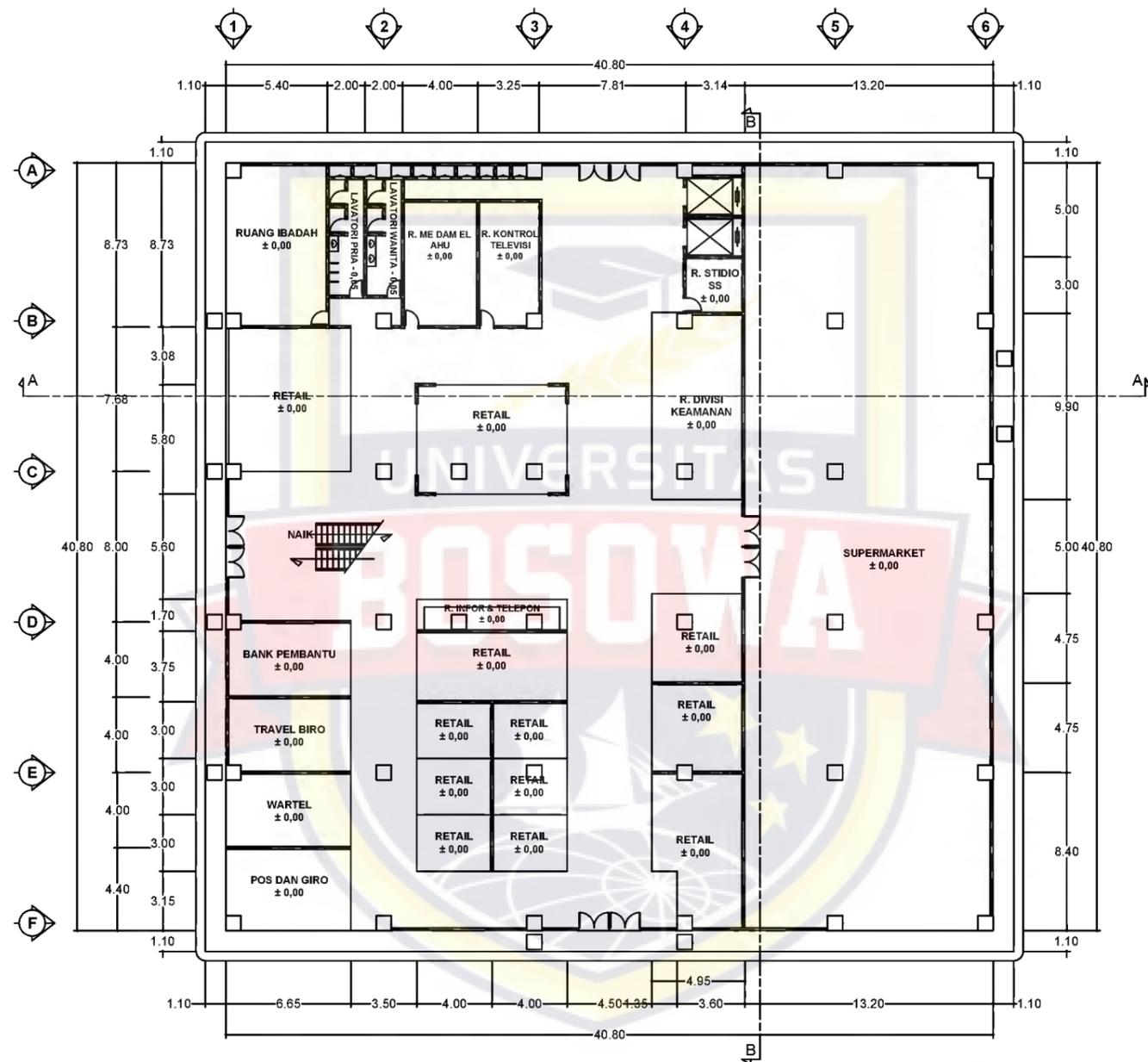
DENAH LANTAI 3
SKALA. 1 : 300

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DENAH EKSISTING LT 2	1 : 300	12		



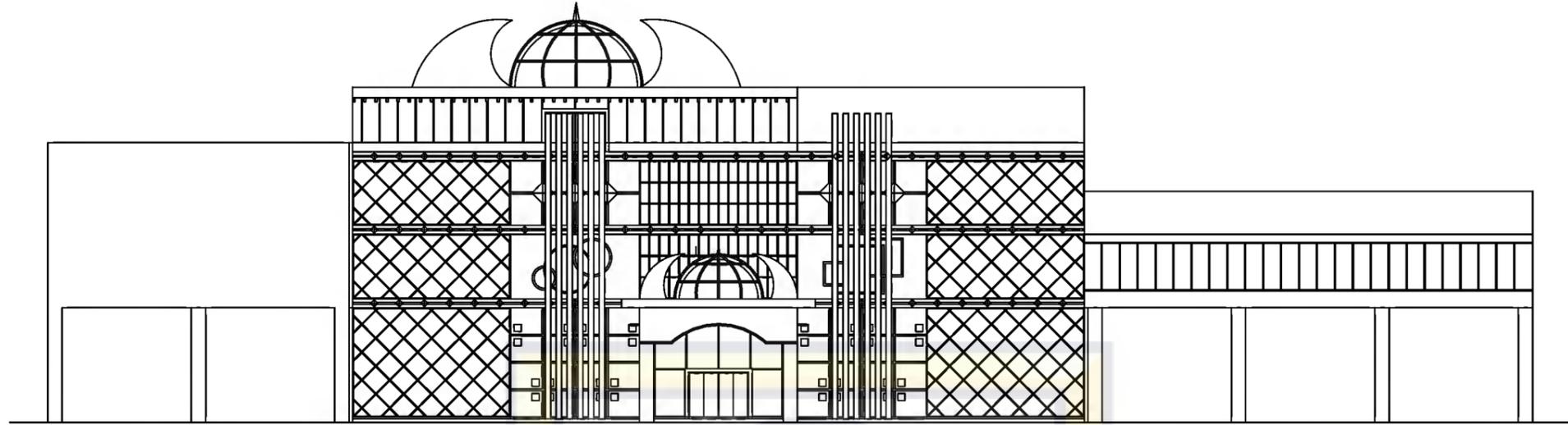
DENAH LANTAI 2
SKALA. 1 : 300

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DENAH EKSISTING LT 2	1 : 300	11		

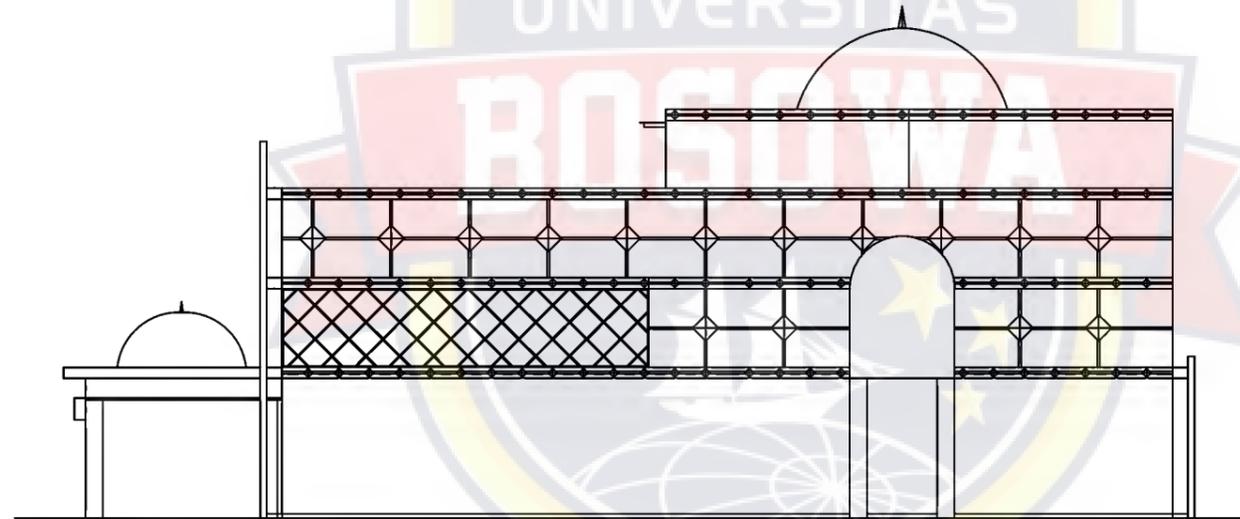


DENAH LANTAI 1
SKALA. 1 : 300

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DENAH EKSISTING LT 1	1 : 300	10		

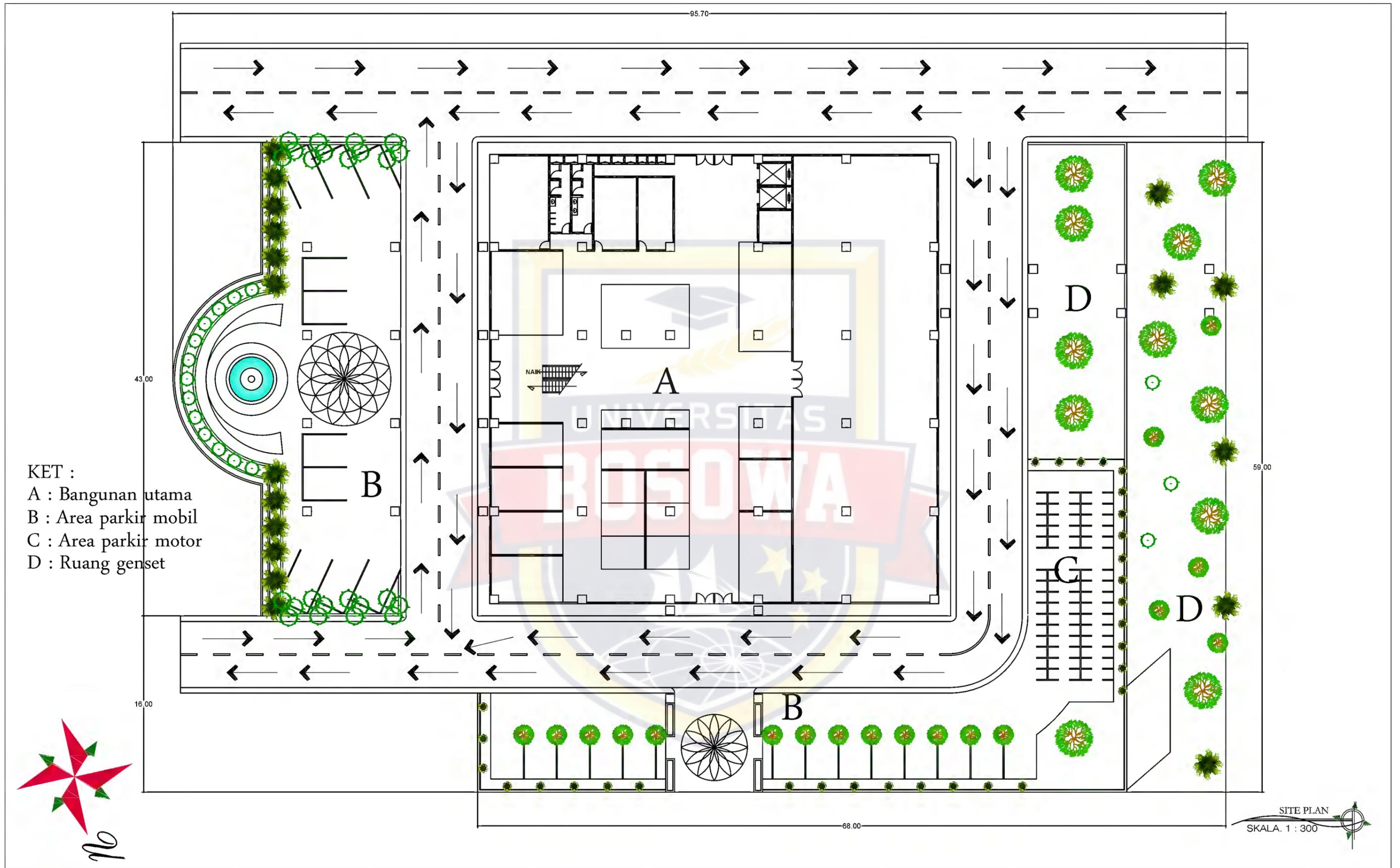


TAMPAK DEPAN
SKALA. 1 : 300



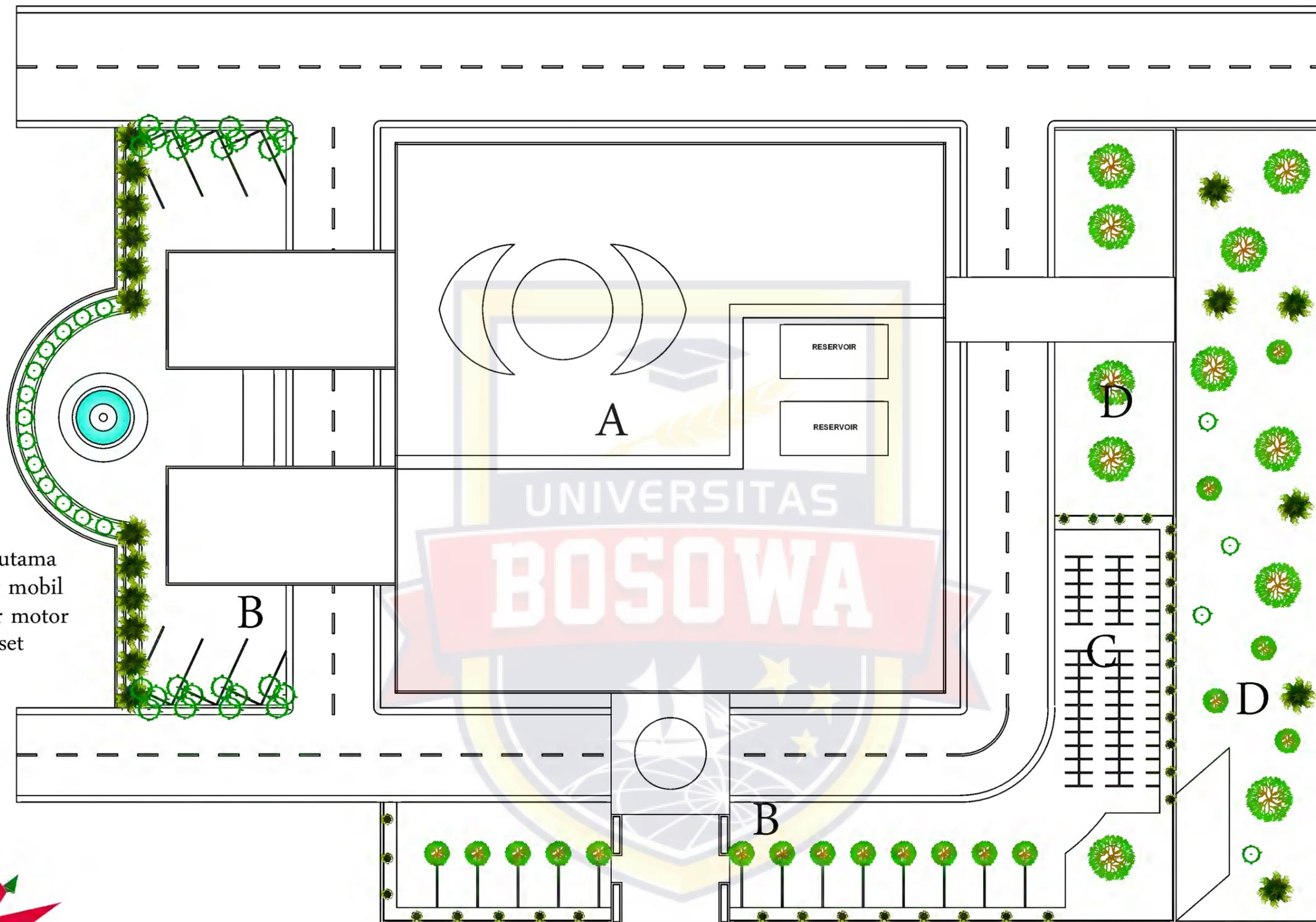
TAMPAK SAMPING KANAN
SKALA. 1 : 300

 <p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019</p>	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	TAMPAK DEPAN TAMPAK SAMPING KANAN	1 : 300 1 : 300	16		



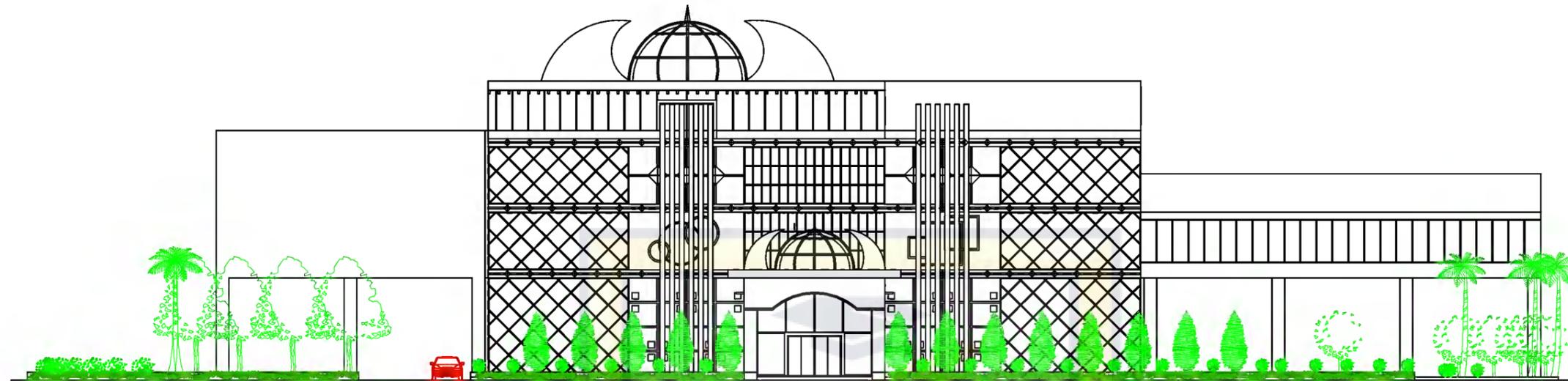
 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	SITE PLAN	1 : 300	15		

KET :
 A : Bangunan utama
 B : Area parkir mobil
 C : Area parkir motor
 D : Ruang genset

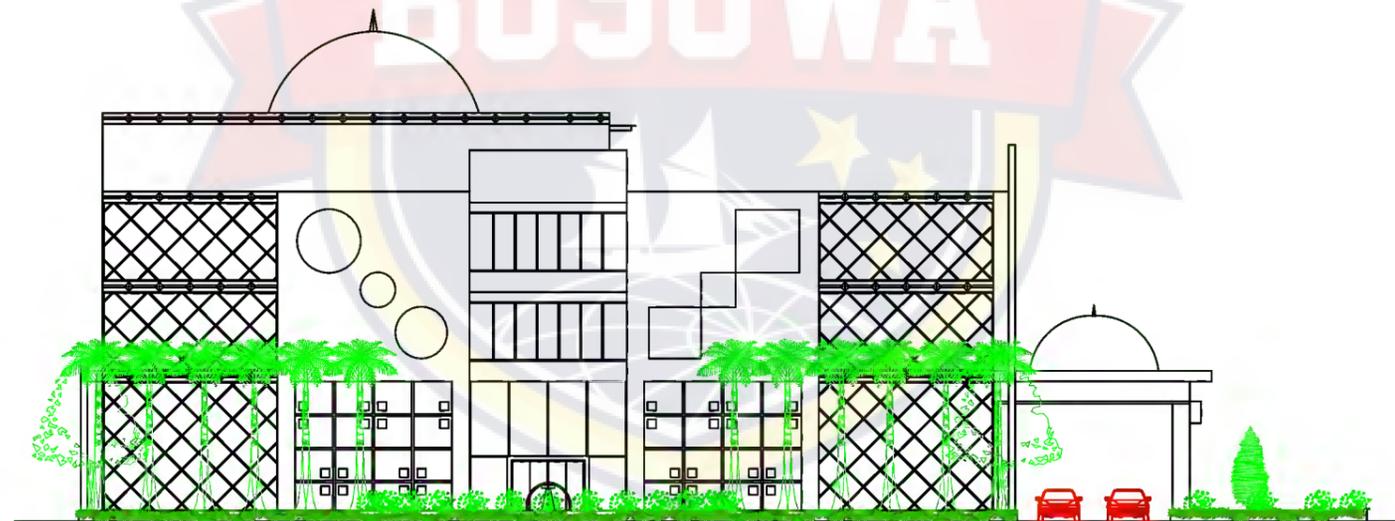


BLOK PLAN
 SKALA. 1 : 300

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	BLOK PLAN	1 : 300	14		



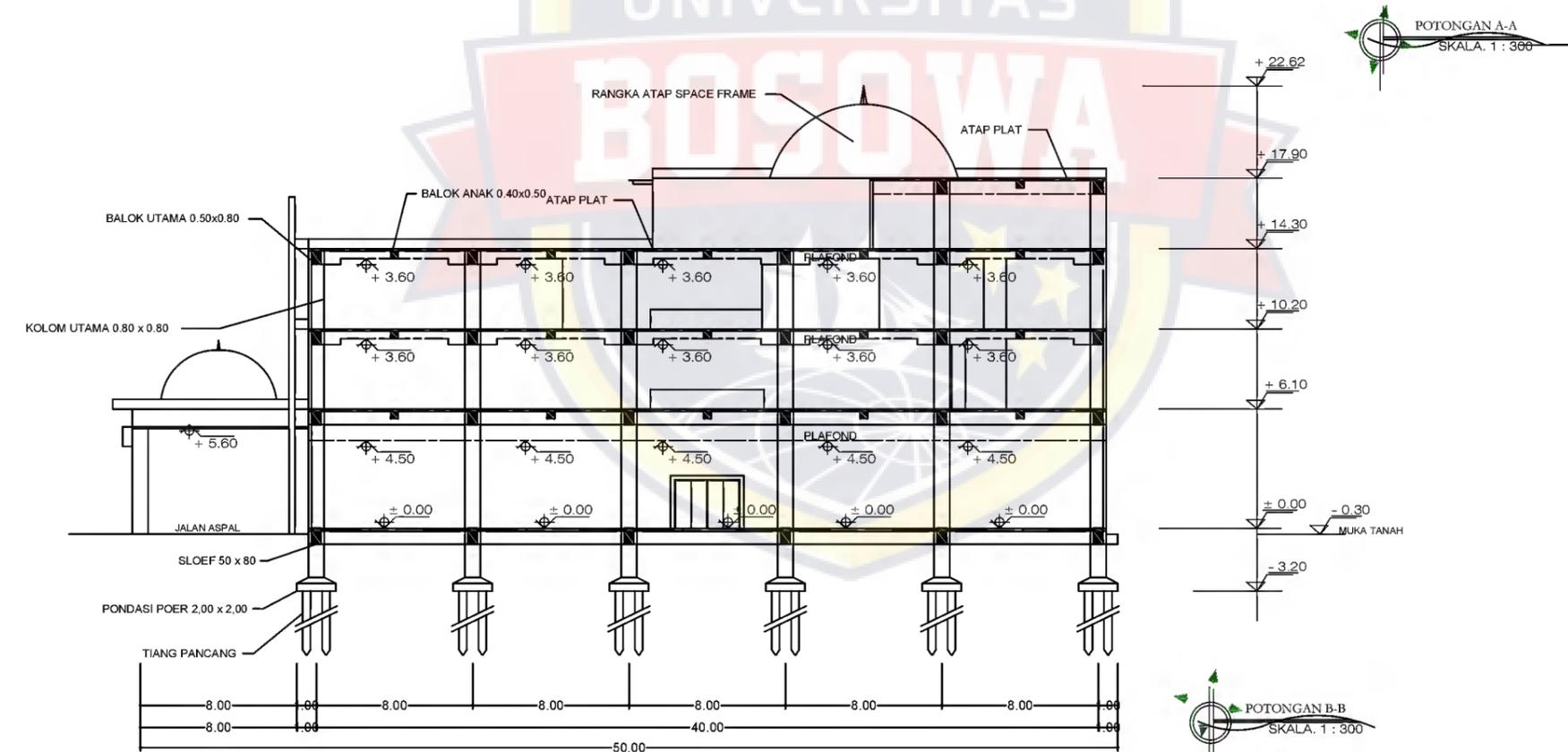
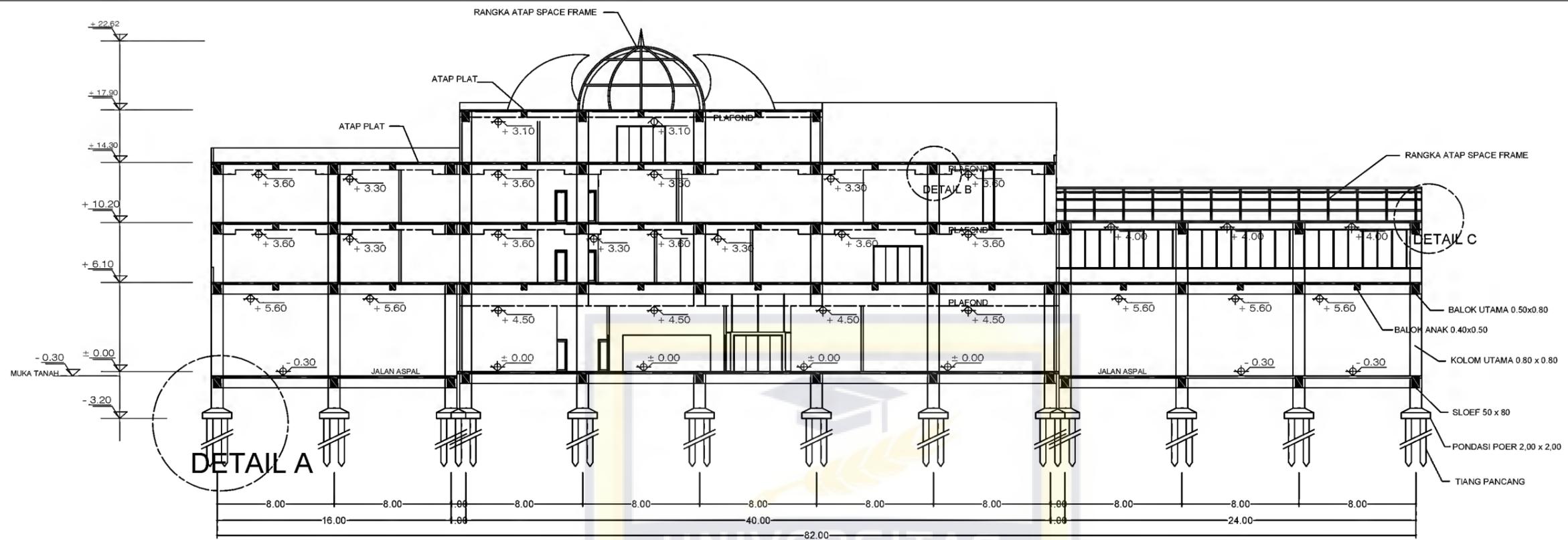
TAMPAK KOMPLEKS DEPAN
SKALA. 1 : 300



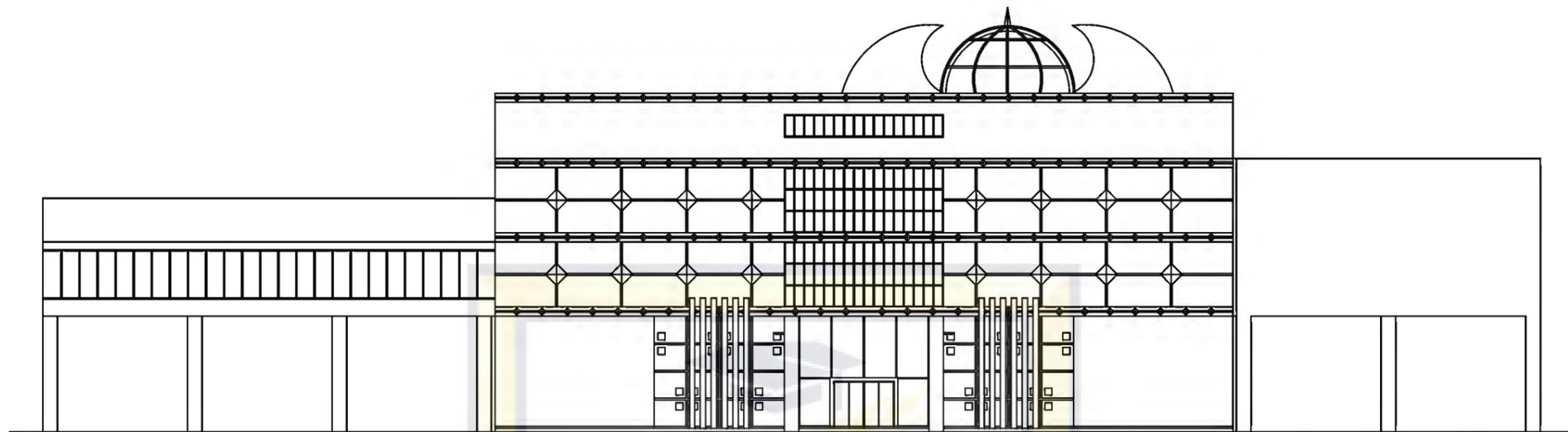
TAMPAK KOMPLEKS KIRI
SKALA. 1 : 300



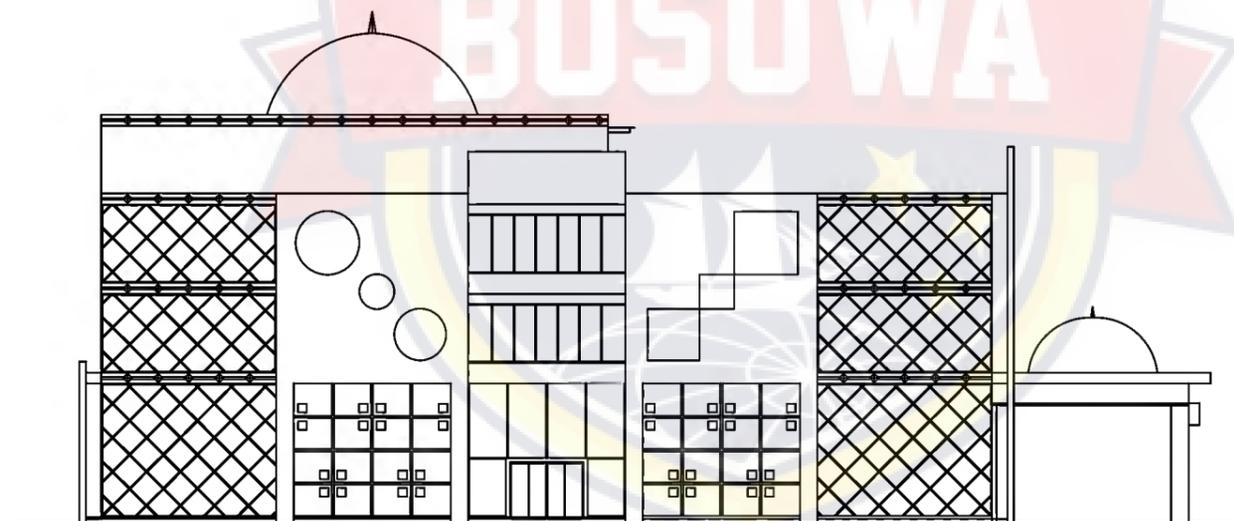
		DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
 <p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019</p>	<p>1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT</p>	<p>ISMAIL HASAN 45 12 043 006</p>	<p>PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA</p>	<p>TAMPAK KOMPLEKS DEPAN TAMPAK KOMPLEKS KIRI</p>	<p>1 : 300 1 : 300</p>	<p>19</p>		



 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	POTONGAN A-A POTONGAN B-B	1 : 300 1 : 300	18		



TAMPAK BELAKANG
SKALA. 1 : 300

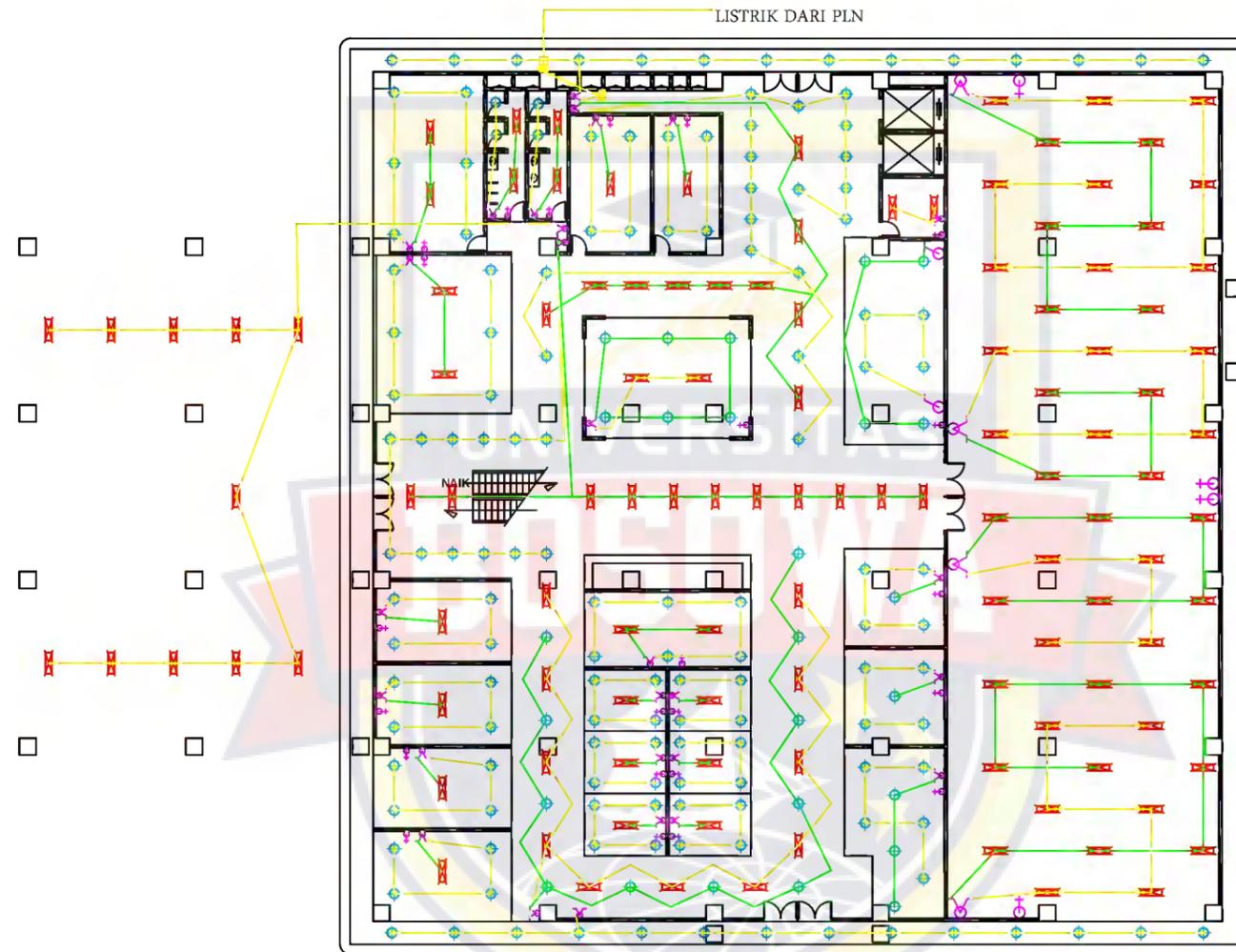


TAMPAK SAMPING KIRI
SKALA. 1 : 300



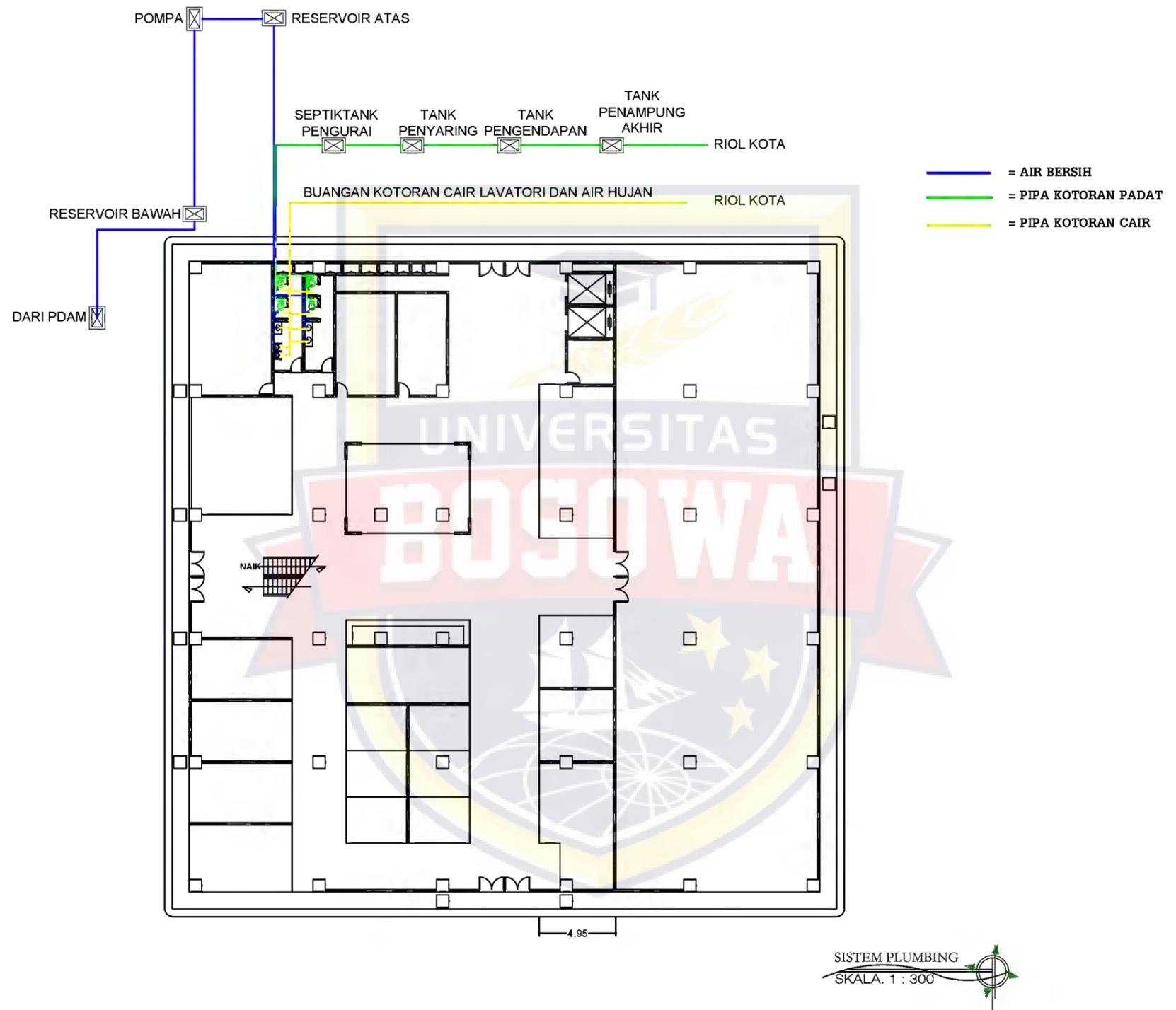
 <p>JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR</p>	<p>STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019</p>	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	TAMPAK BELAKANG TAMPAK SAMPING KIRI	1 : 300 1 : 300	17		

-  = METERAN
-  = UNIT KONSUMEN LISTRIK (PEMBAGI LISTRIK)
-  = DOWNLIGHT
-  = LAMPU TL
-  = SAKLAR GANDA
-  = SAKLAR TUNGGAL
-  = STOP KONTAK



RENCANA ME/EL LT 1
SKALA. 1 : 300

 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	RENCANA ME/EL LT 1	1 : 300	20		



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR

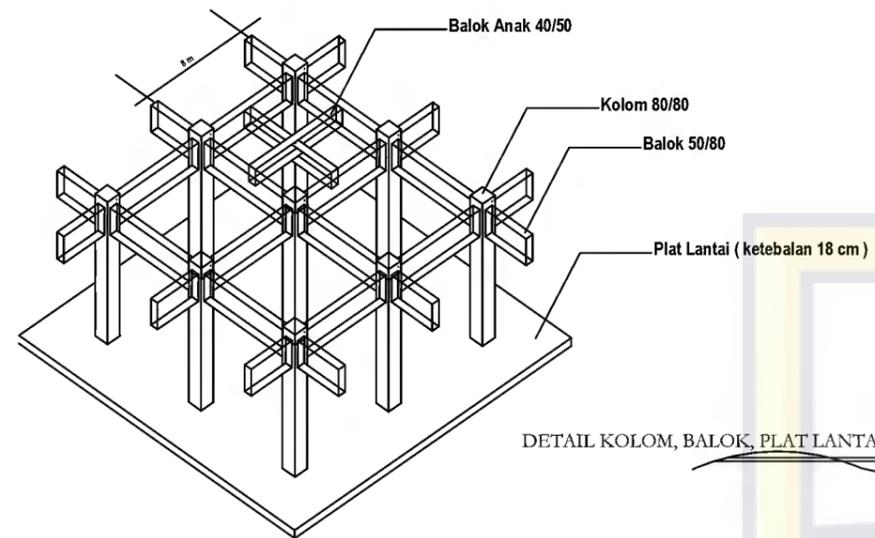
STUDIO AKHIR
UJIAN SARJANA
SEMESTER GENAP
2018-2019

DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	SISTEM PLUMBING	1 : 300	21		

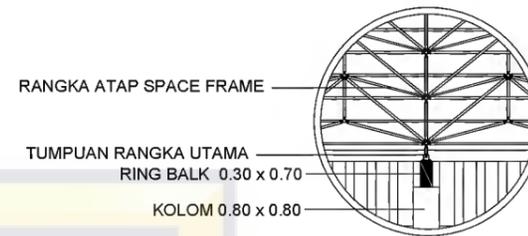


DETAIL CORE
SKALA. 1 : 50

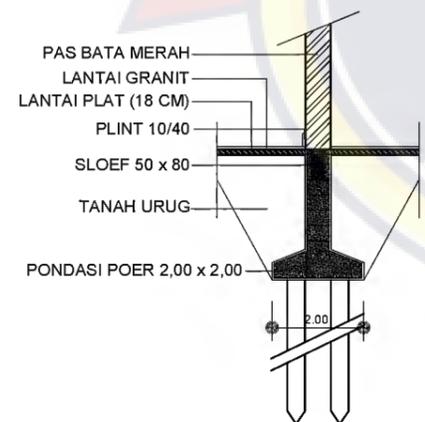
 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DETAIL CORE	1 : 50	22		



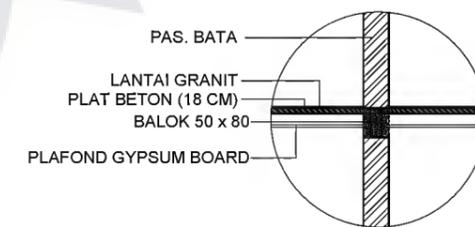
DETAIL KOLOM, BALOK, PLAT LANTAI
SKALA. 1 : 50



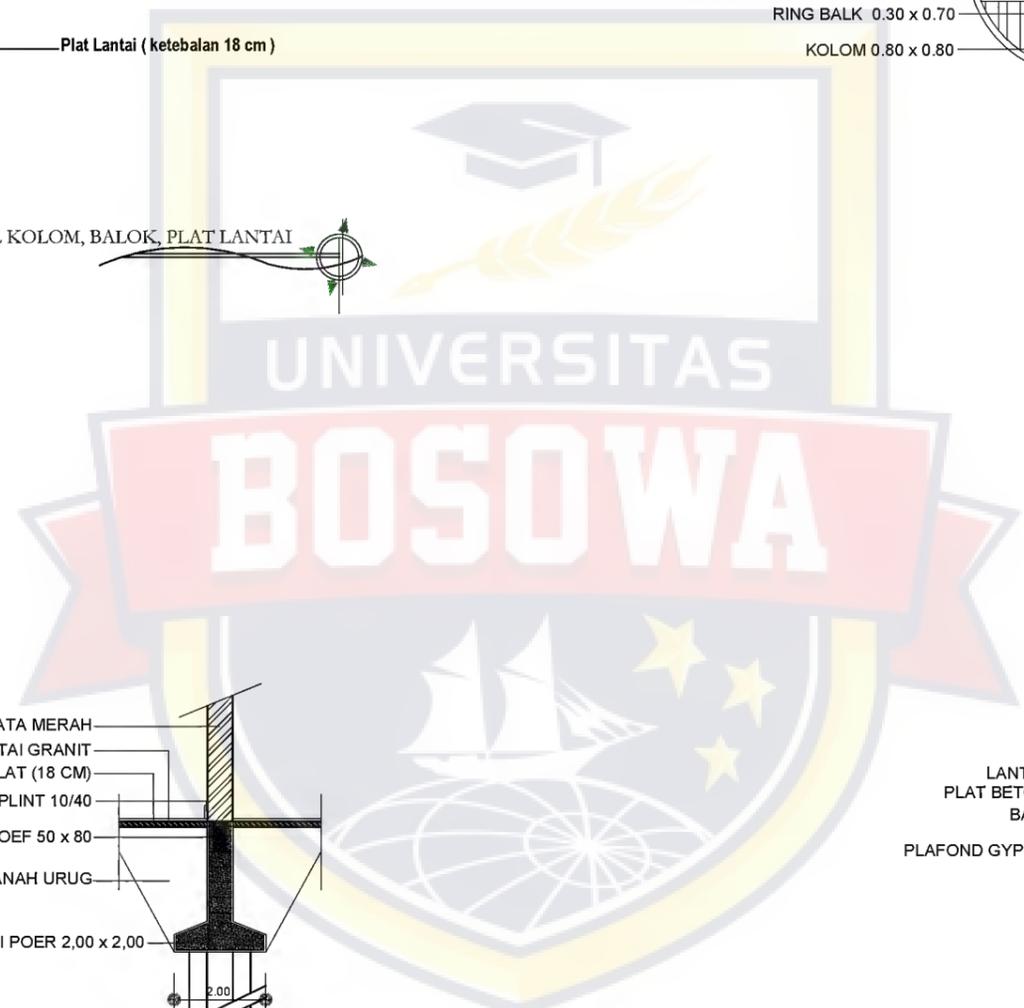
DETAIL C
SKALA. 1 : 50



DETAIL A
SKALA. 1 : 50



DETAIL B
SKALA. 1 : 50



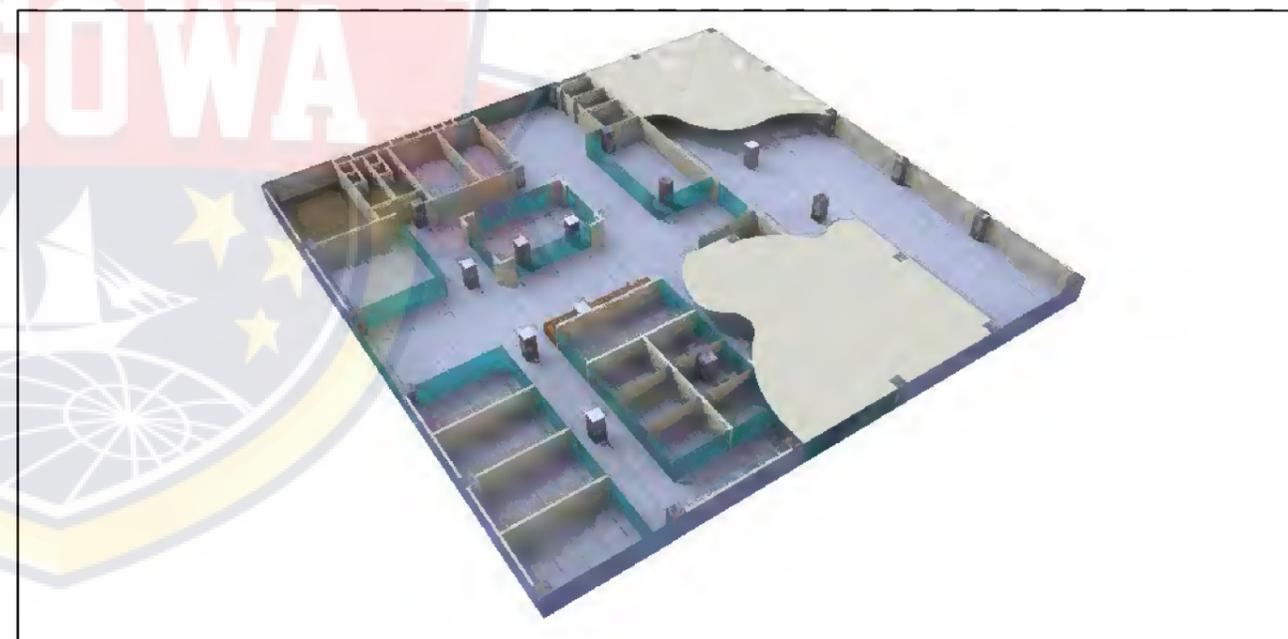
 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	DETAIL BALOK,KOLOM,PLAT DETAIL A DETAIL B DETAIL C	1 : 50 1 : 50 1 : 50	23		



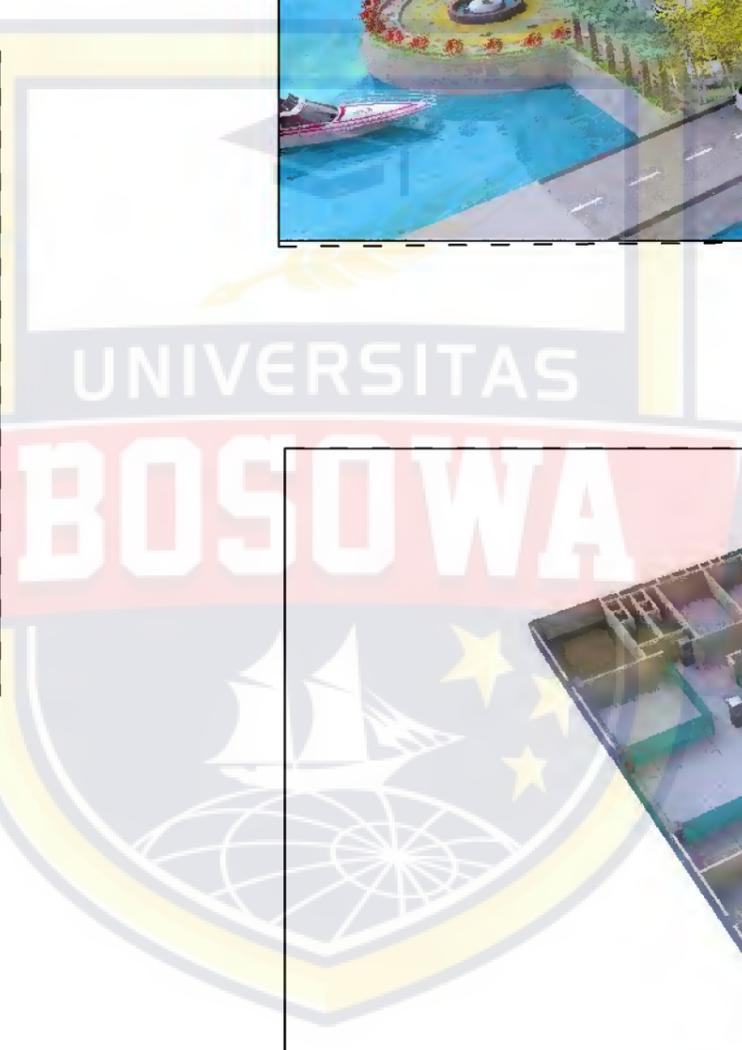
PERESPEKTIF EXTERIOR
SKALA. 1 : 300



PERESPEKTIF EKSTERIOR



PERESPEKTIF INTERIOR



 JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR	STUDIO AKHIR UJIAN SARJANA SEMESTER GENAP 2018-2019	DOSEN PEMBIMBING	NAMA/STAMBUK	JUDUL TUGAS AKHIR	NAMA GAMBAR	SKALA	NO LEMBAR	JUMLAH LEMBAR	KET
		1. Syamitriani Asnur, ST.,Msc 2. Lisa Amalia, S.T, MT	ISMAIL HASAN 45 12 043 006	PUSAT PERBELANJAAN POSTMODERN DI KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI MALUKU UTARA	PRESPEKTIF				