

PUSAT PERBELANJAAN MALL DI KABUPATEN KUBU RAYA

Gradia Tutu Sari

Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura, Indonesia
gradyarchitecture@gmail.com

ABSTRAK

Kecenderungan untuk mengupayakan efektifitas komersial mengakibatkan terjadinya pergeseran wadah bagi kegiatan perdagangan. Sehingga, sistem seperti pertokoan *linear (shopping street)* dan pasar tradisional mulai ditinggalkan dan beralih ke bentuk pusat perbelanjaan *modern*, yaitu *Mall* yang tidak hanya menawarkan kelengkapan namun juga kenyamanan, kemudahan serta efektifitas komersial yang lebih tinggi, didukung oleh jumlah penduduk dan pendapatan perkapita yang cukup tinggi, Kabupaten Kubu Raya membutuhkan Pusat Perbelanjaan *Mall* sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat berbelanja sekaligus tempat hiburan keluarga bagi masyarakat Kubu Raya dan di sekitarnya. Perancangan Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya berdasarkan pada konsep fungsi yang diwadahi oleh *Mall* mencakup fungsi utama yaitu untuk kegiatan perbelanjaan serta fungsi penunjang yaitu kegiatan edukatif atau pendidikan dan rekreasi. Permasalahan pada proses perancangan ini ialah menyatukan beberapa fungsi kegiatan yang berbeda antara kegiatan perbelanjaan dan edukatif serta kegiatan rekreasi dan menggabungkan dua fungsi tersebut ke dalam satu bangunan yang saling terintegrasi satu sama lain. Hasil laporan perancangan berupa konsep internal dan eksternal sebagai pedoman dalam merancang bangunan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya.

Kata kunci: Kegiatan perdagangan, Pusat perbelanjaan, Mall

ABSTRACT

The tendency to seek commercial effectiveness results in a shift of containers for trading activities. Thus, systems such as the shopping streets and traditional markets are being abandoned and shifting to the form of modern shopping centers, malls that not only offer completeness but also convenience, ease and greater commercial effectiveness. Supported by high population and income by capita in Kubu Raya District, it is necessary to design Shopping Mall in Kubu Raya's regency which is meant as a means to fulfill people's need for shopping place as well as family entertainment place for Kubu Raya community and the surrounding area. Shopping Mall design in Kubu Raya Regency based on the concept of function that is accommodated by the Mall includes the main function is for shopping activities-as well as supporting functions of educational and recreational activities.

Keywords: Trade, Shopping centers, Mall

1. Pendahuluan

Dalam kehidupan masyarakat kota-kota besar di Indonesia yang modern, *Mall* telah menjadi simbol urban. Sarana untuk *planned purchase* atau pembelian sesuatu yang sudah direncanakan di rumah menjadi fungsi *Mall* yang paling minimal. Pusat perbelanjaan *Mall* juga sebagai wadah kebutuhan berbelanja praktis, yaitu konsep *shopping* dan *entertainment* (berbelanja dan hiburan) sekaligus di satu tempat.

Menurut Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Kubu Raya dalam Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah Kabupaten Kubu Raya tahun 2002, Kabupaten Kubu Raya memiliki luas wilayah 6.985,24 Km² sekitar 4,75 % dari luas wilayah Provinsi Kalimantan Barat serta jumlah penduduk tahun 2009 sebesar 490.408 jiwa dengan kepadatan penduduk 70 jiwa per Km², dengan PDRB perkapita tahun 2009 yaitu sebesar 15.142.283 rupiah. Oleh karena jumlah penduduk di Kabupaten Kubu Raya yang banyak, didukung oleh pendapatan perkapita yang cukup tinggi maka dibutuhkan sebuah Pusat Perbelanjaan Mall sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat berbelanja sekaligus tempat hiburan keluarga bagi masyarakat Kubu Raya dan di sekitarnya.

2. Kajian Literatur

Menurut Lynda dan Wing (2005) pusat perbelanjaan adalah sekelompok usaha ritel dan usaha komersial lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai satu properti tunggal. Menurut Rubenstein (1978) pusat Perbelanjaan *Mall* diartikan sebagai suatu area pergerakan linier pada suatu area pusat bisnis kota (*central city business area*) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, berbentuk pedestrian dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional. Menurut Edgar (1976) bentuk- bentuk pusat perbelanjaan secara umum dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu *strip center* dan *mall*. *Strip center* adalah pusat perbelanjaan berbentuk *outlet* yang berjejer dan bersatu sebagai gabung ngan dari kegiatan perdagangan eceran, bagian depan toko umumnya dilengkapi dengan kanopi. Sedangkan *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*.

Berdasarkan bauran jenis usahanya, pusat perbelanjaan dibedakan menjadi tiga, yaitu pusat perbelanjaan berorientasi keluarga, pusat perbelanjaan spesialis dan pusat perbelanjaan gaya hidup. Pusat perbelanjaan berorientasi keluarga menyediakan semua hal dalam satu atap, dengan luas bersih area yang disewakan sekitar 400.000 – 500.000 kaki persegi. Pusat perbelanjaan ini didominasi oleh *hypermarket*, pusat hiburan, *cinema*, area bowling dan biliard. Jenis pusat perbelanjaan spesialis lebih kecil dari pada pusat perbelanjaan berorientasi keluarga dan hanya menawarkan satu jenis perdagangan utama, yang dilengkapi sejumlah toko lain yang mendukung bisnis utama. Pusat perbelanjaan gaya hidup melayani para *professional muda* yang bekerja diwilayah kota dan menawarkan produk tematis yang terkait dengan gaya hidup. Luas area sekitar 100.000 – 200.000 kaki persegi (Beddington, 1982). Menurut Ma'ruf (2005), tipe-tipe pusat perbelanjaan dan hiburan (*mall*) dapat digolongkan dalam tiga bagian, yaitu *Mall terbuka (The Open Centre, Mall Tertutup (The Closed Mall Centre)* dan Gabungan *Mall Terbuka dan Tertutup (The Composite Mall Center)*.

Mall terbuka (The Open Centre), dapat dibedakan atas 3 (tiga) jenis, yaitu *Full Mall, Transit Mall* dan *Semi Mall*. *Full Mall* dihasilkan oleh jalan yang tertutup yang dulunya digunakan oleh lalu-lintas kendaraan dan kemudian mengembangkan pedestrian atau plaza dengan paving blok, pohon-pohon, tempat duduk, penerangan dan kenyamanan-kenyamanan lainnya seperti *sculpture* dan batu-batuan. *Transit Mall* dikembangkan dari pemindahan lalu-lintas automobil dan truk pada site jalan dan hanya membiarkan lalu-lintas publik seperti bus dan taxi. Parkir pada jalan dilarang, jalur pejalan kaki diperlebar dan asesoris lainnya ditambahkan. Pada *Semi Mall* jumlah lalu-lintas dan parkir dikurangi. Pengembangan area pedestrian yang akan dihasilkan akan dilengkapi dengan pepohonan, tempat duduk, penerangan dan asesoris lainnya.

Dalam merencanakan *Mall* tertutup terdapat beberapa faktor yang harus diperhatikan. *Magnet/anchor* berupa *supermarket* atau fasilitas rekreasi lainnya seperti *cinplex, food court/restoran, playground*. *Tenant Mix* yakni pengaturan dari pihak-pihak penyewa yang akan menempati *retail-retail shop* dan *anchor*, ditempatkan sesuai dengan tingkat ekonomi mayoritas pengunjung dan selera dari pengunjung. Kriteria desain *Lay Out* dari mall dibuat secara sederhana, mudah diidentifikasi serta tidak mem-bosankan. Gabungan *Mall Terbuka dan Tertutup (The Composite Mall Center)*. Unsur-unsur pembentuk *lay out* (tampilan) pusat perbelanjaan dan hiburan yaitu *paths* (jalur sirkulasi atau jalur pergerakan manusia) dan *nodes* (pusat dari aktifitas).

Menurut Rubenstein (1978), *Mall* merupakan penggambaran dari kota yang terbentuk oleh elemen-elemen yang membentuk suatu bangunan mall terdiri dari *enterance* (sebagai identitas mall), *horizontal circulation* (selasar, jembatan, dan atrium), *vertical circulation* (eskalator, lift, tangga), *anchor tenant* (penyewa utama), *retail tenant* atau *tenant mix* (retail-retail yang menjual berbagai macam jenis toko sesuai dengan segmentasi pasar), *restaurant row* (kelompok yang terdiri dari minimal lima atau lebih rumah makan), *foodcourt* (gerai dimana para penjualnya menjual berbagai jenis makanan dan minuman), *street picture* (gambar yang terbentuk dari tampak luar deretan ruang dan bangunan yang ditunjang oleh elemen-elemen arsitektur dan interior), *decorative lighting* (penerang buatan tambahan), *skylight roof* (tipe jendela yang menempel pada atap bangunan sebagai sumber pencahayaan) dan *toilet/lavatory* (biasanya terbagi atas toilet pria dan toilet wanita).



sumber: <http://interiorsandsources.com/>¹

Gambar 1: Detail dari *skylight roof* pada sebuah Pusat Perbelanjaan *Mall*

¹ <http://interiorsandsources.com/> berjudul "*Bending the Rules*" berisikan tentang ide baru dalam desain skylight pada ruang Pusat Perbelanjaan '*Natick Collection*', diunduh tanggal 21 Maret 2014.

3. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan kawasan Pusat Perbelanjaan *Mall* Kabupaten Kubu Raya berada di Jalan Arteri Supadio, Kabupaten Kubu Raya. Batas-batas tapak yakni sebelah utara dan timur berbatasan dengan kawasan Ruko, sebelah selatan berbatasan dengan lahan kosong dan sebelah barat berbatasan dengan perumahan penduduk.

Pada eksisting tapak terdapat kawasan perdagangan serta lahan tidur yang belum digarap oleh masyarakat. Luas tapak perancangan kawasan Pusat Perbelanjaan *Mall* Kabupaten Kubu Raya adalah sebesar 123.469,36 m². KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yaitu 60% - 80% dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 1,2 – 2,4 pada kawasan. Luas lahan total yaitu 233.779 meter persegi, GSB Jalan Arteri Supadio sepanjang 7 meter, Koefisien Dasar Bangunan 140.267 meter persegi dan Koefisien Luas Bangunan sebesar 561.070 meter persegi.



sumber: (Penulis, 2014)

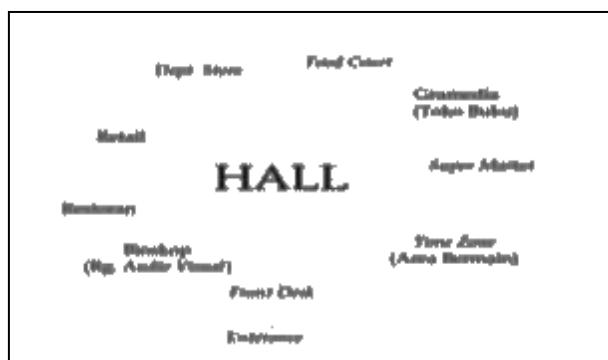
Gambar 2: Peta Mikro Lokasi Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya

4. Hasil dan Pembahasan

Fungsi dan kegiatan yang diwadahi oleh *Mall* mencakup kegiatan perbelanjaan yaitu sebagai pusat perbelanjaan di daerah Kubu Raya, kegiatan edukatif/pendidikan meliputi kegiatan pameran, seminar dan *workshop*, kegiatan rekreasi sebagai sarana rekreasi keluarga. Fungsi yang utama yaitu sebagai area/wadah untuk kegiatan berbelanja merupakan bagian terpenting dari fungsi Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya. Pada fungsi ini terdapat fasilitas yang berfungsi untuk melengkapi kegiatan pada Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya. Fungsi pelengkap ini meliputi kegiatan edukatif/pendidikan yaitu kegiatan pameran, seminar dan *workshop*, juga kegiatan rekreasi sebagai sarana rekreasi keluarga.

Organisasi ruang ini merupakan analisa penulis terhadap ruang atau fasilitas dalam Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya yang menjelaskan hubungan kedekatan antar ruang dan meliputi penzoningan sifat ruang tersebut. Analisis tersebut berhubungan dengan aktivitas pelayanan kegiatan yang berada di Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya. Pola organisasi ruang tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut Fasilitas Utama, pengelola dan pengunjung.

Pola hubungan ruang fasilitas utama Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya dapat dilihat pada gambar 3 dibawah ini. Ruang Hall merupakan aula pengikat ruang *Enterance* dan ruang pada fasilitas utama Mall. *Front Desk* merupakan penunjuk arah yang berhubungan langsung dengan Hall. *Department Store*, *Super Market*, Restoran, serta Bioskop tidak berhubungan erat dengan retail dan satu sama lain namun akses terhadapnya tidak ditutup sama sekali.



sumber: (Penulis, 2014)

Gambar 3: Pola Hubungan Ruang Fasilitas Utama Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya

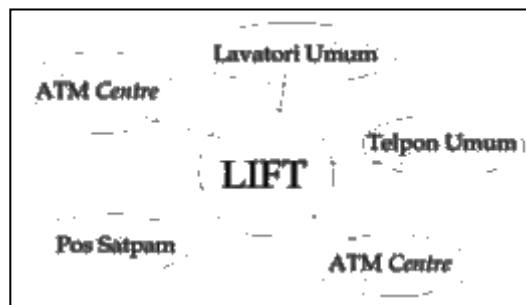
Pola hubungan ruang fasilitas pengelola Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya dapat dilihat pada gambar 4 dibawah ini. Pos Satpam berhubungan erat dengan ATM Centre dan telpon umum, berhubungan pula dengan lift. Hal ini untuk mempermudah pengunjung menemukan serta mengakses letak dan hubungan lift serta lavatory umum merupakan suatu hubungan yang erat.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 4: Pola Hubungan Ruang Fasilitas Pengelola Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya

Pola hubungan ruang fasilitas penunjang Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya dapat dilihat pada gambar 5 dibawah ini. Ruang sekretaris berhubungan langsung dan erat dengan ruang karyawan dan pimpinan. Ruang rapat merupakan titik tengah diantara ruang karyawan dan ruang pimpinan, fungsi sebagai penghubung sekaligus penyekat ruang. Ruang service berupa gudang dan cleaning service dapat diakses melalui ruang karyawan.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 5: Pola Hubungan Ruang Fasilitas Penunjang Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya

Besaran ruang yang direncanakan dimasukkan ke dalam tiga kategori, yaitu Fasilitas Utama Fasilitas Pengelola dan Penunjang. Fasilitas Utama yakni ruang yang dapat dimanfaatkan secara langsung sebagai area berbelanja oleh masyarakat di Kabupaten Kubu Raya. Fasilitas Pengelola yakni ruang yang diperuntukkan bagi pengelolaan dan manajemen Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya. Fasilitas Penunjang yakni ruang untuk menunjang kegiatan yang ada di dalam Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya.

Tabel 1 : Besaran Ruang Fasilitas Utama Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya

RUANG UMUM						
RUANG	STAND AR (M ² /OR G)	UNIT	KAPASITA S (ORG)	SUMBER	PERHITUNGAN	LUASAN (M ²)
Ruang informasi	2	1	4	DA	2 x 4	8
Hall	1,5	1	800	ASUMSI	1,5 x 800	1200
ATM centre	1,5	1	10	ASUMSI	1,5 x 800	1200
Toilet wanita	1,2	2	10	DA	1,2 x 2 x 10	24
Toilet pria	1,2	2	10	DA	1,2 x 2 x 10	24
Ruang satpam	2	4	3	TSS	2 X 3 x 4	24
Telepon umum	0,8	3	3	DA	0,8 X 3 X 3	7,2

Sumber : (Penulis, 2014)

Tabel 2 : Besaran Ruang Fasilitas Utama (lanjutan a) Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

DEPARTMENT STORE						
Area Penjualan	1,5	1	800	ASUMSI	1,5 X 800	8
Kasir	5	4	2	ASUMSI	5 X 2 X 4	1200
Fitting room	1	15	2	ASUMSI	15 X 2	1200
R.Pengelola	2,4	1	5	ASUMSI	12,4 X 5	24
R.Karyawan	2,4	1	25	ASUMSI	2,4 X 25	24
Gudang	10	1	-	DA	-	24
Toilet	1,2	2	6	DA	2 X 6	7,2
ETAIL						
Retail type A	0,5 Grid	26	800	ASUMSI	0,5 x 64 x 26	832
Retail type B	20 m ² /unit	22	2	ASUMSI	20 x 22	440
Retail type C	64m ² /unit	9	2	ASUMSI	64 x 9	576
Hall	512	1	5	ASUMSI	16 x 32	768
RAMEDIA						
Area Penjualan	1,5	1	400	ASUMSI	1,5 x 400	600
Kasir	5	2	3	ASUMSI	5 x 2 x 3	30
R.Pengelola	2,4	1	5	ASUMSI	2,4 x 5	12
R.Karyawan	2,4	1	20	ASUMSI	2,4 x 20	48
R.Simpan	10	1	-	DA	-	10
Toilet	1,2	2	2	DA	1,2 x 2 x 2	4,8

sumber : (Penulis, 2014)

Jumlah total luasan ruang fasilitas perbelanjaan setelah ditambah dengan sirkulasi 20% adalah 8.277,44 m². Luas ruang umum 1437,2 m². Luas *supermarket* 710 m². Luas *departement store* 1364 m². Luas retail 2616 m². Luas *gramedia* 704,8 m².

Tabel 3 : Besaran Ruang Fasilitas Utama (lanjutan b) Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

Time Zone						
Area permainan	0,8	1	150	ASUMSI	0,8 x 150	120
Kasir	5	1	2	ASUMSI	5 x 1 x 2	10
R. Pengelola	2,4	1	10	ASUMSI	2,4 x 10	24
R. Karyawan	2,4	1	3	ASUMSI	2,4 x 3	7,2
Gudang	10	1	-	DA	-	10
Food Court						
Area makan	1,6	1	200	ASUMSI	1,6 x 200	320
Kasir	5	2	2	ASUMSI	5 x 2 x 2	20
Stan counter	12,5	10	4	ASUMSI	12,5 x 10 x 4	500
R. Pantiy	1,4	15	3	ASUMSI	1,4 x 3 x 15	63
Gudang	10	1	-	DA	-	10
Toilet	1,2	2	4	DA	1,2 x 2 x 4	9,6
RESTAURANT						
Area makan	1,6	1	180	ASUMSI	1,6 x 50	288
Kasir	5	2	2	ASUMSI	5 x 2 x 2	20
Dapur	12,5	1	4	ASUMSI	12,5 x 4	50
R. Pantiy	1,4	1	3	ASUMSI	1,4 x 3	4,2
Gudang	1,2	1	-	DA	-	10
R. Pengelola	2,4	1	3	ASUMSI	2,4 x 3	7,2
R. Karyawan	2,4	1	10	ASUMSI	2,4 x 10	24
Toilet	1,2	2	4	DA	1,2 x 2 x 4	9,6
Bioskop						
R. Tunggu	0,5	1	250	ASUMSI	250 x 0,5	125
R. Tiket	1,2	4	2	ASUMSI	1,2 x 2 x 4	9,6
R. Pengelola	2,4	1	5	ASUMSI	2,4 x 5	12
R. Karyawan	2,4	1	15	ASUMSI	2,4 x 15	36
Seaside	0,8	2	130	ASUMSI	0,8 x 2 x 130	208
R. Proyektor	10	2	2	DA	10 x 2	20
Toilet	1,2	4	4	DA	1,2 x 4	4,8

Sumber : (Penulis, 2014)

Jumlah total luasan ruang untuk fasilitas hiburan setelah ditambah dengan sirkulasi 20% adalah 2.306,64 m². Luas *Time Zone* 171,2 m², *Food Court* 922,6 m², *Restaurant* 413 m², *Bioskop* 415,4 m². Sirkulasi 20% sebesar 384,44 m².

Tabel 4 : Besaran Ruang Fasilitas Pengelola Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

RUANG	STAND AR (M ² /OR G)	UNIT	KAPASITAS (ORG)	SUMBER	PERHITUNGAN	LUASAN (M ²)
Ruang pimpinan	37-42m ²	1	4	ASUMSI	42 x 1	42
R. Rapat	1,5 – 2,0	1	15	ASUMSI	2 x 15	30
R. Tunggu	1,5 – 2,0	1	4	ASUMSI	1,5 x 4	6
R. Sekretaris	2,4	1	1	ASUMSI	2,4 x 1	6
R. Kabag Operasional	20m ² /unit	2	2	ASUMSI	20 x 2	40
Ruang Kabag	20m ² /unit	1	2	ASUMSI	20 x 2	40
Koridor						
R. Kabag kepegawain	20m ² /unit	1	2	ASUMSI	20 x 2	40
R. Kabag pemasaran	20m ² /unit	1	2	ASUMSI	20 x 2	40
R. Kabag keamanan	20m ² /unit	1	2	ASUMSI	20 x 2	40
R. Kabag P&P bangunan	20m ² /unit	1	2	ASUMSI	20 x 2	40
R. karyawan	2,4 m ² /org	1	20	ASUMSI	2,4 x 2	40
Toilet	1,2m ² /org	2	4	ASUMSI	1,2 x 2 x 4	96
JUMLAH Sirkulasi 20% Jumlah TOTAL						400,5 99,9 500,4 m²

Sumber : (Penulis, 2014)

Tabel 5 : Besaran Ruang Fasilitas Penunjang Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

RUANG	STAND AR (M ² /OR G)	UNIT	KAPASITAS (ORG)	SUMBER	PERHITUNGAN	LUASAN (M ²)
M&E	10 m ²	1	-	ASUMSI	10 x 1	10
R. Genset	15	1	-	ASUMSI	15 x 1	15
R. Panel	10	2	-	ASUMSI	10 x 2	20
R. Kontrol teknis	10	2	-	ASUMSI	10 x 2	20
R. Kontrol CCTV	6 m ²	1	4	ASUMSI	6 x 4	24
R. sekuriti	2,4 m ² /org	4	3	ASUMSI	2,4 x 4 x 3	28,8
65 + 52,8 = 117,6 m ²						
Sirkulasi 20% = 23,52 m ²						
TOTAL 141,8 m²						

Sumber : (Penulis, 2014)

Jenis bahan yang digunakan pada pondasi adalah beton bertulang, dengan jenis pondasi setempat. Hal ini bertujuan untuk mengurangi biaya yang cukup besar pada proses pekerjaan fisik bangunan nantinya. Permasalahan dalamnya tanah keras di daerah Kubu Raya menyebabkan diperlukan bahan tambahan untuk menguatkan pondasi, yaitu dengan menggunakan tiang pancang/*mini pile* beton bertulang yang sudah lazim digunakan di Kubu Raya.

Struktur lantai yang akan digunakan pada bangunan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya ini adalah plat beton bertulang. Kemudahan pekerjaan dan bentang yang cukup panjang dengan penggunaan plat lantai beton ini menjadi salah satu aspek pemilihan bahan ini. Material penutup

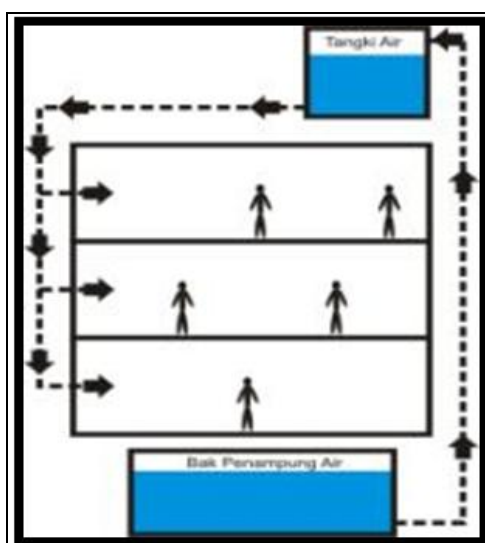
permukaan lantai yang digunakan adalah material yang memberikan kesan modern serta memiliki warna yang cerah. Kolom dan balok bangunan menggunakan bahan beton bertulang. Hal tersebut memudahkan pekerjaan penyatuan antara kolom dengan pondasi dan balok dengan lantai. Bahan konstruksi atap bangunan ini terdiri dari rangka baja dan plat beton. Penggunaan plat beton sebagai atap dikarenakan sebagian daerah atap akan difungsikan sebagai tempat penampungan air.

Penghawaan pada bangunan ada dua cara, yakni alami dan buatan. Sesuai dengan analisa yang ada, telah dibagi ruang-ruang yang memerlukan penghawaan buatan. Penghawaan buatan pada bangunan menggunakan metode *ground cooled system* (GCS) dimana sumber dingin diambil dari tanah.

Pencahayaan alami akan dimanfaatkan semaksimal mungkin, penggunaan skylight merupakan usaha untuk memasukkan cahaya kedalam inti bangunan. Pencahayaan buatan dimanfaatkan ketika cuaca sedang mendung sehingga intensitas pencahayaan alami kurang untuk beraktifitas dan pada ruang-ruang khusus yang tertutup, seperti ruang audio visual (*bioskop dll*).

Ruang-ruang yang perlu perhatian khusus adalah ruang bioskop, dan ruang audio visual. Untuk mendukung aktifitas khusus yang terjadi pada ruang-ruang itu maka digunakan material-material akustik untuk meredam bunyi tak diinginkan yang dihasilkan dari dalam ruang keluar ruang maupun sebaliknya. Material akustik yang berkembang saat ini yang dapat digunakan antara lain *rock wool*, *glass wool*, dan akustik panel/ *acoustic board*.

Air bersih diambil dari dua sumber, yakni PDAM sebagai sumber utama dan air hujan sebagai sumber sekunder. Distribusi air di dalam bangunan dapat dilihat pada skema dibawah ini.



sumber : (Cipta, 2013)

Gambar 6: Skema pendistribusian air dalam bangunan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

Bak penampung air utama yang berada pada bagian bawah bangunan disalurkan ke bak penampung air yang berada diatas dengan menggunakan pompa. Dengan demikian air disalurkan kembali ke bawah menuju ruang-ruang yang membutuhkan dengan memanfaatkan gaya gravitasi bumi. Air kotor atau limbah yang dihasilkan oleh bangunan ditampung dalam *septic tank* atau diolah dalam unit pengolahan limbah/ *sewage treatment plan* (SPT). Drainase bangunan disalurkan dari atap ke pipa pembuangan air, kemudian pipa pembuangan air ini diarahkan menuju drainase yang dibuat di sekitar bangunan sebelum dialirkan ke riol kota. Air hujan sebagian ditampung ke reservoir air, hal ini bertujuan untuk menghemat pemakaian air dari sumber PDAM.

Sistem Penanggulangan Kebakaran. Pada bagian ini, komponen-komponen pada "*emergency exit system*" pada gedung Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya mencakup : Tangga Darurat, Jalur Sirkulasi, serta perlengkapan pengaman kebakaran yang diperlukan. Jalur sirkulasi/penyelamatan gedung Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya adalah untuk memenuhi persyaratan pada aspek keamanan dan kecepatan evakuasi. Cara penanganan dan tindakan yang dilakukan dalam usaha-usaha perlindungan bangunan terhadap bahaya kebakaran, yaitu mulai dari peringatan adanya api sampai pemadamannya, antara lain secara manual, semi *automatic* dan *automatic*.

Untuk menunjang kegiatan pelayanan komunikasi pada pusat perbelanjaan, perlu adanya hubungan telekomunikasi yang baik, yaitu dengan mengupayakan beberapa sistem telekomunikasi operasional Pesawat telepon sentral dengan sistem PABX, yaitu beberapa TBT yang dapat dipergunakan menjadi beberapa pesawat *extension*. *Lineinterkom* sebagai penghubung antar instalasi pada ruang yang memerlukan. *Line audio* untuk pengumuman dan radio.

Selain telepon, jaringan internet juga terinstalasi ke dalam bangunan, dikarenakan terdapat ruang/ *space* yang memerlukan layanan internet bagi pengunjung, serta ruang pengelola. Sistem jaringan internet yang digunakan adalah dengan kabel LAN dan WIFI, penggunaan kabel LAN bertujuan untuk kemudahan pengelola pusat perbelanjaan dalam hal membagikan *file* dan informasi yang diperlukan.

CCTV digunakan untuk membantu pengawasan kegiatan operasi, pengunjung, maupun karyawan ataupun ruangan serta lokasi lain melalui video kamera, dimana hasil gambar dapat diamati melalui TV *Monitor*. Layar TV akan diletakkan pada ruang keamanan, sehingga memudahkan staf keamanan untuk mengontrol keamanan dalam bangunan dan sekitarnya. Tenaga listrik yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan di rumah sakit dapat diperoleh dari tiga macam sumber tenaga, yaitu: PLN (Perusahaan Listrik Negara), *GeneratorSet* dan Panel surya.

Konsep fungsi pada bangunan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya ini disesuaikan dengan analisa yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, fungsi yang diwadahi oleh Mall mencakup fungsi utama yaitu untuk kegiatan perbelanjaan serta fungsi penunjang yaitu kegiatan edukatif/pendidikan dan rekreasi. Adapun fungsi dan fasilitas yang ada dapat dilihat pada skema dibawah ini.



sumber : (Penulis, 2014)

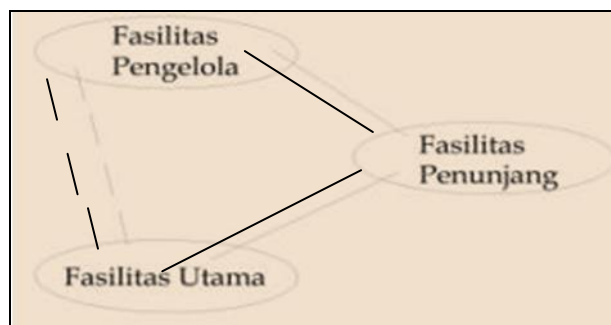
Gambar 7: Skema fungsi Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

Tabel 6 : Total Besaran Ruang Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

No	Nama Ruang	Besaran Ruang (m ²)
1	Fasilitas Perbelanjaan	9.037,44 m ²
2	Fasilitas Hiburan	2.673,84 m ²
3	Fasilitas Administrasi	599,4 m ²
4	Fasilitas Penunjang	141,8 m ²
TOTAL		12.451 m

Sumber : (Penulis, 2014)

Konsep organisasi ruang didasari oleh analisis pola hubungan ruang melalui diagram *bubble* dan pengetahuan fungsi masing-masing ruang yang ada. Adapun konsep organisasi ruang pada bangunan pada fasilitas utama, penunjang dan pengelola pada Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya dapat dilihat pada gambar skema berikut ini.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 8: Skema gambaran umum pola hubungan ruang Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

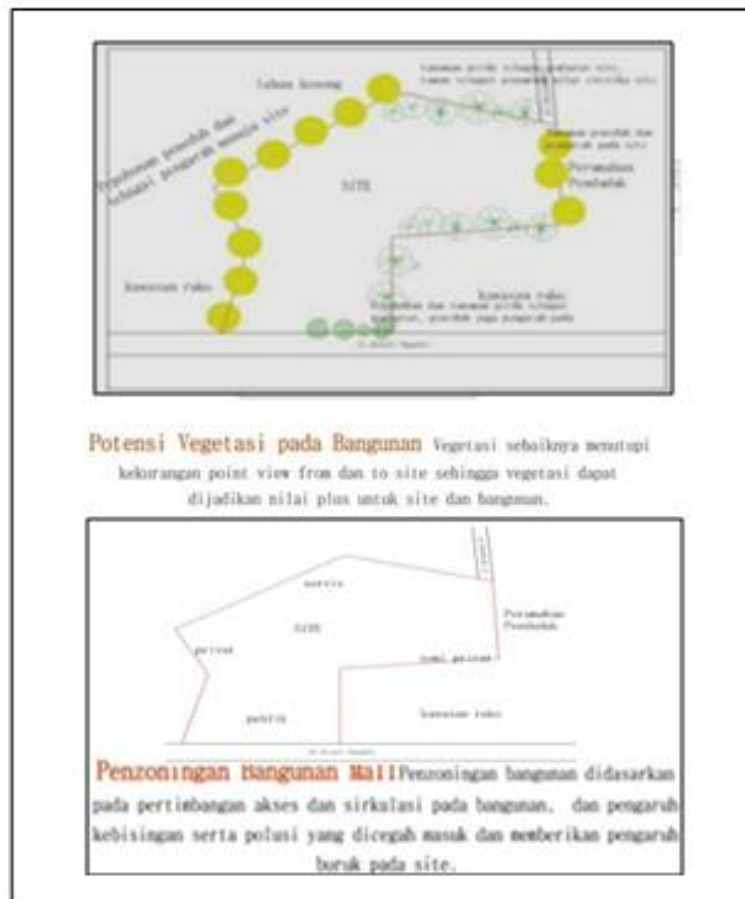
Luas lahan terbangun sesuai dengan koefisien dasar bangunan adalah 60% dari luas bangunan, Adapun luas areal lahan yang dapat dibangun didapat dari data berikut :Ukuran lahan 233.779 m², GSB Jl. Arteri Supadio 7 meter, Batasan dengan lahan kosong 4m di setiap sisi. Perletakan bangunan menjauhi jalan utama serta kawasan pertokoan untuk menghindari polusi kebisingan serta dampak buruk pada site juga sebagai jalur sirkulasi dan area parkir.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 9: Konsep Perletakan Bangunan Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

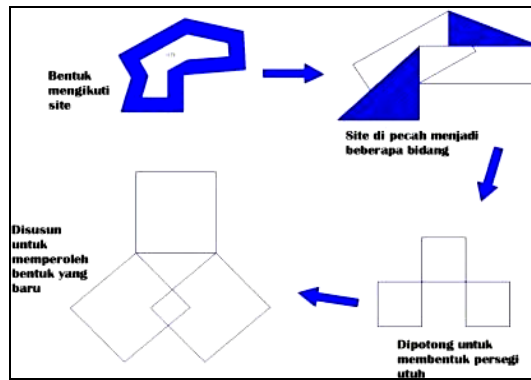
Vegetasi pepohonan peneduh juga sebagai pengarah menuju site juga menutupi kekurangan *view from site* dan *view to site* yaitu pemandangan dari site dan menuju site perancangan. Penzoningan bangunan berdasarkan pertimbangan akses dan mempermudah sirkulasi pada bangunan sekaligus berdasarkan tingkat polusi dan kebisingan yang berpengaruh pada site.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 10: Konsep vegetasi dan zoning Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

Transformasi bentuk mempertimbangkan arah datang cahaya matahari ke bangunan, sehingga digunakan *shading* tambahan untuk menghalangi sinar matahari. Penggunaan material kaca pada arah datangnya sinar matahari ditempatkan sedemikian rupa agar cahaya yang masuk kedalam bangunan tidak membuat silau berlebihan. Selimut/ dinding tambahan pada arah datangnya cahaya matahari digunakan untuk mengurangi panas dan bising yang akan masuk kedalam bangunan. Bentuk dasar bangunan ini akan mengambil bentuk dasar tapak, yaitu bentuk persegi panjang yang terpotong.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 11: Transformasi bentuk Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

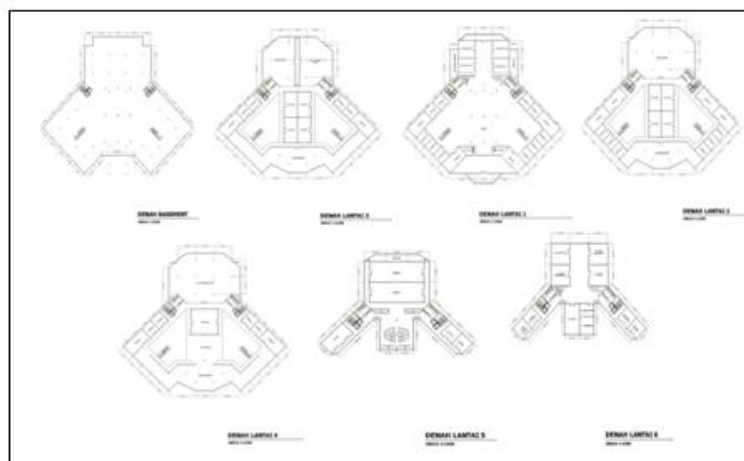
Bentuk bangunan disesuaikan dengan analisa eksternal yang dijumpai pada *site*. Selain itu, kesan atau pernyataan bangunan yang berfungsi sebagai bangunan komersial diwujudkan pada *fasade* / tampak bangunan sehingga bentuk yang diambil mengikuti fungsi bangunan sebagai area bagi pusat perbelanjaan dan hiburan masyarakat. Penambahan wujud lengkung dalam sudut yang massif dimaksudkan untuk menambahkan kesan modern dan fleksibel pada bangunan sebagai bangunan komersil dan membentuk fasade yang tampak sisi.



sumber : (Penulis, 2014)

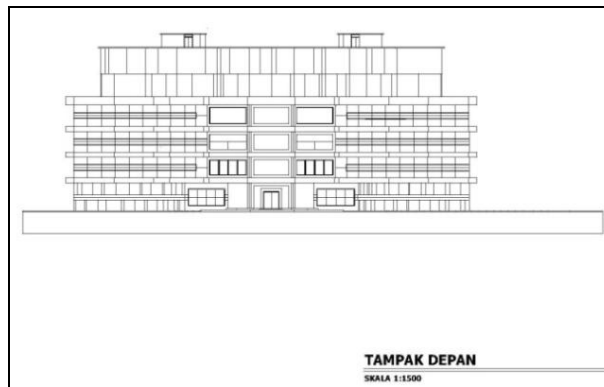
Gambar 12: Site Plan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya

Denah bangunan berdasarkan fungsi bangunan komersil yang mawadahi aktifitas perbelanjaan dan hasil analisa pola hubungan ruang dan besaran ruang yang diperlukan. Gambar 13 dibawah ini merupakan denah Basement, Lantai I sampai dengan Lantai VI bangunan.



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 13: Denah Basement dan Lantai I, II, III, IV, V dan VI Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya



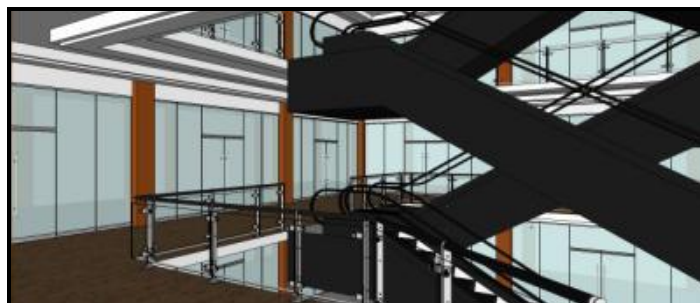
sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 14: Tampak depan bangunan Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 15: Tampak belakang bangunan Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya



sumber : (Penulis, 2014)

Gambar 16: Suasana Ruang Dalam Bangunan Pusat Perbelanjaan *Mall* di Kabupaten Kubu Raya

5. Kesimpulan

Perancangan Pusat Perbelanjaan Mall di Kabupaten Kubu Raya menyatukan konsep fungsi kegiatan perbelanjaan dengan kegiatan edukatif atau pendidikan dan rekreasi dalam satu bangunan yang saling terintegrasi satu sama lain. Analisa konsep internal dan eksternal perancangan menghasilkan bangunan Pusat Perbelanjaan Mall dengan arah orientasi bangunan menghadap jalur utama yaitu jalan Arteri Supadio dengan total besaran ruang 12.451 meter persegi, terdiri atas basement berfungsi sebagai area parkir dan ruang MEE, lantai I sampai dengan lantai IV sebagai area pusat perbelanjaan, rekreasi dan edukasi, lantai V dan VI berupa area studio dan kantor manajemen Pusat Perbelanjaan Mall Kabupaten Kubu Raya. Lokasi perancangan Pusat Perbelanjaan ini berada di jalan Arteri Supadio Kabupaten Kubu Raya.

Ucapan Terima kasih

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, Ketua Jurusan Teknik Sipil, Ketua Program Studi Arsitektur, Jurnal Administrator Program Studi Arsitektur Universitas Tanjungpura, Ivan Gunawan, S.T, M.Sc dan Emilyya Kalsum, S.T, M.T sebagai kedua pembimbing dalam penulisan jurnal ini.

Referensi

- Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Kubu Raya. 2002. *Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah Kabupaten Kubu Raya*. Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Kubu Raya. Kubu Raya
- Beddington, Nadine. 1982. *Design for Shopping Centers*. Butterworth Scientific. London
- Cipta, Cakra D.P. 2012. *Perancangan Perpustakaan Daerah Kota Pontianak dengan Menggunakan Metode Penghawaan Ground Cooled System*. Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura. Pontianak
- Edgar, Lion P. Eng. 1976. *Shopping Center, Planning and Administration*. John Willey and Sons.Inc. USA
- Lynda, Wee Keng Neo dan Tong Kok Wing. 2005. *The 4rs of Asian Shopping Centre Management (4 Langkah Penting dalam Manajemen Pusat Perbelanjaan Asia)*. P.T Buana Ilmu Populer. Jakarta
- Ma'ruf, Hendri. 2005. *Pemasaran Ritel*. P.T Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Rubenstein, Harvey. M. 1978. *Central City Mall*. A. Wiley Interscience Publication. New York
- Trancik, Roger. 1986. *Finding Lost Space : Theories of Urban Design*. Van Nostrand. New York