

BAB VI
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
PUSAT PERBELANJAAN BERKONSEP CITYWALK DI KOTA BOGOR

6.1. Program Dasar Perencanaan

Program Dasar Perencanaan mengenai Pusat Perbelanjaan berkonsep Citywalk di Kota Bogor ini didasarkan pada pendekatan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Pada program dasar perencanaan dibagi atas program besaran ruang serta lokasi tapak terpilih. Adapun tujuan program dasar perencanaan adalah sebagai landasan acuan dalam tahap desain grafis perancangan.

6.1.1. Program Ruang

Kelompok Aktivitas Utama

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
1.	Retail Store		
	Retail Store Besar	12 unit	1.800 m ²
	Retail Store Sedang	20 unit	2.000 m ²
	Retail Store Kecil	38 unit	1.900 m ²
	Total		5.700 m²
Total Luas Retail Store = 5.700 m ²			

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
1	Restoran		
	12 unit (1 unit = @250 orang)		
	R. Makan	250 orang	312,5 m ²
	Kasir		6 m ²
	Dapur		30 m ²
	Gudang		15 m ²
	Sirkulasi		93,75
	Luasan 1 unit		457,25 m ²
	Total 5 unit		5.487 m²
2	Foodcourt		
	1 unit = 300 orang		
	Area makan	300 orang	468,75 m ²
	Sirkulasi		140 m ²
	Servis		93,6 m ²
	Counter		11,1 m ²
	Total 1 unit		863,45 m²
3	Coffee Shop		
	5 unit (1 unit = 50 orang)		
	Area duduk	50 orang	300 m ²
	Sirkulasi		36 m ²
	Servis		24 m ²
	Counter		7,4 m ²
	Luasan 1 unit		367,4 m ²
Total 5 unit		1.837 m²	
NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
4	Game Center		
	1 unit		
	Area permainan	1 unit	500 m ²
	Sirkulasi		150 m ²
	Ticketing	2 unit	6 m ²
Total		656 m²	
5	Supermarket		
	1 unit		
	Area belanja	1 unit	1.500 m ²
	Servis dan flow area		375 m ²
Total		1.875 m²	

6	Departemen Store		
	1 unit		
	Area belanja	1 unit	2.000 m ²
	Servis dan flow area		500 m ²

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS	
1	R. General Manajer			
	R. Kerja	1 orang	25 m ²	
	R. Sekretaris	1 orang	15 m ²	
	R. Tamu		12 m ²	
	Lavatory	2 unit	5,94 m ²	462 m ²
	Total		57,94 m²	3,6 m ²
2	R. Manajer			
	R. Manajer Office Operation	1 orang	20 m ²	80 m ²
				12 m ²
				28 m ²
				52 m ²
	R. Manajer Building Operation	1 orang	20 m ²	2,8 m ²
				1,6 m ²
	Lavatory	2 unit	5,94 m ²	
Total Unit		45,94 m²		
3	R. Kepala Divisi			00 m ²
	R. General Affair	1 orang	20 m ²	240 m ²
	R. Marketing	1 orang	20 m ²	12 m ²
	R. Finance and Accounting	1 orang	20 m ²	12 m ²
	Ruang wasit & pelatih			9 m ²
	Loket & pintu masuk			40 m ²
	Ruang Lemari Pakaian & Bar			200 m ²
	R. Customer Service	1 orang	20 m ²	1,8 m ²
	R. Housekeeping	1 orang	20 m ²	9 m ²
	R. Security and Parking	1 orang	20 m ²	12 m ²
	Ruang Penyewaan Sepatu Ri			12 m ²
	Ruang Pengawas & Pimpina			8 m ²
	Ruang Kerja			4 m ²
	R. Tempat Alat Besar	1 orang	20 m ²	15 m ²
	R. Entertainment	1 orang	20 m ²	6 m ²
Lavatory	2 unit	11,12 m ²	12 m ²	
Total		171,72 m²	12 m ²	
4	R. Kepala Seksi		1395.8 m²	
	R. Finance	1 orang	12 m ²	
	R. Accounting	1 orang	12 m ²	
	R. Housekeeping	1 orang	12 m ²	
	R. Gardener	1 orang	12 m ²	
	R. Sipil	1 orang	12 m ²	

	R. Security	1 orang	12 m ²
	R. Parking	1 orang	12 m ²
	R. Mechanical	1 orang	12 m ²
	R. Electrical	1 orang	12 m ²
	R. AC	1 orang	12 m ²
	R. Elevator	1 orang	12 m ²
	Lavatory	2 unit	11,12 m ²
	Total		143,72 m²
5	R. Staff		
	R. General Affair	9 orang	18 m ²
	R. Marketing	5 orang	10 m ²
	R. Finance and Accounting	4 orang	8 m ²
	R. Customer Service	8 orang	16 m ²
	R. Housekeeping	30 orang	60 m ²
	R. Security	60 orang	120 m ²
	R. Parking	30 orang	60 m ²
	R. Engineering	20 orang	40 m ²
	R. Entertainment	5 orang	10 m ²
	Ruang Istirahat	85 orang	102 m ²
	Ruang Ganti	20 orang	40 m ²
	Ruang Loker	2	40 m ²
	Pantry	43 orang	57,19 m ²
	Lavatory	5 unit	29,7 m ²
	Total		610,87 m²
6	Ruang Rapat	85	170 m ²
7	Gudang	1	25 m ²
	Flow Area		167,118 m ²
	Total		903,008 m²
Total Luas Aktivitas Pengelola = 1.332,328 m²			

Kelompok
Aktivitas
Pengelola

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
1	Anjungan Tunai Mandiri	10 unit	20 m ²
	Total		20 m²
Total Luas Aktivitas Pelengkap 20 m²			

Kelompok Aktivitas Pelengkap

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
1	Musholla		
	R. Sholat	30 orang	45 m ²
	R. Wudhu		6,75 m ²
	Flow area		4,5 m ²
	Total		56,25 m²
2	R. P3K	1 unit	18 m²
3	Pos Keamanan	4 unit	16 m²
4	Lavatory Pria	15 unit	222,3 m²
5	Lavatory Wanita	15 unit	163,8 m²
Total Luas Aktivitas Pelayanan 476,35 m²			

Kelompok Aktivitas Pelayanan

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS
1	Pelayanan Teknis		
	Gudang Peralatan	1 unit	9 m ²
	R. Perawatan Bang.	1 unit	4 m ²
	R. PABX	1 unit	12 m ²
	R. AHU	9 unit	108 m ²
	R. Genset	1 unit	72 m ²
	R. Panel Kontrol	1 unit	6 m ²
	R. Pompa	2 unit	6 m ²
	Penampungan sampah	1 unit	9 m ²
	R. Transform & MDP	1 unit	18 m ²
	R. SDP	3 unit	18 m ²
	Total		262 m²
2	Area Bongkar Muat		
	R. Kontrol	1 unit	9 m ²
	Gudang	3 unit	150 m ²
	R. Parkir Truk	3 unit	144 m ²
	R. Bongkar Muat	3 unit	36 m ²

Total	339 m²
Total Luas Aktivitas Pendukung = 601 m²	

Kelompok Aktivitas Pendukung

Rekapitulasi Luas Besaran Ruang:

Aktivitas Utama	21.290,42 m²
Aktivitas Pengelola	1.118,68 m²
Aktivitas Pelengkap	20 m²
Aktivitas Pelayanan	476,35 m²
Aktivitas Pendukung	601 m²
Parkir	18.499 m²
Total Lantai Bangunan	43.005,45 m²

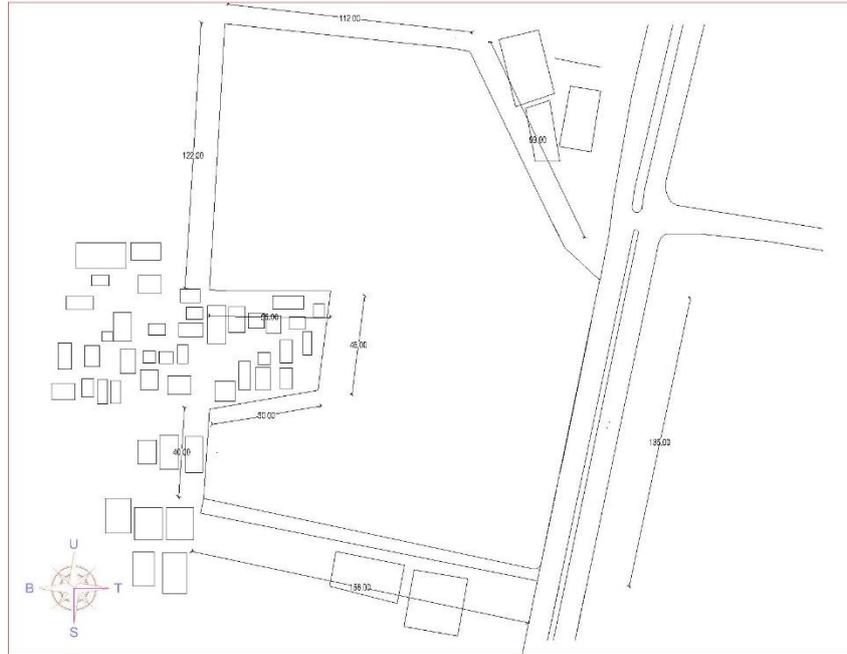
Total luas lantai dasar adalah:

Aktivitas Utama	7.096,81 m²
Aktivitas Pengelola	1.332,328 m²
Aktivitas Pelengkap	20 m²
Aktivitas Pelayanan	476,35 m²
Aktivitas Pendukung	601 m²
Area Non Produktif (Taman dan Ruang Terbuka)	60% x (Luas Lantai Dasar Aktivitas Utama) 60/100 x 7.096,81 m² = 4.258,086 m²
Parkir	3.699,8 m²
Total luas lantai dasar	21.714,46 m²

6.1.2. Luas dan Besaran Tapak Terpilih

Bedasarkan pemilihan tapak yang telah ditentukan, tapak terpilih berada di lahan kosong dan lahan permukiman yang berada di Jaan Raya Padjajaran, Bantarjati, Bogor Utara, Kota Bogor. Pemilihan tapak ini dikelilingi dengan pertokoan dan perkantoran. Selain itu tapak berada di jalan arteri Kota Bogor yaitu Jalan Padjajaran dimana akses untuk ke Kebun Raya Bogor sehingga akses mencapai lokasi tidak susah dan banyak dilalui banyak kendaraan umum.

Lokasi : Jalan Raya Pajajaran, Bantarjati, Bogor Utara, Kota Bogor
 Sebelah Utara : Dealer Suzuki
 Sebelah Timur : Perumahan Villa Indah Padjajaran dan Pertokoan
 Sebelah Selatan : Kantor BTPN
 Sebelah Barat : Permukiman



Gambar 5.3 Situasi Lokasi Tapak
 Sumber : map.google.comm, 2016



Gambar 6.2 Foto Lokasi Tapak
 Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2015





Gambar 6.3 Lingkungan Sekitar Tapak
 Sumber: Dokumentasi Pribadi,2016

Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan mengenai peraturan bangunan setempat digunakan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah Kota Bogor yaitu Perda tahun 2011 tentang Rencana Tapak Kota Medan dan RTRW Kota Medan tahun 2011-2031, yaitu sebagai berikut :

Tata Guna Lahan	: Kegiatan perdagangan, perkantoran, jasa akomodasi/perhotelan dan wisata kuliner
Luas tapak	: 28.097 m ²
KDB	: 75%
KLB	: 3
Ketinggian bangunan	: 3 lantai
GSB	: 15 meter

6.2. Konsep Dasar Perancangan

Dalam konsep dasar perancangan berdasarkan pendekatan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, dibagi atas tiga kategori konsep dasar yakni pada aspek kinerja, aspek teknis dan aspek arsitektural. Adapun tujuan konsep dasar perancangan adalah sebagai landasan acuan dalam tahap desain grafis perancangan.

6.2.1. Aspek Kinerja

- **Sistem Distribusi Listrik**

Distribusi listrik berasal dari PLN yang disalurkan ke gardu utama atau trafo. Dari trafo daya listrik dialirkan menuju Panel Utama lalu ke beberapa Sub Panel untuk diteruskan ke semua perangkat listrik yang ada di dalam bangunan. Tiap Sub Panel memiliki ruang kontrol sendiri untuk memudahkan pengelola mengetahui penggunaan listrik pada bangunan. Untuk mengatasi keadaan

darurat maka bangunan menyediakan *emergency power/ genset* yang dilengkapi dengan *automatic switch system* yang berfungsi otomatis (dalam waktu kurang dari 3 detik) langsung menggantikan daya listrik dari PLN yang terputus.

- **Sistem Pencahayaan**

Menggunakan penerangan buatan pada sebagian besar ruangan. Serta menggunakan beberapa penerangan alami melalui bukaan-bukaan pada bangunan. Dan apabila terjadi keadaan darurat, energi listrik diperoleh dari *generator set (genset)*.

- **Sistem Penghawaan Udara**

Bangunan direncanakan menggunakan penghawaan buatan dan alami. Pada penghawaan buatan menggunakan sistem AC. Terdapat 2 jenis AC yang digunakan, yaitu AC split untuk ruang-ruang privat dan AC sentral untuk ruang-ruang publik. Penggunaan AC juga berfungsi untuk menjaga kelembaban ruang dan kenyamanan saat beraktivitas.

Sedangkan pada penghawaan alami digunakan pada ruang-ruang yang bersifat *outdoor*.

- **Sistem Pemadam Kebakaran**

Pencegahan kebakaran dilakukan dengan memakai struktur dari bahan tahan api seperti beton. Sedangkan untuk penanggulangan meliputi tindakan pendeteksian awal, pemadaman api, pengendalian asap, dan penyelamatan penghuni melalui prosedur evakuasi.

Sistem perlawanan dan sistem penyelamatan terhadap bahaya kebakaran didalam bangunan ini ialah:

- **Fire Alarm**, terdapat di setiap lantai bangunan, terutama di tempat-tempat yang mudah didengar dan dilihat oleh pengunjung.
- **Sprinkler Air**, terletak pada ruang-ruang dalam radius 6-9 meter.
- **Hydrant**, diletakkan di luar dan di dalam bangunan.

- **Sistem Penangkal Petir**

Sistem penangkal petir menggunakan sistem faraday, dimana bentuknya berupa batang runcing setinggi 30 cm dan terbuat dari bahan *cooper spit* yang dipasang pada atap bangunan dan dihubungkan oleh kabel penghantar menuju tanah. Pemasangan penangkal petir ini ialah setiap 3,5 m pada atap bangunan.

- **Sistem Komunikasi**

Sistem komunikasi pada bangunan menggunakan saluran telepon dari Telkom. Sedangkan untuk alat-alat komunikasinya ialah telepon, faksimile, intercom / *Private Automatic Branch Exchange* (PABX), paging yang akan digunakan antar ruang maupun tempat lain yang ada di luar bangunan. Fungsi lainnya ialah untuk mempermudah komunikasi antara pengelola dengan pengunjung apabila terdapat pengumuman-pengumuman.

- **Sistem Air Bersih**

Kebutuhan air bersih diambil dari PDAM dan sumur. Dari PDAM disalurkan ke tandon bawah dan dipompa menuju tandon atas lalu di bagi-bagi per lantai. Sedangkan sumber dari sumur dipompa menuju treatment air terlebih dahulu baru di pompa menuju tandon atas untuk di bagikan per lantai.

- **Sistem Pembuangan Air Kotor**

Pembuangan dari kloset diolah di dalam Instalasi Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL) kemudian dialirkan ke saluran kota agar air yang keluar cukup aman untuk lingkungan. Sedangkan Pembuangan air kotor dari dapur, binatu, wastafel, air wudhu masuk ke bak penampungan SPAL untuk diolah kembali. Untuk pembuangan air hujan akan ditampung bersama grey water yang digunakan kembali untuk keperluan seperti sistem flushing, menyiram tanaman (irigasi bangunan), dan sebagainya.

- **Sistem Keamanan Bangunan**

Sistem keamanan bangunan menggunakan CCTV (*Closed Circuit Television*) yang dapat diamati dari ruang pengawas dan dilengkapi alarm jika ada yang merusak sistem.

6.2.2. Aspek Teknis

- **Sistem Struktur**

Struktur yang akan digunakan adalah grid dengan modul horizontal didasarkan atas modul ruang-ruang retail store dan pembagian ruang dalam kelompok aktivitas. Pemilihan struktur grid ini didasarkan pada kemudahan pembagian pertokoan dan operasional mall. Untuk struktur lantai bangunan menggunakan plat beton dengan yang ditopang oleh struktur balok induk dan balok anak.

6.2.3. Aspek Arsitektural

1. Konsep City Walk

Mall dengan konsep city walk di Kota Medan memiliki kriteria bangunan sebagai berikut:

- a. Menampilkan penerapan konsep city walk bentuk bangunan mall yang modern, namun tetap menyatu dengan lingkungan.
- b. Mengutamakan persyaratan dan kenyamanan ruang-ruang baik didalam maupun diluar ruangan.

2. Konsep Pendukung

a. Penampilan Bangunan

Penampilan bangunan mall di Kota Medan dengan konsep city walk dipertimbangkan terhadap:

- Karakter bangunan yang ingin ditampilkan, yaitu memberikan kesan modern dan atraktif.
- Memperhatikan unsur-unsur estetika baik eksterior maupun interior.
- Mampu mencerminkan aktifitas dalam bangunan, terutama aktifitas city walk.
- Didesain untuk menjadi sebuah ikon baru pada kawasan dimana bangunan itu berada

b. Massa Bangunan

- Menghargai lansekap alamiah.
- Menyesuaikan bentuk tapak dan didesain terhadap penggunaan bentuk denah, sumbu jalan dan hirarki ruang.
- Pemanfaatan daerah hijau untuk memperbaiki iklim disekitar bangunan dan menjadi pelindung dari panas di daerah pedestrian dan ruang terbuka lainnya.

c. Pencapaian Bangunan

- Kemudahan dan kejelasan entrance bagi kendaraan dan pejalan kaki.
- Kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki.
- Tidak mengganggu sirkulasi kendaraan di sekitar tapak.