

BAB V

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Pendekatan Aspek Fungsional

5.1.1 Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas

a) Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas dalam Mall

- **Kelompok Utama**

Dari hasil analisa yang diperoleh dari studi banding dan literatur, pelaku utama adalah pelaku yang memiliki aktivitas berupa kegiatan paling pokok dalam mall.

1. Pengunjung, adalah individu yang melakukan aktivitas perbelanjaan dan rekreasi. Dibedakan menjadi:

- Pengunjung dengan tujuan berbelanja
- Pengunjung dengan tujuan berekreasi
- Pengunjung dengan tujuan berbelanja dan berekreasi

2. Penyewa retail/stand, adalah individu atau badan usaha yang menggunakan ruang dan fasilitas komersial yang disediakan oleh mall dengan sistem sewa.

- **Kelompok Pengelola**

Dari hasil analisa yang diperoleh dari studi banding dan literatur, pengelola dalam mall antara lain:

1. General Manager

Bertanggung jawab atas perkembangan perusahaan secara keseluruhan dengan memimpin operasional perusahaan secara keseluruhan seperti administrasi, pemeliharaan dan keamanan bangunan. (1 orang)

2. Sekertaris

Membantu tugas dan bertanggung jawab langsung pada General Manager. (1 orang)

3. Manager Office Operation

Bertanggung jawab atas pengelolaan mall. (1 orang)

4. Manager Building Operation

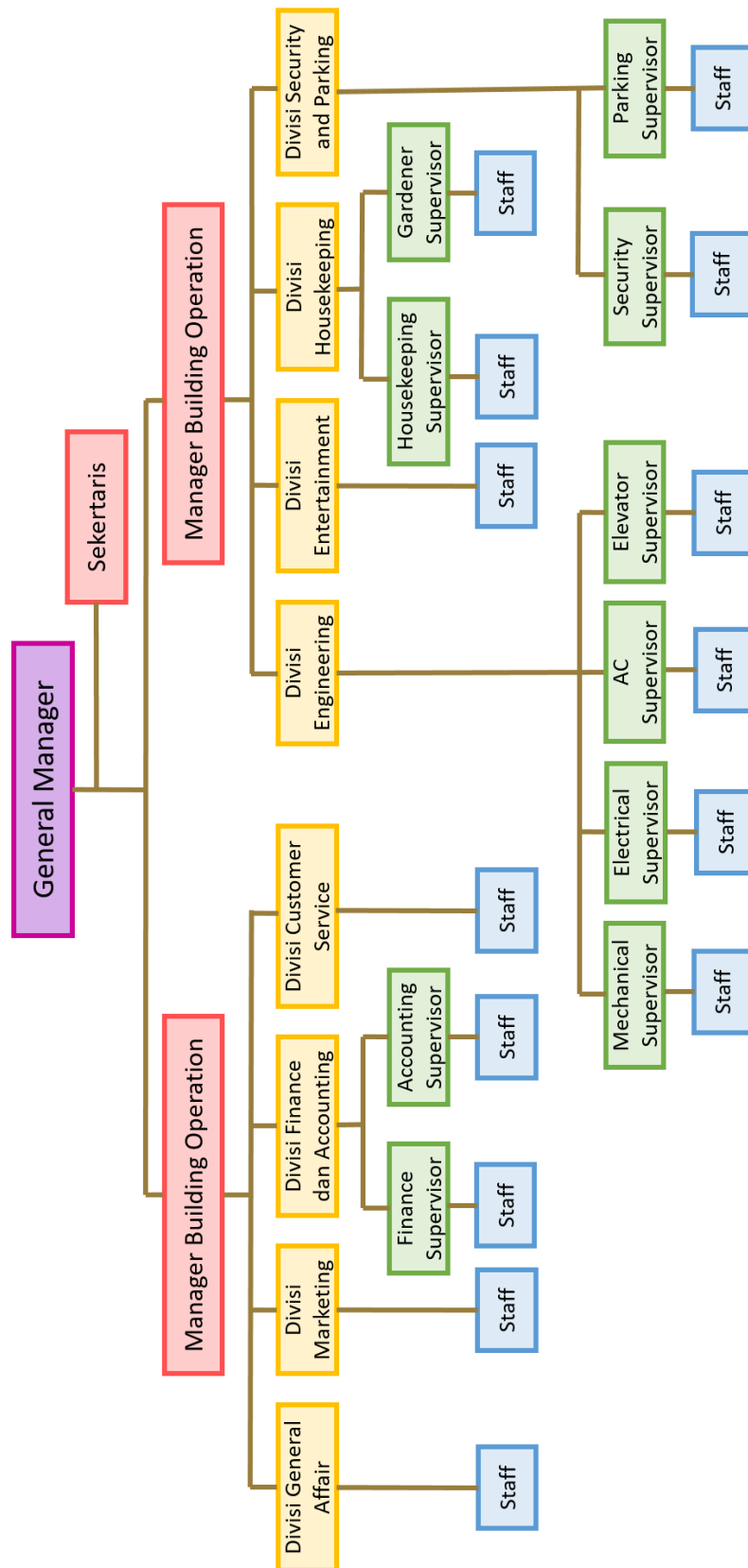
Bertanggung jawab atas pemeliharaan mall. (1 orang)

5. Divisi General Affair

Mengurus kegiatan operasional seluruh pengelola di kantor. (1 kadir, 2 staff)

6. Divisi Marketing
Bertanggung jawab untuk memasarkan mall kepada masyarakat untuk memperoleh pengunjung sebanyak-banyaknya. (1 kadiv, 2 staff)
7. Divisi Finance dan Accounting
Mengurus keuangan perusahaan. (1 kadiv, 2 supervisor, 4 staff)
8. Divisi Customer Service
Mengurus pelayanan pengunjung dan tamu perusahaan. (1 kadiv, 4 staff)
9. Divisi Engineering
Bagian dari divisi operasional yang mengurus pemeliharaan dan operasional bangunan dan alat-alat di dalamnya. (1 kadiv, 4 supervisor, 12 staff)
10. Divisi Entertainment
Bagian dari divisi operasional yang mengurus pengadaan acara hiburan dan acara khusus untuk menghibur pengunjung. (1 kadiv, 4 staff)
11. Divisi Housekeeping
Bagian divisi operasional yang mengurus perawatan bangunan dan lansekapnya. (1 kadiv, 2 supervisor, 30 staff dengan 2 shift)
12. Divisi Security and Parking
Bagian dari divisi operasional yang mengurus dan mengkoordinir keamanan dan parkir mall. (1 kadiv, 2 supervisor, 20 staff dengan 2 shift)

Keseluruhan pengelola mall ini berjumlah 100 orang dengan struktur organisasi sebagai berikut:



Gambar 5.1 Bagan Struktur Organisasi Pengelola Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pelayanan

Bagian dari pengelola yang bertugas terhadap pelayanan pengunjung secara langsung, terdiri dari:

1. Staff Security and Parking
2. Staff Entertainment
3. Staff Housekeeping

- Kelompok Pendukung

Bagian dari pengelola yang bertugas terhadap perawatan bangunan dan alat-alatnya secara langsung, yakni staff engineering.

- Kelompok Pelengkap

Bagian dari pelengkap kegiatan pelaku utama, yakni musholla, lavatory, nursery room, information, dan Anjungan Tunai Mandiri.

b) Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas dalam Alun-Alun

- Kelompok Utama

Dari hasil analisa yang diperoleh dari studi banding dan literatur, pelaku utama adalah pelaku yang memiliki aktivitas berupa kegiatan paling pokok dalam alun-alun.

1. Pengunjung, adalah individu yang melakukan aktivitas rekreasi dan berolah-raga di alun-alun. Dibedakan menjadi:
 - Pengunjung dengan tujuan rekreasi
 - Pengunjung dengan tujuan berolahraga
 - Pengunjung dengan tujuan rekreasi dan berolah-raga
2. Pedagang kaki lima, adalah individu yang menggunakan area dan fasilitas berdagang yang disediakan oleh alun-alun dengan sistem sewa.

- Kelompok Pelayanan

Dari hasil analisa yang diperoleh dari studi banding dan literatur, yang bertugas terhadap pelayanan pengunjung alun-alun secara langsung antara lain:

1. Petugas Kebersihan dan Lingkungan Hidup
Mengurus kebersihan dan melakukan perawatan kawasan alun-alun. (10 staff dengan 2 shift)
2. Petugas Parkir
Mengurus dan mengatur parkir alun-alun. (9 staff dengan 3 shift)

- Kelompok Pelengkap

Bagian dari pelengkap kegiatan pelaku utama, yakni toilet.

5.1.2 Pendekatan Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang

a) Pendekatan Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Mall

NO	PELAKU DAN KELOMPOK AKTIVITAS	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG
Kelompok Utama			
1	Pengunjung	- Berbelanja - Rekreasi	- Retail Store - Restoran - Café - Foodcourt - Supermarket - Departement Store - Game Center
2	Penyewa Retail	- Menjual produk - Melayani pengunjung - Menerima pembayaran - Menerima stok barang	- Retail Store - Loading Dock - Gudang - Kasir
3	Restoran	- Menerima stok barang - Melayani pengunjung - Menyiapkan makanan & minuman - Menerima pembayaran - Membersihkan ruang serta alat makan dan minum - Istirahat	- Loading Dock - Dapur - Gudang Bahan - Ruang Makan - Kasir - Ruang Cuci
4	Foodcourt	- Menerima stok barang - Melayani pengunjung - Menyiapkan makanan & minuman - Menerima pembayaran - Membersihkan ruang serta alat makan dan minum - Istirahat	- Loading Dock - Counter - Servis - Ruang Makan
5	Café	- Menerima stok barang - Melayani pengunjung - Menyiapkan makanan & minuman - Menerima pembayaran - Membersihkan ruang serta alat makan dan minum - Istirahat	- Loading Dock - Dapur + Ruang Cuci - Area Duduk - Counter + Kasir
6	Supermarket	- Menerima stok barang - Menjual produk - Melayani pengunjung - Menerima pembayaran	- Loading Dock - Gudang - Area Belanja - Kasir

		- Istirahat	- Ruang Karyawan
7	Departement Store	- Menerima stok barang - Menjual produk - Melayani pengunjung - Menerima pembayaran - Istirahat	- Loading Dock - Gudang - Area Belanja - Kasir - Ruang Karyawan
8	Game Center	- Menyewakan permainan - Melayani pengunjung - Menerima pembayaran - Istirahat	- Area Game - Ticket Box
Kelompok Pengelola			
1	General Manager	- Pengelolaan administratif - Pengelolaan operasional - Mengkoordinir pengelola - Istirahat	- Ruang Kerja - Ruang Tamu - Ruang Rapat
2	Sekretaris	- Membantu pengelolaan administratif - Membantu pengelolaan operasional - Membantu mengkoordinir pengelola - Istirahat	- Ruang Kerja - Ruang Tamu - Ruang Rapat
3	Kepala Divisi	- Mengatur operasional mall yang ditangani divisinya - Melakukan koordinasi antar divisi - Istirahat	- Ruang Kerja - Ruang Rapat
4	Supervisor	- Melakukan koordinasi divisi dan staff - Mengawasi kerja staff - Istirahat	- Ruang Kerja
5	Staff	- Melayani pengunjung mall dengan menjalankan tugas divisinya - Istirahat	- Ruang Karyawan
Kelompok Pelayanan			
1	Security	- Mengatur keamanan mall - Memeriksa pengunjung, kendaraan, dan barang yang masuk - Istirahat	- Pos Keamanan - Loading Dock
2	Parkir	- Mengatur sirkulasi dan parkir kendaraan - Istirahat	- Parkir Mobil - Parkir Motor
3	Cleaning Service	- Membersihkan mall - Istirahat	- Janitor - Ruang Karyawan
Kelompok Pendukung			

1	Teknisi	- Pemeliharaan mekanikal, elektrik, ac, lift, dan elevator - Pengelolaan utilitas bangunan	- Gudang Peralatan - Ruang Perawatan Bangunan - Ruang Genset - Ruang Transform & MDP - Ruang SDP - Ruang Panel Kontrol - Ruang PABX - Ruang AHU - Ruang Pompa - Penampungan Sampah
Kelompok Pelengkap			
1	Musholla	- Beribadah	- Musholla - Tempat Wudhu
2	Lavatory	- Buang air - Merapikan diri	- Lavatory
3	Nursery Room	- Memfasilitasi pengunjung dengan anak kecil	- Nursery Room
4	Information	- Memberi informasi kepada pengunjung	- Ruang Informasi
5	ATM	- Melakukan transaksi perbankan	- Ruang ATM

Tabel 5.1 Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Mall (Analisa Pribadi, 2018)

b) Pendekatan Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Alun-Alun

NO	PELAKU DAN KELOMPOK AKTIVITAS	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG
Kelompok Utama			
1	Pengunjung	- Rekreasi - Berolahraga	- Taman - Sitting Group - Jogging Track - Area PKL
2	Pedagang Kaki Lima	- Menjual dagangan - Melayani pengunjung - Menerima pembayaran	- Area PKL
Kelompok Pelayanan			
1	Petugas Parkir dan Security	- Mengatur sirkulasi dan parkir kendaraan - Mengatur keamanan alun-alun - Istirahat	- Area Parkir - Pos Keamanan
2	Petugas Kebersihan	- Membersihkan alun-alun - Istirahat	- Taman - Sitting Group - Jogging Track

			- Area PKL - Lavatory
Kelompok Pelengkap			
1	Lavatory	- Buang air - Merapikan diri	- Lavatory

Tabel 5.2 Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang Alun-Alun (Analisa Pribadi, 2018)

5.1.3 Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang

a) Pendekatan Kapasitas Ruang Mall

Penentuan jumlah pengguna pada setiap kelompok aktivitas berdasarkan:

- Standar yang ada
- Jumlah ruang yang dapat melayani operasional bangunan mall 5 lantai.

• Kelompok Utama

Studi banding menunjukkan jumlah pengunjung perhari adalah 8.000 dengan jam kunjung rata-rata 1,5 jam selama 12 jam operasional. Dengan begitu dapat diperkirakan jumlah pengunjung setiap 1,5 jam di Kediri Town Square adalah $\frac{1,5}{12} \times 8.000 = 1.000$ pengunjung.

Adapun 1.500 pengunjung tiap 1,5 jam tersebut memiliki Persentase kegiatan:

Jenis Kegiatan	Prosentase
Belanja	25 %
Makan dan Minum	50 %
Rekreasi	25 %

Tabel 5.3 Persentase Kegiatan Pengunjung Kediri Town Square (Hasil Survey, 2018)

Maka jumlah pengunjung mall dengan luas max. 25.881 m² =

$$\frac{\text{luas bangunan max.}}{\text{luas bangunan Kediri TS}} = \frac{25.881}{28.000} \times 1.000 = 924 \text{ pengunjung/ 1,5 jam.}$$

Jenis Kegiatan	Jumlah Pengunjung
Belanja	25 % x 924 = 231 orang
Makan dan Minum	50 % X 924 = 462 orang
Rekreasi	25 % X 924 = 231 orang

Tabel 5.4 Jumlah Pengunjung Mall Berdasarkan Persentase Kegiatan (Analisa Pribadi, 2018)

- Retail

Hasil studi banding dengan luas bangunan 28.000 m² (47 retail) menunjukkan perbandingan jumlah jenis retail:

Jenis Retail	Jumlah
Retail Besar	14
Retail Sedang	16
Retail Kecil	17
TOTAL	47

Tabel 5.5 Jumlah Jenis Retail di Kediri Town Square (Hasil Survey, 2018)

Maka Mall dengan luas bangunan max. 25.881 m² membutuhkan retail dengan jumlah:

Jenis Retail	Jumlah
Retail Besar	$\frac{25.881}{28.000} \times 14 = 13$
Retail Sedang	$\frac{25.881}{28.000} \times 16 = 15$
Retail Kecil	$\frac{25.881}{28.000} \times 17 = 16$
TOTAL	44

Tabel 5.6 Jumlah Jenis Retail yang Dibutuhkan Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Restoran, Foodcourt, Cafe

Kegiatan makan di Kediri Town Square terdapat di Restoran, Foodcourt, dan Café memiliki perbandingan 2 : 3 : 1. Dari hasil perhitungan pengunjung mall didapati jumlah pengunjung yang makan dan minum adalah 462. Maka berikut ini adalah pembagian jumlah pengunjung yang makan dan minum di Mall berdasarkan perbedaan tempat makan.

Tempat Makan	Jumlah Pengunjung
Restoran	$\frac{2}{6} \times 462 = 154$ orang
Foodcourt	$\frac{3}{6} \times 462 = 231$ orang
Café	$\frac{1}{6} \times 462 = 77$ orang

Tabel 5.7 Jumlah Pengunjung Makan di Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pengelola

Pengelola	Pendekatan	Kapasitas
General Manager	Asumsi hanya terdiri dari pimpinan	1 orang
Sekretaris	Asumsi hanya terdiri dari pimpinan	1 orang
Manager Office Operation	Asumsi terdiri dari 1 pimpinan, 4 kativ, 2 supervisor, dan 12 staff	19 orang
Manager Building Operation	Asumsi terdiri dari 1 pimpinan, 4 kativ, 8 supervisor, dan 66 staff	79 orang
TOTAL		100 orang

Tabel 5.8 Jumlah Pengelola Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pelayanan

- Area Parkir Mobil

Parkir 1 unit mobil menurut time saver adalah 2,4m x 6m = 14,4 m².

Setiap 100 m² area produktif membutuhkan 5 unit parkir mobil.

- Area Parkir Motor

Dimensi parkir 1 unit motor adalah 1m x 2m = 2 m².

Area parkir motor adalah 20 % luas parkir mobil.

- Kelompok Pelengkap

- Musholla

Ruang pelengkap ini terdapat pada setiap lantai minimal satu, dan didesain terpisah untuk pria dan wanita.

- Lavatory

Ruang pelengkap ini terdapat pada setiap lantai minimal satu, dengan uraian lavatory pria dan wanita, yang didalamnya terdapat lavatory khusus difabel.

- Nursery Room

Ruang pelengkap ini terdapat pada setiap lantai minimal satu.

- Information

Pada studi banding, terdapat 1 unit ruang informasi dengan ukuran 2m x 3m.

- ATM

Pada objek studi banding ditemui kurang lebih 20 mesin ATM.

b) Pendekatan Besaran Ruang Mall

Perhitungan besaran ruang untuk Mall yang akan didesain di Kota Kediri ini mengacu pada beberapa sumber, antara lain:

SB : Studi Banding

As : Asumsi

EN : Ernest Neufert, Data Arsitek

ED : Edward D. Mills, Planning for Habitation Commerce and Industry

TS : Joshep de Chiara, Time Saver Standarts for Building Types

- Kelompok Utama

Magnet Sekunder (Retail/ Tenant)

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	JUMLAH	PERHITUNGAN	LUAS
Retail Besar	SB	150 m ²	13	13 x 150 m ²	1.950 m ²
Retail Sedang	SB	100 m ²	15	15 x 100 m ²	1.500 m ²
Retail Kecil	SB	50 m ²	16	16 x 50 m ²	800 m ²
TOTAL					4.250 m²

Tabel 5.9 Besaran Ruang Magnet Sekunder Mall (Analisa Pribadi, 2018)

Magnet Primer Mall

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Restoran					
4 unit (154 orang)					
Ruang Makan	EN	6,25 m ² /meja	10 meja	10 x 6,25 m ²	62,5m ²
Kasir	EN	3 m ² /orang	2 orang	2 x 3 m ²	6 m ²
Dapur	As	20 m ²		20 m ²	20 m ²
Gudang Bahan	As	12 m ²		12 m ²	12 m ²
Ruang Cuci	As	6 m ²		6 m ²	6 m ²
Sirkulasi	As	30% R. Makan		0,3 x 62,5m ²	18,75 m ²
Total Luas 4 Unit Restoran					501 m²
Foodcourt					
12 unit (231 orang)					
Ruang Makan	EN	6,25 m ² /meja	5 meja	5 x 6,25 m ²	31,25 m ²
Counter	TS	3,7 m ² /unit	1 unit	1 x 3,7 m ²	3,7 m ²
Servis	As	20% R. Makan		0,2 x 31,25 m ²	6,25 m ²
Sirkulasi	As	30% R. Makan		0,3 x 31,25 m ²	9,38 m ²
Total Luas 12 Unit Foodcourt					607 m²
Café					
3 unit (77 orang)					
Area Duduk	TS	1,2 m ² /orang	26 orang	26 x 1,2 m ²	31,2 m ²
Kasir + Counter	TS	3,7 m ² /unit	1 unit	1 x 3,7 m ²	3,7 m ²
Dapur + R. Cuci	As	6 m ²		6 m ²	6 m ²
Sirkulasi	As	30% Area Duduk		0,3 x 31,2 m ²	9,36 m ²
Total Luas 2 Unit Café					150,78 m²

Supermarket 1 unit					
Area Belanja	SB	4.000 m ²	1 unit	1 x 4.000 m ²	4.000 m ²
-Gudang -Kasir -Ruang Karyawan -Sirkulasi	SB	10% Area Belanja		0,1x4.000 m ²	400 m ²
Total Luas 1 Unit Supermarket					4.400 m²
Departement Store 1 unit					
Area Belanja	SB	4.000 m ²	1 unit	1 x 4.000 m ²	4.000 m ²
-Gudang -Kasir -Ruang Karyawan -Sirkulasi	SB	10% Area Belanja		0,1x4.000 m ²	400 m ²
Total Luas 1 Unit Departement Store					4.400 m²
Game Center					
Area Game	SB	500 m ²	1 unit	1 x 500 m ²	500 m ²
Ticket Box	As	3 m ² /unit	2 unit	2 x 3 m ²	6 m ²
Sirkulasi	TS	30% Area Game		0,3 x 500 m ²	150 m ²
Total Luas 1 Unit Game Center					656 m²
TOTAL					10.715 m²

Tabel 5.10 Besaran Ruang Magnet Primer Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pengelola

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Ruang General Manager					
R. Kerja	EN	25 m ²	1 orang	1 x 25 m ²	25 m ²
Ruang Sekertaris	EN	15 m ²	1 orang	1 x 15 m ²	15 m ²
R. Tamu	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Total Luas					52 m²
Ruang Manager					
Ruang Manager Office Operation	EN	20 m ²	1 orang	1 x 20 m ²	20 m ²
Ruang Manager Building Operation	EN	20 m ²	1 orang	1 x 20 m ²	20 m ²
Total Luas					40 m²

Ruang Kepala Divisi					
R. Kadiv General Affair	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Marketing	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Finance & Accounting	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Customer service	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Engineering	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Entertainment	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Housekeeping	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
R. Kadiv Security & Parking	EN	16 m ²	1 orang	1 x 16 m ²	16 m ²
Total Luas					128 m ²
Ruang Supervisor					
Ruang Spv Finance	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Accounting	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Mechanical	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Electrical	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv AC	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Elevator	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Housekeeping	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Gardener	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Security	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Spv Parking	EN	12 m ²	1 orang	1 x 12 m ²	12 m ²
Total Luas					120 m ²

Ruang Staff					
R. Staff General Affair	EN	2 m ² /orang	2 orang	2 x 2 m ²	4 m ²
R. Staff Marketing	EN	2 m ² /orang	2 orang	2 x 2 m ²	4 m ²
R. Staff Finance & Accounting	EN	2 m ² /orang	4 orang	4 x 2 m ²	8 m ²
R. Staff Customer Service	EN	2 m ² /orang	4 orang	4 x 2 m ²	8 m ²
R. Staff Engineering	EN	2 m ² /orang	12 orang	12 x 2 m ²	24 m ²
R. Staff Entertainment	EN	2 m ² /orang	4 orang	4 x 2 m ²	8 m ²
R. Staff Housekeeping	EN	2 m ² /orang	10 orang	10 x 2 m ²	20 m ²
R. Staff Gardener	EN	2 m ² /orang	5 orang	5 x 2 m ²	10 m ²
R. Staff Security	EN	2 m ² /orang	6 orang	6 x 2 m ²	12 m ²
R. Staff Parking	EN	2 m ² /orang	4 orang	4 x 2 m ²	8 m ²
Total Luas					106 m ²
Ruang Penunjang					
Ruang Rapat	EN	4% luas R. pengelola		0,04 x 446 m ²	18 m ²
Pantry	As	15 m ² /unit	2 unit	2 x 15 m ²	30 m ²
Sirkulasi	EN	20% luas total		0,2 x 464 m ²	93 m ²
Total Luas					141 m ²
TOTAL					587 m ²

Tabel 5.11 Besaran Ruang Pengelola Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pelayanan

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Security					
Pos Keamanan	As	4 m ² /unit	2 unit	2 x 4 m ²	8 m ²
Ruang P3K	As	15 m ² /unit	1 unit	1 x 15 m ²	15 m ²
Total Luas					23 m ²

Housekeeping					
Janitor	As	3 m ² / unit	5 unit	5 x 3 m ²	15 m ²
TOTAL					38 m²

Tabel 5.12 Besaran Ruang Pelayanan Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pendukung

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Pelayanan Teknis					
Gudang Peralatan	As	6 m ²	1 unit	1 x 6 m ²	6 m ²
Ruang Perawatan Bangunan	As	4 m ²	1 unit	1 x 4 m ²	4 m ²
Ruang Genset	As	36 m ²	1 unit	1 x 36 m ²	36 m ²
Ruang Transform & MDP	As	9 m ²	1 unit	1 x 9 m ²	9 m ²
Ruang SDP	As	6 m ²	5 unit	5 x 6 m ²	30 m ²
Ruang Panel Kontrol	As	6 m ²	1 unit	1 x 6 m ²	6 m ²
Ruang PABX	As	9 m ²	1 unit	1 x 9 m ²	9 m ²
Ruang AHU	As	12 m ²	5 unit	5 x 12 m ²	60 m ²
Ruang Pompa	As	3 m ²	1 unit	1 x 3 m ²	3 m ²
Penampungan Sampah	As	9 m ²	1 unit	1 x 9 m ²	9 m ²
Total Luas					172 m²
Area Loading Dock					
Ruang Loading Dock	EN	12 m ²	1 unit	1 x 12 m ²	12 m ²
Ruang Parkir Truk	EN	48 m ²	1 unit	1 x 48 m ²	48 m ²
Gudang	As	25 m ²	1 unit	1 x 25 m ²	25 m ²
Total Luas					85 m²
TOTAL					257 m²

Tabel 5.13 Besaran Ruang Pendukung Mall (Analisa Pribadi, 2018)

- Kelompok Pelengkap

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Musholla					
Ruang Ibadah	EN	1,6 m ² / orang	40 orang	40 x 1,6 m ²	128 m ²
Tempat Wudhu	As	20% Ruang Ibadah		0,2 x 128 m ²	25,6 m ²
Sirkulasi	As	10% Ruang Ibadah		0,1 x 128 m ²	12,8 m ²
Total Luas					166,4 m ²
Lavatory Pengunjung					
Pria -KM/ WC -Urinoir -Wastafel	EN	1,2 m ² 0,6 m ² 1,2 m ²	20 unit	20 x 1,2 m ² 20 x 0,6 m ² 20 x 1,2 m ²	24 m ² 12 m ² 24 m ²
-Lavatory Difabel	SB	3,04 m ²	4 unit	4 x 3,04 m ²	12,16 m ²
Wanita -KM/ WC -Wastafel	EN	1,2 m ² 1,2 m ²	20 unit	20 x 1,2 m ² 20 x 1,2 m ²	24 m ² 24 m ²
-Lavatory Difabel	SB	3,04 m ²	4 unit	4 x 3,04 m ²	12,16 m ²
Luas Total					132,32 m ²
Lavatory Pengelola					
Pria -KM/ WC -Urinoir -Wastafel	EN	Pria 1,2 m ² 0,6 m ² 1,2 m ²	6 unit	Pria 6 x 1,2 m ² 6 x 0,6 m ² 6 x 1,2 m ²	Pria 7,2 m ² 3,6 m ² 7,2 m ²
Wanita -KM/ WC -Wastafel	EN	Pria 1,2 m ² 1,2 m ²	6 unit	Pria 6 x 1,2 m ² 6 x 1,2 m ²	Pria 7,2 m ² 7,2 m ²
Luas Total					32,4 m ²
Nursery Room					
-Ruang Laktasi -Wastafel -Changing Table	SB	12 m ²	4 unit	4 x 12 m ²	48 m ²
Information					
Ruang Informasi	SB	6 m ²	1 unit	1 x 6 m ²	6 m ²
ATM					
Ruang ATM	SB	2 m ² / unit	10 unit	10 x 2 m ²	20 m ²
TOTAL					405 m ²

Tabel 5.14 Besaran Ruang Pelengkap Mall (Analisa Pribadi, 2018)

Rekapitulasi Besaran Ruang Mall Berdasarkan Kelompok Aktivitas:

Kelompok Aktivitas	Besaran Ruang
Kelompok Utama	14.965 m ²
Kelompok Pengelola	587 m ²
Kelompok Pelayanan	38 m ²
Kelompok Pendukung	257 m ²
Kelompok Pelengkap	405 m ²
Total Luas	16.252 m²
Skybridge (3%)	488 m ²
Sirkulasi (30%)	4.876 m ²
TOTAL	21.616 m²

Tabel 5.15 Besaran Ruang Mall (Analisa Pribadi, 2018)

Untuk memfasilitasi kebutuhan parkir, maka dilakukan penghitungan besaran ruang parkir sebagai berikut:

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Parking					
Parkir Mobil	TS	2,4 m x 6 m	325 unit	325 x 2,4 x 5 m	3.900 m ²
	EN	1 unit/ 50 m ² area produktif			
Parkir Motor	TS	2 m x 1 m	390 unit	0,2 x 3.900 m ²	780 m ²
	EN	20% parkir mobil			
Sirkulasi 30%					1.404 m ²
Total Luas					6.084 m²

Tabel 5.16 Besaran Ruang Parkir Mall (Analisa Pribadi, 2018)

Jumlah = 21.616 + 6.084 = 27.700 m². Luas area maksimal yang boleh dibangun di tapak mall adalah 25.881 m² (5 lantai), maka mall akan memiliki area parkir outdoor seluas 1.819 m² dan area parkir indoor seluas 4.265 m².

c) Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang Alun-Alun

Kapasitas ruang Alun-Alun akan tetap seperti yang sebelumnya, yakni seluas 10.780m² untuk ruang terbuka hijaunya. Penyesuaian akan dilakukan dengan menata ulang fasilitas-fasilitas pendukung yang berada di Alun-Alun Kediri dengan acuan objek studi banding Alun-Alun Bandung.

Fasilitas-fasilitas yang akan di tata ulang di Alun-Alun Kediri akan dihitung dengan metode asumsi setelah melakukan survey terhadap kondisi eksisting dan studi banding.

Dengan luasan Alun-Alun Kota Kediri yakni 10.780 m²

JENIS RUANG	SUMBER	STANDAR	KAPASITAS	PERHITUNGAN	LUAS
Kelompok Utama					
Taman	As	60% alun-alun		0,6 x 10.780	6.468 m ²
Sitting Group	As	30% alun-alun		0,3 x 10.780	3.234 m ²
Pedestrian Way	As	10% alun-alun		0,1 x 10.780	646,8 m ²
Jogging Track	As	10% alun-alun		0,1 x 10.780	646,8 m ²
Area Berdagang PKL	As	30% alun-alun		0,3 x 10.780	3.234 m ²
Skybridge	As	3% alun-alun		0,03 x 10.780	323,4 m ²
Kelompok Pelayanan					
Area Parkir	As	20% alun-alun		0,2 x 10.780	2.156 m ²
Kelompok Pelengkap (Lavatory Pria)					
-KM/ WC	EN	1,2 m ²	3 unit	3 x 1,2 m ²	3,6 m ²
-Urinoir		0,6 m ²		3 x 0,6 m ²	1,8 m ²
-Wastafel		1,2 m ²		3 x 1,2 m ²	3,6 m ²
-Lavatory Difabel	SB	3,04 m ²	1 unit	1 x 3,04 m ²	3,04 m ²
Kelompok Pelengkap (Lavatory Wanita)					
-KM/ WC	EN	1,2 m ²	3 unit	3 x 1,2 m ²	3,6 m ²
-Wastafel		1,2 m ²		3 x 1,2 m ²	3,6 m ²
-Lavatory Difabel	SB	3,04 m ²	1 unit	4 x 3,04 m ²	3,04 m ²
Luas Lavatory					22,28 m²
TOTAL					17.593,7 m²

Tabel 5.17 Besaran Ruang Alun-Alun (Analisa Pribadi, 2018)

Jumlah besaran ruang 17.593,7 m² melebihi luasan tapak alun-alun yang hanya 10.780 m², maka akan dibuat perluasan lantai ke bawah yakni menggunakan

basement sebanyak 1 lantai dan juga skybridge untuk mengintegrasikan alun-alun dengan mall.

5.2 Pendekatan Aspek Kontekstual

Tapak kawasan yang akan digunakan dalam perencanaan dan perancangan merupakan tapak gabungan milik Dhoho Plaza Mall dan Alun-Alun Kota Kediri. Tapak Dhoho Plaza Mall merupakan milik Pemerintah Kota yang di-BOT-kan kepada PT. Surya Dhoho Putra hingga tahun 2035 seluas 8.627 m². Di sampingnya, terletak Alun – Alun Kota Kediri yang juga milik Pemerintah Kota seluas 10.780 m². Kawasan gabungan seluas 19,407 Ha ini terletak di tengah – tengah kota yakni di Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa Timur. Letak tapak yang berada tepat di tengah kota membuat kawasan tersebut sangat strategis dan layak untuk dikembangkan.

Luas max lahan mall terbangun = KDB x Luas Tapak

$$= 60\% \times 8.627 \text{ m}^2$$

$$= 5.176,2 \text{ m}^2$$

Luas max luas lantai bangunan mall = KLB x Luas Tapak

$$= 3 \times 8.627 \text{ m}^2$$

$$= 25.881 \text{ m}^2$$

Jumlah lantai bangunan max = $\frac{\text{luas lantai bangunan max}}{\text{luas lahan terbangun max}}$

$$= \frac{25.881}{5.176,2}$$

$$= 5 \text{ lantai}$$

Pembangunan Mall dilakukan dengan optimasi lahan yang dikombinasikan dengan studi banding berupa mall Kediri Town Square. Sedangkan penataan ruang terbuka di alun-alun yang akan diintegrasikan dengan mall tersebut menggunakan studi banding Alun-Alun Bandung yang telah berhasil melakukan penataan ruang terbuka disesuaikan dengan kondisi eksisting Alun-Alun Kediri yang memiliki luas 10.780m².

5.3 Pendekatan Aspek Kinerja

5.3.1 Sistem Pencahayaan

- Pencahayaan Alami

Pencahayaan alami didapat secara langsung dari sinar matahari. Untuk memaksimalkan cahaya matahari dengan cara memperluas bukaan. Namun, diperlukan perencanaan agar sinar matahari yang masuk ke dalam ruang tidak mengganggu kenyamanan pengguna. Pencahayaan perlu didesain agar tidak silau dan terjadi peningkatan pada suhu ruangan.

- Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan diperlukan apabila ruangan kekurangan sinar matahari yang cukup pada siang hari. Pencahayaan buatan didapat dari sumber cahaya dari lampu berupa lampu LED. Pencahayaan buatan ini berfungsi pada malam hari untuk memberikan penerangan pada ruangan. Selain itu, pencahayaan buatan perlu memperhatikan *lighting effect* agar ruangan terlihat atraktif dan memberikan kesan menarik terhadap pengunjung.

5.3.2 Sistem Penghawaan

- Penghawaan Alami

Sirkulasi udara yang baik di dalam ruangan akan memberikan kenyamanan kepada pengguna. Penghawaan alami akan diterapkan secara maksimal, dikarenakan bangunan ini akan memiliki banyak ruang terbuka. Untuk di dalam ruangan, akan diterapkan sistem ventilasi silang (*cross ventilation*) dengan cara memasukkan udara ke ruangan melalui bukaan penangkap angin dan mengalirkannya ke luar ruangan melalui bukaan yang lain. Bukaan dapat berupa lubang angin, kisi-kisi, jendela yang bisa dibuka, pintu yang senantiasa terbuka atau tertutup yang bisa mengalirkan udara.

- Penghawaan buatan

Prinsip penghawaan buatan adalah untuk menurunkan temperatur dan kelembaban ruang, sehingga penyaluran (distribusi) udara dalam ruang memperoleh keadaan yang diinginkan sesuai dengan fungsi ruangan tersebut. Penghawaan buatan ini menggunakan sistem AC (*Air Conditioner*) central dan split sebagai penyejuk ruangan.

5.3.3 Sistem Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih yang digunakan berasal dari PDAM setempat dan sumur artesis. Air dari sumber air di salurkan ke *ground reservoir* yang kemudian di pompa ke tandon air yang selanjutnya didistribusikan menuju ruang-ruang yang membutuhkan dengan menggunakan *down-feed system*.

5.3.4 Sistem Pembuangan Air Kotor

Sistem pembuangan air kotor menggunakan sistem *single stack system*. Sistem pembuangan air kotor dari lavatory, pantry, musholla dan air hujan dialirkan secara vertical dalam pipa yang berbeda dengan pembuangan air kotor berupa tinja menuju satu pipa vertical dan ke pengolahan air kotor (septic tank) yang kemudian baru dialirkan menuju saluran riol kota.

5.3.5 Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah dilakukan dengan pengumpulan dari tiap tempat sampah yang telah disediakan, kemudian sampah yang telah terkumpul diangkat ke tempat pembuangan yang lebih besar (secara kolektif), lalu diangkut ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA).

5.3.6 Sistem Pencegahan Kebakaran

Bangunan perlu diproteksi dari resiko kebakaran dengan memperhatikan sistem pencegah kebakaran. Sistem ini terdiri dari sistem proteksi aktif dan pasif. Sistem proteksi aktif dengan menggunakan Hydrant, detektor, alarm kebakaran, dan *springkler*. Sedangkan sistem proteksi pasif dengan sistem kompartementasi (pemisahan bangunan resiko kebakaran tinggi), sarana evakuasi dan alat bantu evakuasi, dan sarana pelambat api. Selain itu, untuk mencegah bahaya kebakaran material yang digunakan pada bangunan harus diperhatikan untuk tidak menggunakan bahan-bahan yang mudah terbakar, apalagi pada bagian rawan kebakaran seperti dapur, dll.

5.3.7 Sistem Penangkal Petir

Bangunan resort perlu diproteksi terhadap resiko sambaran petir sehingga diperlukan sistem penangkal petir. Sistem penangkal petir yang digunakan adalah sistem penangkal petir elektrostatik.

5.3.8 Sistem Keamanan

Sistem keamanan sangat diperlukan untuk menjaga keamanan mall. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah pos keamanan yang di jaga oleh security/satpam dan di letakkan di area masuk dan keluar tapak. Sistem keamanan juga dilengkapi dengan CCTV.

5.3.9 Sistem Akustik Ruang

Desain akustik pada suatu ruangan sangat mempengaruhi kenyamanan seseorang di samping faktor estetikanya. Untuk itu sistem akustik ruang perlu di tata sedemikian rupa agar tidak terjadi gangguan suara dengan memperhatikan karakteristik permukaan dalam ruangan (lantai, dinding, dan langit-langit) sesuai dengan fungsi ruangnya. Karakteristik akustik permukaan ruangan pada umumnya dibedakan atas:

- Bahan Penyerap Suara (*Absorber*), misalnya glasswool, mineral wool, foam atau digabungkan dengan sistem *absorber* (*fabric covered absorber, panel absorber, grid absorber, resonator absorber, dsb*).
- Bahan Pemantul Suara (*Reflector*), misalnya keramik, marmer, logam, alumunium, gypsum board, beton, dsb.
- Bahan Penyebar Suara (*Diffusor*), misalnya *QRD diffusor, BAD panel, diffsorber*.

5.3.10 Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan adalah sistem radio, musik sentral, dan system PABX. Sistem radio dan music sentral meliputi musik latar belakang yang didistribusikan melalui speaker dan juga sebagai sarana pemberitahuan pada situasi darurat dan sarana informasi. Sedangkan system PABX adalah system telepon yang digunakan untuk komunikasi internal pengelola di dalam mall.

5.3.11 Sistem Transportasi Vertikal

Bangunan menggunakan Sistem transportasi vertical berupa lift, dan escalator

- Lift yang digunakan adalah lift penumpang saja. Untuk menghemat energi, lift hanya bekerja jika ditemukan sensor gerak pada radius jarak yang ditentukan, dilakukan sistem sensor gerak atau *sleep mode*.
- Escalator difungsikan sekaligus sebagai tangga darurat. Digunakan ketika terjadi keadaan darurat seperti kebakaran dan evakuasi bencana alam. Selain itu dapat digunakan juga ketika *lift* tidak berfungsi.

5.3.12 Sistem Jaringan Listrik

Sumber daya listrik utama pada resort ini berasal dari PLN yang disalurkan ke gardu utama, kemudian melalui trafo dan dilanjutkan menuju panel utama yang dibagi-bagi menuju beberapa sub panel menuju perangkat listrik yang membutuhkan. Selain itu, dilengkapi juga dengan generator sebagai sumber daya listrik darurat yang direncanakan dapat bekerja otomatis apabila sumber daya listrik utama tidak bekerja.

5.4 Pendekatan Aspek Arsitektural

NO	Studi Banding	Kediri Town Square (Mall 1 – Sangat diminati)	Alun-Alun Bandung
1	Zona & Tata Ruang	Kediri Town Square memiliki : - 2 entrance tapak, yakni depan dan belakang - 3 entrance mall, 2 didepan dan 1 di belakang - Outdoor dan indoor retail - Outdoor dan indoor koridor - Area parkir outdoor (mobil) dan gedung parkir - Area loading dock	Alun-Alun Bandung memiliki : • Area perdagangan dan jasa - Berupa area PKL yang terletak di underground • Area Ruang Terbuka Hijau - Taman sisi selatan yg berupa jalur pedestrian di antara tanaman berwarna-warni - Taman sisi utara yg berupa pohon-pohon rindang yang melingkupi beberapa bangku taman - Area sitting group berupa tempat duduk panjang berbentuk unik terletak di sebelah taman utara - Taman utama yang menjadi pusat ruang publik berupa area luas ditutup dengan rumput sintetis • Area Prasarana Umum - Masjid Raya Bandung - Pedestrian Way - Terminal Bus - Area Parkir yang terletak di underground
2	Elemen	a. Magnet Primer - Diletakkan pada ujung koridor b. Magnet Sekunder - Diletakkan di sepanjang koridor c. Koridor	a. Hard Material - Berupa perkerasan tanah dan underground b. Soft Material - Berupa tanaman yang tersebar di area taman

		- Terbagi menjadi koridor terbuka dan koridor tertutup d. Atrium - Terletak di ground floor e. Street Furniture - Terdapat beberapa berupa tanaman di antara retail outdoor dan koridor terbuka	
3	Bentuk & Massa Bangunan	Terdiri dari dua massa bangunan berbentuk formal (balok) yang dihubungkan dengan sirkulasi kendaraan	Terdiri dari area terbuka yang lapang dan ruang bawah tanah untuk menampung area PKL dan parkir
4	Sirkulasi	- Jalur sirkulasi pedestrian dan kendaraan tidak memiliki batas yang jelas, seolah-olah bersatu - Tidak ada area dropping zone untuk memfasilitasi pengunjung yang menggunakan kendaraan umum	- Jalur sirkulasi pedestrian dan kendaraan terpisah dan memiliki batas yang jelas.
5	Activity Support	Pijat Refleksi, Café and Lounge	Masjid Raya Bandung dan Terminal Bus

Tabel 5.18 Perbandingan Aspek Arsitektural Studi Banding (Analisa Pribadi, 2018)

Berdasarkan hasil analisa perbandingan aspek arsitektural dua bangunan studi banding diperoleh hasil penggabungan menjadi satu perancangan desain dan menciptakan jenis bangunan baru sebagai akibat dari jawaban atau solusi permasalahan yang telah dijabarkan pada latar belakang. Gaya perancangan tersebut dapat disebut dengan arsitektur kontemporer.

Pendekatan aspek arsitektural yang digunakan dalam perancangan mall yang diintegrasikan dengan alun-alun ini mengutamakan penataan elemen yang jelas, yang membuat elemen-elemen tersebut menjadi elemen-elemen yang baik. Elemen-elemen pada mall dan alun-alun yang baik adalah elemen-elemen yang menjalankan masing-masing fungsinya dengan baik. Hal tersebut dapat dicapai apabila penataan dan perletakkan elemen-elemen tersebut dilakukan secara tepat.

5.4.1 Pengertian Arsitektur Kontemporer

Arsitektur Kontemporer adalah suatu gaya arsitektur aliran baru yang bertujuan untuk mendemonstrasikan suatu kualitas dari segi kemajuan teknologi dan juga kebebasan dalam mengekspresikan suatu gaya arsitektur, dan keinginan untuk menampilkan sesuatu yang berbeda. Arsitektur ini berkembang dari pemikiran bahwa

arsitektur harus mampu memperoleh sasaran dan pemecahan bagi arsitektur hari esok dan situasi masa kini.

5.4.2 Prinsip dan Strategi Pencapaian Arsitektur Kontemporer

Prinsip Arsitektur Kontemporer	Strategi Pencapaian
Gubahan yang ekspresif dan dinamis	Menghindari gubahan massa berbentuk formal (kotak) sehingga layak menjadi ikon landmark daerah setempat
Konsep ruang terkesan terbuka	Bangunan akan terbagi menjadi beberapa masa dan diselingi ruang terbuka, sehingga bangunan tidak terkesan masif dan tertutup.
Harmonisasi ruang luar dan dalam	Menghadirkan retail-retail yang disebar di luar bangunan, untuk tetap menghadirkan suasana mall di luar bangunan dan meleburkan ruang terbuka di dalam mall
Memiliki fasad yang transparan	Fasad bangunan menggunakan bahan transparan yang memberikan kesan terbuka, untuk optimalisasi cahaya yang masuk ke ruang sekaligus memberi kesan terbuka untuk menarik pengunjung
Kenyamanan hakiki	Kenyamanan tidak hanya diperuntukkan bagi orang pada umumnya, namun juga untuk kaum difabel.
Eksplorasi elemen lanskap	- Sebisa mungkin mempertahankan vegetasi yang tidak mengganggu sirkulasi di dalam maupun di luar site. - Memperbanyak vegetasi tambahan yang akan memberikan kesan sejuk.
Bangunan yang kokoh	Menerapkan system struktur dan konstruksi yang kuat serta material modern sehingga memberi kesan kekinian

Tabel 5.19 Prinsip dan Strategi Pencapaian Arsitektur Kontemporer (Analisa Pribadi, 2018)

5.5 Pendekatan Aspek Teknis

Jenis struktur yang cocok digunakan untuk redesain mall sesuai konsep yang telah dijelaskan di bab sebelumnya dan penataan ruang terbuka alun-alun ini adalah jenis struktur grid. Hal tersebut disesuaikan dengan kebutuhan perletakan retail/stand di mall maupun penataan area pedagang kaki lima, sehingga ruang-ruang tersebut tidak terganggu komponen perkuatan bangunan berupa kolom dan balok yang mungkin dapat menghalangi fleksibilitas ruang.