

PUSAT PERBELANJAAN DI KAWASAN KUALANAMU

Marseline¹⁾, Dr. Darwin Sinabariba, S.T., M.M.²⁾ dan Sanggam B. Sihombing, S.T., MT.³⁾

¹⁾ Mahasiswi Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD.Pardede, Medan
Jl. DR. TD.Pardede No. 8, Medan 20153, Sumatera Utara, Indonesia

cenmarseline@gmail.com

^{2) 3)} dosen Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD.Pardede, Medan
Jl. DR. TD.Pardede No. 8, Medan 20153, Sumatera Utara, Indonesia

ABSTRAK

Berdasarkan perencanaan Visi Misi Mebidangro 2027 bahwa kawasan *Airport city* Kualanamu (Pusat kota berbasis bandara) dirancang sebagai suatu kawasan jendela dunia untuk metropolitan Mebidangro yang berfungsi sebagai kegiatan utama layanan jasa dan komersial. salah satunya adalah perencanaan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu yang dapat mendukung Visi Misi Mebidangro 2027.

Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu merupakan suatu bangunan dengan fungsi komersial yang memiliki daya tarik retail-retail dan kuliner dengan tipologi bangunan seperti yang menghadap ke koridor utama atau pedestrian yang sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi berlangsungnya interaksi antar pengunjung dan pedagang. Pererapan tema pada bangunan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu adalah Arsitektur – Post Modern dimana diharapkan Pusat Perbelanjaan ini dapat menjadi sarana berbelanja dan rekreasi bagi wisatawan maupun penduduk sekitar.

Kata Kunci : Pusat Perbelanjaan, Retail, Arsitektur-Post Modern

ABSTRACT

Based on the 2027 Mebidangro Vision and Mission plan that the Airport City Kualanamu area (airport-based city center) is designed as a world window area for the Mebidangro metropolitan area which functions as a major service and commercial activity. one of them is planning Shopping Centers in Kualanamu Region that can support Mebidangro 2027's Vision and Mission.

Shopping Center in Kualanamu Region is a building with a commercial function that has retail and culinary appeal with building typology as it faces the main corridor or pedestrian as a circulation and as a communal space for ongoing interaction between visitors and traders. The application of the theme in the Shopping Center building in Kualanamu Region is Architecture - Post Modern where the Shopping Center is expected to be a means of shopping and recreation for tourists and residents around.

Keywords: Shopping Centers, Retail, Post-Modern Architecture

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pusat Perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu bangunan komersial yang memiliki daya tarik retail-retail dan kuliner dengan tipologi bangunan seperti yang menghadap ke koridor utama atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah Pusat Perbelanjaan dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi berlangsungnya interaksi antar pengunjung dan pedagang.

Dalam mengikuti perkembangan zaman, fungsi Pusat Perbelanjaan tidak sekedar sebagai tempat berbelanja, tetapi sudah merupakan tempat rekreasi bagi warga bersama keluarga maupun bersama sahabat. Maka pembangunan suatu Pusat Perbelanjaan saat ini tidak harus hanya menyediakan fasilitas retail, melainkan juga harus dapat memberi kesan yang menarik dan memberikan kenyamanan bagi pengunjung baik dari segi arsitektur maupun

interiornya, dan terlebih lagi dapat memberikan hasil yang positif bagi lingkungan sekitarnya.

Kabupaten Deli Serdang dikenal sebagai salah satu daerah dari 33 Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara. Kabupaten Deli Serdang memiliki luas± 2.497.72 Ha terdiri dari 22 kecamatan, 380 desa dan 14 kelurahan serta fasilitas Bandara Kualanamu yang merupakan Bandara terbesar ketiga di Indonesia (setelah Soekarno–Hatta Jakarta dan yang baru Kertajati di Majalengka Jawa Barat) Bandara ini melayani Sumatera Utara, terletak di Kabupaten Deli Serdang kecamatan Beringin, 26 km arah timur dari pusat kota Medan.

Keberadaan Bandara Kualanamu berdampak positif pada pembangunan di sekitarnya, salah satunya pembangunan Fasilitas pendukung yang dilakukan disekitar bandara dapat menjadi penggerak ekonomi di Kawasan Kualanamu maupun kawasan sekitarnya dimana dengan adanya pembangunan fasilitas pendukung di Kawasan Kualanamu juga akan memudahkan wisatawan asing maupun lokal dalam melakukan kegiatan bisnis, berbelanja, pertemuan ataupun rekreasi tanpa harus ke Pusat kota Medan, dimana mengingat pertumbuhan Wisatawan bandara Kualanamu meningkat setiap tahunnya.

Menurut perencanaan Visi Misi Mebidangro 2027 bahwa kawasan *Airport city* Kualanamu (Pusat kota berbasis bandara) dirancang sebagai suatu kawasan jendela dunia untuk metropolitan Mebidangro yang berfungsi sebagai kegiatan utama layanan jasa, komersial, dan perdagangan serta simpul transportasi antarmoda pesawat udara, kereta api dan jalan raya. Integrasi *shopping mall* , kargo udara , hotel , perkantoran, pusat konferensi , *free trade zone*

Perencanaan Visi Misi Mebidangro juga didukung oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) tahun 2015, Bandara Kualanamu diarahkan untuk dapat dikembangkan menjadi kawasan aerotropolis dalam rangka menjadi penggerak ekonomi (*economic driver*). Pola pengembangannya adalah pola memusat (konvergen) dengan bandara sebagai intinya (*aerocity*) sedangkan kawasan sekitarnya (Kawasan Kualanamu) menjadi satelitnya.

Aerotropolis, yaitu sebuah kota dimana tata letak, infrastruktur,dan ekonominya berpusat pada bandar udara (bandara) yang memiliki akses ekonomi yang tinggi di berbagai sektornya perekonomiannya. Sehingga, Perencanaan Aerotropolis pada Kualanamu diharapkan dapat memfasilitasi wisatawan (Mancanegara maupun domestik) maupun masyarakat sekitar dalam melakukan kegiatan bisnis ataupun rekreasi tanpa harus ke pusat Kota Medan dan juga dapat menjadi perkembangan penggerak ekonomi maupun rekreasi bagi penduduk sekitar Kualanamu. Sehingga , dengan tersedianya fasilitas Komersil seperti Pusat Perbelanjaan yang dapat mendukung kawasan kualanamu menjadi kawasan Aerotropolis

yang sesuai pada perencanaan VisiMisi Mebidangro 2027 dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS)

Perancangan Pusat Perbelanjaan yang direncanakan adalah pusat perbelanjaan distrik yaitu Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan 40.000 sampai 150.000 penduduk, dengan luas pelayanan antara 9.290-27.870 m². Unit-unit penjualannya terdiri atas *junior departement store*, supermarket, dan toko-toko. Pererapan tema pada bangunan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu adalah Arsitektur – Post Modern dimana diharapkan Pusat Perbelanjaan ini dapat menjadi sarana berbelanja dan rekreasi bagi wisatawan maupun penduduk sekitar.

1.2. Maksud dan Tujuan

Adapun maksud dan tujuan dari proyek perancangan “Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu” adalah sebagai berikut :

1. Merancang sebuah Bangunan yang dapat mawadahi aktivitas jual beli maupun rekreasi pada Kawasan Kualanamu.
2. Menyediakan Pelayanan dan Fasilitas guna menciptakan Pusat Perbelanjaan yang memiliki kesan nyaman melalui tatanan dan kualitas Ruang dalam (Interior) serta Ruang Luar (Eksterior)
3. Merancang sebuah Pusat Perbelanjaan yang dapat mendukung perencanaan VisiMisi Mebidangro 2027 dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

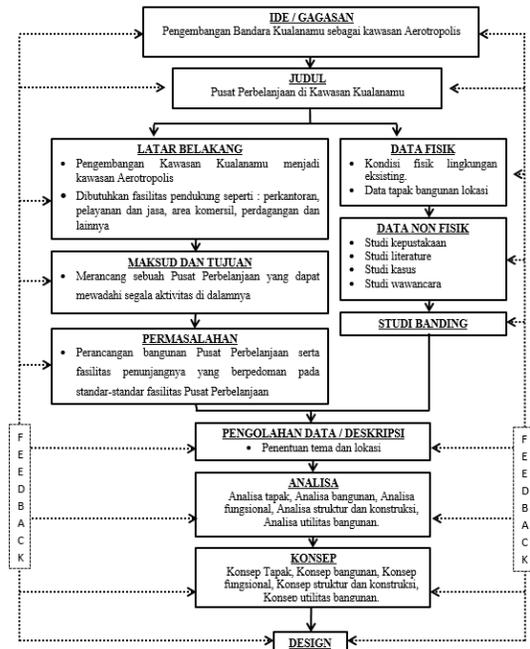
1.3. Masalah Perancangan

Adapun masalah perancangan pada proyek pembangunan “Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu” adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana merancang sebuah Bangunan yang dapat mawadahi aktivitas jual beli maupun rekreasi pada kawasan kualanamu?
2. Bagaimana menyediakan Pelayanan dan Fasilitas guna menciptakan Pusat Perbelanjaan yang memiliki kesan nyaman melalui tatanan dan kualitas Ruang dalam (Interior) serta Ruang Luar (Eksterior)?
3. Bagaimana merancang sebuah pusat Perbelanjaan yang dapat mendukung perencanaan VisiMisi Mebidangro 2027 dan Badan perencanaan Pembangunan Nasional?

1.4. Kerangka Berpikir

Adapun Kerangka berpikir dalam proses perancangan “ Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu” seperti yang ditunjukkan pada gambar adalah “



Gambar 1.1 Kerangka Berpikir Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisa Pribadi,2019

2. Tinjauan Umum

2.1. Pengertian Judul

Adapun pengertian Judul yang akan dijabarkan setiap kata dari judul perancangan “ Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu” adalah :

- Pusat Perbelanjaan
 - Pusat Perbelanjaan adalah kompleks toko ritel dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan enataan barang dagangan yang terekspose secara maksimal (Joseph de Chiara & Michael J. Crosbie ,2001)
 - Bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial. (Beddington, *Design for Shopping Centre*)
- Kawasan
 - Kawasan adalah daerah tertentu yang mempunyai ciri tertentu, seperti tempat tinggal, pertokoan, industri, dan sebagainya (KBBI).
- Kualanamu
 - Kualanamu merupakan salah satu nama jalan (Jalan Bandara Kualanamu) yang berada pada kecamatan Beringin, Kabupaten Deli serdang.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat didefinisikan bahwa pengertian dari judul “Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu” adalah Suatu bangunan yang difungsikan sebagai kompleks toko ritel dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan penataan barang dagangan yang terekspose secara maksimal yang perancangannya dilakukan di kawasan Kualanamu.

2.2 Jenis skala pelayanan, Fisik Bangunan, Bentuk Umum, serta perbandingan Anchor dan Retail dalam Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Berdasarkan skala pelayanan pada Pusat Perbelanjaan terdiri dari 3, yaitu (Marlina, 2008:215):

- a. *Regional Shopping Centers* (Pusat Perbelanjaan Regional) Luas areal antara 27.870-92.900 m²
- b. *Community Shopping Center* (Pusat Perbelanjaan Distrik) Luas areal antara 9.290-27.870 m²
- c. *Neighbourhood Shopping Center* (Pusat Perbelanjaan Lokal) Luas areal anrata 2.720-9.290 m²

Berdasarkan jenis fisik, pusat perbelanjaan diklasifikasikan menjadi sebagai berikut (Marlina, 2008: 218) :

1. Pasar (Market), merupakan kelompok fasilitas perbelanjaan sederhana (los, toko, kios, dan sebagainya)
2. *Shopping Street* merupakan pengelompokan sarana perbelanjaan yang terdiri dari deretan toko atau kios terbuka pada suatu penggal jalan
3. *Shopping Precint* merupakan kompleks pertokoan terbuka yang menghadap pada suatu ruang terbuka yang bebas.
4. *Department Store*, merupakan wadah perdagangan eceran besar dari berbagai jeni barang yang berada di bawah satu atap
5. *Supermarket* merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri (*self-service*).
6. *Department store* dan supermarket seringkali digabungkan menjadi bentuk pusat perbelanjaan modern.
7. *Superstore* merupakan pusat perdagangan dengan luas area penjualan lebih dari 2.500 m².
8. *Hypermart* merupakan bentuk perluasan dari superstore, dengan luas lantai minimum 5.000 m².
9. *Shopping Mall* merupakan sebuah plaza umum, jalan-jalan umum, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki.

10. *Town Square* merupakan pusat perbelanjaan tingkat internasional yang unik dilengkapi area rekreasi.

Menurut Rubeinstein (1978: 5-6) terdapat tiga (3) bentuk umum mall dengan keuntungan dan kerugian tersendiri, yaitu:

- a. *Mall Terbuka (Open Mall)*. Pada *mall* terbuka semua jalan yang direncanakan mengutamakan kenyamanan pejalan kaki.
- b. *Mall Terpadu (Integrated Mall)*. Merupakan tipe *mall* yang sebagian terbuka dan bagian yang lainnya tertutup.
- c. *Mall Tertutup (Enclosed Mall)*. Merupakan bangunan yang lengkap dimana pengunjung dan penjual yang terlindung dalam suatu bangunan yang tertutup.

Perletakan *Anchor tenant* (Penyewa Utama) pada Pusat Perbelanjaan biasanya diletakkan pada ujung atau akhir koridor dengan perbandingan 40:60 dengan *retail tenant*. Jarak antara anchor tenant biasanya adalah $\pm 100-200$ meter

3. Tinjauan Khusus

3.1. Pengertian Tema

Pendekatan tema untuk proyek "Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu" ini adalah Arsitektur Post-Modern, dimana beberapa pengertian yang mendasar dari Arsitektur Post-Modern menurut beberapa Tokoh Arsitektur, Seperti :

- Charles Jencks (sebagai ekspositor dan analitikus Post-modernisme), Mengatakan bahwa Post-modernisme adalah campuran antara macam-macam tradisi dan masa lalu. Post-Modernisme adalah kelanjutan dari modernisme, sekaligus melampaui modernisme.
- Steven Best dan Douglas Kellner menyatakan bahwa, Post-modernisme menggambarkan berbagai gerakan dan artifak yang dapat dibedakan dari berbagai gerakan, teks, dan praktek kaum modernis.
- Lyotard dan Geldner, Mengemukakan bahwa post-modernism adalah pemutusan secara total dari modernism
- Derrida, Foucault dan Baudrillard mengemukakan bahwa, Post-Modern adalah bentuk radikal dari kemodernan yang akhirnya bunuh diri karena sulit menyeragamkan teori-teori.

Post-modern sebagai gerakan pemikiran mempengaruhi karya-karya seni rupa, musik, literatur dan arsitektur. dalam arsitektur post modern adalah suatu gebrakan visual yang akan merekam atmosfer rasa dan pandangan para pengamatnya.

Arsitektur Post Modern adalah arsitektur yang menyatu-padukan Art dan Science, Craft dan

Technology, Internasional dan lokal yang merupakan hasil perkembangan sumber daya manusia terhadap arsitektur modern.

3.2. Sejarah Tema

Awal terjadinya Arsitektur Post-Modern ialah menjelang tahun 1960-an, gerakan arsitektur (pada masa itu dikenal sebagai Modern Movement) mulai mengalami kemunduran. Gerakan yang berlangsung selama tiga generasi ini telah melewati tiga tahap perkembangan yaitu Early Modernism, High Modernism, dan Late Modernism.

- *Early Modernism*, diwarnai dengan karya-karya Frank Lloyd Wright (1869-1959) yang kebanyakan merupakan rumah tinggal serta lahirnya sekolah arsitektur *The chichago school* di Amerika serikat. Tahap ini juga diwarnai oleh karya-karya Louis Sullivan, Arsitek besar yang terkenal dengan dictum *Form Follows Function*-nya
- *High Modernism* , yang lahir setelah perang dunia I diisi oleh arsitek –arsitek besar dunia yang pindah dari negara asalnya Amerika Serikat , yaitu Ludwig Mies Van Der Rohe, Le Corbusier, dan Walter Gropius. Mereka dikenal dengan sebutan Arsitek Avant-Garde yang karyanya memiliki nilai kemanusiaan , ekspresionisme, dan idealisme.
- *Late Modernism*, lahir setelah perang dunia ke II ditandai dengan karya-karya bangunan pencakar langit (*sky Scraper*) dengan melibatkan teknologi canggih. Beberapa Arsitek yang terkenal pada periode ini adalah Hume Stubbins, I.M. Pei, Raymond Hood, dan tiga serangkai Skidmore, Owings, dan Merrill.

Berakhirnya gerakan ini diawali dengan hancurnya Pruitt-Igoe Housing di kota St.Louis, Negara bagian Missouri, Amerika Serikat, pada tanggal 15 juli 1972, yang merupakan lambang dari arsitektur modern.

Kegagalan bangunan tersebut membuktikan bahwa dasar filosofi dan teori arsitektur Modern sudah tidak relevan lagi dengan tuntutan zaman. Doktrin-doktrin seperti Rasionalisme, Behaviorisme, dan Pragmatisme yang mendasari pertumbuhan Arsitektur Modern dianggap sudah tidak rasional lagi. Charles Jencks memaparkan, peristiwa peledakan ini menandai kematian dan akhir dari modernism dan menjadi awalmula kelahiran arsitektur Post-Modern yang dimana dianggap sebagai era arsitektur yang paling berpengaruh.

3.3. Lokasi

3.3.1. Kriteria Pemilihan Lokasi

Perancangan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu perlu memperhatikan persyaratan-

persyaratan yang harus dipenuhi sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan proyek tersebut, diantaranya :

1. Pemilihan tapak berdasarkan VisiMisi Mebidangro 2027 dan Peraturan Presiden No.62 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Medan,Binjai,Deli Serdang, Karo (MEBIDANGRO)
2. Pemilihan Tapak berdasarkan pada perencanaan Aerotropolis Kualanamu (Pusat kota berbasis bandara) yang didapatkan melalui data Badan Perencanaan Pemangunan Nasional (BAPPENAS) tahun 2015, yaitu : Bandara Kualanamu akan diarahkan untuk dapat dikembangkan menjadi kawasan Aerotropolis dengan pola pengembangannya adalah Bandara sebagai intinya (*aerocity*) sedangkan kawasan sekitarnya (Kawasan Kualanamu) menjadi satelitnya.
3. Berada pada Kawasan Kualanamu (Bandara dan kawasan sekitarnya) yang berada pada kecamatan beringin, kecamatan batangkuis, dan kecamatan tanjung morawa yang berbatasan dengan Jalan arteri Bandara Kualanamu(data dari Dinas Perhubungan Sumatera Utara)
4. Pemilihan Tapak memperhatikan tentang Kawasan Keselamatan operasional penerbangan (KKOP) bandara Kualanamu
5. Kriteria lokasi berdasarkan persyaratan lokasi Pusat perbelanjaan di indonesia dan studi banding proyek sejenis (*Sun Plaza dan Centre Point mall*)

Alternatif pemilihan tapak berdasarkan Kriteria pemilihan tapak yang telah disimpulkan dimuat dalam tabel Tabel 3.1 yaitu sebagai berikut :

Tabel 3.1 Alternatif Lokasi Tapak Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Lokasi	Peta Lokasi
1. <u>Alternatif I</u> Jalan Bandara Kualanamu, Kecamatan Batangkuis, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara	
2. <u>Alternatif II</u> Jalan Bandara Kualanamu, Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara	
3. <u>Alternatif III</u> Jalan Batangkuis, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara	

Sumber : Google Earth, 2019

3.3.2 Alternatif Pemilihan Lokasi

3.3.3 Analisa kelebihan dan kekurangan Lokasi

Tabel 3.2 Analisa Kelebihan dan Kekurangan masing-masing tapak

No.	Kriteria Lokasi	Lokasi Alt. 1 Jalan Bandara Kualanamu, Batangkuis	Lokasi Alt. 2 Jalan Bandara Kualanamu, Beringin	Lokasi Alt. 3 Jalan Batangkuis, kecamatan Tanjung Morawa
1	VisiMisi Mebidangro 2027 dan Peraturan Presiden No.62 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan	(3) Baik, berada dalam zona B1	(3) Baik, tapak berada dalam zona B1	(3) Baik, tapak sudah memenuhi
2	perencanaan Aerotropolis Kualanamu melalui data Badan Perencanaan Pemangunan Nasional (BAPPENAS) tahun 2015	(3) Baik, berada dalam kriteria aerotropolis kualanamu	(3) Baik, berada dalam kriteria aerotropolis kualanamu	(3) Baik, berada dalam kriteria aerotropolis kualanamu
3	Berada pada Kawasan Kualanamu (Bandara dan kawasan sekitarnya)	(3) Baik, berada dalam kawasan kualanamu	(3) Baik, berada dalam kawasan kualanamu	(3) Baik, berada dalam kawasan kualanamu
4	Kawasan Keselamatan operasional penerbangan (KKOP) bandara Kualanamu	(3) Baik, berada dalam ring 2	(2) sedang, tapak berada dalam ring 1	(3) Baik, tapak berada dalam ring 3
5	Kriteria lokasi berdasarkan persyaratan lokasi yang umum	(3)	(3)	(3)
	• Tinjauan terhadap struktur kota	(3) Baik, Tapak berada	(3) Baik, Tapak berada dalam	(3) Baik, Tapak berada dalam zona B1

		dalam zona B1	zona B1	
	• berada pada Jalan Primer/arteri atau kolektor	(3) Baik, Tapak berhubungan langsung dengan jalan arteri	(3) Baik, Tapak berhubungan langsung dengan jalan arteri	(3) Baik, Tapak berhubungan langsung dengan jalan arteri
	• Aksesibilitas mudah	(3) Baik, site dapat dicapai dengan mudah	(3) Baik, site dapat dicapai dengan mudah	(3) Baik, site dapat dicapai dengan mudah
	• Berdekatan dengan sarana prasarana dan fasilitas lainnya	(3) Baik, Tapak berdekatan dengan fasilitas umum lainnya seperti ± 1 km Wing Hotel dan Restoran	(2) sedang, dikarenakan disekitar Tapak merupakan lahan kosong dengan jarak ±2,2 Km dari Wing Hotel Kualanamu	(2) sedang, dikarenakan disekitar Tapak merupakan lahan kosong dengan jarak ±3,7 Km dari Wing Hotel Kualanamu
	• Ukuran lahan mencukupi program fisik dan fungsi bangunan.	(3) Baik, Ukuran lahan telah mencukupi	(3) Baik, Ukuran lahan telah mencukupi	(3) Baik, Ukuran lahan telah mencukupi
	• kKontur/topografi relatif rata	(3) Baik, kontur tanah relatif rata	(3) Baik, kontur tanah relatif rata	(3) Baik, kontur tanah reatif rata
Total penilaian		30 Poin	28 Poin	29 Poin

Sumber : Analisis Pribadi ,2019

Keterangan :

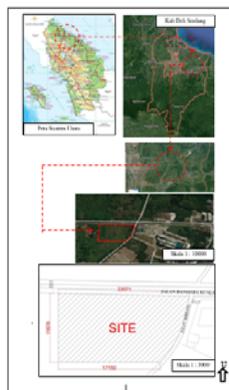
- Buruk = 1
- Sedang = 2
- Baik = 3

Berdasarkan hasil penilaian diatas, Lokasi Alternatif 1 memiliki poin yang paling tinggi yaitu 30 Poin, Maka dapat disimpulkan bahwa lokasi perencanaan pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu akan direncanakan pada Jalan Bandara Kualanamu, Kecamatan Batangkuis, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara.

3.4. Deskripsi Proyek

3.4.1 Deskripsi Lokasi

Berdasarkan pada kriteria pemilihan tapak yang telah dibahas pada poin sebelumnya, maka lokasi tapak yang terpilih berada pada Jalan Bandara Kualanamu, Kecamatan Batangkuis, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara :



Gambar 3.1 Lokasi Tapak
Sumber : Analisa Pribadi,2019

Deskripsi Lokasi Tapak yang dipilih untuk proyek Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu akan dijelaskan pada Tabel 3.3 dibawah ini, yaitu :

Tabel 3.3 Deskripsi Lokasi Tapak Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Judul Proyek	Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Tema	Arsitektur Post-Modern
Status Proyek	Fiktif
Pemilik proyek	Swasta dan Investor
Lokasi	Jalan Bandara Kualanamu
Kabupaten	Deli Serdang
Kecamatan	Batangkuis
Kelurahan	Tumpatan Nibung
Luas Lahan	± 2,3 Ha
Peraturan daerah Kabupaten Deli serdang No.6 tahun 2011 tentang Perizinan tertentu	
KDB	Maksimum 70%
KDH	Minimum 10%
KLB	3
GSB (Jalan Bandara Kualanamu) Untuk daerah disepanjang jalan, GSB adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) ditambah 1 (satu) meter, dihitung dari tepi batas persil/kavling	$\frac{1}{2} \times 8m + 1 = 5m$
GSB Samping	Minimal 3 m

Batas ketinggian bangunan	Maksimal 28,5 meter (ring2) pada zona pendekatan lepas landas sesuai KKOP Bandara Kualanamu
Batasan Site	
Utara	Jalan Bandara Kualanamu
Timur	Jalan serdang
Selatan	Lahan Kosong
Barat	Lahan Kosong
Potensi Site	
<ul style="list-style-type: none"> Merupakan lokasi dengan perencanaan Aerotropolis Kualanamu. Terletak berdekatan dengan Fasilitas pendukung yaitu : Wing Hotel Kualanamu dan Restoran Berada dalam zona B1 (Kawasan perdagangan dan jasa) Tersedianya Utilitas yang mendukung seperti : PDAM, PLN, Telkom, Sanitasi, Riol Kota, dll Kontur lahan Relatif rata 	

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

3.4.2 Skala Pelayanan, Pemakai dan Waktu pelayanan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

1. Skala Pelayanan

Skala pelayanan pada Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu ini dapat menjangkau hingga 40.000-150.000 penduduk.

2. Klasifikasi Pemakai

- Masyarakat dari segala usia.
- Pengelola dan beberapa staff pembantu.
- Waktu Pelayanan
 - Waktu pelayanan Pusat Perbelanjaan:
 - Senin-Minggu, pukul 10.00-22.00 WIB.
 - Waktu pelayanan bioskop:
 - Senin-Jumat, pukul 11.00-24.00 WIB
 - Sabtu & Minggu, pukul 11.00-24.00 WIB
 - Waktu pelayanan Retail:
 - Senin-Minggu, pukul 11.00-22.00 WIB

3.4.3 Fasilitas pada Pusat Perbelanjaan di kawasan Kualanamu

Fasilitas yang terdapat pada Pusat Perbelanjaan yang disesuaikan dengan standar kebutuhan dan persyaratan ruang yang meliputi:

- Aktivitas utama, Meliputi :
 - Unit toko

- Retail tenant (Variety shop & Speciality shop) dengan tipe retail : Retail type A, Retail type B, Retail type C
- Large Speciality tenant : Toko buku , area permainan anak, ice skating area, houseware, sport station
- FnB : Restoran type kecil, restoran type sedang, restoran type besar, individual beverage

- Anchor tenant, yang meliputi :

- Junior Department store
- Supermarket
- Bioskop
- Foodcourt

2. Kelompok Aktivitas pengelola

- R. General manager
- R. Marketing office operation
- R. Manager building operation
- R. Kadiv marketing
- R. Staff marketing
- R. Kadiv Finance & administration
- R. Staff Finance & administration
- Lavatory pengelola
- Gudang
- R. Rapat
- Pantry

3. Kelompok Aktivitas Pelayanan

- R. Kadiv security & parking
- R. staff security & parking
- R. Kadiv entertainment
- R. Staff entertainment
- R. Kadiv Cleaning service
- R. Staff cleaning service
- Musholla
- Pos Keamanan
- Lavatory umum
- Area bongkar muat barang

4. Kelompok aktivitas pendukung

- R. Kadiv Engineering
- R. Staff engineering
- Gudang peralatan
- R. Chiller
- R. Genset
- R. Panel utama
- R. Pompa
- Gudang peralatan

5. Kelompok Aktivitas pelengkap

- ATM (Anjungan Tunai Mandiri)
- Ibu dan Anak

3.4.5 Struktur Organisasi pada Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

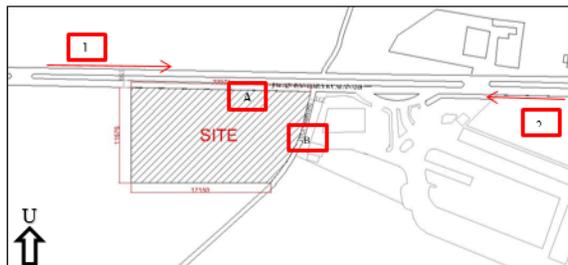


Gambar 3.2 Struktur Organisasi Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

4. Analisa

4.1. Analisa Entrance



Gambar 4.1 Analisa Entrance Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan

1 : Jalan bandara Kualanamu dengan lebar jalan pada 1 adalah 7,50 meter (1 arah), arah datang melalui tanjung morawa menuju bandara Kualanamu (barat ke timur). Untuk mencapai site maka diperlukan pemutaran 260 meter dari (*u-tern*) untuk mencapai A dan 250 meter untuk mencapai B

2 : Jalan bandara kualanamu dengan lebar jalan adalah 8 meter (1 Arah), arah datang melalui bandara Kualanamu menuju Tanjung morawa (Timur ke barat) maka dapat langsung melewati site (A dan B) tanpa dilakukan pemutaran pada site.

A : Posisi entrance yang berada pada jalan Bandara Kualanamu dengan lebar jalan adalah 8 meter

B : Posisi entrance yang berada pada jalan serdang dengan lebar jalan adalah 6 meter

Solusi :

Tabel 4.1 Alternatif pemilihan Entrance

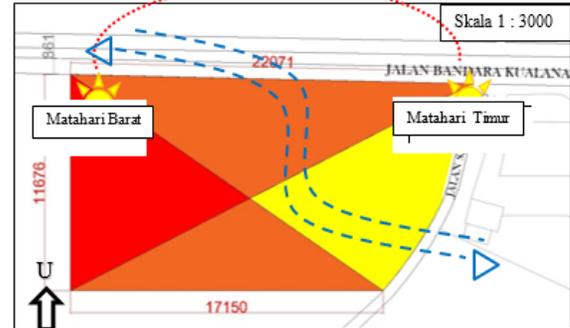
Alternatif Pemilihan Entrance Site
<ul style="list-style-type: none"> • Mudah dicapai oleh kendaraan bermotor. • Terletak pada jalan primer agar mudah dilihat dan dikenali. • Tidak mengganggu arus lalu lintas.

Sumber : Analisis pribadi, 2019

Kesimpulan :

- Entrance masuk pada site akan berada pada jalan Bandara Kualanamu yaitu area A
- Entrance keluar kendaraan pengelola akan berada pada B

4.2. Analisa Matahari dan Angin



Gambar 4.2 Analisa Matahari dan Angin Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan

- Pada site barat mendapatkan cahaya matahari sekitar 25% dan juga pada sisi barat site berbatasan dengan lahan kosong
- Pada sisi utara dan selatan mendapat cahaya matahari sekitar 55%
- Pada sisi timur site mendapatkan cahaya matahari sekitar 20%
- Angin berhembus dari sisi tenggara ke barat laut maupun sebaliknya

Solusi pada matahari

Beberapa solusi penanganan Matahari dan Angin , yaitu sebagai berikut :

1. Mengurangi bukaan pada bangunan
2. Pemakaian sistem penyaring (Filter)
3. Pemakaian Teritisan
4. Pemakaian Kisi-kisi
5. Pengaturan orientasi bangunan
6. Penggunaan bahan bangunan tertentu

Solusi pada angin

1. Bentuk bangunan berbentuk persegi
2. Pemakaian filter tanaman untuk menyaring angina

Kesimpulan :

Dari Hasil alternatif analisis yang didapatkan maka yang akan dilakukan agar mereduksi panas matahari yang masuk pada daerah Barat Site adalah

- Menggunakan Bahan material Kaca yang dapat Mereduksi panas pada bangunan seperti:

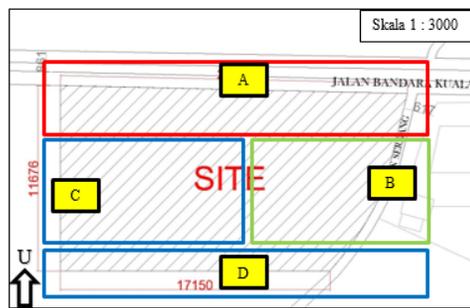
Kaca Warna atau Kaca Stopsol pada bangunan yang dapat menyerap 55% cahaya matahari yang penerapannya sesuai dengan konsep tema Arsitektur Post-Modern

- Pemakaian Sistem Penyaring (Filter) yaitu vegetasi Peneduh pada area C dan D untuk menyaring terik matahari.
- Mengurangi bukaan pada bangunan dengan penerapan elemen-elemen yang dapat menjadi ciri arsitektur Post Modern

Kesimpulan Permasalahan pada Analisa Angin

- Pemakaian Filter Tanaman untuk menyaring angin yang masuk tanpa mengganggu View dari luar ke dalam

4.3. Analisa Kebisingan dan Debu



Gambar 4.3 Analisa Kebisingan dan debu Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan

Tabel 4.2 Potensi dan permasalahan Analisa Kebisingan dan debu

A	Kebisingan dan debu yang tinggi dikarenakan site berbatasan dengan Jalan primer yaitu jalan bandara kualanamu dengan aktivitas kendaraan yang tinggi
B	Kebisingan dan debu yang sedang karena berbatasan dengan jalan serdang dengan aktivitas kendaraan yang tidak terlalu tinggi
C	Kebisingan dan debu yang rendah karena berbatasan dengan lahan Kosong
D	Kebisingan dan debu yang rendah karena berbatasan dengan lahan kosong

Sumber : Analisis pribadi, 2019

Solusi :

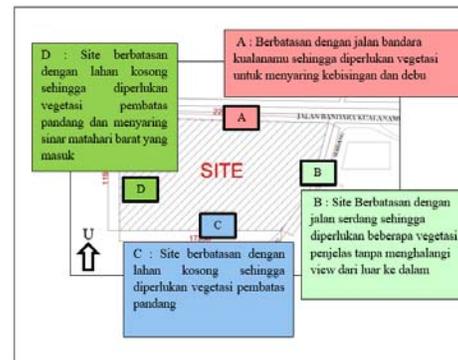
1. Penggunaan vegetasi atau Pagar sebagai Filter (Penyaring)
2. Pemberian jarak antara bangunan dengan sumber kebisingan

3. Pemberian elevasi antara sumber bunyi dengan asal suara dan debu.

Kesimpulan :

- Pemberian jarak antara bangunan dengan sumber kebisingan dan debu (Area A), dimana area jarak tersebut dapat dijadikan lahan parkir maupun penataan lanscape taman
- Penggunaan Tanaman atau Pagar sebagai Filter (Penyaring) debu dan polusi tanpa mengganggu View dari luar ke dalam
- Pemberian elevasi antara sumber bunyi dengan asal suara dan debu

4.4. Analisa Vegetasi



Gambar 4.4 Analisa vegetasi Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan :

- A : Berbatasan dengan jalan bandara kualanamu diperlukan vegetasi untuk menyaring kebisingan dan debu
- B : Site Berbatasan dengan jalan serdang sehingga diperlukan beberapa vegetasi penjelas tanpa menghalangi
- C : Site berbatasan dengan lahan kosong sehingga diperlukan vegetasi pembatas pandang
- D : Site berbatasan dengan lahan kosong sehingga diperlukan vegetasi pembatas pandang dan menyaring sinar matahari barat yang masuk

Solusi :

- Peneduh, Contoh : Pohon Tanjung, Pohon Ketapang Kencana, Pohon beringin, Pohon Glondokan Tiang, Pohon Trembesi, Pohon Angsana, Pohon Asam Jawa.
- Pembatas pandang, contoh bamboo, pohon cemara, pohon tanjung, oleander, pohon beringin.
- Penjelas batas tanpa menghalangi view contoh : Tanaman kembang sepatu dan tanaman Bougenville

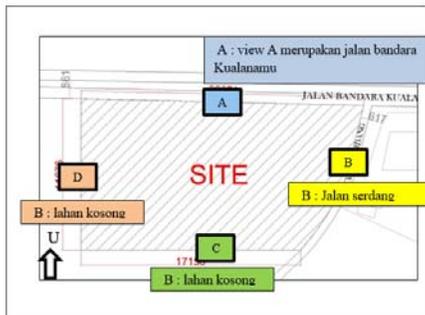
- Penyerap kebisingan, Contoh pohon kembang sepatu dan bougenville.
- Penyerap polusi udara, Contoh tanaman Lidah Mertua, tanaman kembang sepatu dan beberapa pohon tanjung tanpa mengganggu view dari luar ke dalam.
- Penahan silau, Jenis tanaman penahan silau :Bambu, Cemara, Kembang sepatu, Oleander.

Kesimpulan :

- Vegetasi penyaring kebisingan dan debu pada beberapa area A tanpa mengganggu view dari luar ke dalam seperti : Tanaman lidah mertua, tanaman kembang sepatu dan beberapa pohon tanjung tanpa mengganggu view dari luar ke dalam. Penataan vegetasi juga diperlukan untuk memaksimalkan view dari luar ke dalam
- Vegetasi pembatas pandang akan ditempatkan pada area C dan D untuk membatasi antara site dengan lahan kosong yaitu : pohon tanjung
- Beberapa vegetasi peneduh dan penjelas batas akan ditempatkan pada area B seperti : pohon tanjung dan tanaman kembang sepatu

4.5. Analisa View

4.5.1 Analisa View keluar site



Gambar 4.5 Analisa View keluar site Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan :

- A : View A menarik , merupakan jalan primer Bandara Kualanamu sehingga orientasi bangunan dapat menghadap pada view A dan bangunan dapat dilihat dengan mudah
- B : View B berbatasan dengan jalan serdang dengan lebar jalan 6 meter sehingga dapat dijadikan sebagai area servis
- C : View C kurang menarik dikarenakan berbatasan dengan lahan kosong sehingga diperlukan alternatif sebagai pembatas antara lahan kosong dengan site atau alternatif untuk memaksimalkan View

- View D kurang menarik berbatasan dengan lahan kosong sehingga diperlukan alternatif sebagai pembatas antara lahan kosong dengan site atau alternatif untuk memaksimalkan View

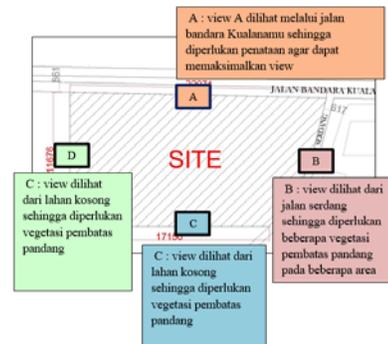
Solusi :

- Pada daerah yang berbatasan dengan jalan primer dapat dimaksimalkan dengan penataan orientasi bangunan yang menghadap jalan primer.
- Pada daerah yang kurang menarik atau berbatasan dengan lahan kosong view dapat ditasi dengan : memberikan pagar sebagai pembatas antara site dengan lahan kosong, Memberikan Vegetasi dengan jarak pandang tertentu, dijadikan sebagai area Servis pada bangunan , Mengadakan View buatan di dalam Tapak baik berupa Taman, Fountain maupun Patung.

Kesimpulan :

- Mengadakan View buatan di dalam Tapak baik berupa Taman, Fountain maupun Patung pada view A
- View B dapat dijadikan sebagai area servis
- Membuat pagar dari Tanaman dengan Jarak pandang tertentu pada View C dan D yang berbatasan dengan lahan kosong.

4.5.2 Analisa View kedalam site



Gambar 4.6 Analisa view kedalam site Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Potensi dan Permasalahan :

- A : view A dilihat melalui jalan bandara Kualanamu sehingga diperlukan penataan agar dapat memaksimalkan view
- B : view dilihat dari jalan serdang sehingga diperlukan vegetasi pembatas pandang pada beberapa area
- C : view dilihat dari lahan kosong sehingga diperlukan vegetasi pembatas pandang
- D : view dilihat dari lahan kosong sehingga diperlukan vegetasi pembatas pandang

Solusi :

- Penataan lanscape yang dilakukan agar View lebih menarik
- Memberikan vegetasi pembatas pandang pada daerah yang berbatasan dengan lahan kosong
- Memberikan pagar pada view yang berbatasan dengan lahan kosong

Kesimpulan :

- Penataan Lanscape yang dilakukan pada area A dan orientasi bangunan akan menghadap A
- memberikan pagar atau Vegetasi pembatas pandang pada area C dan D

4.6. Analisa parkir

Potensi dan Permasalahan :

- Lahan yang cukup dan memungkinkan untuk lokasi parkir *outdoor*
- Penyusunan parkir untuk memaksimalkan jumlah kendaraan

Solusi :

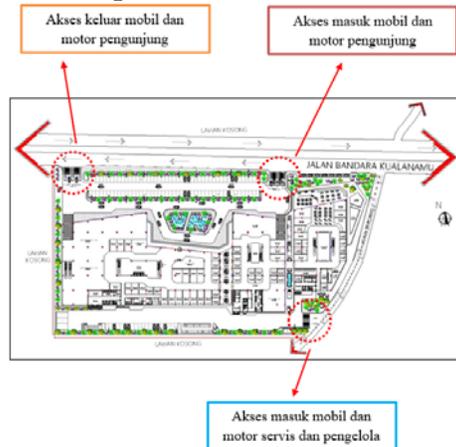
- Parkir Mobil : Parkir 180 °, parkir 45 °, parkir 60 °, parkir 90 °
- Parkir Sepeda motor : Parkir 180 °, parkir 45 °, parkir 60 °, parkir 90 °
- Parkir bus : : Parkir 180 °, parkir 45 °, parkir 60 °, parkir 90 °
- Parkir mobil servis : : Parkir 180 °, parkir 45 °, parkir 60 °, parkir 90 °

Kesimpulan :

- Untuk parkir sepeda motor akan diterapkan parkir 90°
- Untuk parkir mobil akan diterapkan parkir 90°
- Untuk parkir servis menggunakan sistem parkiran yang mempermudah pergerakan kendaraan tersebut

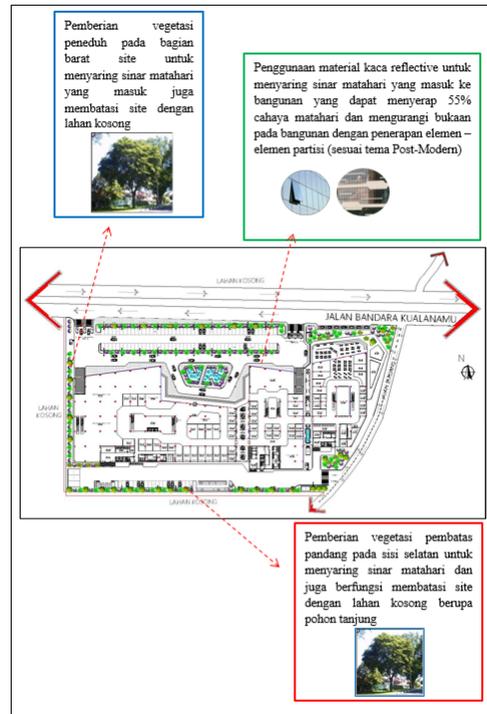
5. Konsep

5.1. Konsep Entrance



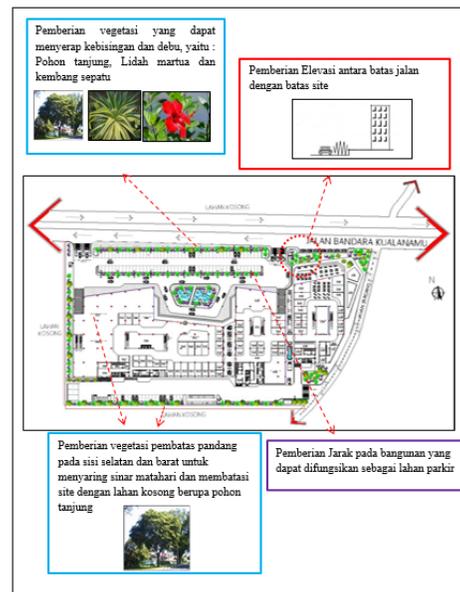
Gambar 5.1 Konsep Entrance Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.2. Konsep Matahari dan Angin



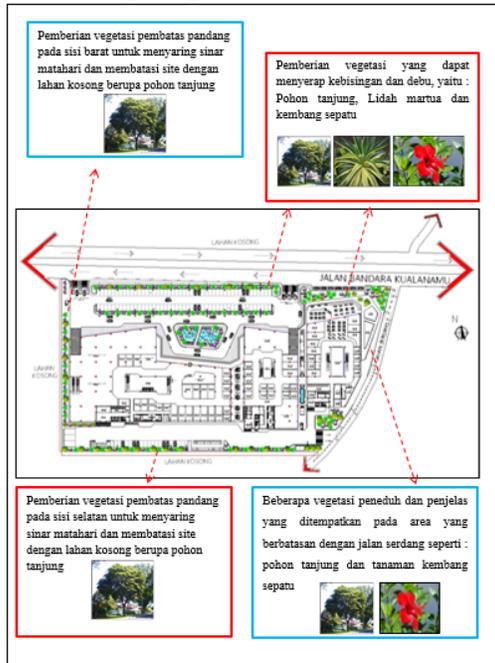
Gambar 5.2 Konsep Matahari dan Angin Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.3. Konsep Kebisingan dan debu



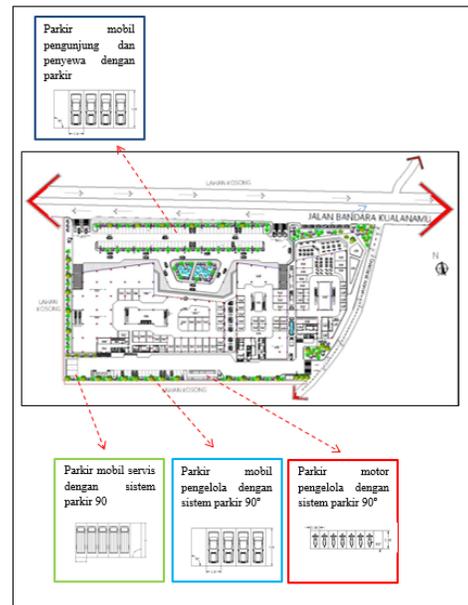
Gambar 5.3 Konsep kebisingan dan debu Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.4. Konsep Vegetasi



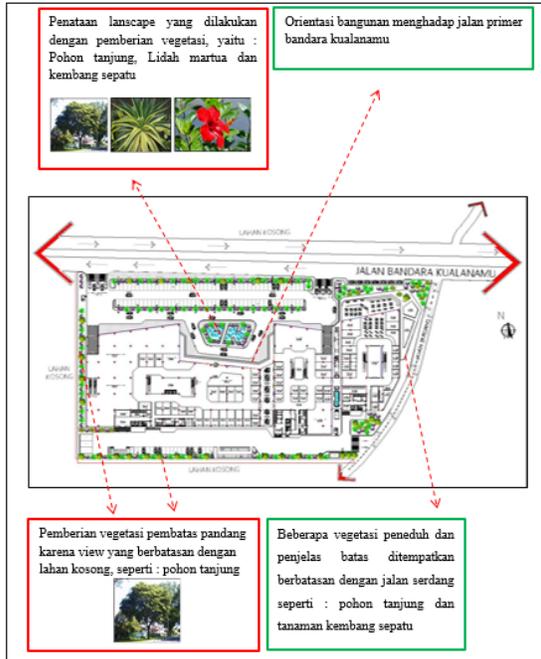
Gambar 5.4 Konsep Vegetasi
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.6. Konsep parkir



Gambar 5.6 Konsep Parkir
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.5. Konsep View



Gambar 5.5 Konsep View
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.7. Program Ruang

Tabel 5.1 Total luas Kelompok Aktivitas utama Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Anchor Tenant	8068 m ²
Retail Tenant	9259 m ²
Total luas lantai Kelompok Aktivitas utama	17327 m ²

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Tabel 5.2 Total luas Kelompok Aktivitas pendukung Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Kelompok kegiatan Pengelola	614,12
Kelompok kegiatan pelayanan (Servis)	555,3
Kelompok Aktivitas pendukung	802,1
Kelompok aktivitas pelengkap	192,4
Kebutuhan sirkulasi (17400 – 2163,9)	15236,1 m ² (kebutuhan lobby, atrium, void, tangga eskalator, koridor utama dan koridor sekunder)
Sirkulasi perlantai	15236,1 : 3 = 5078,7 m ² (sirkulasi perlantai)

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Tabel 5.3 Total luas kebutuhan parkir Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Kendaraan	jumlah	standar unit (m ²)	Sumber	Total (m ²)
Pengunjung dan pengelola				
Mobil	173	12,5	EN	2165,5
Motor	346	2	EN	692
Pengelola				
Mobil	20	12,5	EN	250
Motor	40	2	EN	80
Parkir Servis				
Mobil servis	3	32	EN	96
Total luas kebutuhan parkir				3283,5
Sirkulasi 50%				1641,75
Total keseluruhan kebutuhan parkir				4925,25

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.8. Konsep Zoning

Berikut adalah konsep penzoningan yang terdapat pada Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu:

- Konsep penzoningan Ground plan



Gambar 5.7 Konsep penzoningan Ground plan
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

- Konsep penzoningan Basement



- zona servis basement
- zona parkir kendaraan basement
- supermarket
- zona publik (koridor, retail , large speciality tenant dan FnB)

Gambar 5.8 Konsep penzoningan Basement
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

- Konsep penzoningan Lantai 1

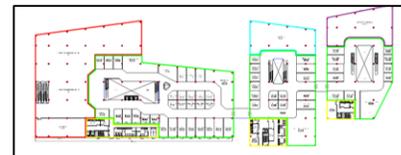


Keterangan :

- zona servis lantai 1
- toko buku
- junior department store
- zona publik (koridor, retail , large speciality tenant dan FnB)
- foodcourt

Gambar 5.9 Konsep penzoningan Lantai 1
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

- Konsep penzoningan Lantai 2



Gambar 5.16 Konsep zoning lantai 2

Keterangan :

- zona servis lantai 2
- houseware
- junior department store
- zona publik (koridor, retail , large speciality tenant dan FnB)
- area permainan anak

Gambar 5.10 Konsep penzoningan lantai 2
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

- Konsep penzoningan Lantai 3



Gambar 5.17 Konsep zoning lantai 3

Keterangan :

- zona servis lantai 3
- foodcourt
- bioskop
- zona publik (koridor, retail , large speciality tenant dan FnB)
- sport station
- zona pengelola pusat perbelanjaan
- zona pengelola bioskop

Daftar Pustaka

Visi Misi Mebidangro 2027

Peraturan presiden No.62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan tentang Medan, Binjai, Deli Serdang dan Karo

Peraturan Menteri perhubungan tahun 2010 tentang Tatanan kebandarudaraan Nasional

Peraturan daerah Kabupaten Deli serdang No.6 tahun 2011 tentang Perizinan tertentu

Badan Perencanaan Pembangunan Nasional tahun 2015

Coleman, Peter . 2006 . *Shopping enviromtments evolutions, planning and design*. New york : Architectural press ; 1 edition

De chiara, Joseph dan Michael J.Crosbie. 2001. *Time Saver for Standart Builsing types*. New York : Mcgraw Hill Book Company

Maitland, Barry. 1985. *Shopping malls-planning and design*. New York : Langman Group limited

M. Rubeinstein, Harvey . 1978 . Central City Mall . New york : Wiley

Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 1*, Jakarta : Erlangga

Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*, Jakarta : Erlangga

Web :

<https://www.arsitur.com/2017/12/klasifikasi-jenis-mall-dan-pusat.html>

<https://www.arcadeprovidence.com>

https://en.wikipedia.org/wiki/550_Madison_Avenue