

REDESIGN PUSAT PERBELANJAAN KAPUAS BESAR DI KOTA PONTIANAK

TRI PRAYITNO

*Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Universitas Tanjungpura
there_gr33n@yahoo.com*

ABSTRAK

Pusat perbelanjaan pada umumnya terdiri dari bangunan atau kumpulan beberapa bangunan dalam satu lokasi. Dalam satu pusat perbelanjaan tersebut berkumpul sejumlah *vendor independen* atau beragam toko dengan dan beragam *brand*, yang semuanya dihubungkan antara satu dengan yang lain. Tetapi sering kali pusat – pusat perbelanjaan masih banyak yang belum bisa membuat konsumen merasa nyaman dan aman. Kota Pontianak merupakan kota yang sedang berkembang. Dan salah satu bentuk perkembangannya tersebut dapat dilihat dari aktifitas ekonomi. Aktifitas ekonomi yang dominan di kota Pontianak adalah sektor perdagangan. Salah satu komoditi yang diperdagangkan di kota Pontianak adalah produk kebutuhan berupa sandang dan pangan. Di kota Pontianak masih banyak pusat perbelanjaan yang belum bisa memberikan rasa aman dan nyaman bagi konsumennya. Misalnya di daerah pusat perbelanjaan Kapuas Besar di kota Pontianak. Kondisi kapuas Besar yang kumuh, bangunan gedung yang sudah rusak, usang, jalur sirkulasi yang sempit dapat menghambat akses dan aktivitas pada bangunan pusat perbelanjaan Kapuas Besar. Oleh karena itu perlu adanya *redesign* agar pusat perbelanjaan Kapuas Besar lebih fungsional, nyaman, aman dan lebih tertata dengan rapi. Aman dapat dilihat dari kondisi fisik dan bangunan yang sudah tidak mampu menampung dan tidak layak pakai.

Kata Kunci : *Redesign*, Pusat Perbelanjaan

ABSTRACT

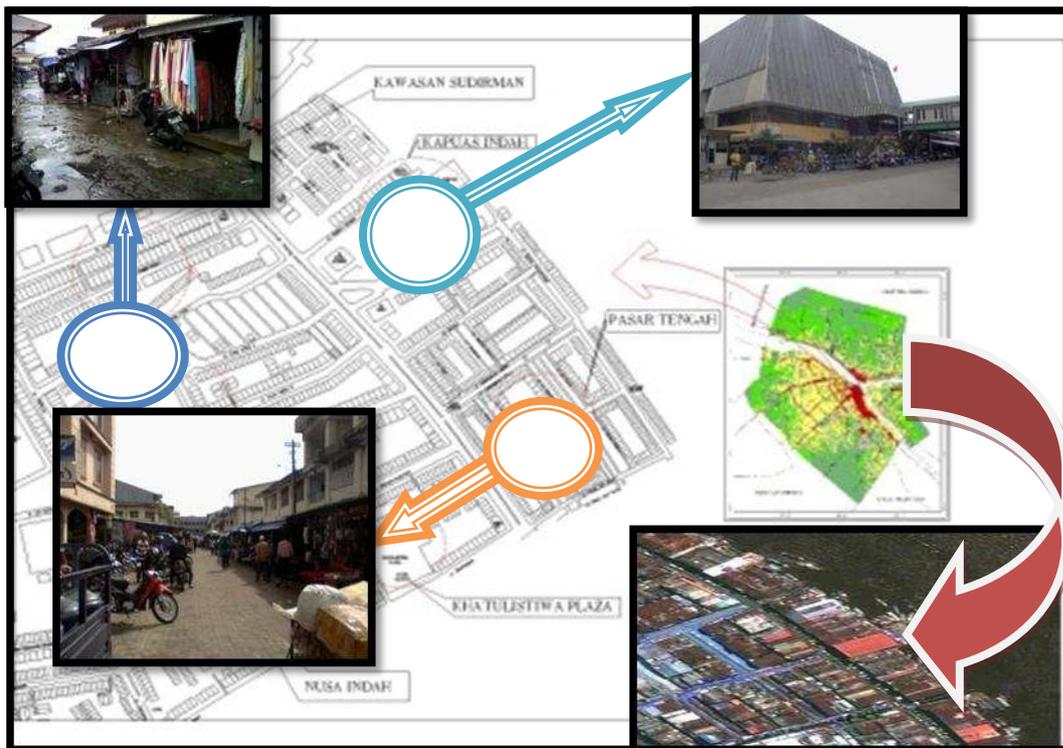
Shopping center in general consist of a building or building corps in one location. In one the shopping center gather a number of immeasurable independent vendor or shop with and is immeasurable brand, all connected between one with is other. But frequently shopping center still a lot not yet can make consumer feel peaceful and balmy. Town Pontianak represent town which is expanding. And one of the its form can be seen from economic activity. Dominant Economic aktivitis in Pontianak town is commercial sector. One of the commercialized commodity in Pontianak town is requirement product in the form of food and clothing. In Pontianak town still many shopping centre which not yet can give security and balmy to its konsumen. For example in Kapuas Besar shopping center area in Pontianak town. Condition of dirty Kapuas Besar, building which have destroyed, worn out, narrow circulations band can pursue to access and activity Kapuas Besar shopping center building. In consequence need the existence of redesign to be Kapuas Besar shopping center more functional is, balmy, peaceful and more arranged elegantly. Peaceful can be seen from condition of building and physical which have unable to accomodate and improper wear.

Keywords: *Redesign*, Shopping Center.

1. Pendahuluan

Kota Pontianak adalah kota yang sedang berkembang. Salah satu bentuk perkembangannya tersebut dapat dilihat dari aktifitas ekonomi perdagangan. Aktifitas ekonomi yang dominan di Kota Pontianak berupa sektor perdagangan. Salah satu komoditi yang diperdagangkan di Kota Pontianak kebanyakan produk kebutuhan berupa sandang dan pangan. Pesatnya perdagangan di bidang sandang dan pangan tersebut menyebabkan berdirinya beberapa pusat perbelanjaan sandang dan pangan di Kota Pontianak. Seiring dengan berjalanya waktu perdagangan sandang dan pangan tersebut berkembang menjadi suatu bisnis pusat perbelanjaan yang tersebar di seluruh wilayah kota.

Pada saat ini di Kota Pontianak telah terdapat beberapa pusat – pusat perbelanjaan. Sebagai contoh di kawasan Sudirman, kawasan pasar tengah, kawasan Nusa Indah, kawasan – kawasan pusat perbelanjaan lainnya dan termasuk juga kawasan pusat perbelanjaan Kapuas Besar. Pusat perbelanjaan Kapuas Besar masih sebagai pusat perbelanjaan yang bertahan hingga sekarang ini.



Gambar 1 : Peta Pusat Perbelanjaan
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2012

Muncul dan perkembangan kawasan perdagangan pasar Kapuas Besar ini pada awalnya tidak terlepas dari pengaruh pola kehidupan masyarakat yang sangat tergantung dari kehidupan sungai dan terutama eksistensi Keraton Kadariah di Pontianak sebagai pusat pemerintahan.

Pusat perbelanjaan sudah menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia terutama untuk memenuhi kebutuhan kehidupan sehari – hari. Meskipun mempunyai banyak pusat perbelanjaan masih banyak yang perlu ditata kembali, sehingga pusat perbelanjaan di kota Pontianak lebih fungsional, nyaman, aman dan lebih tertata dengan rapi, nyaman sirkulasinya karena arus yang tidak teratur, sempit, bongkar muat barang, dan orang yang lewat berbelanja, sering keluar masuk barang dagangan dan gerak capai. Aman dapat dilihat dari kondisi fisik dan bangunan yang sudah tidak mampu menampung dan tidak layak pakai. Pencahayaan yang gelap dalam bangunan, dan penghawaan yang pengap. Oleh karena itu harus adanya pengaturan, lay out sirkulasi, pencahayaan dan penghawaan, kondisi fisik bangunan itu sendiri baik dari segi stukturanya.

Kondisi kapuas Besar dibagian tangga yang kumuh dan rusak terdapat pada depan area pusat perbelanjaan kapuas besar (gambar 2).



Gambar 2 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar sekarang (kumuh dan jorok)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

Di bagian tangga depan dan dermaga pengguna banyak menaruh barang dagangan, kurang sadarnya pengguna pusat perbelanjaan kapuas besar, sehingga mengganggu jalur sirkulasi (gambar 3).



Gambar 3 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar sekarang (berubah fungsi)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

Sebagai pusat perbelanjaan banyak aktivitas yang seharusnya bisa ditampung sehingga memerlukan sarana yang lebih banyak untuk menunjang kegiatan yang ada di pusat perbelanjaan Kapuas Besar ini (gambar 4).



Gambar 4 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar sekarang (kurangnya sarana)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

Terdapat kerusakan pada bagian gedung, sedangkan aktivitas yang ditampung beragam, untuk hal ini akan membahayakan pengunjung karena kerusakan pada bangunan utama (gambar 5).



Gambar 5 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar sekarang (kondisi bangunan yang rusak)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

Kepadatan kendaraan yang diparkirkan tepat di depan akses utama bangunan, menghambat sirkulasi menuju bangunan, ditambah pula dengan penempatan gerobak yang tidak terpakai mengurangi besaran sirkulasi yang seharusnya dipakai untuk akses (gambar 6).



Gambar 6 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar sekarang kurang sadarnya pengguna dan penghuni (sirkulasi)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

Terlihat kumuh, jorok, karena tidak tertata dengan baik juga dermaga beralih fungsi menjadi tempat berjualan. Sehingga menghambat akses dan aktivitas pada bagian dermaga pada saat menaikan dan menurunkan penumpang (gambar 7).



Gambar 7 : Kondisi Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar di dermaga (jorok, kumuh, semerawut, beralih fungsi seharusnya untuk naik turunkan penumpang dan barang, tetapi untuk berjualan)
Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012

2. Tugas dan Fungsi Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan komersil yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan (*operation unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko dan area perdagangan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko *the urban land institute* dalam (Haidar, 2006).

Secara rinci menurut Poerwadarminta (1976), pusat berarti pokok, pangkal atau yang menjadi pimpinan, sedangkan dagang sama dengan perdagangan. Adapun perdagangan seperti yang tercantum dalam Ensiklopedia Umum Indonesia 2001 berarti keseluruhan kegiatan (aktivitas) yang bersangkutan dengan kegiatan melancarkan arus, barang dan jasa dari penghasil kepada pemakai. Pengertian lain menyebutkan, pusat perdagangan adalah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersil, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan untuk memetik keuntungan. (Gruen, 1973).

Kesimpulannya adalah pusat perdagangan dapat diartikan menjadi tempat yang terdiri dari beberapa ruang atau kios, dihubungkan dengan jalur sirkulasi untuk melakukan perdagangan sebagai

kegiatan utama dan didukung oleh fasilitas yang dapat memperlancar kegiatan yang berkaitan dengan perdagangan.

Definisi Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan pada intinya memiliki bentuk bangunan atau kumpulan beberapa bangunan dalam satu lokasi. Dalam satu pusat perbelanjaan tersebut berkumpul sejumlah vendor independen atau beragam toko dengan beragam *brand*, yang semuanya dihubungkan antara satu dengan yang lain, oleh jalur sirkulasi terbuka dan tertutup dengan tujuan untuk mempermudah penggunaan pusat perbelanjaan dalam mengunjungi satu toko dan belanja ke toko yang lain dengan aman dan nyaman.

Elemen Pendukung Ruang Pusat Perbelanjaan

Ketentuan Dalam Sebuah Pusat Perdagangan pakaian menurut Chiara, (1988) meliputi :

- a. Terdiri dari jalur pejalan kaki utama (*Pedestrian Way*) atau koridor utama dengan satu atau lebih tambahan jalur pejalan kaki atau koridor tambahan yang berhubungan dengan koridor utama dan lokasi parkir atau jalan yang terdekat.
- b. Semua toko menghadap dan memiliki pintu masuk ke arah koridor baik utama maupun tambahan.

Manusia membutuhkan cahaya untuk beraktivitas dengan sehat, nyaman, dan menyenangkan. Cahaya dibagi menjadi dua yaitu cahaya alami dan cahaya buatan. Karena sinar matahari membawa serta panas, maka cahaya yang dimanfaatkan untuk pencahayaan ruangan adalah cahaya bola langit. Sinar langsung matahari hanya diperkenankan masuk ke dalam ruangan untuk keperluan tertentu atau bila hendak dicapai efek tertentu. Ada tiga hal yang penting untuk menjaga sinar matahari langsung yaitu :

- a. Pembayangan; untuk menjaga agar sinar matahari langsung matahari tidak masuk ke dalam ruangan melalui bukaan. Teknik pembayangan antara lain dengan memakai tritisan atau tirai.
- b. Pengaturan letak dan dimensi bukaan untuk mengatur agar cahaya bola langit dapat dimanfaatkan dengan baik.
- c. Pemilihan warna dan tekstur permukaan dalam ruangan dan luar untuk memperoleh pemantulan yang baik tanpa menyilaukan mata.

Menurut Karlen (2007), Konsep-konsep pencahayaan alami terbagi menjadi 2 sistem yaitu konsep pencahayaan alami dari atap dan dari dinding. Konsep pencahayaan dari atap terdiri dari :

- a. *Skylight* Penggunaan *skylight* bertujuan membawa masuk matahari dari atas. Paling baik dilakukan dengan menggunakan prisma atau penyebar cahaya yang menahan pancaran cahaya matahari langsung yang menyebabkan silau. Tidak boleh lebih besar dari 5-6% dari luas atap.
- b. *Clerestory* Penggunaan jendela tinggi di atas, di atas tinggi langit-langit. Paling baik dilakukan dengan jendela menghadap ke utara untuk menghindari radiasi matahari. Dengan bukaan ke arah utara, bukaan pada langit-langit tersebut dapat dibuat besar.
- c. *Sawtooth clerestory*
Plafond miring menghasilkan lebih banyak cahaya tidak langsung, meningkatkan efisiensi dari *skylight* dan memungkinkan penggunaan kaca yang sedikit. Paling baik jika bukaan menghadap utara juga.
- d. *Monitor atau double clerestory*
Paling baik dilakukan jika orientasi sumbunya ke arah timur dan barat. Menggunakan pelindung cahaya pada sisi selatan untuk menahan radiasi matahari langsung masuk ke dalam bangunan.

Sedangkan pencahayaan alami dari dinding terdiri dari :

- a. *Side lighting* Pada sisi timur, selatan, dan barat memungkinkan panas dan silau dari matahari masuk ke dalam bangunan. Diperlukan pelindung jendela untuk menahan silau dan panas yang berlebihan.
- b. *Overhang soffit* Bukaannya di bawah dak beton. Menggunakan pelindung yang terbatas dan sangat baik digunakan pada fasad selatan bangunan.
- c. *Awning* atau pelindung tambahan lain memberikan perlindungan tambahan dan biasanya dibutuhkan pada sisi timur dan barat bangunan.
- d. *Light shelf* Memberikan perlindungan dan pencahayaan tidak langsung untuk ruang dalam, meningkatkan masuknya jumlah cahaya matahari ke dalam ruangan. *Light shelf* paling efektif digunakan pada sisi selatan, timur dan barat.

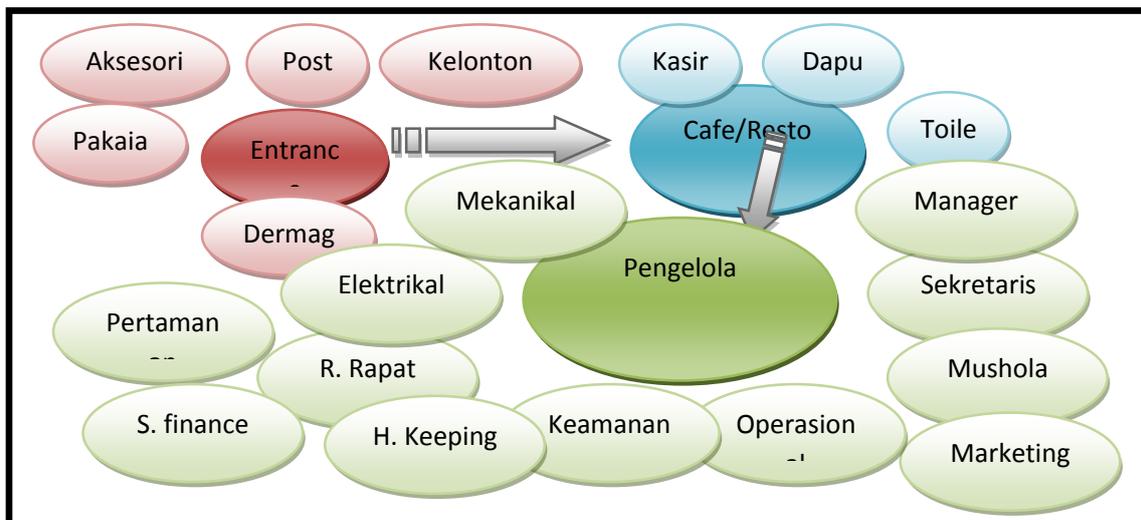
3. Hasil dan Pembahasan

Analisis Internal

Berdasarkan Kajian Literatur dapat diuraikan kegiatan pusat perbelanjaan yaitu :

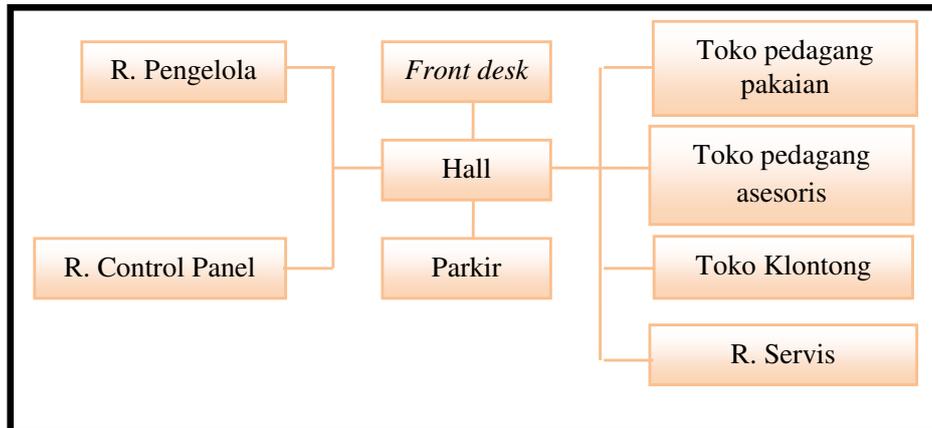
- a. **Kelompok Aktifitas Utama**
Kelompok aktifitas yang memuat kegiatan paling pokok dalam pusat perbelanjaan, yaitu, berbelanja. Pelaku yang terlibat adalah pengunjung dan pedagang.
- b. **Kelompok aktifitas Pengelola**
Kelompok Aktifitas perkantoran yang mengelola pusat perbelanjaan. Pengelola juga bertanggung jawab terhadap *service* atau pelayanan kepada seluruh pelaku dalam pusat perbelanjaan, berhubungan dengan aktifitas pada ruang sanitasi, ruang komunal, ruang keamanan, ruang ibadah dan ruang parkir.
- c. **Kelompok Aktifitas Pendukung**
Aktifitas yang berhubungan dengan *refreshing*, atau sebagai tempat beristirahat bagi pengunjung yang berbelanja ke pusat perdagangan pakaian.

Pada kajian teori menjelaskan pelaku dalam pusat perbelanjaan terdiri dari pengelola pedagang, konsumen dan *supplier*. Masing-masing pelaku mempunyai pola kegiatan. berikut adalah analisis pola kegiatan dan pengelompokan pelaku pada pusat perbelanjaan. Pengelola bangunan bertugas memberikan pelayanan dan menyediakan fasilitas kepada pedagang maupun pembeli. Berdasarkan analisis dari fungsi dan karakteristik ruang tiap ruangan, maka akan didapat hubungan antar ruang pada bangunan Pusat Perbelanjaan di kota Pontianak adalah sebagai berikut :



Gambar 8 : Hubungan Ruang
Sumber : Analisis, 2012

Konsep organisasi ruang didapatkan berdasarkan pada konsep penzoningan. Organisasi ruang dapat dikatakan sebagai gambaran kasar dari denah ruang. Pengaturan organisasi ruang harus berdasarkan kedekatan ruang dan konsep pola hubungan antar ruang.

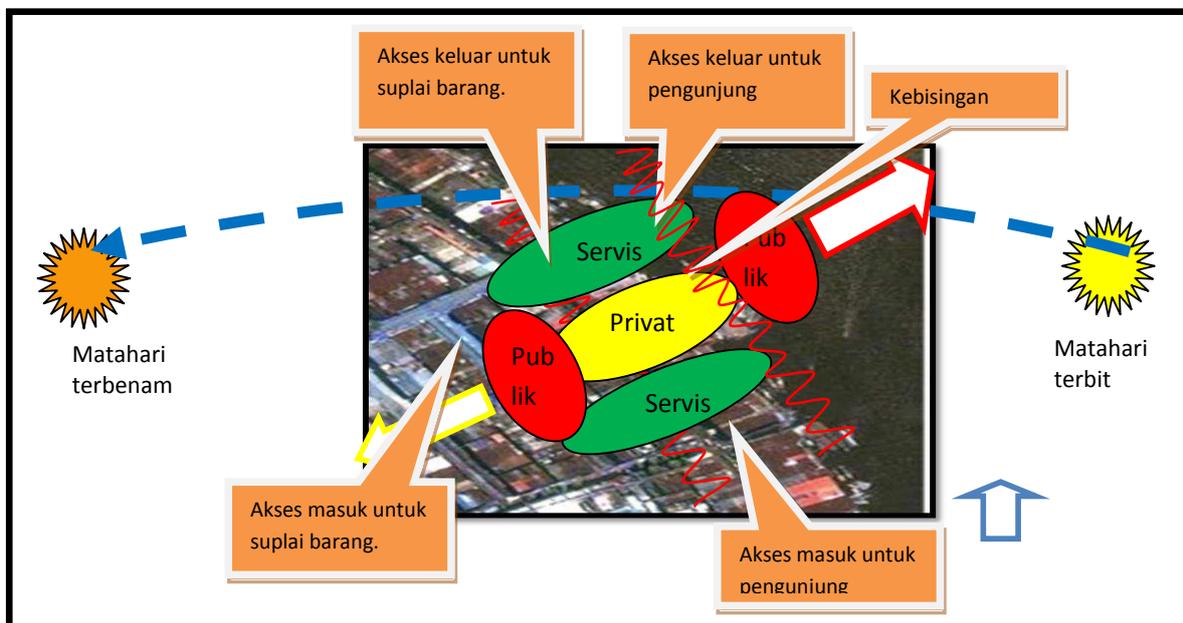


Gambar 9 : Organisasi Ruang
Sumber : Analisis 2012

Analisis Eksternal

Analisis tapak merupakan analisis yang bertujuan untuk menentukan zoning ruang *site*. Beberapa faktor yang mempengaruhi penzoningan pada *site*, di antaranya:

- Kebisingan lingkungan sekitar
- Sirkulasi yang mudah
- Pemanfaatan lahan yang optimal
- *View* ke arah site



Gambar 10 : Analisa Tapak
Sumber: analisis, 2012

4. Konsep Tata Masa Bangunan

Bentuk dasar yang sesuai dengan karakteristik fungsi Pusat Perbelanjaan adalah bentuk persegi dan setengah lingkaran. Bentuk persegi merupakan bentuk yang fungsional dan efisien, namun

terkesan formal dan kaku. Agar bersifat dinamis, bentuk dinamis digabungkan. Transformasi bentuk ini harus sesuai dengan fungsi bangunan Pusat Perbelanjaan.

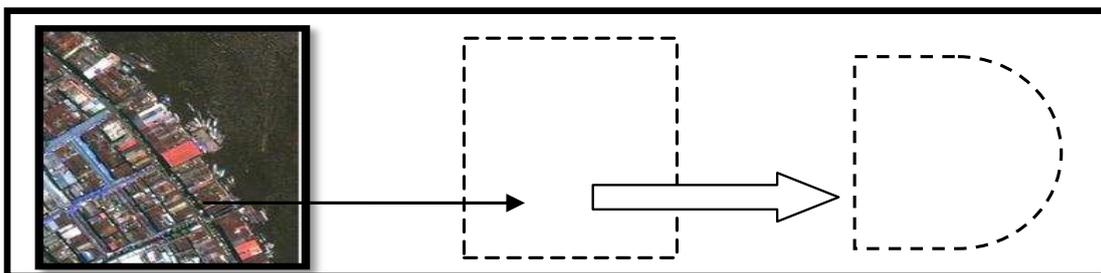


Gambar 11 : Bentuk Dasar
Sumber: analisis, 2012

Dari analisis diatas diperoleh bentuk dasar yang sesuai dengan karakteristik bangunan Pusat Perdagangan Pakaian yaitu persegi dan lingkaran. konsep bentuk dipengaruhi oleh fungsi-fungsi perdagangan pada Pusat Perdagangan Pakaian.

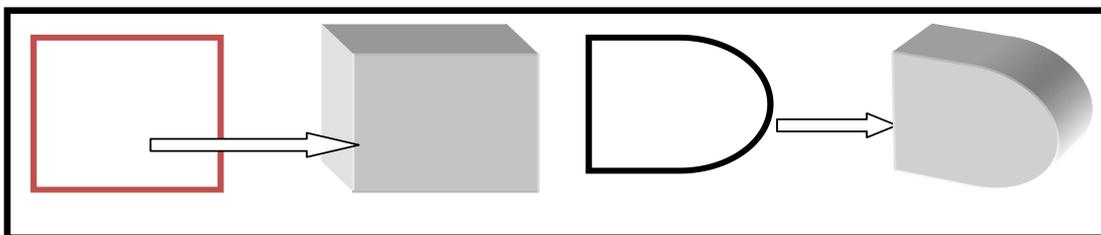
Proses gubahan bentuk dapat diurutkan sebagai berikut :

- Bentuk dasar bangunan mengikuti bentuk site. site rencana pembangunan Pusat Perbelanjaan berbentuk persegi.



Gambar 12 : Bentuk Pertama
Sumber : Analisis, 2012

- Bangunan terletak pada belakang site, diperlukan bentuk pengarah dari depan site.



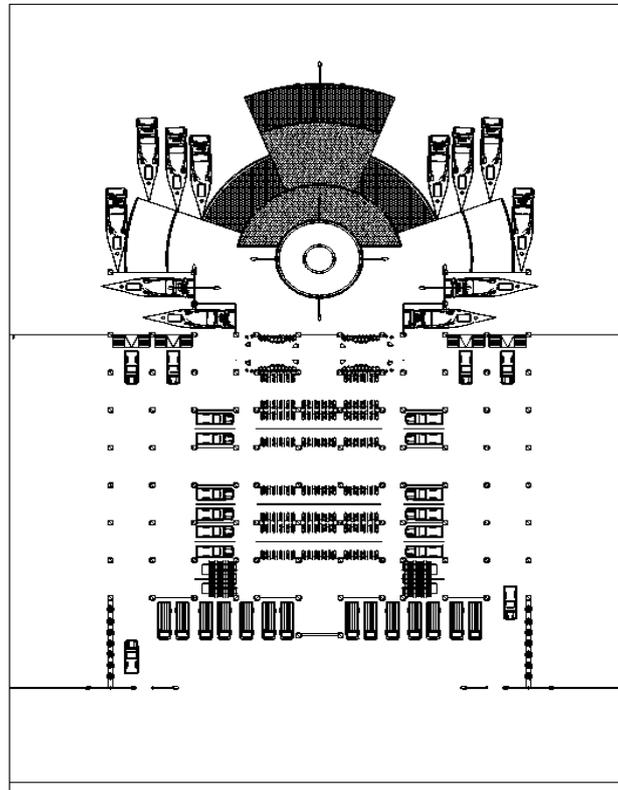
Gambar 13 : Bentuk Kedua
Sumber : Analisis, 2012

- c. Penambahan bentukan dinamis untuk mempertegas *entrance*.



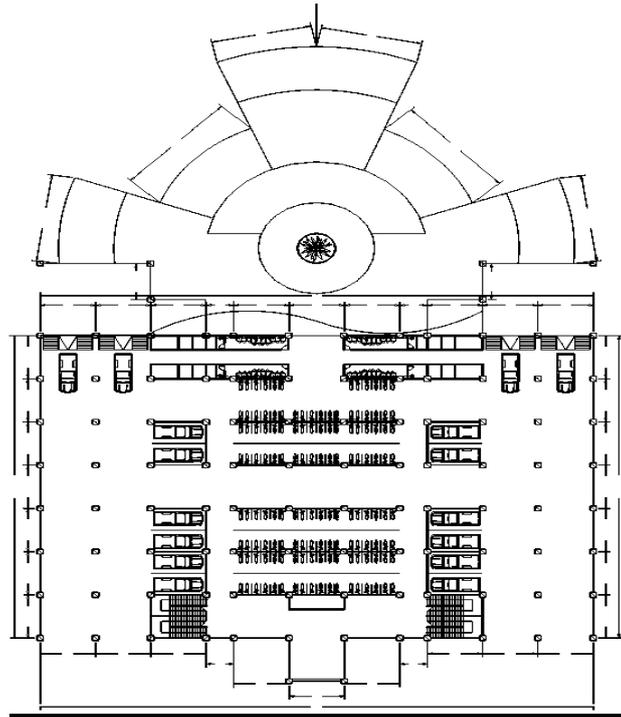
Gambar 14 : Bentuk Ketiga
Sumber : Analisis, 2012

5. Hasil *Redesign* Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar



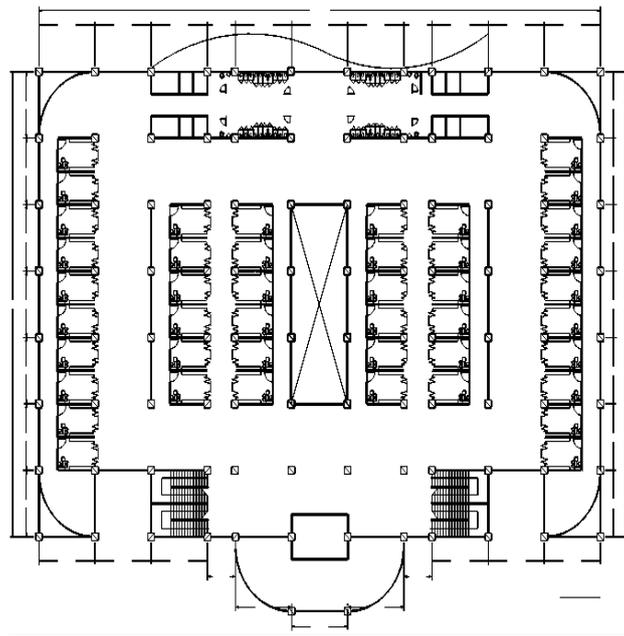
Gambar 15 : Siteplan Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Pada bangunan *redesign* pusat perbelanjaan kapuas besar permasalahan sirkulasi yang terjadi di eksisting tidak ada lagi. Hal ini dapat dilihat dengan adanya area yang luas untuk parkir dibagian lantai dasar bangunan. Permasalahan yang timbul karena sirkulasi kendaraan dapat diselesaikan di hasil *redesign* bangunan ini. Parkir truk diletakan dibagian depan untuk memudahkan manufer kendaraan. Sedangkan motor diletakan di dalam bangunan. Juga untuk mengatasi masalah keamanan dan kenyamanan pengguna.



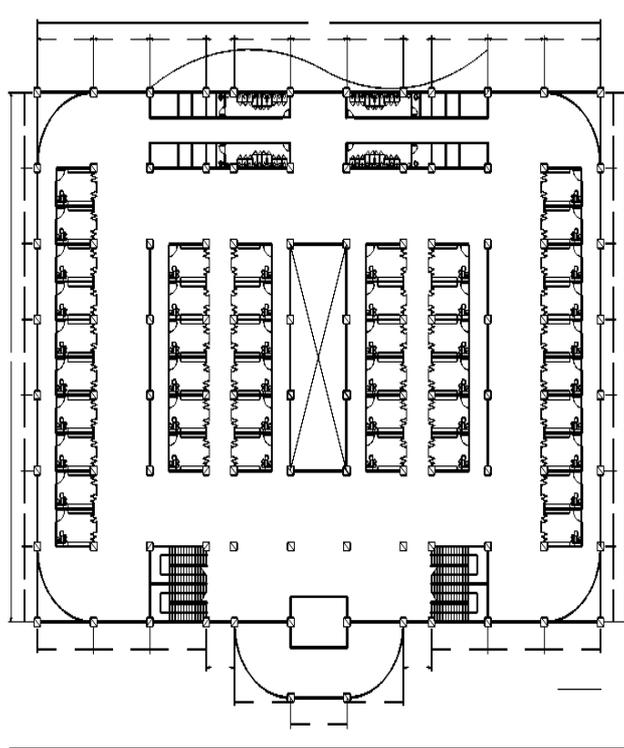
Gambar 16 : Denah Lantai 1 Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Lantai dasar belakang, pada bangunan dermaga digunakan khusus untuk bongkar muat barang untuk tujuan kejelasan kegiatan sehingga tidak membingungkan. Lavatory diletakan dekat dengan area sirkulasi untuk memudahkan pencapaian dan perawatan. Area sirkulasi dibagi menjadi 2, yaitu tangga dibagian depan bangunan dan lift dibagian belakang bangunan.



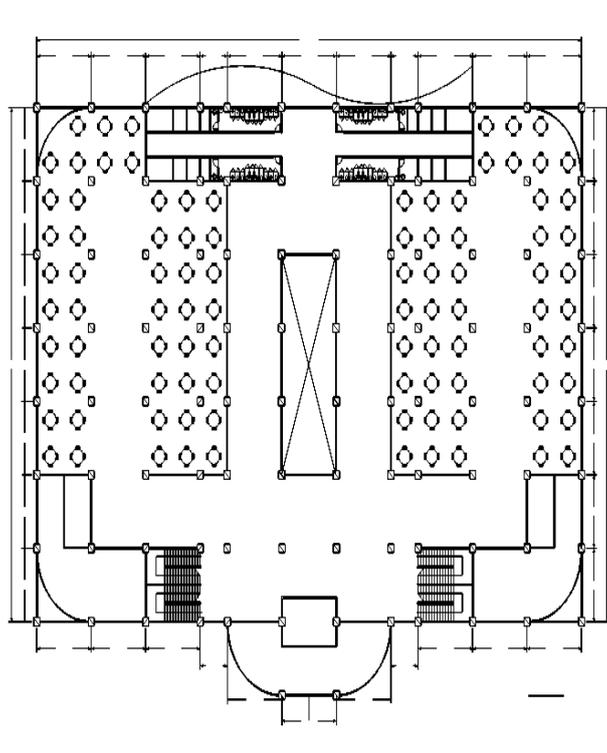
Gambar 17 : Denah Lantai 2 Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Pembagian fungsi untuk retail diletakan di lantai 2, karena untuk memudahkan pengunjung.



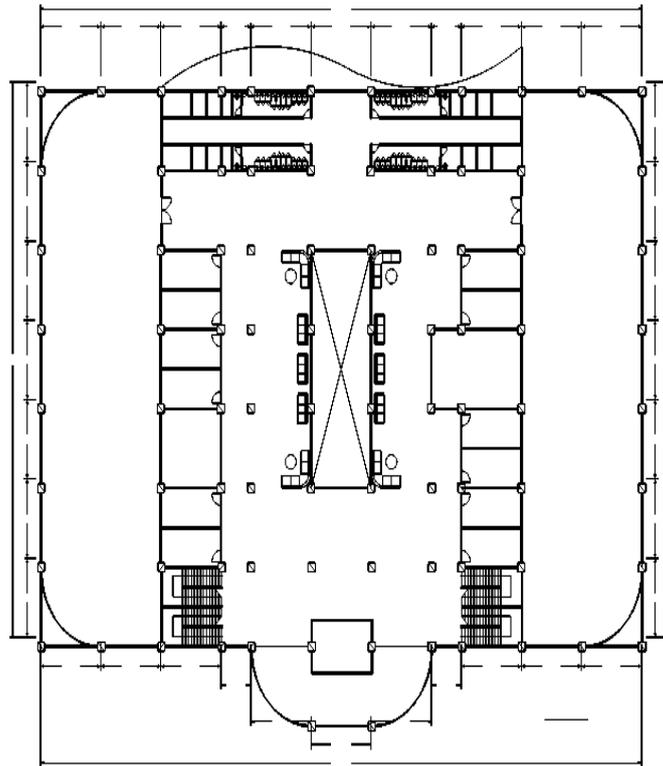
Gambar 18 : Denah Lantai 3 Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Pembagian fungsi untuk retail diletakan di lantai 3, karena untuk memudahkan pengunjung.



Gambar 19 : Denah Lantai 4 Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Dilantai 4 disediakan footcourt untuk melayani pengunjung yang sedang menunggu muatan ke kendaraan baik perahu atau kapan dan truk.

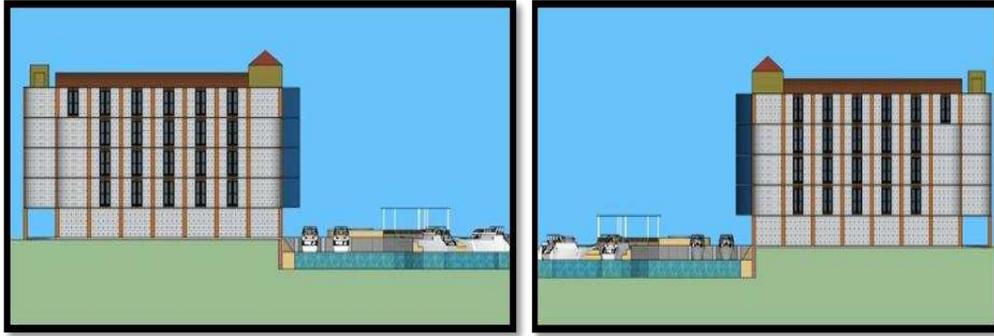


Gambar 20 : Denah Lantai 5 Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

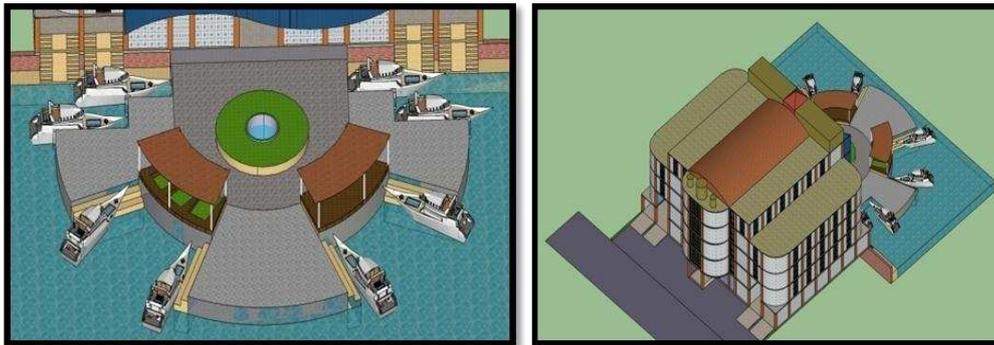
Pengelola diletakan di bagian lantai 5 di maksudkan supaya mudah mengawasi kegiatan dan lebih leluasa.



Gambar 21 : Tampak Depan dan Belakang Bangunan Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012



Gambar 22 : Tampak Samping Kiri dan Kanan Bangunan Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012



Gambar 23 : Perspektif Bangunan Hasil *Redesign*
Sumber : Analisis, 2012

Tampak bangunan hasil *redesign* dibuat dinamis untuk menghindari kesan monoton. Hal ini dapat dilihat dari jalur sirkulasi darat maupun sungai. Jalur sirkulasi darat lebih tertata dengan rapi sehingga teratur dalam berpikir. Kendaraan sepeda motor parkir di dalam bangunan, truk parkir di parkiran yang sudah disediakan di samping dan depan bangunan. Dermaga dibuat lebih teratur sehingga kegiatan turun muat barang berjalan dengan aman dan lancar. Parkir khusus kapal muat barang juga disediakan dan ditata sesuai fungsi masing – masing. Pengunjung bisa melakukan transaksi jual beli dengan lebih nyaman. Pengunjung tidak merasa bosan untuk berbelanja atau sekedar untuk berkunjung.

6. Kesimpulan

Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar Kota Pontianak diharapkan mampu bersaing dengan pusat – pusat perbelanjaan lainnya di daerah Kota Pontianak yang cukup luas, karena memberikan fasilitas kenyamanan, keamanan dalam berbelanja. Perancangan Pusat Perbelanjaan Kapuas Besar Kota Pontianak ini menggunakan konsep sirkulasi masa bangunan yang sederhana berupa sirkulasi linier namun diupayakan tetap menarik dengan pembentukan jalur sirkulasi linier yang tersamar dengan penambahan taman agar terhindar kebosanan terhadap jalur linier langsung, sehingga pengunjung dapat bergerak dengan leluasa. Organisasi masa bangunan mengadaptasi pola hirarki agar dapat dengan mudah mengetahui fasilitas utama dan pendukungnya. Pada fasilitas utama yaitu area retail yang memiliki konsep sirkulasi linier, yang merupakan pola sirkulasi tangga dan lift sehingga dapat memisahkan antara lift barang dan manusia, dan kemudian dari arah dermaga dibuat sirkulasi yang luas sehingga pengunjung memperoleh kenyamanan untuk berbelanja.

Ucapan Terima Kasih

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya pertama kepada kedua orang tua yang selalu mendukung dalam segala hal, kepada dosen pembimbing I Ibu Emilya Kalsum, ST.MT dan dosen pembimbing II Ibu B. Jumaylinda Br. Gultom, ST.MT yang telah banyak memberikan bimbingan, saran serta motivasi kepada penulis. Juga terhadap semua rekan-rekan yang terlibat saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Referensi

- Haidar, Syarif. 2007. *Pontianak Trade Center dengan penekanan Arsitektur Bioklimatik*, Tugas Akhir, Teknik Arsitektur Universitas Gajah Mada. Yogyakarta
- Chiara, Joshep De dan Callender, John. 1988. *Time Saver Standards For Building Type 2nd Edition*, Singapore
- Sutiansyah, Abang. 2006. *Shopping mall High Tech Building Sebagai Pembentuk Citra Bangunan*, Tugas Akhir Teknik Arsitektur Universitas Gajah Mada. Yogyakarta
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta
- Nirmalawati, Dyah. 2004. *Kajian Persaingan Dalam Industri Retail*. Jakarta
- Neufert, Ernest. 1996 *Data Arsitek Jilid 2*. Erlangga. Jakarta
- Nugraha. 1983 *perkembangan Busana Tari*, Universitas Pendidikan Indonesia. Jakarta
- Karlen, Mark. 2007. *Dasar-Dasar Disain Pencahayaan*. Erlangga. Jakarta