

BAB IV

ANALISIS

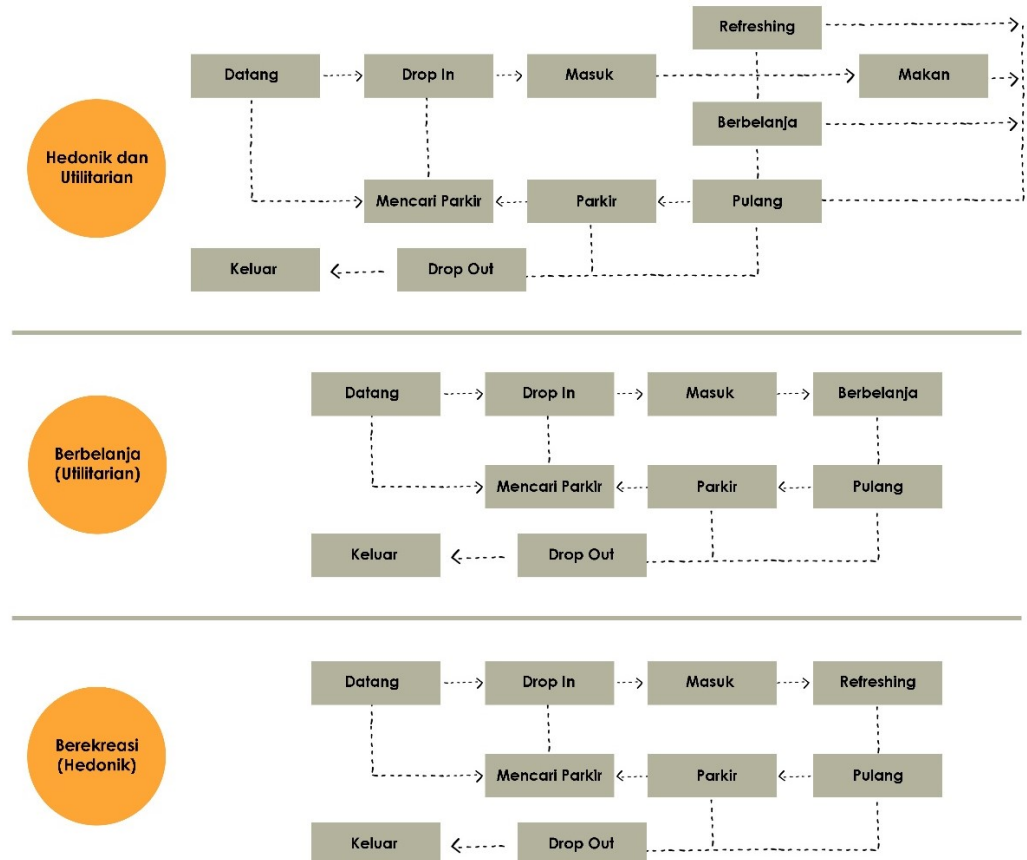
4.1. Analisis Fungsional

Cimahi *Inclusive Shopping Mall* merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di Jl. Raya Cibeureum no 12, Cibeureum, Cimahi. Secara fungsional *Shopping Mall* ini dirancang untuk menjadi kawasan *leisure* dan pusat perbelanjaan yang ramah untuk segala kalangan khususnya para penyandang disabilitas fisik. Dengan adanya *Shopping Mall* yang inklusif bagi setiap kalangan, kota Cimahi dapat menjadi contoh bagi setiap kawasan *leisure* untuk dapat menerapkan lingkungan yang inklusif. Selain itu, masyarakat kota Cimahi juga dapat dengan mudah mengakses *shopping mall* untuk memenuhi kebutuhannya.

4.2.1. Program Kegiatan

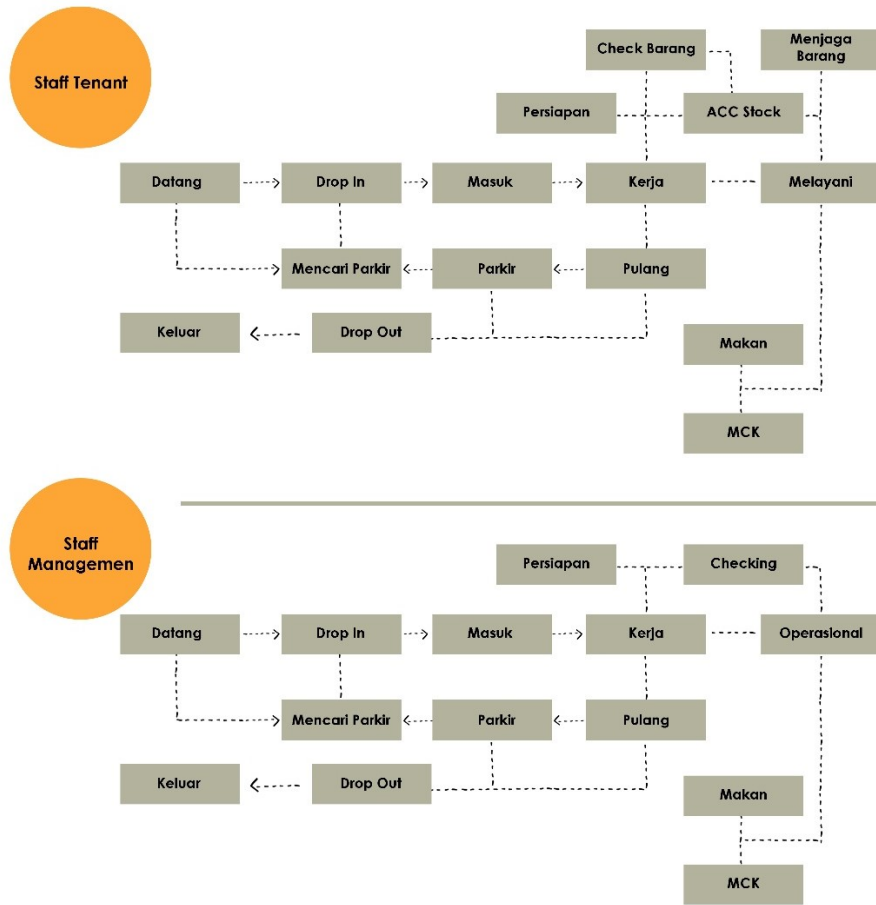
Pola aktifitas pengguna *shopping mall*.

- a. Pengunjung. Pola aktifitas pengunjung yang disesuaikan dengan kegiatan pengunjung.

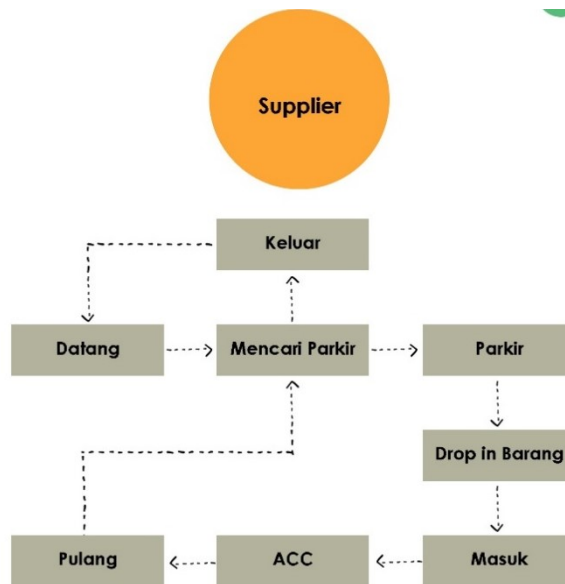


Gambar 4.1 Pola Aktifitas Pengunjung
(sumber : Dokumen Pribadi)

b. Staff

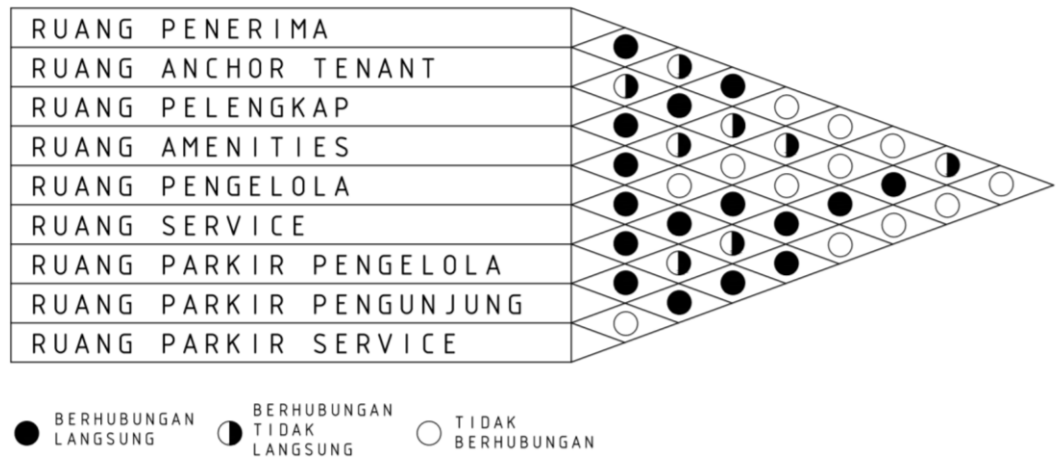


Gambar 4.2 Pola Aktifitas Staff
(sumber : Dokumen Pribadi)



Gambar 4.3 Pola Aktifitas Supplier
(sumber : Dokumen Pribadi)

4.2.2. Organisasi Ruang



Gambar 4.4 Organisasi Ruang
(sumber : Dokumen Pribadi)

4.2.3. Pemintakatan

Site memiliki beberapa zona yang disesuaikan dengan kegiatan dan kebutuhan pengguna *shopping mall* maupun untuk kebutuhan lingkungan sekitar.

a. *Accessible Parking*

Accessible Parking adalah zona parkir untuk para pengemudi berkebutuhan khusus. Letak *accessible parking* ini sangat dekat dengan pintu masuk *mall* sehingga memudahkan penggunaannya untuk mengakses *mall*.



Gambar 4.5 Simbol *Accessible Parking*
(sumber : Dokumen Pribadi)

b. *Animal Zone*

Zona ini digunakan sebagai zona untuk berekreasi dengan binatang seperti burung sehingga zona ini dapat menjadi zona untuk berfoto.



Gambar 4.6 Simbol *Animal Zone*
(sumber : Dokumen Pribadi)

c. *Playing Area*

Untuk dapat menanggapi lingkungan sekitar, *playing area* digunakan sebagai zona untuk bermain anak ataupun orang dewasa. Zona ini dapat digunakan sebagai area berlari-larian, bermain bola atau bahkan sebagai area perayaan



Gambar 4.7 Simbol *Playing Area*
(sumber : Dokumen Pribadi)

hari kemerdekaan untuk warga di perumahan sekitar.

d. *Kids Zone*

Zona ini dibuat sebagai zona bermain anak sehingga anak tidak hanya berkegiatan konsumtif namun juga dapat bermain di area *mall*.



Gambar 4.8 Simbol *Kids Zone*
(sumber : Dokumen Pribadi)

e. *Chit-chat Zone*

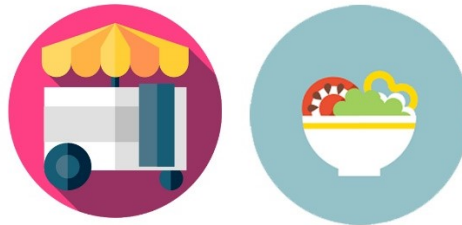
Zona ini merupakan zona berkumpul bagi para orang tua juga warga perumahan sekitar. Selain itu zona ini juga berdekatan dengan *kids zone* sehingga orang tua masih dapat mengawasi anaknya pada zona tersebut.



Gambar 4.9 Simbol *Chit-chat Zone*
(sumber : Dokumen Pribadi)

f. *Food Street Area*

Terdapat 2 zona *food street*, dimana satu zona ini berada di belakang *mall* yang digunakan oleh para pedagang kaki lima dengan sasaran konsumennya adalah warga sekitar. Satu zona yang lain berada di depan *mall* dengan sasaran konsumen adalah para anak muda.



Gambar 4.10 Simbol *Food Street Area*
(sumber : Dokumen Pribadi)

g. *Bazar Area*

Zona ini menjadi zona penarik yang menghubungkan masa A bangunan dengan masa B bangunan.

h. *Adventure Area*

Pada zona ini disediakan *skatepark* dan *rock climbing area* yang dapat digunakan oleh setiap kalangan khususnya anak muda.



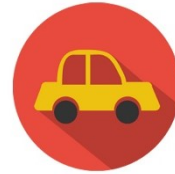
Gambar 4.11 Simbol *Adventure Area*
(sumber : Dokumen Pribadi)

i. *Dancing Fountain*

Zona ini merupakan zona berkumpul yang dapat digunakan pengunjung untuk berfoto atau hanya sekedar menikmati pertunjukan air mancur.

j. *Drop off Area*

Zona ini merupakan zona penerima karena dikhususkan untuk menerima pengunjung baik dari kendaraan pribadi maupun kendaraan umum.



Gambar 4.12 Simbol *Drop off Area*
(sumber : Dokumen Pribadi)



Gambar 4.13 Pemintakatan
(sumber : Dokumen Pribadi)

4.2.4. Program Ruang

Berikut adalah program ruang yang disesuaikan dengan fungsinya dimana furniture, kapasitas serta dimensi ruangan diambil dari preseden maupun literatur.

Tabel 4.1 Tabel Program Ruang

NO	RUANG	FURNITUR	KAPASITAS	JMLH	DIMENSI	LUAS (m ²)	TOTAL (m ²)	LITERATUR	
1	RUANG PENERI	INFORMATION CENTER	1. MEJA INFORMASI	3 orang	3	2,5m x 1,2m x 0,9m	2,25	6,75	DA
			2. KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	1,6	4,8	DA

			3. LEMARI	<i>Wheel chair, baby chair</i>	3	1,5 m x 0,32 m	0,48	1,44	DA			
			SIRKULASI				30%	3,9	M			
			TOTAL							12,99		
		LOBBY	1. SOFA	10 orang	4	0,85m x 1,8m	1,53	6,12	DA			
			2. ORANG (Normal)	100 orang		0,8m x 0,8	0,64	64	DA			
			3. Tuna Daksa	50 orang		0,95 x 1,2	1,14	57	MD			
			4. Tuna Netra	30 orang		0,9 x 0,95	0,85	25,6	MD			
			5. <i>Wheel chair/baby stroller</i>	30 orang		1,4 x 0,8	1,12	33,6	MD			
			SIRKULASI				50%	93,16	M			
			TOTAL							279,48		
		2	RUANG ANCHOR TENANT	CINEPLEX	RETAIL			320	8m x 8m	16	5.120	DA
					DEPARTEMENT STORE			2	24m x 24m	576	1.152	SB
					SPORT CENTER			1	16m x 8m	128	128	SB
					GAME CENTER			1	16m x 8m	128	128	SB
FOOD COURT						50	4m x 4m	16	800	AS		
RESTAURANT						20	16m x 8m	128	2.560	SD		
COFFE SHOP						10	16m x 8m	128	1.280	SD		
SIRKULASI								30%	3.350	M		
TOTAL							14.518					
STUDIO REGULAR	1. KURSI				8		300x5		1,2	1800	DA	
	2. RUANG GERAK							8m x 3m	24	24	AS	
	STUDIO VELVET CLASS				3. KURSI	2		150x2		1,2	360	DA
					4. RUANG GERAK				8m x 3m	24	24	AS
	STUDIO GOLD CLASS				5. KURSI	1		70		1,2	84	DA
		6. RUANG GERAK				8m x 3m	24	24	AS			
	SIRKULASI							30%	694	M		
	RUANG PROYEKTOR BIOSKOP	1. KURSI	1		2	0,4m x 0,4 m	1,6	3,2	DA			
		2. MEJA KERJA	1		1	1,1m x 0,55 m	0,6	0,6	DA			
		3. LEMARI	1		1	1,5 m x 0,32 m	0,48	0,48	DA			
		SIRKULASI							30%	1,28	AS	
	LOKET BIOSKOP	1. MEJA PANJANG	1		1	0,9m x 3m	2,7	2,7	DA			
		2. KURSI	1		3	0,4m x 0,4 m	1,6	4,8	DA			
		SIRKULASI							50%	3,75	AS	
RUANG TUNGGU BIOSKOP	1. SOFA	100		@20	0,85m x 0,7m 0,85m x 1,8m	0,59 1,53	11,8 30,6	DA				
	SIRKULASI							50%	21,2	AS		

		TOILET BIOSKOP					50	50	SB	
		PUSAT PERMAINAN				8m x 8m	64	64	SB	
		TOTAL							3204	
3	RUANG AKTIFITAS PELENGKAP	ATM CENTER	1. MESIN ATM	5 orang	5	0,8 m x 0,8 m	0,64m ²	3,2	DA	
			2. MEJA TUNGGU	2 orang	1	0,8m x 0,6 m	0,48m ²	0,48	DA	
			SIRKULASI						50%	1,84
		TOTAL							5,52	
4	RUANG AMENITIES	MUSHOLA	1. LOKER SEPATU	20	3	2 m x 0,3 m	0,6m ²	1,8	DA	
			2. SEJADAH	100 orang	100	0,6 m x 1,2 m	0,72m ²	72	DA	
			3. LEMARI SIMPAN	20	3	1,5 m x 0,32 m	0,49m ²	1,49	DA	
			4. TEMPAT WUDHU WANITA	4 orang	1	1,5 m x 3 m	4,5m ²	4,5	DA	
			5. TEMPAT WUDHU LAKI-LAKI	4 orang	1	1,5 m x 3 m	4,5m ²	4,5	DA	
		SIRKULASI							25,287	M
		TOTAL							109,5	
		NURSERY ROOM	1. MEJA GANTI	1 bayi	1	0,8 m x 0,53 m	0,42m ²	0,42	DA	
			2. WASTAFEL	1 orang	1	1,2m x 0,5 m	0,6m ²	0,6	DA	
			3. KURSI	2	2	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,32	DA	
			4. TONG SAMPAH	1	1	0,3 m x 1 m	0,3m ²	0,3	DA	
		SIRKULASI							0,49	M
		TOTAL							2,1	
		TOILET	1. TOILET DUDUK	1	60	0,6m x 0,4 m	0,24m ²	14,4	DA	
			2. WASTAFEL	3	36	1,2m x 0,5 m	0,6m ²	21,6	DA	
			3. CERMIN	3	12	3m x 0,1m	0,3m ²	3,6	DA	
		SIRKULASI						30%	11,8	M
TOTAL							51,48			
TOILET KHUSUS	1. TOILET DUDUK	1	36	0,6m x 0,4 m	0,24m ²	8,64	DA			
	2. BABY SEAT	1	36	0,4m x 0,3m	0,12m ²	4,32	DA			
	3. RAILING	1	72	0,2m x 0,47m	0,09m ²	6,42	DA			

5	RUANG PENGELOLA		4. RUANG BEBAS GERAK	1	36	1,6m x 1,6m	2,56m ²	92,16	DA		
			SIRKULASI				30%	33,4	M		
		TOTAL								111,5	
		FAMILY TOILET	1. TOILET DUDUK DEWASA	1	12	0,6m x 0,4 m	0,24m ²	2,88	DA		
			2. TOILET DUDUK ANAK	1	12	0,37m x 0,31m	0,11m ²	1,32	DA		
			3. WASTAFEL	1	12	1,2m x 0,5 m	0,6m ²	7,2	DA		
			4. MEJA GANTI ANAK	1	12	0,8 m x 0,53 m	0,42m ²	5,04	DA		
			5. TONG SAMPAH	1	12	0,3 m x 1m	0,3m ²	3,6	DA		
			6. CERMIN	1	12	0,6m x 2m	1,2m ²	14,4	DA		
				SIRKULASI				30%	9,93	M	
		TOTAL								43	
		R. MANAGER BUILDING	1. MEJA	3 orang	3	1,2m x 0,5m	0,6m ²	1,8	DA		
			2. KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,48	DA		
			3. SOFA	3 orang	3	0,85m x 1,8m	1,53m ²	4,59	DA		
			4. RAK	3 orang	3	1,5m x 0,32m	0,48m ²	1,44	DA		
R. ASISTEN MANAGER	1. MEJA	3 orang	3	1,2m x 0,5m	0,6m ²	1,8	DA				
	2. KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,48	DA				
	3. LEMARI	3 orang	3	1,5 m x 0,32 m	0,48m ²	1,44	DA				
	4. SOFA	3 orang	3	0,85m x 1,8m	1,53m ²	4,59	DA				
R. KADIV	1. MEJA	3 orang	3	1,2m x 0,5m	0,6m ²	1,8	DA				
	2. KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,48	DA				
	3. LEMARI	3 orang	3	1,5 m x 0,32 m	0,48m ²	1,44	DA				
R. KASI	1. MEJA	3 orang	3	1,2m x 0,5m	0,6m ²	1,8	DA				
	2. KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,48	DA				
	3. LEMARI	3 orang	3	1,5 m x 0,32 m	0,48m ²	1,44	DA				
R. STAFF	MEJA	3 orang	3	1,2m x 0,5m	0,6m ²	1,8	DA				
	KURSI	3 orang	3	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,48	DA				
	LEMARI	3 orang	3	1,5 m x 0,32 m	0,48m ²	1,44	DA				
R. LOKER PEGAWAI	LOKER	50	50	2 m x 0,4 m	0,8m ²	40	DA				

		LEMARI SIMPAN	50	20	1,5 m x 0,32 m	0,48m ²	9,6	DA	
	RUANG RAPAT	1. MEJA RAPAT		2	4,8m x 1,6m	7,68	15,36	DA	
		2. KURSI		20	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	3,2	DA	
		3. PAPAN TULIS		2	2,4m x 0,1m	0,24m ²	0,48	DA	
	GUDANG	-	-	20	2m x 1,5m	3m ²	60	DA	
	LAVATORY	-	-	-	-	50m ²	50	DA	
	SIRKULASI						50%	99	DA
	TOTAL							198	
6	RUANG SERVICE	R. PABX	1. PABX		1	2mx1m	2m	2	U
			2. KURSI		2	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,32	U
			3. MEJA		1	1,2m x 0,5m	0,6m ²	0,6	DA
		R. AHU	1. AHU		4	1,5m x 3m	4,5 m ²	18	U
		R. GENSET	1. GENSET		3	1,5m x 3m	4,5m ²	13,5	U
			2. TANGKI HARIAN		1	0,8m x 0,8m	0,64 m ²	0,64	U
			3. R. BATTERY		1	3m x 2m	6 m ²	6	U
			4. R. OPERATOR		1	3m x 2m	6	6	U
			5. R. TRAFO		1	2m x 2m	4	4	U
		R. PANEL KONTROL	1. PANEL		5	1m x 1m	1	5	U
			2. KURSI		2	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	0,32	DA
			3. MEJA		1	1,2m x 0,5m	0,6m ²	0,62	DA
		PENAMPUNGAN SAMPAH	1. BAK SAMPAH		1	3,3 m x 1,8m	5,94	5,94	AS
			2. DROP OFF TRUK		1	5,5m x 2m	11	11	AS
			3. RUANG SECURITY		1	2m x 2m	4	4	AS
		R. POMPA	1. INSTALANSI POMPA		1	3m x 2m	6	6	AS
		R. RESERVOIR			1	6m x 6m	36	36	U
		R. MDP			1	3m x 2m	6	6	U
		R. MESIN LIFT			1	5m x 3m	15	15	U
		R. MESIN AC	1. CHILLER		2	1,5m x 2,5m	3,75	7,5	U
			2. COOLING TOWER		2	3m x 3m	9	18	U
		LOADING DOCK		6 mobil	6	3m x 2m	6	36	AS
GUDANG			1	6m x 6m	6	6	AS		
R. PERAWATAN BANGUNAN	1. MEJA		3	1,2m x 0,5m	0,6	1,8	DA		
	2. KURSI		12	0,4m x 0,4 m	0,16m ²	1,92	DA		
SIRKULAS						50%	106	M	
TOTAL							318		

7	AREA PARKIR PENGELOLA	PARKIR MOBIL			30	3m x 2,5m	7,5	225	DA	
		PARKIR MOTOR			100	2m x 1m	2m	200	DA	
	AREA PARKIR PENGLINJUNG	PARKIR MOBIL			300 (5120 x 5%)	3m x 2,5m	7,5	2250	DA	
		PARKIR MOTOR			400	2m x 1m	2m	800	DA	
		PARKIR KHUSUS		2 mobil	4	6,2m x 5,5m	34,1	68,2	DA	
	SIRKULASI							50%	1771	M
	TOTAL								3543	
TOTAL KESELURUHAN								22396 (2,23 Ha)		

- DA : DATA ARSITEK
AS : ASUMSI
U : STANDAR UTILITAS
SB : STUDI BANDING
M : MANUAL DESAIN BANGUNAN AKSESIBEL

4.2. Analisis Kondisi Lingkungan

4.2.1. Lokasi Site



Gambar 4.14 Lokasi Site
(sumber : Google Maps)

- Lokasi site : Jl. Raya Cibeureum no. 12, Cibureum, Cimahi
Luas lahan : 35.000 m²
KDB : 50%
RTH : 20%
KLB : 1,2

Site ini dipilih karena sesuai dengan kriteria lokasi site *shopping mall* serta memiliki beberapa potensi yaitu:

- Berada di jalan protokol.
- Berdekatan dengan area perkantoran.
- Berada di perbatasan antara kota Bandung dan Kota Cimahi
- Memiliki akses yang mudah.
- Berdekatan dengan area perumahan.
- Berdekatan dengan area pendidikan.

4.2.2. Kawasan Sekitar



Gambar 4.15 Kawasan Sekitar
(sumber : Dokumen Pribadi)

Site dikelilingi oleh area-area yang sesuai dengan kriteria *Shopping Mall*, seperti area perumahan, area komersial dan mudah untuk diakses. Area komersial terdiri dari Ngopi Doeloe, Pasar Cimindi, Pasar Rancabentang dan beberapa *dealer* motor. Sedangkan untuk transportasi umum terdapat stasiun Cimindi, terminal Cimindi dan Bandara Husein Sastra Negara. Untuk area *hospital* terdapat Rumah Sakit Rajawali serta Rumah Sakit Mitra Anugerah Lestari. Area pendidikan terdapat SMAN 13 Bandung, SMPN 7 Kota Cimahi serta Stikes Rajawali.

4.2.3. Batasan Wilayah



Gambar 4.16 Batasan Wilayah
(sumber : Dokumen Pribadi)

Site berdekatan dengan area perumahan sehingga batasan site di timur dan selatan adalah area perumahan. Sedangkan untuk batasan site di utara dan di barat merupakan jalan raya, batasan utara site adalah Jalan Raya Cibereum sedangkan batasan barat adalah Jalan Raya Kebon Jeruk.

Dari data tersebut disimpulkan bahwa site harus dapat menanggapi lingkungan sekitar dengan batasan tersebut. Dimana area perumahan harus dapat mengakses area *mall* agar menjadi area berkumpul atau area terbuka hijau. Sedangkan untuk jalan raya, area *mall* harus dapat menanggulangi kemacetan yang memang sudah ada maupun yang akan ditimbulkan dari pembangunan *shopping mall* tersebut.

4.2.4. Sirkulasi



A Dari arah Bandung B Dari arah Cimahi

Gambar 4.17 Sirkulasi
(sumber : Dokumen Pribadi)

a. Sirkulasi Kendaraan

Sirkulasi kendaraan memiliki intensitas yang cukup tinggi, terutama pada jam 07.00, 13.00 dan juga 17.00. Hal tersebut dikarenakan site berada di perbatasan Kota Bandung dan Kota Cimahi. Sehingga harus ada zona untuk kendaraan umum yang akan menaikkan dan menurunkan penumpang agar dapat mengurangi kemacetan. Selain itu harus dirancang sebuah zona yang dapat digunakan oleh para pengendara ojeg *online*.



Gambar 4.18 Sirkulasi Kendaraan
(sumber : Dokumen Pribadi)

b. Sirkulasi Pejalan Kaki

Site berhubungan langsung dengan jembatan penyeberangan untuk pedestrian yang dapat menjadi potensi sebagai akses pejalan kaki untuk memasuki site. Hal tersebut mengharuskan site merancang sebuah zona penerima untuk jembatan penyeberangan. Sirkulasi pejalan kaki juga akan dipermudah untuk para warga perumahan sekitar sehingga mereka dapat dengan mudah memasuki site.



Gambar 4.19 Sirkulasi Pejalan Kaki
(sumber : Dokumen Pribadi)

4.2.5. Activity Support



Gambar 4.20 Activity Support
(sumber : Dokumen Pribadi)

1



Gambar 4.21 Aktifitas Pendidikan
(sumber : Dokumen Pribadi)

Site berada dekat dengan sekolah sehingga dapat menjadi potensi dimana area *mall* dapat menampung aktifitas para pelajar seperti adanya ruang terbuka.

2



Gambar 4.22 Aktifitas Pedagang
(sumber : Dokumen Pribadi)

Masyarakat disekitar site membuka toko didalam dan disekitar site sehingga area *mall* nantinya harus dapat memfasilitasi toko-toko yang sudah ada.

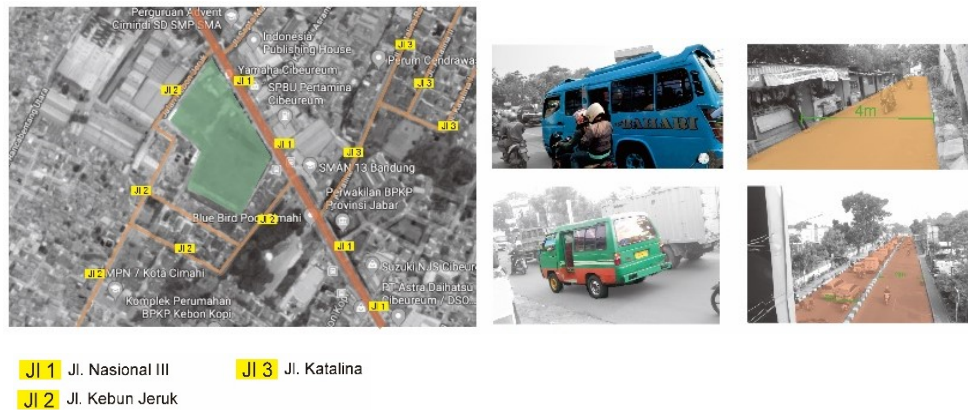
3



Gambar 4.23 Aktifitas Perumahan
(sumber : Dokumen Pribadi)

Berada di kawasan perumahan membuat *mall* harus memberikan akses dan fasilitas berkumpul bagi masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut.

4.2.6. Aksesibilitas



Gambar 4.24 Aksesibilitas
(sumber : Dokumen Pribadi)

Lokasi site berada pada area : yang mudah dijangkau oleh kendaraan umum, seperti angkot, elf dan damri. Jl. Nasional III merupakan jalan yang menghubungkan antara Jl. Tol Pasteur dengan Jl. Soekarno Hatta yang merupakan dua jalan arteri di Kota Bandung sehingga jalan ini merupakan jalan yang sering terkena macet.

4.2.7. Vegetasi



Gambar 4.25 Vegetasi
(sumber : Dokumen Pribadi)

Pada lokasi terdapat pohon-pohon peneduh di sepanjang trotoar, sehingga pohon-pohon tersebut membuat lokasi menjadi teduh dan merupakan satu-satunya penghijauan yang menjadi nafas diantara kawasan hunian padat. Vegetasi yang ada pada area tersebut memberikan potensi bagi site sehingga site memiliki isolator panas dan isolator kebisingan.

4.2.8. Orientasi Matahari dan Arah Mata Angin



Gambar 4.26 Orientasi
(sumber : Dokumen Pribadi)

Arah sinar matahari datang dari sisi fasad bangunan sehingga fasad harus menyikapi sinar matahari terbit. Matahari terbit juga dapat menjadi sebuah potensi baik bagi bangunan dan kesehatan para pengunjung. Arah mata angin berhembus dari arah tenggara yang merupakan sisi terpendek dari site sehingga arah mata angin tidak terlalu menjadi masalah.