

APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI PUSAT KOTA MAKASSAR

SKRIPSI PERANCANGAN

Oleh:

LISA YOLANDA MEDELU

D511 08 882



**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2013

APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI PUSAT KOTA MAKASSAR

SKRIPSI PERANCANGAN

Tugas Akhir – 460D5106

Periode I

Tahun 2013/2014

Sebagai Persyaratan Untuk Ujian

Sarjana Arsitektur

Oleh :

Lisa Yolanda Medelu

D511 08 882



JURUSAN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

2013

LEMBAR PENGESAHAN
SKRIPSI PERANCANGAN

PROYEK : TUGAS AKHIR
JUDUL : APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI
PUSAT KOTA MAKASSAR
PENYUSUN : Lisa Yolanda Medelu
NO. STAMBUK : D511 08 882
PERIODE : I – TAHUN 2013 / 2014

Menyetujui,
Pembimbing I  Pembimbing II

Prof. Dr. Ir. Victor Sampebulu', M.Eng
NIP. 19520529 198011 1 001

Ir. H. Samsuddin Amin, MT
NIP. 19661231 1994031022

Mengetahui,
Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik
Universitas Hasanuddin

Baharuddin Hamzah, ST., M.Arch., PhD
NIP. 19690308 199512 1 001

ABSTRAK

Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk Indonesia yang mencapai 4% setiap tahun, dan kebutuhan tempat tinggal yang terus bertambah, sementara itu ketersediaan lahan perkotaan sangat terbatas dan Oleh karena itu diperlukan tempat tinggal yang disusun secara vertikal sebagai solusinya. Semakin tingginya tingkat pertumbuhan penduduk di kota besar di Indonesia, telah memacu perkembangan kota menjadi semakin padat dan kurang terkendali.

Kota-kota besar di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup pesat, terutama Makassar. Hal ini karena berbagai bidang yang terlibat dari perkotaan mengalami perkembangan yang cukup pesat seperti bidang kependudukan, ekonomi, perdagangan dan jasa. Dengan adanya fenomena-fenomena tersebut diatas maka dapat memunculkan suatu peluang yang semakin sempit, solusi yang paling baik adalah dengan membangun jenis hunian secara vertikal yang berada pada pusat kota dengan efisiensi lahan yang tinggi serta akses ketempat kerja yang lebih singkat.

Dan untuk memudahkan para penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari maka apartemen tersebut dilengkapi dengan fasilitas *one stop shopping* berupa mall/tempat perbelanjaan yang dapat menyediakan kebutuhan harian sekaligus kebutuhan akan rekreasi. Fasilitas ini juga termaksud restaurant, bar and cofeeshop, fitness center dan lain-lain.

Kata kunci : kependudukan, hunian, perbelanjaan.

KATA PENGANTAR

Pertama – tama kami ingin mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberkati sehingga Acuan Perancangan ini dapat diselesaikan dengan baik. Kami juga ini mengucapkan terima kasih bagi seluruh pihak yang telah membantu dalam pembuatan Acuan Perancangan ini.

Kami mengakui bahwa kami adalah manusia biasa yang mempunyai keterbatasan dalam berbagai hal, oleh karena itu tidak ada hal yang dapat diselesaikan dengan sempurna. Begitu pula dengan Acuan Perancangan ini, kami mohon maaf bila terdapat kesalahan yang tidak disengaja selama proses penulisan. Maka dari itu, kami bersedia menerima kritik dan saran dari para pembaca yang sekiranya dapat memperbaiki penulisan dikemudian hari.

Rasa hormat dan terima kasih yang mendalam, penulis ucapkan kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Ir. Victor Sampebulu', M.Eng** selaku dosen pembimbing I dan **Bapak Ir. Samsuddin Amin, MT** selaku dosen pembimbing II
2. Ibu **Rahmi Amin Ishak, ST.,MT** sebagai Penasehat Akademik
3. Bapak **Dr. Abdul Mufti Radja, ST., MT, Phd** selaku kepala Laboratorium Tugas Akhir.
4. Bapak **Baharuddin Hamzah , ST., M. Arch., PhD** selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen serta staf di Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah memberi arahan dan masukan.
6. Ayahanda dan ibunda serta segenap anggota keluarga yang terkasih atas doa dan dukungannya selama ini.
7. Teman – teman di studio akhir, oma-oma seperjuangan, Cece, sheddy, Ria, Icha, mavie dan delilah atas dukungan dan aksi gilanya. Serta ucapan terima kasih yang mendalam kepada segenap angkatan 2008.

Makassar, Desember 2013

LISA YOLANDA

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR SKEMA.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A Latar Belakang	1
B Rumusan Masalah.....	2
C Tujuan dan Sasaran Pembahasan	3
1. Tujuan Pembahasan	3
2. Sasaran Pembahasan	3
D Lingkup Pembahasan.....	3
E Metode dan Sistematika Pembahasan.....	4
1. Metode Pembahasan	4
2. Sistematika Pembahasan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Tinjauan Apartemen secara Umum.....	5
1. Pengertian Apartemen dengan Fasilitas Mall.....	5
2. Tipe – tipe Bangunan Apartemen.....	6
3. Karakteristik Apartemen	12
4. Pengelolaan Apartemen	13
5. Persyaratan Apartemen.....	14
B. Tinjauan Terhadap Fasilitas Mall.....	17
1. Fungsi Mall	17
2. Tipe-Tipe shopping Mall/pusat perbelanjaanl	18
3. Elemen – Elemen Mall	20

4. Faktor – Faktor yang mempengaruhi Perencanaan Perbelanjaan Tertutup	22
5. Skala Pelayanan Fasilitas Perbelanjaan/Mall.	23
6. Karakteristik Konsumen	25
7. Unsur – Unsur Pembentuk Layout Pusat Perbelanjaan	25
8. Struktur Organisasi Pengelolaan Mall	26
C. Tinjauan Terhadap Apartemen dengan Fasilitas Mall	27
1. bentuk Massa Bangunan	27
2. Jenis Sirkulasi	28
3. Entrance Bangunan	30
4. Analisis Massa Bangunan	32
5. Struktur Organisasi dan pengelolaan Apartemen dengan Fasilitas mall	33
D. Studi Banding.....	34

BAB III STUDI PENGADAAN APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI PUSAT KOTA MAKASSAR	48
A. Gambaran Umum Kota Makassar	48
1. Tinjauan Kondisi Fisik Kota Makassar	48
2. Tinjauan Kondisi Nonfisik Kota Makassar	50
3. Rencana Umum Tata Ruang Kota Makassar.....	55
B. Analisis Pengadaan Apartemen dengan Fasilitas Mall di Pusat Kota Makassar	57
1. Analisis Potensi Pengembangan di Makassar	57
2. Motivasi Pengadaan.....	59
3. Tujuan Pengadaan	59
4. Dasar Pertimbangan	60
5. Analisa Peruntukan Hunian.....	60
BAB IV ACUAN PERANCANGAN	66
A. Acuan Perancangan Makro.....	66

1. Acuan Penentuan Lokasi	66
2. Acuan Penentuan Tapak.....	70
3. Tinjauan Tapak.....	75
4. Pengolahan Tapak	76
5. Penempatan Entrance.....	78
6. Sirkulasi dalam Tapak	79
7. Penzoningan	79
8. Bentuk Bangunan.....	80
B. Acuan Perancangan Mikro.....	84
1. Konsep Penentuan Kebutuhan Ruang	84
2. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	85
3. Pengelompokkan Ruang	88
4. Konsep Penentuan Besaran Ruang	89
5. Konsep Penentuan Pola Hubungan Ruang.....	105
6. Pola Sirkulasi Dalam Ruang.....	107
7. Pola Sirkulasi Luar Ruang	108
8. Pola Tata Massa Unit Hunian	109
9. Penampilan Bangunan	110
DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN.....	126

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Analisa kelebihan dan kekurangan massa tunggal dan majemuk.....	33
Tabel 2	Jumlah penduduk dirinci menurut kecamatan di Kota Makassar.....	51
Tabel 3	Penentuan Fungsi RUTRK Kota Makassar Tahun 2009/2010	53
Tabel 4	Gaji tenaga kerja asing menurut jabatannya.....	61
Tabel 5	Jumlah masyarakat yang mempunyai jenis pekerjaan yang cocok sebagai calon penghuni apartecocok sebagai calon penghuni apartemen	62
Tabel 6	Jumlah rumah tangga dan rata - rata anggota rumah tangga menurut kecamatan di Makassar 2011	64
Tabel 7	Persentase tipe unit hunian.....	65
Tabel 8	Scoring lokasi	69
Tabel 9	Scoring tapak	73
Tabel 10	Analisis bentuk dasar bangunan	83
Tabel 11	Jenis Kegiatan/aktivitas dan kebutuhan ruang penghuni	85
Tabel 12	Jenis Kegiatan/aktivitas dan kebutuhan ruang bagi pengelola.....	86
Tabel 13	Jenis Kegiatan/aktivitas dan kebutuhan ruang bagi pengunjung/tamu.....	87
Tabel 14	Analisis struktur	111
Tabel 15	Tanaman, fungsi, dan perletakannya	123

DAFTAR SKEMA

Skema 1 Struktur organisasi pengelola apartemen	14
Skema 2 Aktivitas pengamanan penghuni	15
Skema 3 Struktur organisasi pengelolaan mall	26
Skema 4 Hubungan ruang makro.....	30
Skema 5 Struktur organisasi apartemen dengan fasilitas mall.....	34
Skema 6 Sistem jaringan air bersih.....	114
Skema 7 Sistem jaringan air telepon.....	115
Skema 8 Sistem jaringan listrik	116
Skema 9 Sistem pembuangan air kotor	116
Skema 10 Sistem pembuangan sampah.....	117
Skema 11 Sistem otomasi bangunan.....	122

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Mall terbuka (<i>The open mall center</i>).....	18
Gambar 2	Mall terbuka dan tertutup (<i>The composit mall center</i>).....	19
Gambar 3	Mall tertutup (<i>The closed mall center</i>).....	20
Gambar 4	Apartemen dengan variant form, penggabungan massa secara vertical.....	28
Gambar 5	Apartemen dengan variant form, penggabungan massa secara horizont	28
Gambar 6	Denah pemisahan entrance mall dan entrance apartemen (alternatif 01).....	31
Gambar 7	Zoning (alternatif 01).....	31
Gambar 8	Denah pemisahan entrance mall dan entrance apartemen (alternatif 02).....	31
Gambar 9	Zoning (alternatif 01).....	32
Gambar 10	Bangunan apartemen massa tunggal.....	32
Gambar 11	Bangunan apartemen massa majemuk.....	32
Gambar 12	Tampak Depan Mall dan Apartemen Ambassador.....	34
Gambar 13	Kolam Renang Mall dan Apartemen Ambassador.....	35
Gambar 14	Perspektif Mega Kuningan Town Park.....	36

Gambar 15	Denah Apartemen Mega Kuningan Town Park.....	37
Gambar 16	Perspektif Blue River Serviced Apartemen.....	38
Gambar 17	Apartemen Plaza Senayan.....	39
Gambar 18	Fasilitas kamar apartemen Plaza Senayan.....	40
Gambar 19	Denah Type Kamar Apartemen Plaza Senayan.....	41
Gambar 20	Fasilitas Indoor Apartemen Plaza Apartemen.....	41
Gambar 21	Fasilitas Outdoor Apartemen Plaza Apartemen.....	41
Gambar 22	FX Plaza dan FX Residence.....	44
Gambar 23	Denah Lower Ground FX Plaza.....	44
Gambar 24	Denah Ground Floor FX Plaza.....	45
Gambar 25	Denah Mezzanine FX Plaza.....	45
Gambar 26	Denah 1 st Floor FX Plaza.....	45
Gambar 27	Denah 3 rd floor FX Plaza.....	46
Gambar 28	Denah 4 rd Floor FX Plaza.....	46
Gambar 29	Rencana Umum Tata Ruang Kota Makassar.....	56
Gambar 30	Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar.....	57
Gambar 31	Alternatif lokasi 01.....	71
Gambar 32	Alternatif lokasi 02.....	72
Gambar 33	Alternatif lokasi 03.....	73
Gambar 34	Tapak terpilih.....	75
Gambar 35	Contoh layout koridor apartemen.....	109
Gambar 36	Sistem Tongkat Franklin.....	118

Gambar 37	Sistem Sangkar Faraday.....	119
Gambar 38	Sitem Prefentor.....	120

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Ukuran dan kebutuhan ruang gerak manusia
Lampiran 2	Ukuran dan kebutuhan ruang gerak manusia
Lampiran 3	Ukuran dan kebutuhan ruang gerak kendaraan 1
Lampiran 4	Ukuran dan kebutuhan ruang gerak kendaraan 2
Lampiran 5	Ukuran parkir dan desain untuk kendaraan
Lampiran 6	Program ruang apartemen
Lampiran 7	Unit hunian tipe 2 bedrooms
Lampiran 8	Unit hunian tipe 3 bedrooms
Lampiran 9	Fasilitas kolam renang
Lampiran 10	Fasilitas fitness center
Lampiran 11	Fasilitas laundry
Lampiran 12	Fasilitas pengelolaan apartemen
Lampiran 13	Program ruang mall
Lampiran 14	Foodcourt
Lampiran 15	Restoran
Lampiran 16	Fasilitas pengelolaan mall

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara kepulauan yang disatukan oleh wilayah perairan yang sangat luas, dengan jumlah penduduk 259.940.857 jiwa dan kepadatan penduduk 123 jiwa per km². Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang mencapai 4% setiap tahun, dan kebutuhan tempat tinggal yang terus bertambah, sementara itu ketersediaan lahan perkotaan sangat terbatas dan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar sangat besar. Oleh karena itu diperlukan tempat tinggal yang disusun secara vertikal sebagai solusinya. Gagasan untuk membuat tempat tinggal ini bukan hal baru, namun untuk di Indonesia, kebutuhan akan perumahan vertikal baru dirasakan belakangan ini dan sekarang telah dibangun cukup banyak terutama di kota besar.

Sejalan dengan perkembangandan perekonomian Kota Makassar yang saat ini sudah menjadi kota metropolitan khususnya diwilayah timur Indonesia, diharapkan mampu menyiapkan sarana atau fasilitas yang dibutuhkan bagi masyarakat baik yang dari dalam Makassar maupun yang dari luar karena dengan kemajuan kotanya saat ini akan terjadi banyak pergerakan/perpindahan orang dari satu tempat ketempat yang lain sehingga kebutuhan lahan semakin sulit dan sarana akomodasi dan tempat tinggal dengan fasilitas-fasilitas penunjang kegiatan masyarakat akan lebih dibutuhkan

Perkembangan dan laju pertumbuhan penduduk mencapai 1,56% setipa tahunnya, dengan jumlah penduduk pada tahun 2009 adalah 1.272.349 jiwa (sesuai data BPS, Makassar Dalam Angka, 2010). Dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi dan arus pendatang akan berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan ruang, struktur dan pemanfaatan ruang kota.

Semakin tingginya tingkat pertumbuhan penduduk di kota besar di Indonesia, telah memacu perkembangan kota menjadi semakin padat dan

kurang terkendali. Kota-kota besar di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup pesat, terutama Makassar. Hal ini karena berbagai bidang yang terlibat dari perkotaan mengalami perkembangan yang cukup pesat seperti bidang kependudukan, ekonomi, perdagangan dan jasa.

Dengan adanya fenomena-fenomena tersebut diatas maka dapat memunculkan suatu peluang yang semakin sempit, solusi yang paling baik adalah dengan membangun jenis hunian secara vertikal yang berada pada pusat kota dengan efisiensi lahan yang tinggi serta akses ketempat kerja yang lebih singkat. Dan untuk memudahkan para penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari maka apartemen tersebut dilengkapi dengan fasilitas *one stop shopping* berupa mall/tempat perbelanjaan yang dapat menyediakan kebutuhan harian sekaligus kebutuhan akan rekreasi. Fasilitas ini juga termasuk restaurant, bar and cofeeshop, fitness center dan lain-lain.

Apartemen dengan fasilitas mall kemudian menjadi pilihan bagi warga kota karena bisa menjawab masalah jarak dan kemacetan lalu lintas. Mereka tidak perlu lagi menghabiskan banyak waktu di jalan untuk bepergian ke area pusat perbelanjaan karena pusat perbelanjaan itu sendiri sudah menjadi fasilitas penghuni apartemen. Yang dimana mall itu sendiri bukan hanya sekedar tempat perbelanjaan melainkan dapat menjadi sarana rekreasi keluarga.

Adanya *Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar* ini menjadi suatu bangunan mixed used building yang terdiri dari dua fungsi yaitu hunian dan mall yang dapat saling mendukung dan menguntungkan, sehingga dapat menciptakan sinergi. Penghuni apartemen merupakan potensial pelanggan bagi pedagang di mall, sebaliknya mall menjadi suatu fasilitas yang memudahkan penghuni apartemen. Tidak menutup kemungkinan juga bahwa tenaga kerja atau karyawan serta pemilik toko di mall akan menjadi penghuni apartemen.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana mendesain *Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar* yang dapat memberikan kenyamanan bagi pengunjung dan penghuni.

2. Bagaimana mewujudkan suatu hunian atau tempat tinggal dimana penghuni dapat tinggal dengan nyaman dan sesuai kebutuhan, baik secara privasi, keamanan, prestige, praktis dan fasilitas yang dibutuhkan oleh penghuni apartemen untuk dapat beraktivitas dengan penghuni apartemen lainnya.
3. Bagaimana mendesain fasilitas utama yaitu hunian dan fasilitas penunjang yaitu mall/pusat perbelanjaan yang dapat mewadahi kegiatan pengunjung dan penghuni.
4. Bagaimana mengatur sirkulasi antar ruang dan antar fungsi yang baik dan nyaman serta memperhatikan ke-privasi-an bagi semua penghuni apartemen dan pelaku aktivitas yang lain sehingga meningkatkan kenyamanan beraktivitas di dalam bangunan.

C. TUJUAN DAN SASARAN PEMBAHASAN

1. Tujuan Pembahasan

Pembahasan ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan acuan perancangan sebagai dasar untuk merancang desain fisik *Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar* yang meliputi tata ruang dalam, tata ruang luar, dan desain sistem perlengkapan bangunan (utilitas) agar menghasilkan perencanaan bangunan Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar bagi masyarakat menengah ke atas sebagai salah satu wadah hunian bagi masyarakat di kota Makassar.

2. Sasaran Pembahasan

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembahasan ini adalah mendapatkan desain bangunan yang dapat mewadahi dan menunjang kelancaran aktivitas pemakai bangunan, sehingga ruang yang tercipta dapat berfungsi sesuai peruntukannya.

D. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan dibatasi pada masalah yang dapat menjadi acuan perancangan fisik, dalam hal ini yang berhubungan dengan disiplin ilmu arsitektur mengenai *Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar* yaitu penyatuan kedua fungsi yang diwadahi, antara kegiatan utama apartemen dan kegiatan penunjang lainnya.

E. METODE DAN SISTEMATIKA PEMBAHASAN

1. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan sistem deskriptif dan sistem analisis yang didukung data pustaka dan data-data yang didapat dari lapangan.

2. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar sistematika pembahasan dari penulisan diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN.

Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan umum terhadap apartemen menyangkut definisi apartemen, karakteristik. Tinjauan terhadap definisi mall, tipe-tipe mall, klasifikasi apartemen dengan fasilitas mall/perbelanjaan dan karakteristik konsumen. Berisi juga studi banding Apartemen Dengan Fasilitas Mall yang ada di Indonesia maupun luar negeri.

BAB III :STUDI PENGADAAN APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI PUSAT KOTA MAKASSAR

Membahas mengenai *Apartemen Dengan Fasilitas Mall Di Pusat Kota Makassar* yang direncanakan sebagai wadah pelayanan dan aktivitas yang sesuai dengan potensi objek serta kebutuhan fasilitas.

BAB IV : ACUAN PERANCANGAN APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL DI PUSAT KOTA MAKASSAR

Konsep perancangan yang berisi konsep dasar perancangan yang meliputi konsep dasar perancangan makro dan mikro yang dituangkan kedalam rancangan fis

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN APARTEMEN SECARA UMUM

1. Pengertian Apartemen dengan Fasilitas Mall

a. Pengertian Apartemen

- 1) Semua jenis unit tempat tinggal keluarga (multiple family dwelling units), kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga (single dwelling units)
- 2) Suatu kelompok ruang mempunyai kelompok unit yang sama dirancang khusus untuk hunian. **(Laurence Urdang, Stuart Bort Flexner, *The Random House Dictionary of English Language, New York, Random House, 1968, Hal. 61*).**
- 3) Semua jenis unit hunian tempat tinggal keluarga kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga **(Timer Saver)**
- 4) Bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal di dalamnya dan merupakan suatu kehidupan bersama pada lingkungan tanah terbatas, dan masing-masing unit hunian itu dapat dimiliki atau digunakan secara terpisah. **(Grolier, *The American People Encyclopedia, Grolier Incorporated New York, 1962, Hal.68*).**

b. Pengertian mall

- 1) Merupakan perkembangan dari pusat perbelanjaan yang dipadukan sarana rekreasi dan hiburan dan pada umumnya berbentuk selasar yang panjang. Barang yang diperdagangkan adalah barang kebutuhan harian sampai pada kebutuhan khusus.
- 2) Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada di antara

antar toko-toko kecil yang saling berhadapan (**Wikipedia Bahasa Indonesia**)

- 3) Pembentukan dagang yang terdiri dari kompleks dengan indah dan toko mewakili merchandiser terkemuka; biasanya termasuk restoran dan area parkir yang nyaman, sebuah versi modern dari pasar tradisional.

c. Apartemen dengan fasilitas mall

Berdasarkan beberapa pengertian diatas maka pengertian Apartemen dengan Fasilitas Mall adalah bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian (tiga atau lebih) yang di gunakan secara terpisah dalam kehidupan bersama, pada suatu lingkungan terbatas, yang dapat dimiliki/dihuni yang dilengkapi dan dipadukan dengan fasilitas mall/perbelanjaan dan rekreasi sebagai fasilitas utama.

2. Tipe-Tipe Bangunan Apartemen

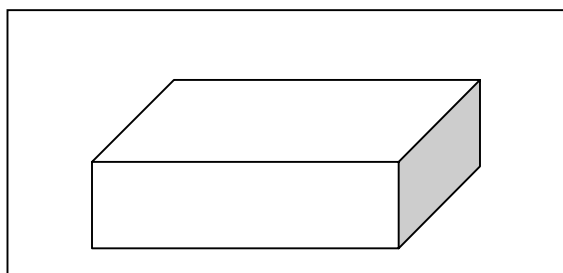
Adapun bangunan Apartemen dapat digolongkan pada :

a. Berdasarkan ketinggian.

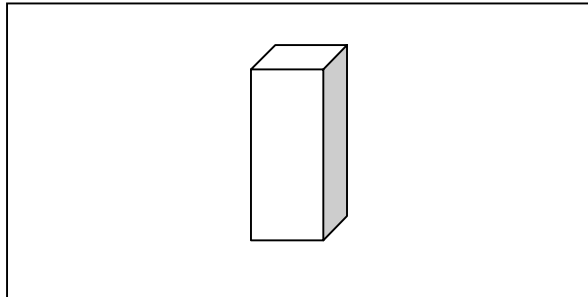
- (1) Bertingkat Rendah (Low Rise). Bangunan dengan ketinggian sampai 4 (empat) lantai termasuk row house, maisonette dan walk up apartemen. Pencapaian kearah pertikal menggunakan tangga.
- (2) Bertingkat Sedang (Medium Rise). Bangunan dengan ketinggian 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai. Pencapaiannya kearah vertikal menggunakan tangga normal sekalian dijadikan tangga kebakaran dan lift
- (3) Bertingkat Banyak (High Rise). Bangunan dengan ketinggian di atas 9 (sembilan) lantai. Pencapaian utamanya menggunakan lift dan dilengkapi tangga normal dan tangga kebakaran.

b. Berdasarkan Bentuk Masa

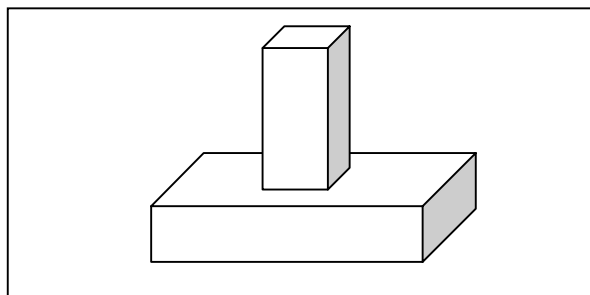
- (1) Slab Form.



(2) Tower Form.



(3) Variant Form.



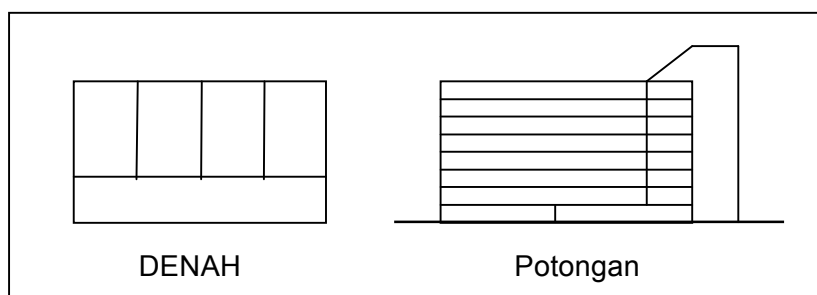
c. Berdasarkan Sistem Pelayanan Koridor.

(1) Sistem Slab Blok

1. Koridor satu sisi di tepi bangunan (Single Loaded Corridor) pada sistem slab blok.

Keuntungan :

- a. Tiap unit mendapatkan ventilasi silang
- b. semua ruang termasuk kamar mandi dan dapur mendapatkan pencahayaan alami



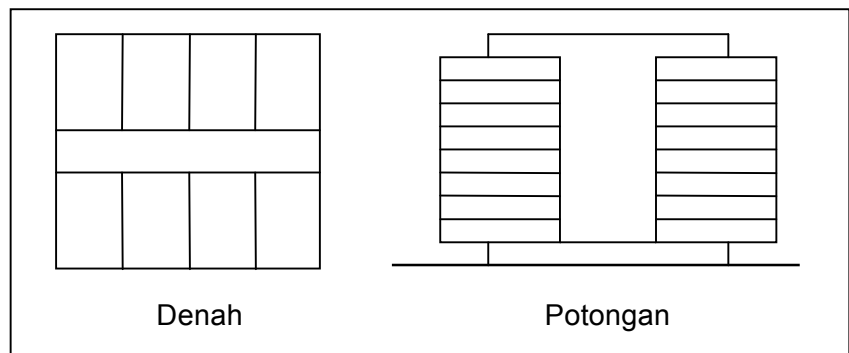
2. Koridor di tengah bangunan (Double Loaded Corridor) pada

Keuntungan : ekonomis, mudah menambah jumlah unit perantai, core dan elevator/tangga

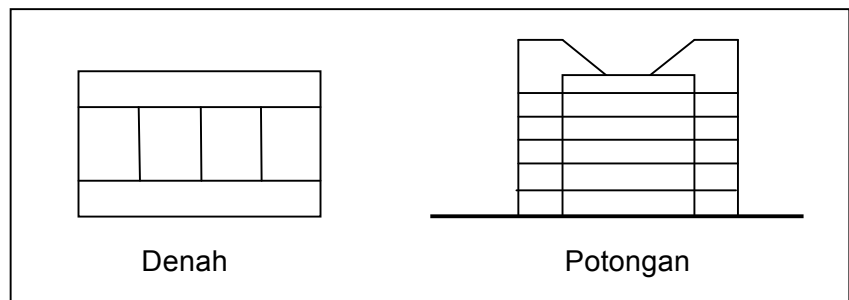
Kerugian :

(a) Tidak menyediakan ventilasi silang kecuali pada empat sudut

(b) Satu arah bukaan, kecuali pada bagian sudutnya.

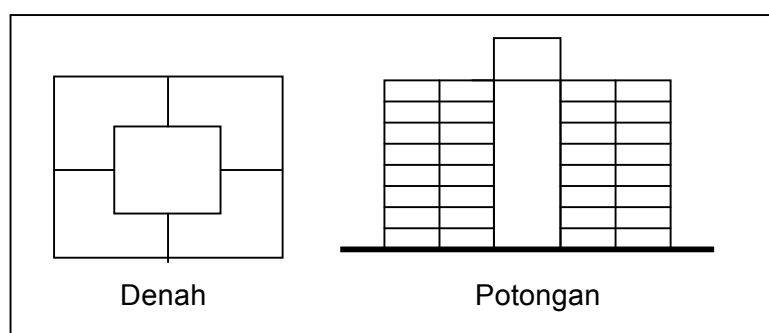


3. Koridor pada dua sisi di tepi bangunan pada sistem slab blok.



(2) Sistem Tower

1. Koridor terpusat di tengah-tengah bangunan pada sistem tower.



(3) Cross Plan

Karakteristik denahnya memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari suatu core.

Keuntungan :

1. cross ventilasi terjadi.
2. setiap ruang mendapat pencahayaan alami

Kekurangan : kesulitan orientasi

d. Berdasarkan Sistem Kepemilikan

1) Sistem Sewa (Rented Project)

Apartemen dipergunakan dengan cara membayar harga sewa secara periodik, biasanya perbulan. Maintenance menjadi tanggung jawab pengelola apartemen.

2) Sistem Koperasi (Cooperative)

Apartemen dimiliki penghuni yang menjadi anggota koperasi serta mempunyai saham dalam koperasi.

3) Sistem Milik (Kondominium)

Sistem ini memungkinkan penghuni memiliki unit apartemen yang ditempatinya di bawah hipotika yang terpisah. Sedangkan ruang-ruang umum seperti lobby, koridor, taman dimiliki secara bersama. Selanjutnya, menjual, menyewakan kepada pihak lain.

e. Berdasarkan sistem kepemilikan, apartemen di bagi menjadi apartemen yang di beli/jual dan di sewakan.

1. Yang Dijual.

(a) Sistem milik (Condominium). Sistem ini memungkinkan penghuni memiliki dan pengelolaannya oleh organisasi penghuni, selanjutnya pemilik hunian tersebut bebas menjual kepada orang lain.

(b) Sistem Koperasi (Cooperative). Sistem ini penghuni menjadi anggota koperasi serta mempunyai saham dalam koperasi kepemilikan apartemen tersebut.

2. Yang di sewa

Berlaku Undang-undang pemerintah tahun 1963 yang mengatur batasan waktu bagi orang-orang asing untuk tinggal dan hal untuk memiliki rumah di Indonesia. Maka untuk mengatasi masalah tersebut dilakukan usaha-usaha :

- (a) Sistem beli/sewa kontrak bagi masyarakat Indonesia atau badan usaha yang berhak.
- (b) Untuk orang asing mereka hanya dapat menyewa, mengontrak dari pemiliknya/developer atau sebagai rumah dinas dari perusahaan tempat mereka bekerja.

Ada beberapa sistem sewa yang dikenal antara lain :

1. Sewa Biasa.

Penghuni membayar uang sewa kepada pemilik/pengelola bangunan, sesuai dengan perjanjian.

2. Sewa Beli

Uang sewa berfungsi sebagai angsuran pembelian, bila angsuran telah memenuhi harga yang ditetapkan, maka bangunan menjadi milik penghuni.

(c) Sistem kontrak

Penghuni membayar uang sewa secara periodik sesuai dengan persetujuan, bila masa kontrak telah berakhir, dapat dilakukan perjanjian baru sesuai dengan kesepakatan bersama.

f. Berdasarkan jumlah ruang tiap unit

1. Apartemen dengan satu ruang tidur (Studio).

Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat satu kamar tidur dalam satu unit atau tipe.

2. Apartemen dengan dua ruang tidur.

Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat dua kamar tidur dalam satu unit atau tipe.

3. Apartemen dengan tiga ruang tidur.

Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat tiga kamar tidur dalam satu unit atau tipe.

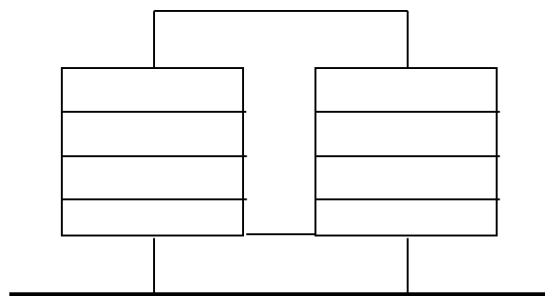
4. Apartemen dengan empat ruang tidur (Penthouse).

Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat empat ruang tidur dalam satu unit atau tipe.

g. Berdasarkan penyusunan lantai

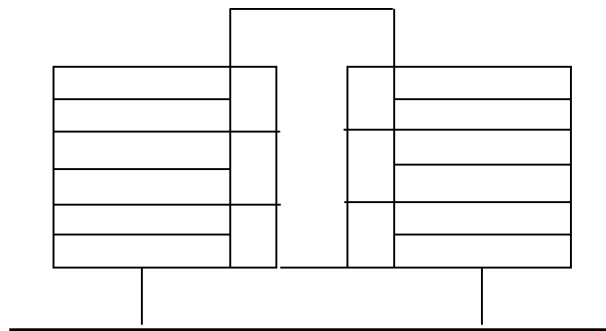
a) Simpleks.

Berdasarkan sistem simpleks yaitu dalam satu lantai pada bangunan hunian terdapat satu tipe unit hunian.



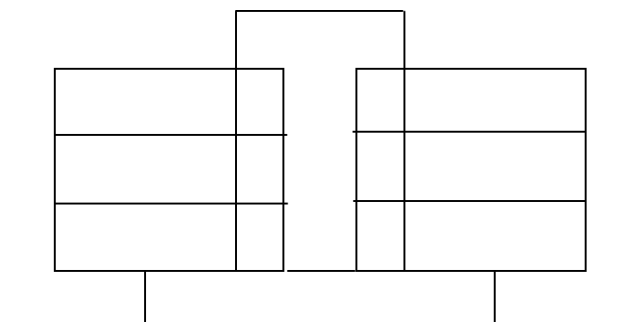
b) Dupleks.

Berdasarkan sistem dupleks yaitu dalam dua lantai pada bangunan hunian terdapat satu tipe hunian yang sama.



c) Tripleks.

Berdasarkan sistem tripleks yaitu dalam tiga lantai bangunan hunian terdapat satu tipe unit hunian yang sama.



h. Berdasarkan Peruntukannya.

d) Apartemen untuk buruh.

Apartemen ini diperuntukkan para buruh-buruh industri swasta dengan standar perencanaan ekonomi dan privasi yang sangat minim.

e) Apartemen untuk instansi pemerintah

Apartemen ini diperuntukkan untuk para pegawai pemerintah dengan standar perencanaan tergantung pada sosial ekonomi pegawai tersebut.

f) Apartemen untuk disewakan atau dijual.

Apartemen ini dibangun oleh pemerintah atau swasta (real estate) dengan tujuan membantu pemerintah dalam pengadaan perumahan bagi penduduk juga untuk tujuan komersial

i. Berdasarkan tipe pengelolaan

1. Serviced apartment.

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit perabotan lengkap, house keeping, layanan kamar, laundry dan bussines centre.

2. Apartemen milik sendiri. Apartemen yang dapat dibeli oleh individu dan tetap memiliki pengelola untuk mengurus fasilitas umum

3. Apartemen sewa. Apartemen yang disewa tanpa pelayanan khusus. Namun tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor dan fasilitas umum.

3. Karakteristik Apartemen

Secara umum masyarakat Indonesia lebih menyukai tempat tinggal yang berhubungan langsung dengan tanah atau dalam bentuk perumahan. Sedangkan apartemen muncul lebih karena adanya keterbatasan akan lahan utama pada daerah perkotaan yang padat. Dengan bentuk bangunan vertikal serta kelengkapan fasilitas yang dimiliki, apartemen menjadi suatu investasi yang cukup mahal sehingga kebanyakan hanya terjangkau oleh kalangan

ekonomi menengah keatas dan bersifat hunian sementara. Hal ini juga menjadikan apartemen sebagai suatu simbol gaya hidup kalangan *high class* yang menjamin tersedianya keamanan, ketenangan, keamanan serta tingkat privacy yang cukup tinggi. Namun pada kawasan perkotaan yang padat, apartemen tetap memiliki prospek yang baik dimana terdapat banyak para investor atau tenaga kerja asing yang membutuhkan jenis hunian yang bersifat sementara dan dekat dengan tempat kerja.

Adapun faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam perencanaan apartemen adalah :

- a. Efisiensi peruntukan lahan, sehingga dapat memberikan keuntungan bagi pihak investor (pemilik) maupun bagi kepentingan penghuni.
- b. Penyediaan fasilitas yang dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi penghuni dan juga kemungkinan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat disekitar sehingga tetap tercipta interaksi sosial dalam masyarakat yang baik.
- c. Perencanaan bentuk serta tata ruang bangunan yang menarik dan estetis sehingga dapat memberikan nilai komersial yang tinggi.

4. Pengelolaan Apartemen

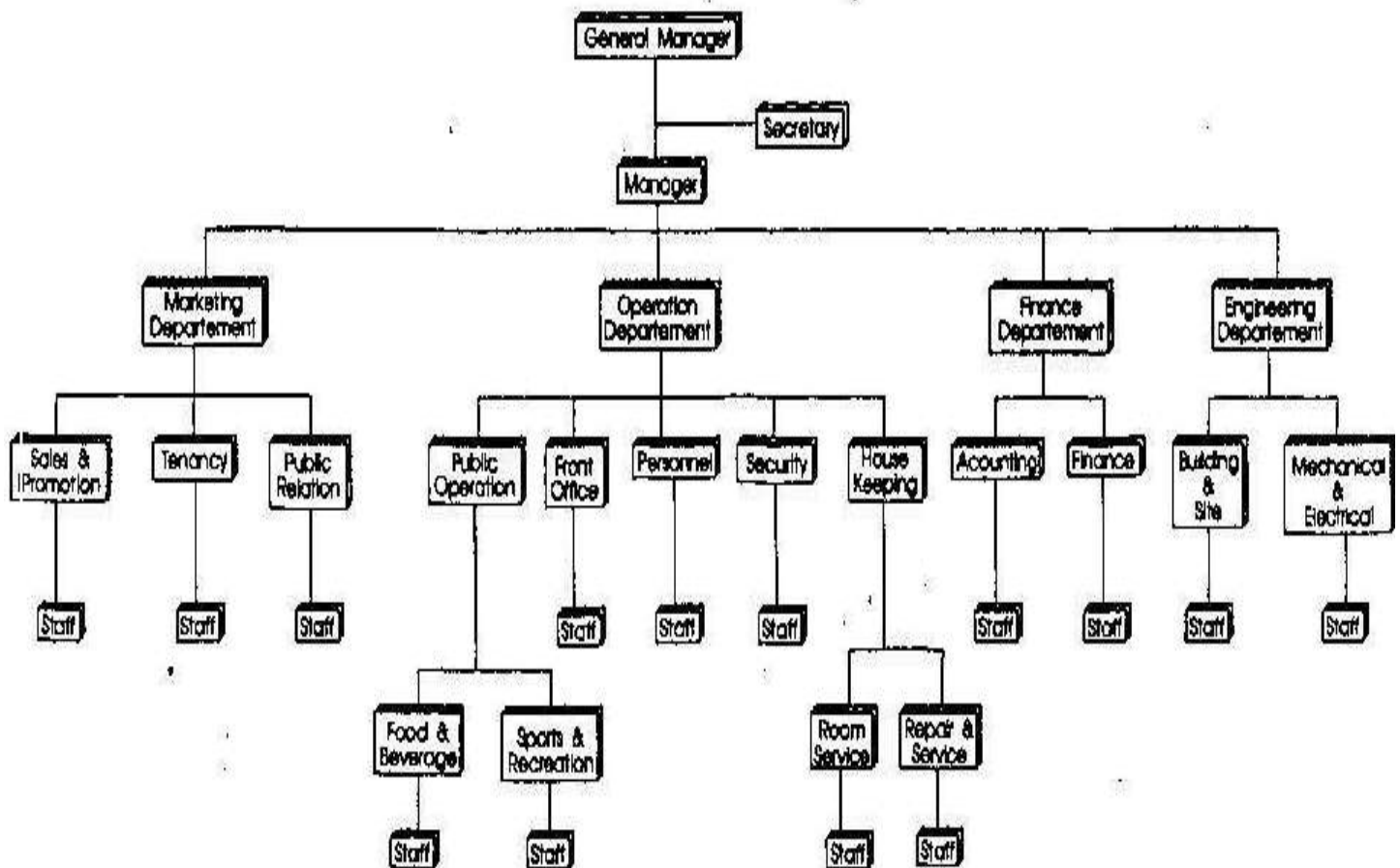
Pengelolaan apartemen dilakukan oleh Manajemen Properti yang meliputi pemasaran, persyaratan sewa kontrak, penagihan harga sewa, perawatan gedung dan pelayanan kepada penghuni serta kegiatan administrasi. Untuk mendapatkan pemeliharaan dan pelayanan yang optimal, maka dibentuk satu pengelola yang terdiri dari:

- Pimpinan pengurus dan administrasinya
- Bagian mekanikal dan elektrik
- Bagian kebersihan dan keamanan

Dengan fungsi-fungsi sebagai berikut:

1. Manajer dan administrasi mengkoordinir berlangsungnya seluruh kegiatan, kepegawaian dan tata usaha.
2. Penerangan (reception) menerima pesan pengaduan dan memberikan informasi kepada pemakai apartemen tersebut.

3. Bagian mekanikal dan elektriikan bertanggung jawab memelihara dan memperbaiki segala masalah bangunan dan utilitasnya.
4. Pelayanan (Cleaning and Service) membantu dalam bidang kerumah tanggan.
5. Keamanan, menjaga keamanan baik terhadap lingkungan dan tapak ruang dan ruang dalam dan antarunit. .



Skema 1.Struktur Organisasi Pengelola Apartemen

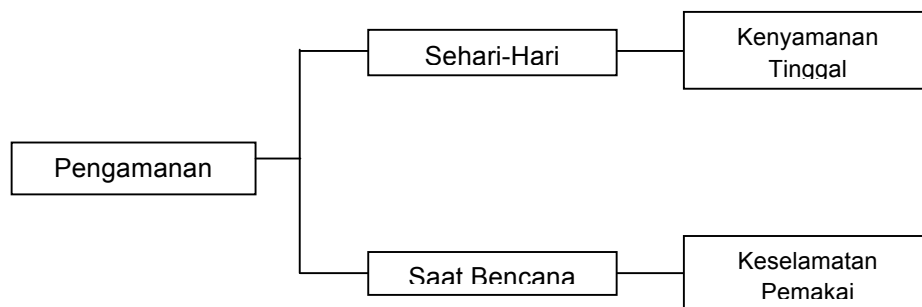
5. Persyaratan Apartemen

Perencanaan harus memperhatikan kehidupan individual dan kolektif, yang merupakan macam-macam aktivitas baik yang bersifat rutin maupun yang insidental. Apartemen membutuhkan ruang-ruang dengan skala yang manusiawi kenyamanan dan keamanan.

a. Keamanan

Merupakan suatu keadaan yang bebas dari rasa takut dan bebas dari bahaya yang akan menyebabkan kecelakaan atau penyakit.

Keamanan tinggal pada bangunan bertingkat tinggi dimana banyak kegiatan bagi berbagi perilaku dan terletak jauh diatas tanah, perlu sebagai kelancaran kegiatan sehari-hari maupun pada saat terjadinya bencana.



Skema 2. Aktifitas Pengamanan Penghuni

Pengamanan sehari-hari dapat terlihat dari susunan bangunan majemuk yang terdiri dari ruang-ruang pembagi lalu lintas (daerah umum). Sedangkan daerah pribadi menuntut keterpisahan yang satu dengan yang lainnya .

- 1) Bagaimana hak pribadi agar orang lain (bukan kelompoknya) tidak mendapat kemungkinan pencapaian untuk memegang benda atau yang dianggap benda milik pribadi.
- 2) Pengamanan kelancaran kegiatan agar orang bukan kelompoknya, tidak atau tanpa sengaja, terpaksa atau seenaknya memasuki/melewati daerah pribadi.

Maka perlu pengaturan agar daerah pribadi tersebut hanya dicapai melalui titik pengawasan (yang merupakan perbatasan antara masing-masing daerah pribadi dengan daerah umum/pembagi lalu lintas). Perencanaan fasilitas keamanan harus dimulai dari atau selama perencanaan proyek. Setelah itu baru pengoperasiannya oleh manusia sebagai pengelola.

3) Pintu Masuk / Entrance

Pembatasan pintu masuk manusia (entrance) bertujuan agar setiap manusia yang masuk dan keluar dikontrol oleh petugas keamanan, perlu diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan entrance, seperti :

- (a) Mencegah siapa yang tidak boleh memasuki daerah privasi penghuni.
- (b) Kontrol terhadap pencuri.
- (c) Fleksibilitas dari pintu masuk/entrance.

4) Faktor keamanan lain

Dalam perencanaan keamanan bangunan, perlu pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- (a) Komunikasi pos-pos keamanan dengan keamanan pusat.
- (b) Pengawasan dan penerimaan barang.
- (c) Pemakaian sarana fasilitas bersama.
- (d) Perbaikan kerusakan utilitas bangunan.
- (e) Kualitas bangunan :
 - Pengawasan bahan bangunan
 - Pekerja dan lain-lain

Pengamanan saat bencana dianggap membahayakan pemakaian bangunan bertingkat tinggi :

5) Bahaya Kebakaran

- (a) Tercekik asap
- (b) Terbakar api

6) Keruntuhan akibat gempa

- (c) Tertimpa keruntuhan
- (d) Terlempar, terjatuh

Karena sumber bahaya adalah dari bangunan itu sendiri, maka tujuan pengamanan adalah mengeluarkan pemakai dari bangunan atau bagian bangunan. Daya kecelakaan masing-masing bencana berbeda, maka pertimbangan pengamanannya berbeda pula.

b. Privasi

Suatu kondisi kehidupan yang memberikan kebebasan bagi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa

pandangan maupun suara. Gangguan terhadap privasi dapat berasal dari luar bangunan dan dapat membentuk pandangan visual yang langsung, suara kebisingan, polusi getaran.

c. Kenyamanan

Segala sesuatu yang memperlihatkan dirinya sesuai dengan harmonis dengan penggunaan suatu ruang, baik dengan ruang itu sendiri maupun dengan berbagai bentuk, tekstur, warna simbol maupun tanda, suara, bunyi atau apapun juga.

6. Pelaku dan Kegiatan Pada Apartemen

Pelaku aktivitas utama pada bangunan apartemen adalah :

a. Pemilik dan Pengelolah

Aktivitas dari pemilik dan pengelolah adalah berupa kegiatan administratif dan pengelolaan bangunan yang dilakukan pada ruang kantor pengelolah dan ruang-ruang pelayanan.

b. Penghuni dan Penyewa

Para penghuni dan penyewa melakukan aktivitas mereka pada masing-masing unit hunian, sedangkan aktivitas lain berupa interaksi sosial dapat terjadi pada ruang-ruang fasilitas bersama yang tersedia.

c. Pengunjung atau Tamu

Pengunjung dapat melakukan aktivitas di apartemen pada ruang-ruang umum/publik serta pada ruang fasilitas yang terbuka untuk umum.

B. TINJAUAN TERHADAP FASILITAS MALL

1. Fungsi Mall

- Tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir, untuk mengukur kemampuan produksi dari sektor produksi.
- Sebagai *market test* terhadap barang-barang yang dipasarkan untuk mengetahui segi-segi harga, kualitas, serta opini konsumen.
- Titik fokus kehidupan masyarakat

- Pusat komunikasi, yaitu sebagai tempat berkumpul dan berekreasi
- Mendayagunakan potensi sirkulasi pejalan kaki secara maksimal untuk meningkatkan usaha-usaha komersil dengan menciptakan ruang-ruang atraktif.

2. Tipe-tipe Shopping Mall / Pusat Perbelanjaan

a. Mall Terbuka (*The Open Mall Centre*)

Awal perkembangannya di Eropa, biasanya berupa sirtgle level dan daya tarik mall terbuka terletak pada fasade bangunan yangmengapit jalur pedestrian. Dengan ditunjang oleh arcade toko- toko retail di sepanjang mall dan unsur-unsur alami seperti pohon, semak-semak, bunga, dan kursi taman dapat memberi kesan pada pengunjung bahwa jenis mall ini bersifat natural/terbuka.



Gambar 1. Mall terbuka (*The open mall center*)

b. Gabungan Mall Terbuka dan Tertutup / Mall Terlindung (*The Composit Mall Centre*)

Merupakan mall yang sebagian terbuka dan sebagian tertutup.Selasar toko- toko arcade ditutup oleh atap yang tembus pandang dan atap penghubung antar toko-toko yang saling berhadapan sehingga tidak seluruhnya pedestrian mall perlu ditutup. Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi keadaan di musim dingin (di negara dengan empat musim).



Gambar 2. Mall terbuka dan tertutup (*The composit mall center*)

c. Mall Tertutup (*The Closed Mall Center*)

Pada dasarnya mall tertutup merupakan bukti bahwa mall terbuka kurang dapat mengantisipasi peningkatan jumlah barang. Mall tertutup yang baru secara dramatis dapat memperlihatkan kemampuan dalam menampung kegiatan jumlah barang dagangan, karena luas area perdagangan lebih luas. Konsep *one stop shopping centre* pada suatu mall tertutup merupakan konsep yang lengkap dimana penjual dan pembeli terlindung dalam suatu area atau bangunan dan terdapat pengaturan pengkondisian ruang, sehingga kegiatan jual beli dapat berlangsung sepanjang tahun. Mall tertutup dapat menjadi komoditi bagi kegiatan sosial seperti promosi, eksebisi, rekreasi, dan lain-lain. Pada dasarnya mall tertutup menerapkan konsep ke dalam suatu bangunan. Konsep *indoor sfreef* diterapkan secara konsekuen, sehingga elemen-elemen jalan seperti lampu jalan, hadir secara nyata dalam mall tertutup. Mall tertutup juga menerapkan pencahayaan buatan (*artificial lighting*) untuk membantu menciptakan suasana yang diinginkan, tetapi sebagian juga masih menerapkan *sky light* sebagai salah satu pencahayaan alami bangunan.



Gambar 3. Mall tertutup (*The closed mall center*)

3. Elemen-elemen Mall

a. Entrance

Entrance sebuah mall merupakan bagian yang paling penting untuk menarik minat pengunjung. Bila mata di ibaratkan jendela dunia, maka entrance sebuah mall adalah energinya. Seluruh isi mall tercermin dalam entrance-nya, yang bukan saja merepresentasikan kualitas bangunannya, melainkan juga barang-barang yang dijual didalam mall tersebut.

b. Sirkulasi Horisontal

Koridor, jembatan dan atrium adalah sirkulasi horizontal yang umumnya diterapkan dalam sebuah *shopping center*. Fungsinya adalah memnampung dan menyebarkan para pengunjung ke berbagai bagian *shopping center* menuju keberbagai toko yang ada di dalam *shopping center* tersebut.

Jenis koridor yang biasanya diterapkan di mall adalah koridor tunggal (*single-corridor*) dengan lebar mencapai tiga meter atau bahkan lebih. Fungsinya adalah untuk memudahkan sirkulasi para pengunjung agar mereka dapat menikmati etalase toko tanpa terganggu para pengunjung lainnya yang melintas. Selain itu, *single-corridor* juga membuka kemungkinan untuk memasukkan cahaya alami ke dalam bangunan mall melalui *skylight* yang diletakkan tepat di atasnya atau pada atrium yang terbentuk diantara dua koridor tunggal.

Sarana lain yang dipakai adalah jembatan. Fungsinya adalah untuk memperpendek jarak pencapaian dari toko ke toko, sehingga para pengunjung dapat memotong jalur menuju ke toko-toko disebelah apabila tidak ada lagi yang diperlukannya dideret toko semula. Jembatan biasanya ditempatkan melintang di atrium pada jarak antara 5-10 meter satu sama lainnya, sebagai salah satu daya tarik didalam mall karena didesain dengan berbagai variasi dan teknologi mutakhir.

Atrium pada hakekatnya adalah sebuah rongga besar di dalam bangunan yang fungsi utamanya adalah sebagai tempat bertemunya para pengunjung mall. Posisi atrium biasanya terletak ditengah bangunan karena diperlukan sebagai tempat promosi produk terbaru atau untuk menyelenggarakan acara-acara khusus yang digelar pengelola mall sebagai kiat menarik pengunjung untuk datang.

c. Sirkulasi Vertikal

Eskalator merupakan salah satu alat transportasi vertikal didalam bangunan yang terdiri dari 2-5 lantai. Lebih dari enam lantai, pencapaian akan lebih lebih efektif jika menggunakan elevator (*lift*). Fungsi dan penempatan eskalator bergantung pada spesifikasi dan kebutuhan bangunan. Desainnya pun harus mempertimbangkan segi keamanan dan ketahanan secara teknis dengan standar teknologi tertentu karena eskalator berperan penting untuk menciptakan efisiensi fungsi bangunan

Elevator atau *lift* merupakan elemen sirkulasi vertikal yang lain. secara umum, elevator dapat dibagi menurut spesifikasi bangunan yaitu elevator untuk *low-rise building*, *high-rise building* dan *service building*, rumah tinggal, dan lift barang. Setiap jenisnya harus memenuhi persyaratan utama sebuah elevator yang baik dan aman, yaitu :

- (1) *Fleksibel*
- (2) *Space-saving configuration*
- (3) *Rapid installation*
- (4) Ramah lingkungan
- (5) *Smooth, quite performance*

(6) *Proven reliability* (lolos uji ketahanan)

d. Penyewa Utama (*Anchor Tenant*)

Anchor Tenant berarti penyewa utama pada sebuah pusat perbelanjaan. Sistem pengelolaan *anchor tenant* adalah sistem sewa penuh dengan waktu yang panjang.

e. Tenant Mix

Anchor Tenant menjadi kurang maksimal posisinya sebagai penyewa utama tanpa adanya *retail tenant* yang beraneka ragam di sekitarnya. Keduanya mempunyai sifat saling ketergantungan atau dikenal dengan istilah *multifarious symbolic relationship*.

4. Faktor-faktor yang mempengaruhi Perencanaan Perbelanjaan Tertutup

Ada tiga faktor yang mempengaruhi perencanaan perbelanjaan tertutup, yaitu :

- a. Desain Untuk menghidupkan suasana dan meninggalkan kesan bagi pengunjung, pada area perbelanjaan harus diberikan unsur penarik yang disebut magnet atau anchor. Magnet tersebut dapat berupa supermarket, department store, bioskop, atau food court / restoran. Penempatan magnet dapat bermacam-macam, tetapi yang paling baik adalah penempatan magnet yang menimbulkan pimple effect / dump beff. Adanya pimple effect membuat mall menjadi daerah pergerakan dengan aktivitas tinggi, sehingga tidak ada toko-toko retail yang tidak dilalui pengunjung. Ketinggian lantai dan lebar mall harus diperhatikan sehingga orang dapat berkomunikasi dengan toko-toko di depan atau di atasnya.

b. Tenan Mix

Mengatur pihak-pihak penyewa yang akan menempati retail atau anchor, agar sesuai dengan tingkat ekonomi mayoritas pengunjung dan selera pengunjung pertokoan, mengatur penempatan jenis-jenis toko sesuai dengan tingkat kegiatannya, sehingga antara toko yang satu dengan toko yang lainnya tidak saling mengganggu. Perbandingan antara anchor dan toko retail adalah 60 : 40, hal ini dipertimbangkan dari investasi dan pengambilan modal.

c. Desain Kriteria

Adanya kriteria-kriteria tertentu bagi penyewa dalam mengatur toko yang disewanya sehingga membentuk satu kesatuan dengan toko-toko yang lainnya. Mall berorientasi ke dalam dan tidak banyak bukaan. Perencanaan suatu mall harus rekreatif, rileks, dan mudah dilalui serta pemandangan berderetan (*shopping window*) dapat dinikmati dengan baik karena bebas dari sirkulasi kendaraan bermotor. Pintu masuk dan pintu keluar dari unit utama juga harus diperhatikan. Layout dari mall harus sederhana, mudah didefinisikan, serta tidak membosankan.

5. Skala Pelayanan Fasilitas Perbelanjaan/Mall

Menurut *Joseph De Chiara dalam Planning Design Criteria*, skala pelayanan pusat perbelanjaan dibedakan menjadi 3 yaitu :

1) Pusat Perbelanjaan Lingkungan (*Neighborhood Shopping Centers*)

- g) Pelayanan meliputi kelurahan dengan radius pelayanan + 0,8 km.
- h) Penduduk pendukung minimal 20.000 jiwa.
- i) Lokasi berada pada jalan utama lingkungan, mengelompok dengan pusat perdagangan lingkungan.
- j) Luas area perbelanjaan berkisar 2700 - 9000 m².
- k) Mewadahi 5 - 25 toko eceran, supermarket merupakan penyewa ruang utama serta dilengkapi dengan ruang untuk perdagangan jasa.

2) Pusat Perbelanjaan Kawasan Wilayah

- a) Radius pelayanan kurang lebih 3,2 km.
- b) Penduduk pendukung minimal 120.000 jiwa.
- c) Lokasi mengelompok dengan pusat-pusat pelayanan kecamatan
- d) Luas area perbelanjaan berkisar 9000 - 25.000 m².

- e) Mewadahi 15 - 50 toko yang terdiri dari junior department store, supermarket, convenience store, kantor, dan bank.

3) Pusat Perbelanjaan Berskala Kota

- a) Jangkauan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota dan daerah luar kota.
- b) Penduduk pendukung 150.000 sampai 400.000 jiwa atau lebih.
- c) Lokasi berada pada pusat pelayanan kota.
- d) Luas area perbelanjaan berkisar 25.000 - 90.000 m².
- e) Terdiri dari sejumlah department store, supermarket, toko eceran, restoran, kantor, bank, dan beberapa fasilitas penunjang.

Berdasarkan skala pelayanannya, unsur pusat perbelanjaan / mall terdiri dari :

1) Penyewa atau pedagang

Kegiatan penyewa atau pedagang di dalam pusat perbelanjaan adalah melayani dan menyediakan baik berupa barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan konsumen dengan pertimbangan :

- (a) Menarik sebanyak mungkin pengunjung untuk datang ke toko/kios
- (b) Membuat pengunjung agar dapat melihat dan mengamati barang di dalam toko dalam jangka waktu yang cukup lama.
- (c) Mengusahakan agar pengunjung dapat membeli barang atau jasa yang ditawarkan .

2) Pengunjung

Pengunjung yang datang ke pusat perbelanjaan mall umumnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan barang atau jasa, makanan, berekreasi, atau hanya sekedar untuk melihat-lihat.

6. Karakteristik Konsumen

Jumlah dan jenis konsumen yang datang akan sangat berpengaruh terhadap kegiatan yang berlangsung dalam mall / pusat perbelanjaan, di mana konsumen yang datang terdiri dari berbagai golongan/kelas sosial dengan berbagai perilaku, yaitu :

a. Kelas sosial masyarakat golongan bawah

Kelas sosial masyarakat ini cenderung membeli barang atau jasa dengan mementingkan kuantitas (jumlah). Untuk keperluan sehari-hari, umumnya memanfaatkan penjualan barang yang diobral atau penjualan dengan promosi.

b. Kelas sosial masyarakat golongan menengah

Kelas sosial masyarakat ini cenderung membeli barang dengan harga yang mahal dengan lebih mementingkan kualitasnya. Pada umumnya berkeinginan membeli barang mewah dengan sistem kredit.

c. Kelas sosial masyarakat golongan atas

Kelas sosial masyarakat ini cenderung membeli barang dengan harga yang mahal dengan kualitas yang tinggi serta merek yang terkenal dari toko yang terkenal dan lengkap, memiliki animo berbelanja yang tinggi karena uang bukan menjadi permasalahan utama.

7. Unsur-Unsur Pembentuk Layout Pusat Perbelanjaan

a) Paths

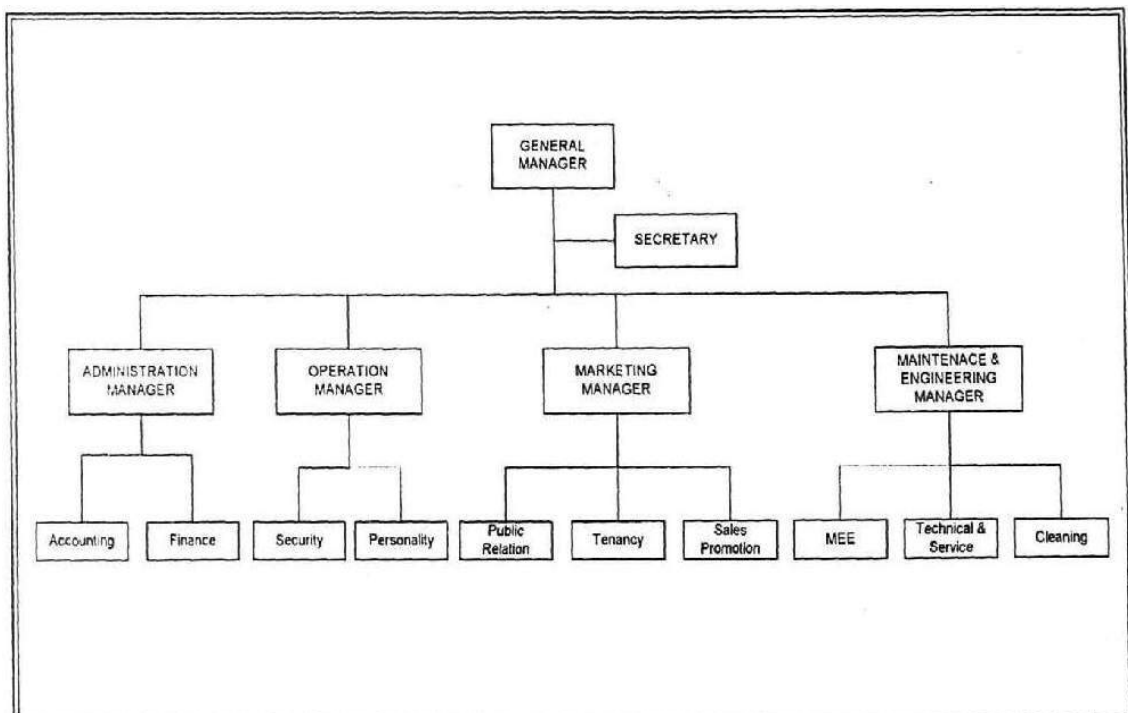
Path adalah jalur sirkulasi atau jalur pergerakan manusia. Contohnya adalah jalan, pedestrian, jalur kereta. Paths juga berfungsi sebagai penghubung antara beberapa nodes.

b) Nodes

Nodes adalah pusat aktivitas baik berupa pertemuan dari paths maupun persilangan dari beberapa paths atau menunjuk pada suatu konsentrasi tertentu seperti plaza. Nodes pada bangunan mall adalah anchor tenant (penyewa utama yang menjadi daya tarik terbesar pada konsumen). Perletakan nodes sebaiknya berada di setiap pengakhiran paths yang terdapat di setiap lantai pada mall. Jarak maksimal antara magnet tersebut di setiap lantainya adalah 200m sedangkan jarak optimumnya adalah 180m.

8. Struktur Organisasi Pengelolaan Mall

Pada bangunan apartemen dengan fasilitas mall, sistem pengelolaan dapat dilakukan dengan menggunakan cara yang berbeda pada masing-masing unit karena adanya perbedaan fungsi. Apartemen mempunyai karakteristik yang membutuhkan pengelolaan yang selalu berhubungan dengan penghuni sedangkan pada mall pengelolaan selain berhubungan dengan penyewa juga berhubungan dengan masyarakat umum sebagai pelanggan. Oleh karena itu dibutuhkan sistem pengelolaan yang terpisah walaupun tetap berada dalam satu koordinasi



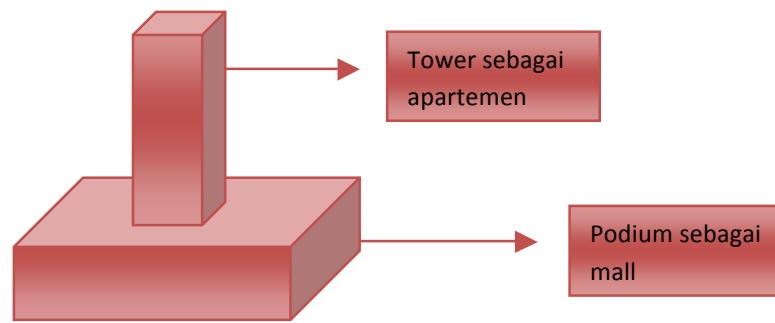
Skema 3. Struktur Organisasi Pengelolaan Mall

C. TINJAUAN TERHADAP APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL

Berdasarkan tinjauan terhadap bangunan apartemen dan bangunan perbelanjaan, maka dapat diberi suatu batasan terhadap apartemen dengan fasilitas mall/perbelanjaan, yaitu merupakan suatu kelompok ruang sebagai tempat tinggal yang terdapat di dalam suatu lingkungan bersama, yang dilengkapi dan dipadukan dengan fasilitas perbelanjaan dan rekreasi sebagai fasilitas utama yang dapat berupa deretan toko-toko retail yang menghubungkan beberapa magnet seperti supermaket, department store, restoran food court, coffe shop, bioskop, dan lain-lain. Dari batasan di atas terlihat bahwa pada bangunan apartemen dengan fasilitas mall terdapat dua fungsi utama yang berada dalam satu bangunan yaitu fungsi hunian dengan ruang yang mempunyai sifat privasi yang tinggi dan fungsi perbelanjaan dengan ruang yang bersifat publik. Dengan adanya perbedaan sifat pada kedua fungsi tersebut maka perlu adanya suatu sistem yang dapat menyatukan kedua fungsi tersebut berada dalam satu bangunan namun tidak terjadi kekacauan sirkulasi yang dapat mempengaruhi keadaan sifat ruang dari kedua fungsi tersebut. Pengertian di atas juga menjelaskan adanya dua fungsi yang berada dalam satu bangunan namun tidak mempunyai kedudukan yang setara. Yang menjadi fungsi utama adalah apartemen sedangkan perbelanjaan menjadi suatu fasilitas yang disediakan untuk memberikan kemudahan terutama kepada penghuni apartemen, namun dalam konteks ini fasilitas perbelanjaan yang disediakan juga melayani masyarakat di luar penghuni apartemen.

1. Bentuk Massa Bangunan

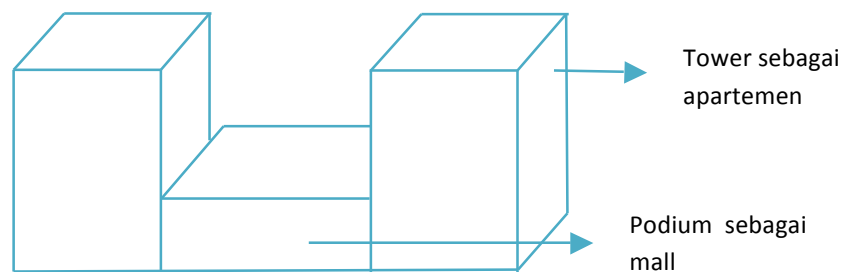
Salah satu bentuk apartemen menurut Samuel Paul (*Apartment Their Design and Development, New York, 1976, hal. 46*) adalah bentuk berdasarkan massa bangunan dalam hal ini apartemen dengan bentuk variant form. Apartemen bentuk ini menggunakan penggabungan antara slab form dan tower form.



**Gambar 4. Apartemen dengan variant form,
penggabungan massa secara vertical**
(*Apartemen Their Design and Development*)

Pada bagian tower form difungsikan untuk apartemen dengan pertimbangan bahwa bagian atas bangunan mempunyai tingkat privasi yang lebih tinggi daripada bagian dibawahnya. Sedangkan pada bagian slab form difungsikan sebagai failitas bersama dalam hal ini fasilitas perbelanjaan karena lebih mudah dijangkau oleh penghuni maupun oleh masyarakat dari luar bangunan.

Dalam pemisahan massa ini juga dapat dilakukan secara horizontal atau sejajar namun tidak dianjurkan karena pertimbangan efisiensi lahan yang seharusnya menjadi tujuan dari konsep pengadaan apartemen.



**Gambar 5. Apartemen dengan Variant Form,
Penggabungan lldassa Secara Horizontal**
(*Apartment Their Design and Development*)

2. Jenis Sirkulasi

Untuk sirkulasi pada bangunan apartemen dengan fasilitas mall dapat dilakukan berdasarkan fungsi kegiatan dalam bangunan dan juga dengan pemisahan perletakan entrance masing-masing fungsi.

a. Sirkulasi dalam bangunan.

Untuk sirkulasi dalam bangunan apartemen dengan fasilitas mall, masing-masing fungsi dapat mempunyai sistem sirkulasi sendiri-sendiri. Pada

fungsi apartemen dapat digunakan sistem sirkulasi vertikal berupa lift atau tangga (khusus untuk law rise building), sedangkan sirkulasi horizontalnya dapat digunakan beberapa sistem koridor (koridor tunggal koridor ganda, koridor pada kedua sisi, koridor terpusat) seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Pada fungsi mall/perbelanjaan, sistem sirkulasi vertikal dapat menggunakan tangga, eskalator, atau lift panorama. Sedangkan sirkulasi horizontalnya digunakan sistem koridor (koridor tunggal, koridor ganda, koridor pada kedua sisi) yang menghubungkan retailretail (fenanf) dan anchor.

Untuk menghubungkan sirkulasi pada kedua fungsi tersebut harus terdapat suatu ruang yang membatasi keduanya sehingga tidak terjadi suatu kekacauan sirkulasi yang mengaburkan sifat ruang dari kedua fungsi tersebut. Ruang ini berfungsi membatasi pergerakan publik menuju apartemen sehingga yang dapat mengaksesnya adalah yang mempunyai kepentingan pada apartemen seperti penghuni dan pengelola. Ruang perantara tersebut berfungsi sebagai ruang semi publik yang memisahkan sirkulasi ruang apartemen yang bersifat privasi dengan sirkulasi mall yang bersifat publik

b. Sirkulasi ruang luar bangunan dan parkir

1) Sirkulasi kendaraan, yang terdiri dari:

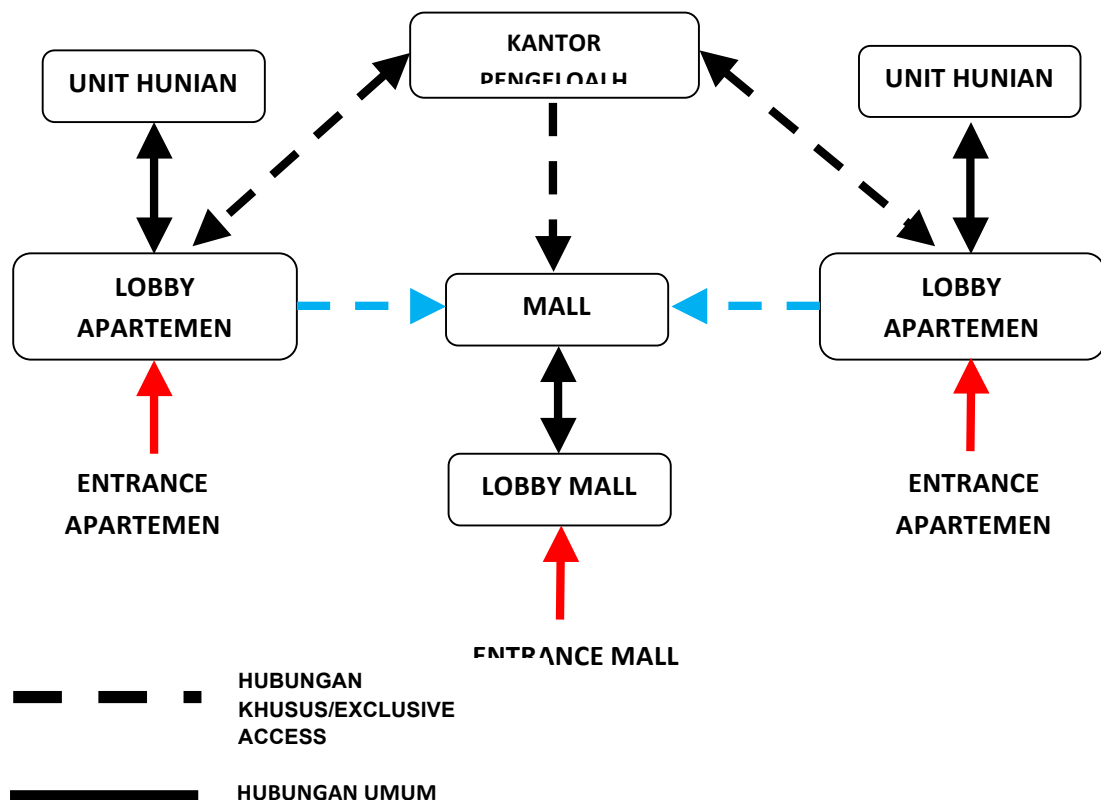
- (a) Kendaraan penghuni apartemen
- (b) Kendaraan tamu apartemen
- (c) Kendaraan pengunjung mall
- (d) Kendaraan pengelola gedung/karyawan
- (e) Kendaraan barang

Kelima jalur sirkulasi di atas diberikan masing-masing kejelasan, agar sirkulasi dalam tapak dapat lancar dan memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi pemakai. Untuk kelancaran masuk keluarnya kendaraan ke dan dari area parkir maka gerak kendaraan masuk dan keluar dijadikan satu arah. Pintu masuk ke site dibedakan menjadi 2, yaitu untuk umum dan khusus untuk penghuni apartemen, sehingga sirkulasi masuk lebih nyaman terutama bagi penghuni apartemen. Parkir penghuni dan pengelola/ karyawan terletak di basemant.

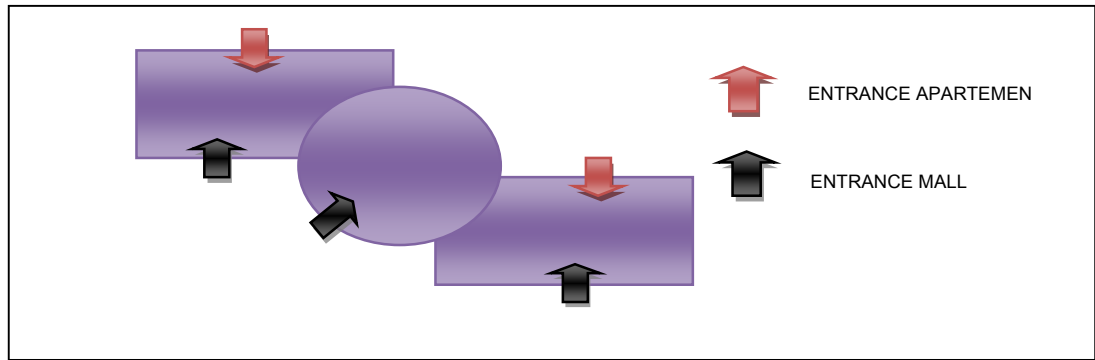
Sedangkan parkir pengunjung mall, tamu apartemen dan barang terletak diluar bangunan.

3. Entrance Bangunan

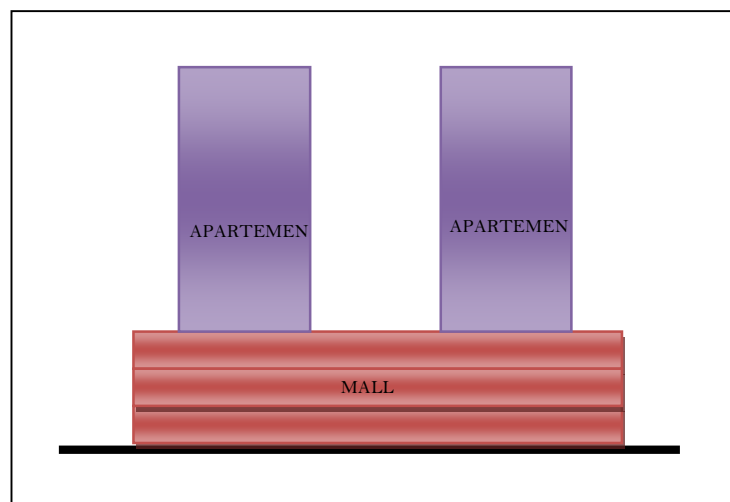
Pemisahan entrance bangunan dilakukan untuk menghindari kekacauan sirkulasi pada bangunan. Entrance mall yang sifatnya publik dipisahkan dengan entrance apartemen yang sifatnya privat. Entrance mall diletakkan didepan bangunan untuk mempermudah pengunjung mall. Sedangkan entrance apartemen diletakkan langsung di masing-masing tower. Pemisahan ini bertujuan agar pengunjung mall tidak mempunyai akses ke apartemen kecuali karyawan servis dan pengelola. Namun penghuni apartemen bebas akses ke mall.



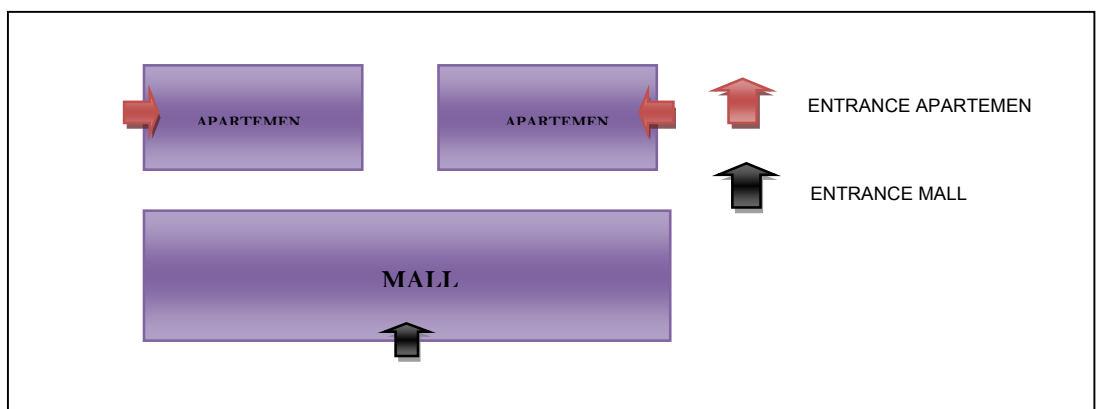
Skema 4. Hubungan Ruang Makro



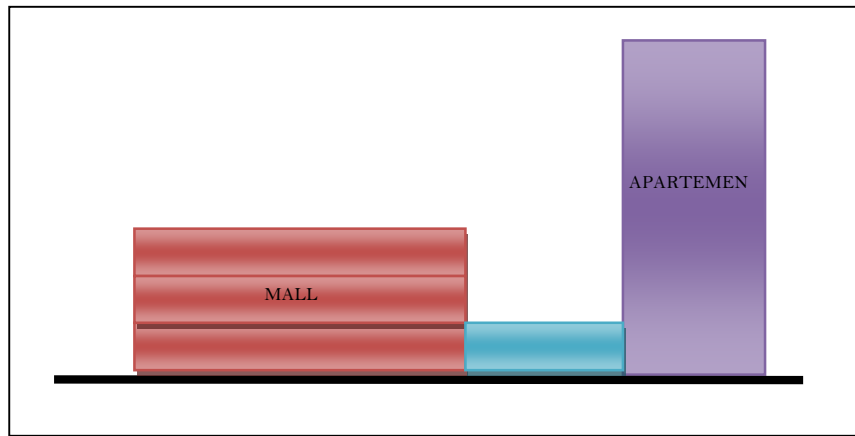
**Gambar 6. Denah pemisahan entrance mall dan entrance apartemen
(Alternative 01)**



**Gambar 7. Zoning Horizontal
(Alternatif 01)**

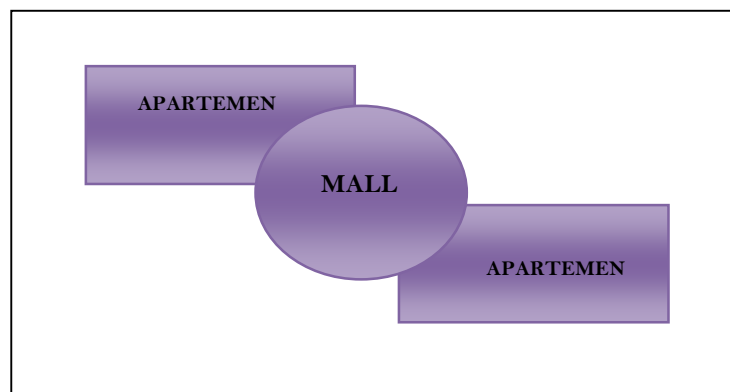


**Gambar 8. Denah pemisahan entrance mall dan entrance apartemen
(Alternative 02)**

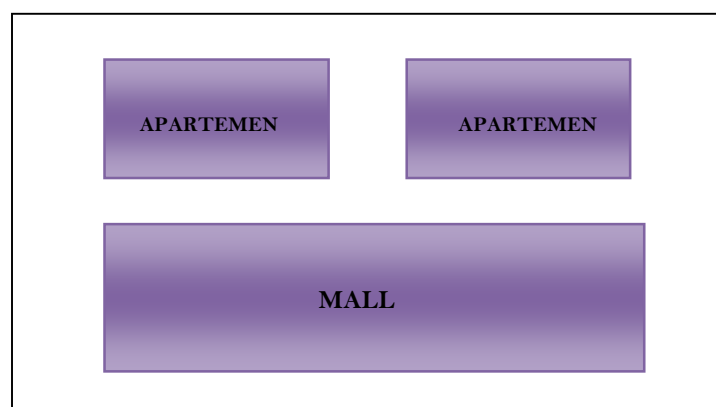


Gambar 9. Zoning Horisontal
(Alternatif 02)

4. Analisis Massa Bangunan



Gambar 10. Bangunan
apartemen massa tunggal



Gambar 11. Bangunan
apartemen massa majemuk

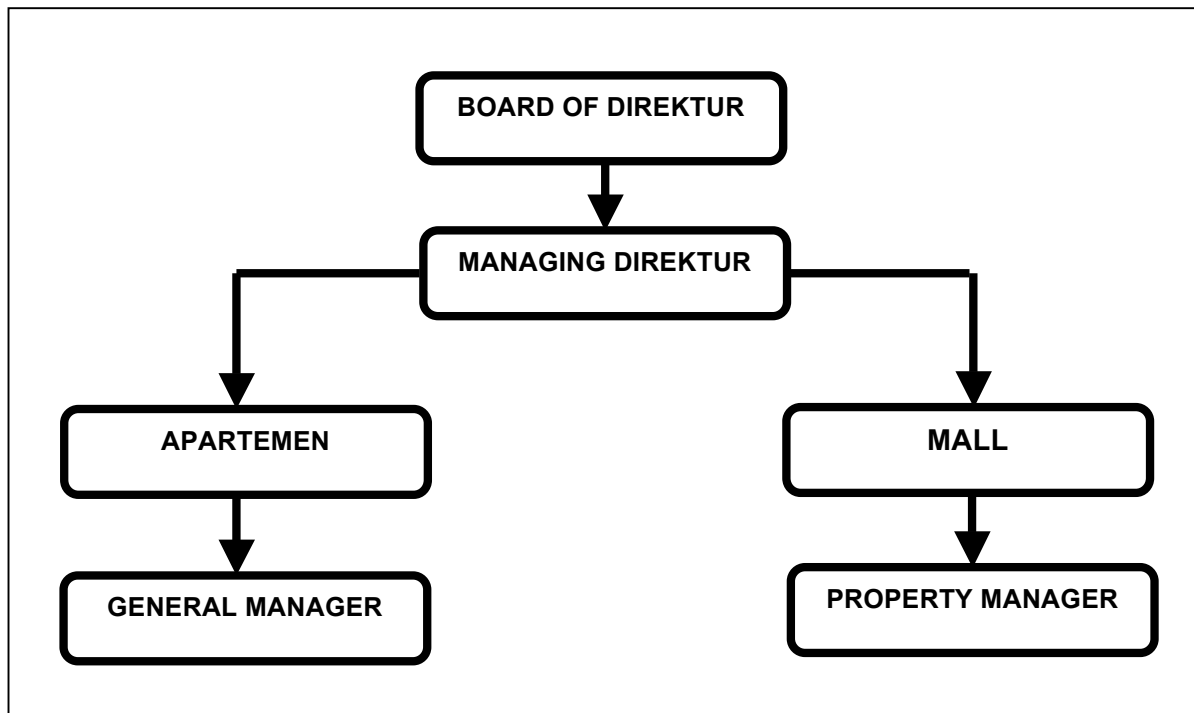
Tabel 1. Analisa kelebihan dan kekurangan massa tunggal dan majemuk

No	Aspek	Massa Tunggal	Massa Majemuk
1.	Sifat bangunan	terpusat	Menyebar dan memusat pada satu titik kegiatan
2.	Bentuk	condong mengarah vertikal	Pola letak massa bangunan lebih dinamis
3.	Kebutuhan lahan	sedikit	Lebih luas
4.	Pencapaian sirkulasi	cepat dan efisien	Lama dan tidak efisien
5.	Pengawasan dan pemeliharaan bangunan	mudah	Sulit

KESIMPULAN : Massa yang cocok untuk site ini adalah massa tunggal karena memerlukan lahan yang lebih sedikit dan pemeliharaan yang lebih mudah, sehingga tapak dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien.

5. Struktur Organisasi Pengelolaan Apartemen dengan Fasilitas Mall

Pada bangunan apartemen dengan fasilitas mall sistem pengelolaan dapat dilakukan dengan menggunakan cara yang berbeda pada masing-masing unit karena adanya perbedaan fungsi. Apartemen mempunyai karakteristik yang membutuhkan pengelolaan yang selalu berhubungan dengan penghuni sedangkan pada mall, pengelolaan selalu berhubungan dengan penghuni juga berhubungan dengan masyarakat umum sebagai pengunjung mall. Oleh karena itu dibutuhkan sistem pengelolaan yang terpisah walaupun tetap berada dalam satu koordinasi.



Skema 5. Struktur Organisasi Apartemen dengan Fasilitas Mall

D. STUDI BANDING APARTEMEN DENGAN FASILITAS MALL

1). Mall Dan Apartemen Ambassador

Bangunan ini terletak di Jl. Dr. Satriyo Jakarta yang dibangun di atas areal seluas $\pm 3\text{ha}$. Massa bangunan utama terdiri dari bangunan mall setinggi 6 lantai, shop office 4 lantai, dan apartemen 26 lantai yang berdiri di atas bangunan mall, serta memiliki 3 lapis lantai basement. Luas total bangunan adalah $\pm 93.000 \text{ m}^2$.



Gambar 12. Tampak Depan Mall dan Apartemen Ambassador

Pada bangunan mall didesain terdiri dari 350 ritel, dengan ukuran yang bervariasi, yaitu 4m x 6m, 4m x 7m, dan 4m x 8m. Sedangkan pada anchor tenant luasnya berkisar 1.000m² hingga 2.000m². Pada shop office yang didesain menyatu dengan bangunan mall, seluruhnya terdiri dari 17 unit, terdiri dalam dua ukuran yaitu 464,8m² dan 519,6m². Sementara pada apartemen terdapat 114 unii hunian dengan tipe luas yang bervariasi, yaitu 2 kamar tidur / 1A7m², 3 kamar tidur A t 118 m², 3 kamar tidur B / 135m², dan penthouse 1300m².



Gambar 13. Kolam Renang Mall dan Apartemen Ambassador

Baik pada apartemen, shap office maupun ritel dipasarkan dengan sistem jual, sedangkan pada anchor tenant mall dipasarkan dengan sistem sewa. Perbandingan antara jual dan sewa adalah 60% : 40%. Harga jual pada shop office Rp 2,75 – Rp 2,8 milyar/unit, Apartemen \$2200 - \$24001 m².

Penampilan luar bangunan Mall dan Apartemen Ambassador didominasi oleh gaya modern dengan bukaan berbentuk kotak. Pada massa mall dan shop office, finishing dengan cast concrete panel serta kaca mernberikan kesan yang ringan, mewah, dan modern. Untuk membuat penampilan yang lebih menarik serta atraktif, maka digunakan warna terang serta penataan signboard yang teratur serta mudah dilihat. Sedangkan pada massa apartemen bukaan dengan bentuk kotak juga memberikan suatu bentuk gaya modern dengan sebagian besar view mengarah pada sisi jalan utama. Finishing tap floor dengan atap berbentuk pelana diberikan dengan tujuan pengakhiran bagian bangunan sebelah atas.

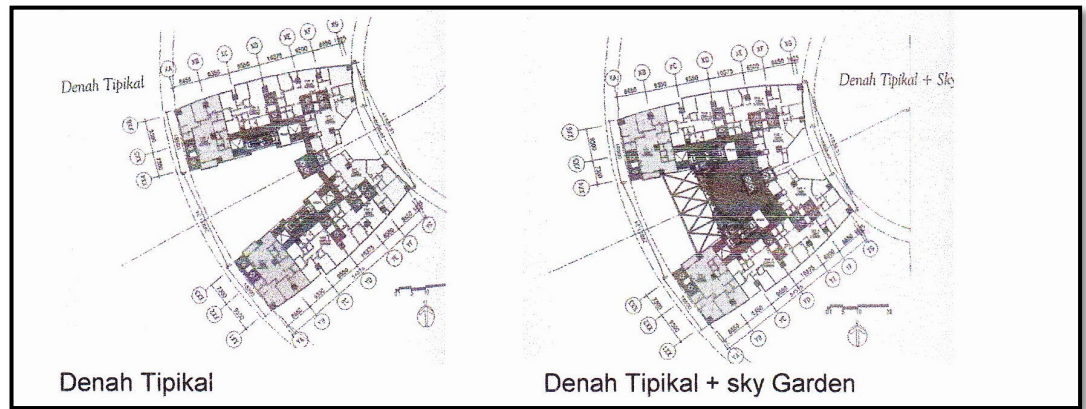
2). Mega Kuningan Town Park

Apartemen 63 lantai ini secara bentuk terdiri atas dua massa utama yang mengapit sebuah massa peralihan. Massa peralihan ini difungsikan sebagai lobby, sky garden dan juga bagian dari ruang unit apartemen yang luas dari kedua massa. Pembagian massa apartemen menjadi dua merupakan upaya untuk mengurangi kesan masif bangunan, sedangkan korelasi susunan massa ini dengan faktor angin masih harus dicek lebih dengan lanjut lagi dalam percobaan wind-tunnel.



Gambar 14. Perspektif Mega Kuningan Town Park

Konsep massa bangunan, sesuai dengan Panduan Rancang Kota adalah membentuk 'gapura' yang dilihat dari kawasan secara keseluruhan merupakan gerbang dan sekaligus tengaran untuk Kawasan Internasional Mega Kuningan. Dengan konsep gapura, maka tampak bangunan apartemen diserasikan dengan bangunan di seberangnya, yaitu hotel dan apartemen Ritz-Carlton. Bangunan ini mempunyai konsep bangunan modern yang ditonjolkan dalam tampak yang didominasi oleh curtain wall. Desain curtain wall sengaja diletakkan pada bagian massa yang melebar di bagian Utara dan Selatan bangunan untuk meminimalkan penyerapan panas sinar matahari (arah Barat dan Timur). Bagian Barat dan Timur cenderung menggunakan material 'solid' dengan meminimalkan bukaan, dengan demikian penghematan pemakaian pengkondisian udara (AC) dapat dioptimalkan.



Gambar 15. Denah Apartemen Mega Kuningan Town Park

(Sumber: Indonesia Design)

Pada bagian barat bangunan ditonjolkan pula elemen struktur baja bangunan (fruss) yang merupakan elemen pengaku dari dua massa bangunan sehingga secara struktur, bangunan berbentuk segitiga. Penonjolan elemen struktur ini ditujukan untuk memberi kesan 'aman' untuk tinggal di bangunan apartemen setinggi 63 lantai. Struktur baja juga merupakan struktur pendukung taman yang terletak di tiap 8 lantai bangunan. Hal ini adalah merupakan penerapan dari konsep 'garden apartment',

Dalam hal mekanikal dan elektrik, hal yang menjadi perhatian utama adalah efisiensi M.E. dengan BAS (building automation system) dan sistem struktur yang menjadi elemen desain.

Bangunan ini menempati area site seluas 39.103 m² dengan total luas bangunan 124.828 m² yang terdiri dari 63 lantai apartemen 5 lantai shopping center/mall tematik, dan 4 basement.

3). Blue River Serviced Apartemen

Blue River Serviced Apartment terletak di dalam kawasan Blue Oasis City, kota dalam kota di Timur Bekasi. Konsep kota dalam kota ini mengintegrasikan aktivitas hunian, belanja, dan rekreasi dalam satu wadah seluas kurang lebih 7,6 ha. Tujuan utama didirikannya serviced apartment adalah untuk menampung kebutuhan hunian untuk kalangan pekerja asing di kawasan industri di sekitar Bekasi dengan pelayanan standar operator internasional. Namun dengan lokasinya di dalam kawasan terpadu, Blue River

serviced Apartment diharapkan menjadi pilihan bagi mereka yang berusaha, bekerja, dan memanfaatkan rekreasi air



Gambar 16. Perspektif Blue River Serviced Apartemen

Serviced Apartment ini dioperasikan oleh Holiday Inn. Terdiri dari 204 unit dengan fasilitas kolam renang, lapangan tennis, gym, barbeque area, area bermain anak, dan fasilitas penunjang lainnya, berdiri 17 lantai di atas podium parkir. Apartemen ini didukung oleh pusat perbelanjaan seluas kurang lebih 85.000 m², convention hall, rekreasi air, water theme park. Luas site yang digunakan bangunan ini adalah sekitar 7,68 ha.

Konsep resort dengan lansekap yang unik menunjang apartemen yang pada setiap lantainya terdiri dari 12 unit dengan orientasi view ke arah kolam renang dan water theme park. Pusat perbelanjaannya, Blue Jall sendiri diharapkan dapat menampung brand image yang mencitrakan kehidupan pusat kota.

4). Apartemen Plaza Senayan



Gambar 17. Apartemen Plaza Senayan
Sumber : Plaza-senayan.html

Apartemen Plaza senayan terletak disudut bagaian Selatan Central Bussiness District (CBD) Jakarta, dengan posisi yang berdampingan dengan Jalan Sudirman dan dekat dengan Jalan Gatot Subroto – dua jalan Jakarta dan berada didalam kompleks yang sama dengan Plaza SenayanTM Shopping Center, Plaza Senayan Arcadia TM Entertaiment Center (termaksud restaurant, bar, kafee, pusat spa dan kebugaran) dan Sentral Senayan ITM serta Sentral Senayan IITM office Building, dimana tampak pula Senayan Golf Corse dan dikelilingi oleh sejumlah lingkungan-lingkungan residensial eksklusif Jakarta. Terdiri dari dua tower dimana tower A setinggi 24 lantai dan tower B setinggi 28 lantai dengan dengan 204 unit apartemen.

Fasilitas-Fasilitas yang ditawarkan antara lain :

- 2) Kolam renang bernuansa bali yang ditata dalam sebuah lansekap taman dengan sebuah kolam renang anak, 2 buah lapangan tennis, area jogging, taman bermain anak, dan fitness center.
- 3) Ruang serbaguna dengan teras kolam, area cabana yang cocok digunakan untuk pesta terbuka dan acara barbeque, serta kafee dan restaurant California
- 4) Housekeeping, laundry, room service, penjagaan 24 jam, penjagaan melalui kamera CCTV, kunci pengaman pintu dengan video CCTV disetiap tower apartemen



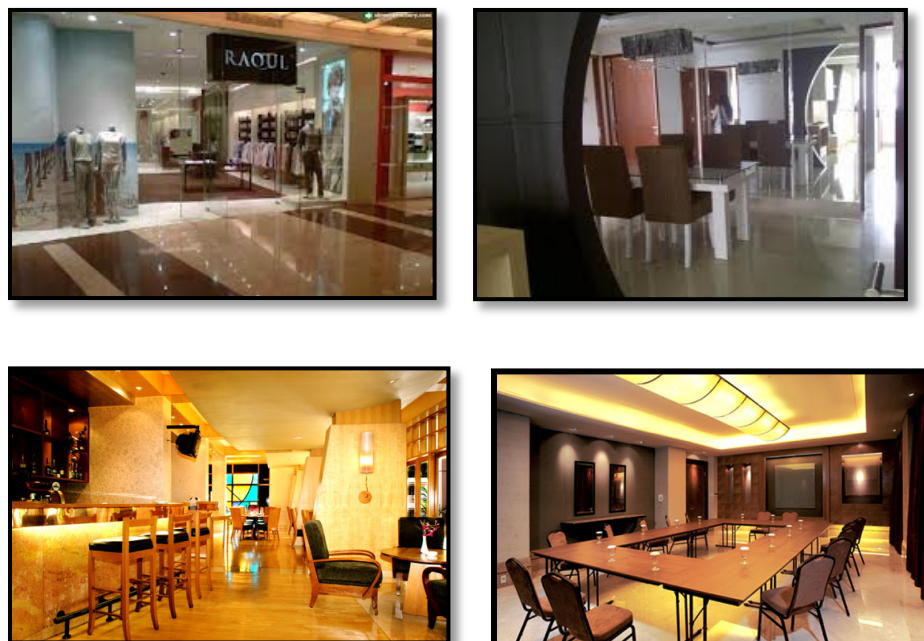
Gambar 18. Fasilitas Kamar Apartemen Plaza Senayan

Sumber : Plaza-senayan.html



Gambar 19. Denah Type Kamar Apartemen Plaza Senayan

Sumber : Plaza-senayan.html



Gambar 20. Fasilitas Indoor Apartemen Plaza Apartemen

Sumber : Plaza-senayan.html



Gambar 21. Fasilitas Outdoor Apartemen Plaza Apartemen

Sumber : Plaza-senayan.html

Tipe-Tipe kamar yang ditawarkan :

- a) Tipe A dengan 1 kamar tidur
- b) Tipe B dengan 1 kamar tidur
- c) Tipe C dengan 1 kamar tidur

- d) Tipe D dengan 1 kamar tidur
- e) Tipe A dengan 2 kamar tidur
- f) Tipe B dengan 2 kamar tidur
- g) Tipe A dengan 3 kamar tidur

Keuntungan yang ditawarkan oleh Apartemen Plaza Senayan :

- Akses langsung ke jalan Sudirman dan CBD Jakarta
- Akses yang mudah ke Bandara Internasional Soekarno Hatta
- Gaya hidup kota yang tinggi : dekat hotel-hotel dan restoran-restoran bertaraf internasional, dapat dicapai dalam beberapa menit
- Atmosfer yang menyerupai taman dengan ruang hijau terbuka, pepohonan yang rindang dan tanaman yang menyehatkan
- Akses yang mudah ke berbagai fasilitas olahraga eksternal , seperti National Stadium, 18-hole Senayan Golf Course Dan Senayan Diving Range
- Diuntungkan dengan adanya akses yang mudah ke berbagai jalur alternatif dengan komunitas tanpa *three-in-one zone*, yang dapat diaplikasikan dari hari senin hingga jumat –pukul 7:30 hingga 10:00 pagi dan pukul 16:30 sore hingga 20:00 malam.

5). FX Plaza

FX merupakan gedung multi fungsi yang terletak di kawasan sentra bisnis, tepatnya di Jl. Jend Sudirman, Pintu Satu Senayan, Jakarta Pusat terdiri dari FX Plaza dan FX Residence.

Pada awalnya, perancangan bangunan ini memiliki konsep *Shopping Center* dengan nama Sudirman Place, tetapi dalam pembangunannya ada perpindahan *management* dan diganti dengan FX serta berganti konsep

menjadi *Life Style Center*. FX Plaza memiliki *slider* terpanjang di dunia dan menjadi daya tarik tersendiri bagi mall ini.



Gambar 22. FX Plaza dan FX Residence

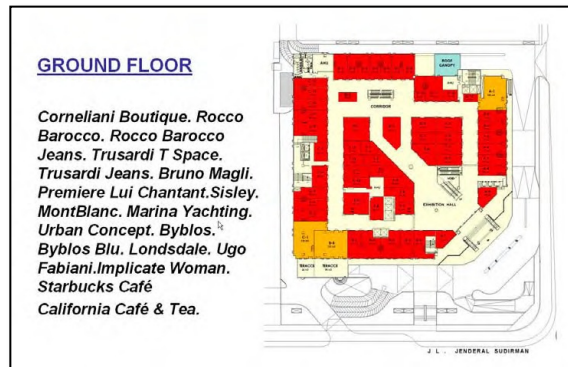
FX Plaza terdiri dari 7 lantai, yaitu *lower ground floor*, *ground floor*, *upper ground floor*, *mezzanine*, *1st floor*, *3rd floor*, dan *4th floor*. Sasaran mall dan apartemen ini yaitu masyarakat urban Jakarta kalangan menengah ke atas yang kental dengan *urban life style*, sesuai dengan konsep mallnya dan juga lokasinya yang berada di jantung kota Jakarta.

LOWER GROUND

Bali Deli Boutique Supermarket
Periplus Bookstore
The Bodyshop
Guardian
Century Healthcare
Dome Café
Barns Café
Ceciro Coffee&Club
Niko Niko Restaurant
Zhuma Japanese Restaurant
Frame Station
Fuji Digital
Es Teler 77
Delicious Bakery
Aneka Citra Snack



Gambar 23. Denah Lower Ground FX Plaza

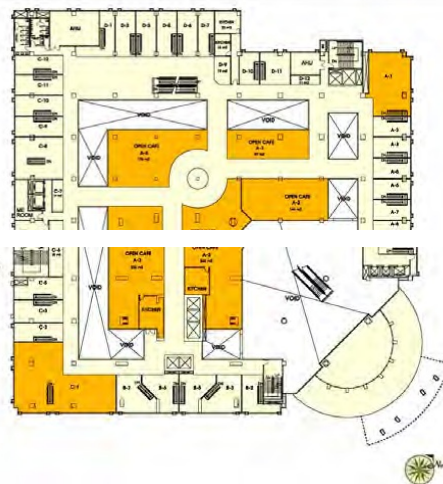


Gambar 24. Denah Ground Floor FX Plaza

MEZZANINE

*Momotea Restaurant
Pasta Matrix*

*Kho Tavern Restaurant
Bank Central Asia
ATM BCA
ATM Niaga
Bank Permata*



Gambar 25. Denah Mezzanine FX Plaza

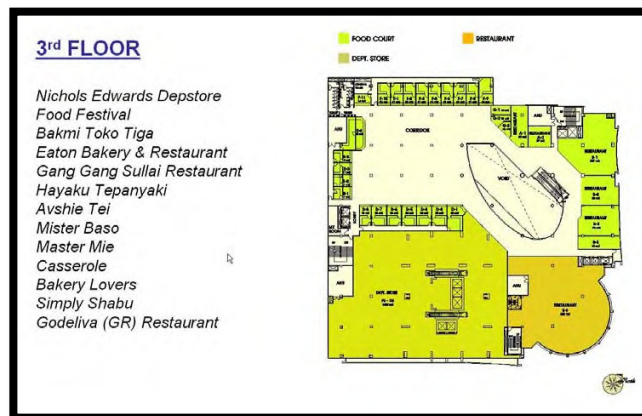
1ST FLOOR

Nichols Edwards Depstore. Planet Surf. Ocean Pasific. Kappa. Ralph Laurent. Hugo Sport. Sox Gallery. Wacoal. XP Barbershop. Poppy Dharsono Fashion. Curriculum Vitae. P.A.C by Martha Tilaar.

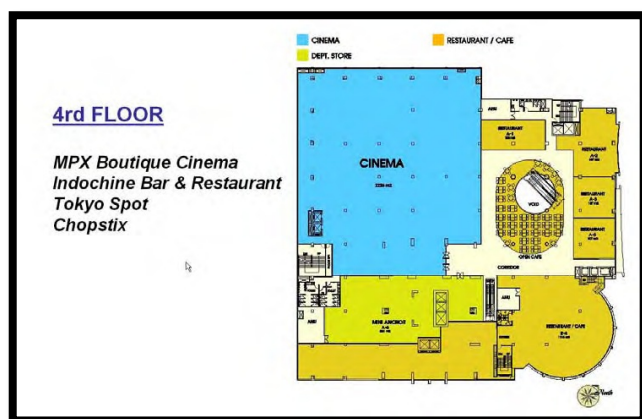
Kanaya Tabitha. Vicky Soetono. Herman Nuary Fashion. Ferry Sunarto. Kiyadon Exclusive Restaurant.



Gambar 26. Denah 1st Floor FX Plaza



Gambar 27. Denah 3rd floor FX Plaza



Gambar 28. Denah 4rd Floor FX Plaza

Dari beberapa studi banding yang dilakukan di atas, dapat ditarik kesimpulan:

1. Lokasi bangunan apartemen dengan fasilitas mall umumnya berada pada wilayah pusat kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi serta telah menjadi atau akan menjadi suatu kawasan perdagangan
2. Perencanaan apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas mall ditujukan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian di daerah perkotaan dengan tingkat ketersediaan lahan yang sudah terbatas, serta untuk memenuhi kebutuhan dari penghuni apartemen ataupun masyarakat luas akan tempat perbelanjaan dan rekreasi
3. Penggabungan dua fungsi dalam satu bangunan yaitu hunian dan komersil yang berbeda sifat umumnya dipisahkan dalam pembagian massa bangunan secara vertikal dalam bentuk bangunan yang menggunakan sistem tower dan podium, di mana

pada massa tower digunakan sebagai apartemen sedangkan podium digunakan sebagai mall.

4. Untuk memperjelas dan memisahkan akses dari kedua fungsi apartemen dan mall/perbelanjaan, dapat dilakukan dengan pemisahan entrance keduanya, dimana mall yang bersifat publik mempunyai entrance di depan jalan utama, sedangkan apartemen yang lebih bersifat privat mempunyai entrance pada bagian belakang.
5. Umumnya penampilan bangunan apartemen dengan fasilitas mall menggunakan gaya bangunan modern yang mengungkapkan citra dari penghuni apartemen yang sebagian besar merupakan masyarakat golongan atas ataupun orang asing. sedangkan gaya modern pada mall sudah merupakan konsep dari tempat perbelanjaan modern yang terpusat, seda dilengkapi dengan fasilitas hiburan yang membedakan dari konsep perbelanjaan tradisional.