

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *SHOPPING MALL* DI PALANGKA RAYA BERKONSEP *CITY WALK* DENGAN PENDEKATAN *GREEN ARCHITECTURE***



DISUSUN OLEH:

**Yolanda Gabriela Kurniawati Mandolang**

**150115961**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2020**

# LEMBAR PENGABSAHAN

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

## **PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *SHOPPING MALL* DI PALANGKA RAYA BERKONSEP *CITY WALK* DENGAN PENDEKATAN *GREEN ARCHITECTURE***

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh:*

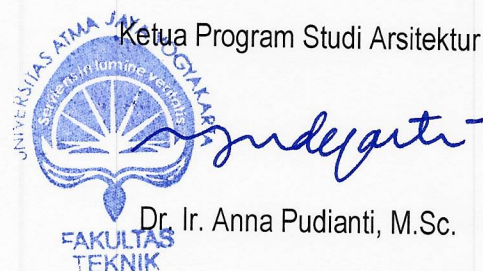

**YOLANDA GABRIELA KURNIAWATI MANDOLANG  
NPM: 150115961**

Telah diperiksa dan dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan  
**Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**  
pada Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 01 07 2020

Dosen Pembimbing

  
Ir. Soesilo Boedi Leksono, M.T

Ketua Program Studi Arsitektur  
  
Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc.  


## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : Yolanda Gabriela Kumiawati Mandolang

NPM : 150115961

Dengan sungguh-sungguhnya dan atas kesadaran sendiri,

Menyatakan bahwa:

Hasil karya Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur —yang berjudul:  
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *SHOPPING MALL* DI PALANGKA RAYA  
BERKONSEP *CITY WALK* DENGAN PENDEKATAN *GREEN ARCHITECTURE*.

benar-benar hasil karya saya sendiri.

Pernyataan, gagasan, maupun kutipan—baik langsung maupun tidak langsung—yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau pun catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang berlaku.

Apabila kelak di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiaris sebagian atau seluruh hasil karya saya yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta; gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sungguh-sungguhnya, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 9 Juli 2020

Yang Menyatakan,



Yolanda Gabriela Kumiawati Mandolang

## ABSTRAKSI

Kota Palangka Raya adalah kota terluas di Indonesia sekaligus merupakan ibukota Kalimantan Tengah namun masih kurangnya sarana hiburan atau rekreasi keluarga maupun teman-teman. Perlunya pembangunan sebuah pusat perbelanjaan namun terfokus pada Konsep *City Walk* sehingga tidak selalu tentang berbelanja tapi juga untuk sarana hiburan dan rekreasi sehingga lebih menarik masyarakat kota Palangka Raya agar tetap berlibur di kota ini daripada pergi mencari hiburan di kota lain. Juga menerapkan *Green Architecture* untuk merancang dalam sistem-sistem ramah lingkungan yang terdapat dalam bangunan sehingga menciptakan kualitas yang lebih baik juga tetap bertanggung jawab pada lingkungan sekitar dan penggunanya.

***Kata kunci:*** *Shopping Mall, City Walk, Green Architecture, Arsitektur Hijau, Pusat Perbelanjaan, Sarana Hiburan, Sarana Kreatif.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkatnya yang melimpah sehingga penulisan laporan pra tugas akhir yang berjudul “Perencanaan dan Perancangan Shopping Mall di Palangka Raya berkonsep City Walk dengan Pendekatan Green Architecture” ini dapat selesai tepat pada waktunya.

Laporan pra tugas akhir arsitektur ini disusun sebagai langkah awal persiapan dalam penyusunan konsep yang akan mendasari perancangan pada tahap selanjutnya yaitu Studio Tugas Akhir sehingga nantinya menjadi pedoman dan membantu dalam proses perancangan yaitu pengaplikasian dalam bentuk gambar rancangan dan visualisasi tiga dimensi.

Selesainya laporan pra tugas akhir ini penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Untuk itu masukan berupa saran dan kritik yang membangun dari pembaca sangat diharapkan guna perbaikan sekaligus penambahan wawasan dan ide bagi penulis.

Penulisan laporan ini juga tidak lepas dari doa dan dorongan semua pihak yang diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung melalui dukungan moral. Untuk itu saya ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. Soesilo Boedi Leksono, MT. selaku Dosen Pembimbing dan Bapak Ir. Ign. Purwanto Hadi, M.SP yang telah mendampingi sejak awal penulisan dan banyak memberikan masukan, kritik, dan saran yang sangat membantu selama proses Tugas Akhir ini.
2. Segenap dosen dan staff pengajar Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang pernah mengampu saya.
3. Papa dan Mama tercinta, Kak Helen, Jeane, dan Raymond yang telah memberikan dukungan baik materiil maupun doa sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir.
4. Sahabat tercinta khususnya Ratu, Dina, dan Dika yang selalu memberikan dukungan di saat saya kesusahan menjalani proses Tugas Akhir hingga selesai. Juga Kak Doni yang membantu memberikan arahan serta masukan yang sangat berguna.

5. Sahabat saya sejak SMP yaitu Ririn, Cece, Ika, dan Macim. Juga Tian yang terus mendukung saya.
6. Teman-teman Program Studi Arsitektur UAJY angkatan 2015.
7. Pihak-pihak lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga tulisan ini bermanfaat dan berguna serta mampu menambah wawasan pembaca dan dapat menjadi referensi bagi penulis tugas lainnya khususnya tugas akhir arsitektur.

Yogyakarta, 9 Juli 2020

Penulis,

Yolanda Gabriela Kurniawati Mandolang





## DAFTAR ISI

<b>Daftar gambar .....</b>	<b>11</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>12</b>
<b>DAFTAR DIAGRAM.....</b>	<b>13</b>
<b>BAB 1.....</b>	<b>14</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1 LATAR BELAKANG .....</b>	<b>14</b>
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek .....	14
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan .....	15
<b>1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN .....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 TUJUAN DAN SASARAN .....</b>	<b>16</b>
<b>1.4 LINGKUP STUDI.....</b>	<b>16</b>
<b>1.5 METODE STUDI.....</b>	<b>16</b>
1.5.1 Metode Pengumpulan Data .....	16
1.5.2 Metode Penarikan Kesimpulan.....	17
<b>1.6 KEASLIAN PENULISAN.....</b>	<b>17</b>
<b>1.7 SISTEMATIKA PENULISAN .....</b>	<b>18</b>
<b>BAB 2 TINJAUAN UMUM <i>SHOPPING MALL</i> DAN <i>CITY WALK</i> .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1 Tinjauan Umum <i>Shopping Mall</i>.....</b>	<b>20</b>
2.1.1 Pengertian <i>Shopping Mall</i> .....	20
<b>2.2 Sejarah Awal <i>Shopping Mall</i> .....</b>	<b>21</b>
<b>2.3 Fungsi dan Jenis <i>Shopping Mall</i>.....</b>	<b>22</b>
<b>2.4 Kriteria Tipe Lokasi <i>Shopping Mall</i> .....</b>	<b>27</b>
<b>2.5 Elemen-elemen Pusat Perbelanjaan .....</b>	<b>32</b>
<b>2.6 Faktor yang Mendorong Pengalaman Belanja yang Menyenangkan .....</b>	<b>32</b>
<b>2.7 Sistem Sirkulasi Pusat Perbelanjaan.....</b>	<b>33</b>
<b>2.8 Pengertian <i>City Walk</i>.....</b>	<b>34</b>
<b>2.9 Konsep Citywalk pada Pusat Perbelanjaan Modern.....</b>	<b>36</b>
<b>2.10 Elemen Citywalk pada pusat perbelanjaan modern.....</b>	<b>37</b>
2.10.1 Open Space pada pusat perbelanjaan.....	37

2.10.2 Pedestrian pada pusat perbelanjaan .....	38
2.10.3 Bangunan pertokoan pada pusat perbelanjaan.....	41
<b>2.11 Ruang.....</b>	<b>46</b>
<b>2.12 Ruang Luar .....</b>	<b>47</b>
2.12.1 Pengertian ruang luar .....	47
2.12.2 Ruang Luar menurut kesan fisiknya.....	48
2.12.3 Pembatas ruang luar.....	48
2.12.4 Sirkulasi pada ruang luar .....	50
<b>2.13 Karakteristik Tata Ruang Luar Pusat Perbelanjaan .....</b>	<b>51</b>
2.13.1 Building Materials (Material bangunan) .....	51
2.13.2 Canopies (Kanopi).....	52
2.13.3 Lanscaping (pertamanan) .....	53
2.13.4 Signing.....	53
2.13.5 Night Lighting (Pencahaya malam hari).....	54
2.13.6 Truck Service Facility (Fasilitas truk service).....	55
<b>BAB 3 TINJAUAN UMUM KOTA PALANGKA RAYA .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 TINJAUAN UMUM.....</b>	<b>56</b>
3.1.1 Kondisi Administrasi .....	56
3.1.2 RTRW Kota Palangka Raya .....	56
<b>3.2 TINJAUAN SITE PERANCANGAN.....</b>	<b>59</b>
3.2.1 Lokasi Site .....	59
3.2.2 Kondisi Eksisting Site .....	60
3.2.3 Kondisi Kota Saat Ini .....	60
3.2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional .....	60
3.2.5 Rencana Struktur Ruang Wilayah Nasional .....	70
3.2.6 Rencana Pola Ruang Wilayah Nasional .....	70
3.2.7 Kebijakan Penetapan Wilayah Sungai.....	71
<b>3.2.1 Kebijakan Penetapan Ruas Jalan Primer Menurut Peranannya .....</b>	<b>73</b>
<b>3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2015-2035 .....</b>	<b>75</b>
3.3.1 Rencana Struktur Ruang Provinsi Kalimantan Tengah terhadap Kota Palangka Raya 75	
3.3.2 Rencana Pola Ruang Provinsi Kalimantan Tengah terhadap Kota Palangka Raya .....	79
3.3.3 Penetapan Kawasan Strategis Provinsi Kalimantan Tengah Terhadap Kota Palangka Raya.....	83
<b>3.4 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Struktur Ruang Wilayah.....</b>	<b>85</b>



3.5 Kebijakan dan Strategi Pola Ruang Wilayah .....	88
3.6 Kebijakan dan Strategi Penetapan Kawasan Strategis Wilayah Kota .....	91
<b>A. Kebijakan pemantapan kawasan untuk kepentingan ekonomi dengan strategi :.....</b>	<b>91</b>
<b>B. Kebijakan pemantapan kawasan untuk penyelamatan lingkungan hidup dengan strategi: .....</b>	<b>91</b>
<b>BAB 4 TINJAUAN UMUM <i>GREEN ARCHITECTURE</i> .....</b>	<b>92</b>
4.1 DEFINISI <i>GREEN ARCHITECTURE</i> .....	92
4.2 PRINSIP-PRINSIP PENDEKATAN <i>GREEN ARCHITECTURE</i> .....	92
4.3 DEFINISI <i>GREEN BUILDING</i> .....	95
4.4 PENERAPAN ASPEK <i>GREEN ARCHITECTURE</i> DARI SEGI DESAIN BANGUNAN .....	95
4.5 <i>Green Building</i> (Bangunan Hijau) .....	96
<b>BAB 5 ANALISIS KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN....</b>	<b>106</b>
5.1 Analisa dan Konsep Makro.....	106
5.1.1 Analisa Site.....	106
5.1.2 Kondisi Site .....	106
5.2 Analisa dan Konsep Ruang .....	107
5.2.1 Analisa Jumlah Pengguna Bangunan .....	107
5.2.2 Analisa Pendekatan Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang .....	108
5.3 Pola Kegiatan dan Kebutuhan Ruang.....	108
5.3.1 Kegiatan Utama .....	110
5.3.2 Kegiatan Penunjang.....	111
5.3.3 Rekapitulasi Besaran Ruang.....	112
5.3.4 Perhitungan Jumlah Lantai .....	113
5.4 Analisis Program Ruang.....	113
5.4.1 Analisa Pola Kegiatan Pelaku.....	113
5.5 Analisa Site.....	116
5.5.1 Analisa Sirkulasi Eksternal.....	116
5.5.2 Analisa Pencapaian.....	117
5.5.3 Analisa Penzoningan .....	118
5.5.4 Analisa Tata Massa Bangunan .....	118
5.5.5 Analisa Sirkulasi Internal .....	119
5.5.6 Analisa Orientasi Bangunan .....	119

5.5.7 Analisa View .....	119
5.5.8 Analisa Kebisingan.....	120
5.5.9 Analisa Arah Matahari.....	121
5.5.10 Analisa Landscape .....	121
<b>5.6 Konsep Estetika Bangunan Dengan Pendekatan <i>Green Architecture</i> .....</b>	<b>122</b>
5.6.1 Analisa dan Konsep Interior Bangunan .....	122
<b>5.7 Analisa Utilitas.....</b>	<b>124</b>
5.7.1 Transportasi Vertikal .....	124
5.7.2 Sistem Air Bersih.....	125
5.7.3 Sistem Drainase .....	125
5.7.4 Jaringan Listrik.....	125
5.7.5 Pencahayaan .....	125
5.7.6 Sistem Penangkal Petir .....	126
5.7.7 Sistem Pencegahan Kebakaran.....	127
<b>BAB 6 KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....</b>	<b>129</b>
<b>6.1 Konsep Perencanaan Shopping Mall.....</b>	<b>129</b>
6.1.1 Pengertian dan Fungsi .....	130
6.1.2 Lingkup Pelayanan .....	130
6.1.3 Rancangan Kegiatan .....	131
6.1.4 Sistem Pengelolaan.....	134
6.1.5 Pola Sirkulasi Kegiatan .....	135
6.1.6 Kegiatan Pelaku Shopping Mall .....	136
6.1.7 Konsep Organisasi Ruang .....	139
6.1.8 Konsep Kebutuhan Ruang.....	140
6.1.9 Konsep Besaran Ruang.....	143
6.1.10 Konsep Pemilihan Site.....	148
<b>6.2 Konsep Perancangan Shopping Mall .....</b>	<b>149</b>
6.2.1 Konsep Sistem Penggabungan.....	149
6.2.2 Konsep Perumahan .....	149
6.2.3 Konsep Façade.....	150
6.2.4 Konsep Pencapaian dan Sirkulasi.....	150
6.2.5 Konsep Bentuk Sirkulasi Ruang.....	150
6.2.6 Gaya dan Bentuk Bangunan .....	150
6.2.7 Konsep Zoning .....	151

6.2.8 Konsep Denah.....	152
6.2.9 Konsep Tampak .....	153
6.2.10 Konsep Aklimitasi Ruang.....	154
6.2.11 Konsep Struktur dan Konstruksi.....	155
6.2.12 Konsep Utilitas .....	155
<b>6.3 Konsep Penekanan Studi .....</b>	<b>156</b>
6.3.1 Kriteria Kenyamanan Konsep Arsitektur Hijau .....	156
6.3.2 Konsep Arsitektur Hijau Pada Bangunan .....	159
<b>6.4 Konsep Elemen Bangunan .....</b>	<b>160</b>
6.4.1 Pencapaian Menuju Bangunan .....	160
6.4.2 Konsep Tata Lenskap .....	160
6.4.3 Konsep Tata Parkir .....	160
<b>6.5 Konsep Tampilan Bangunan.....</b>	<b>161</b>
6.5.1 Tata Massa Bangunan.....	161
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>161</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>162</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Tipikal potongan trotoar pada area komersial.....	38
Gambar 2. 2 Tipikal Furnishings Zone pada pedestrian .....	39
Gambar 2. 3 Tipikal zona pedestrian pada sidewalk corridor .....	40
Gambar 2. 4 Perbangingan kemiringan pada pedestrian yang nyaman .....	40
Gambar 2. 5 Shopping Centre Building Configuration .....	42
Gambar 2. 6 Spatial Leaks .....	43
Gambar 2. 7 Penataan bangunan yang tidak menciptakan enclosure .....	43
Gambar 2. 8 Central Space .....	44
Gambar 2. 9 Ruang utama dan sub ruang menciptakan fokus.....	44
Gambar 2. 10 Ruang terbuka memusat.....	45
Gambar 2. 11 Ruang terbuka menjadi fokus .....	45
Gambar 2. 12 Ruang linier.....	46
Gambar 2. 13 Ruang linier organik.....	46
Gambar 2. 14 Ruang Positif dan Ruang Negatif.....	48

Gambar 2. 15 Bidang alas dengan sifat bahan yang berbeda .....	49
Gambar 2. 16 Bidang alas dengan perbedaan tinggi lantai.....	49
Gambar 2. 17Dinding sebagai pembatas ruang luar .....	50
Gambar 2. 18 Jalur sirkulasi melalui ruang .....	50
Gambar 2. 19 Jalur sirkulasi memotong ruang .....	51
Gambar 2. 20 Jalur sirkulasi berakhir pada ruang .....	51
Gambar 3. 1 Tata Ruang Kota Palangka Raya .....	58
Gambar 3. 2 Lokasi Site.....	59
Gambar 3. 3 Site .....	60
Gambar 3. 4 Pengembangan Sistem Transportasi Nasional Di Pulau Kalimantan .....	74
Gambar 3. 5 Konsep Pusat Pelayanan Wilayah Kota .....	85
Gambar 5. 1 Site .....	107
Gambar 5. 2 Analisa View.....	120
Gambar 5. 3 Analisa Kebisingan .....	121
Gambar 5. 4 Analisa Arah Matahari .....	121
Gambar 6. 1 Organisasi Ruang .....	139
Gambar 6. 2 Denah Lantai Dasar.....	152
Gambar 6. 3 Denah Lantai 1 .....	153
Gambar 6. 4 Konsep Tampak A .....	153
Gambar 6. 5 Konsep Tampak B.....	154
Gambar 6. 6 DENAH GROUND FLOOR .....	162
Gambar 6. 7 DENAH LANTAI 1 .....	163
Gambar 6. 8 POTONGAN A'-A' .....	164
Gambar 6. 9 POTONGAN B'-B' .....	165
Gambar 6. 10 TAMPAK DEPAN .....	166
Gambar 6. 11 TAMPAK BELAKANG.....	166
Gambar 6. 12 3D MODEL.....	166
Gambar 6. 13 3D Model .....	167
Gambar 6. 14 3D Model .....	168

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penulisan.....	18
Tabel 5. 1 Pola Kegiatan dan Kebutuhan Ruang .....	109
Tabel 5. 2 Kegiatan Pengelola .....	110

Tabel 5. 3 Exhibition Hall dan Service .....	111
Tabel 5. 4 Toko dan Café.....	112
Tabel 5. 5 Mushola dan Kebutuhan Parkir .....	112
Tabel 5. 6 Rekapitulasi Besaran Ruang .....	113
Tabel 5. 7 Tabel Warna.....	123

Tabel 6. 1 Kebutuhan Ruang .....	142
Tabel 6. 2 Kebutuhan Parkir .....	142
Tabel 6. 3 Retail.....	143
Tabel 6. 4 Main Anchor .....	144
Tabel 6. 5 Ruang Pengelola .....	146
Tabel 6. 6 Aktifitas Pelengkap.....	146
Tabel 6. 7 Aktifitas Pelayanan .....	147
Tabel 6. 8 Aktifitas Pendukung .....	148

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 5. 1 Pengelola.....	115
Diagram 5. 2 Pengunjung .....	115
Diagram 5. 3 Staff.....	116
Diagram 5. 4 Sistem Otomatis dan Manual Pencegahan Kebakaran.....	128
Diagram 6. 1 Diagram Kegiatan .....	134
Diagram 6. 2 Duagram Divisi.....	134
Diagram 6. 3 Pola Sirkulasi Kegiatan.....	136
Diagram 6. 4 Kegiatan Pengelola .....	137
Diagram 6. 5 Kegiatan Pengunjung.....	138
Diagram 6. 6 Kegiatan Staff .....	138

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Sebuah *Shopping Mall* atau pusat perbelanjaan modern merupakan tempat yang sangat sering dikunjungi oleh masyarakat pada zaman sekarang. *Shopping Mall* sudah seperti suatu tempat yang wajib ada di suatu kota, ditambah lagi dengan minat anak-anak muda zaman sekarang yang gemar berkunjung dan berlama-lama di sebuah *Shopping Mall*.

Pada saat ini, sebuah *Shopping Mall* yang berkonsep *City Walk* sangat diminati pengunjung karena konsep ini memiliki ketertarikan tersendiri. *City Walk* itu sendiri dikenal dengan istilah *Mall* yang berkonsep pedestrian. Pedestrian berasal dari kata latin pedos yang artinya kaki. Pejalan kaki sebagai istilah aktif, adalah orang yang bergerak atau berpindah dari suatu tempat titik tolak ke tempat tujuan tanpa menggunakan alat yang bersifat mekanis (kecuali kursi roda). Jalur pedestrian atau jalur pejalan kaki, adalah tempat atau jalur khusus bagi para pejalan kaki.

Sementara itu, Kota Palangka Raya adalah Ibukota Kalimantan Tengah dengan luas kota paling besar di Indonesia. Kota Palangka Raya merupakan kota yang unggul dalam masalah penataan ruang kota karena di Kota Palangka Raya penduduknya masih terbilang sedikit sehingga sangat jarang ditemui pemukiman atau bangunan-bangunan liar yang terbangun di kota ini sehingga membuat sebuah kota menjadi tidak rapi. Namun dengan luas paling besar di Indonesia ini, Kota Palangka Raya cenderung kurang dalam pembangunan area-area hiburan keluarga seperti pusat perbelanjaan atau *Mall*.

Dari dahulu kala, Kota Palangka Raya sering digadang-gadang berpotensi menjadi Ibukota Indonesia pengganti Kota Jakarta karena luasnya dan juga tata kota

yang cenderung rapih dan teratur. Namun sayangnya dengan kelebihan-kelebihan tersebut, kota ini masih sangat kurang pembangunan sarana hiburan public seperti contohnya *Shopping Mall*.

Tidak heran saat libur akhir pekan maupun libur panjang masyarakat Kota Palangka Raya cenderung lebih memilih untuk berlibur ke Kota Banjar Masin yang merupakan Ibukota Kalimantan Selatan karena sarana hiburannya jauh lebih berkembang dibandingkan dengan Kota Palangka Raya. Tidak sedikit juga masyarakat Kota Palangka Raya memilih untuk berlibur ke kota besar di Pulau Jawa.

### **1.1.2 Latar Belakang Permasalahan**

Dengan adanya *Mall* dengan konsep *City Walk* menjadi suatu ide yang tepat dalam pembangunan Kota Palangka Raya. Tidak hanya dalam aspek hiburan, namun bisa menjadi sebuah daya tarik tersendiri bila berkunjung ke kota ini, mengingat di Kalimantan belum ada pembangunan sebuah *Mall* dengan fungsi sebagai *City Walk* namun tetap bersifat ramah lingkungan dengan mempertahankan prinsip-prinsip Arsitektur Hijau.

Oleh karena itu dengan mewujudkan rancangan *Shopping Mall* berkonsep *City Walk* dengan pendekatan Arsitektur Hijau di Palangka Raya merupakan jawaban yang tepat. Selain bertujuan untuk memberikan sarana hiburan public yang menarik, diharapkan dengan pembangunan ini dapat menarik masyarakat dari luar Kota Palangka Raya untuk datang dan berkunjung.

## **1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN**

Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* di Palangka Raya melalui pengolahan sirkulasi dengan konsep *City Walk* dan pendekatan *Green Architecture*?



### **1.3 TUJUAN DAN SASARAN**

#### **A. Tujuan**

Mewujudkan konsep rencana dan rancangan sebuah *Shopping Mall* dengan fungsi sebagai *City Walk* yang belum pernah ada di Kota Palangka Raya, dengan penekanan desainnya yaitu *Green Architecture*. Sehingga dapat menarik perhatian masyarakat untuk berkunjung ke *Shopping Mall* ini.

#### **B. Sasaran**

Dapat mewujudkan sarana baru bagi pengguna atau pengunjung sarana publik dan sebagai tempat sarana hiburan baru bagi Kota Palangka Raya.

### **1.4 LINGKUP STUDI**

Perencanaan dan perancangan *Mall* ini dibatasi oleh lingkup pembahasan mengenai perencanaan *Shopping Mall* dengan fungsi sebagai *City Walk* baik dari tata ruang dalam maupun tata ruang luar yang dilihat dari pendidikan arsitektur terhadap masyarakat awam dan mengenai teori *Green Architecture*.

Aspek-aspek tersebut kemudian dianalisa hingga dirumuskan menjadi sebuah konsep perencanaan dan perancangan, dan kemudian diwujudkan dalam rancangan ke dalam sebuah *Shopping Mall*.

### **1.5 METODE STUDI**

#### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

##### **A. Metode Observasi**

Pada metode ini untuk mengetahui serta mempelajari perihal kasus yang memiliki fungsi sama atau mendekati sebagai masukan dalam konsep perencanaan dan perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan berkonsep *City Walk*.

## B. Metode Literatur

Pada metode ini literatur ataupun pedoman yang digunakan baik buku maupun media elektronik yang terkait dengan perencanaan dan standar perancangan bangunan yang memiliki fungsi sebagai sarana publik.

## C. Metode Analisis Data

Metode ini melakukan analisis data dan mengklarifikasi berdasarkan teori sehingga dapat menghasilkan konsep perencanaan dan perancangan bangunan yang diinginkan diterapkan.

### 1.5.2 Metode Penarikan Kesimpulan

Merupakan bagian akhir yang menyimpulkan desain yang akan dipakai sebagai perancangan *Mall* di Kota Palangka Raya tersebut.

## 1.6 KEASLIAN PENULISAN

No	Nama Penulis, Judul, dan Tahun Penulisan	Persamaan	Perbedaan	Keaslian Penulisan
1	Bayu Arief Wiyanto, Pusat Perbelanjaan Dengan Konsep <i>City Walk</i> di Solo Baru Kabupaten Sukoharjo. 2018	Penulisan mengenai Pusat Perbelanjaan berkonsep <i>City Walk</i>	Lokasi, kajian penelitian, pendekatan arsitektural, materi dan obyek penelitian	Penentuan lokasi proyek berada di Kota Palangka Raya, Kajian penelitian berasal dari sumber dan media berbeda, pendekatan arsitektural memakai

				ilmu <i>Green Architecture</i>
2	Yanuar Winata Kusumadi, Museum Arsitektur di Jawa Tengah. 2018	Penulisan mengenai pembangunan sarana public di sebuah kota	Jenis proyek, lokasi proyek, kajian penelitian, pendekatan arsitektural, materi dan obyek penelitian	Pemilihan proyek tentang perancangan <i>Shopping Mall City Walk</i> yang berada di Kota Palangka Raya, kajian penelitian berasal dari sumber dan media berbeda, pendekatan arsitektural memakai teori <i>Green Architecture</i>

Tabel 1. 1 Keaslian Penulisan

Sumber: Analisa Penulis, 2019

Dari beberapa hasil penelitian di atas, terdapat beberapa titik perbedaan yang sangat mendasar dengan penelitian ini, yaitu;

Kajian pada penelitian ini merancang *Shopping Mall* di Palangkaraya dengan konsep *City Walk* dan pendekatan *Green Architecture*.

Keaslian penulisan diatas bisa kita analisis bentuknya, yaitu:

1. Yang membedakan nama, tahun, judul tesis.
2. Hasil penulisannya
3. Objek penulisannya

## 1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

### BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang pengadaan proyek dan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM *SHOPPING MALL* DAN *CITY WALK***

Berisi uraian singkat mengenai teori umum yang berkaitan dengan *Shopping Mall* yang berkembang di Indonesia.

## **BAB III TINJAUAN UMUM KOTA PALANGKA RAYA**

Berisi uraian singkat mengenai teori umum yang berkaitan dengan konsep *City Walk* yang berkembang di Indonesia.

## **BAB IV TINJAUAN UMUM *GREEN ARCHITECTURE***

Berisi uraian singkat mengenai teori umum yang berkaitan dengan *Green Architecture*, termasuk di dalamnya adalah standard dalam pembangunan sebuah *Mall* dengan penekanan *Green Architecture*.

## **BAB V ANALISIS KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi mengenai berbagai analisi antara lain analisi pelaku yang berkegiatan di dalam tapak, analisis ruang yang kemudian mendapatkan dimensi ruang yang telah dihitung, analisis berbagai karya arsitektur ke dalam perancangan arsitektural dan analisis tapak.

## **BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi dasar pemikiran dalam perencanaan dan perancangan *Mall* yang nantinya akan diwujudkan dalam desain.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## BAB 2

### TINJAUAN UMUM *SHOPPING MALL* DAN *CITY WALK*

#### 2.1 Tinjauan Umum *Shopping Mall*

##### 2.1.1 Pengertian *Shopping Mall*

*Shopping Mall* terdiri dari beberapa pengertian, yaitu:

1. *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 diantara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan.
2. *Mall* Adalah kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk membeli atau melihat dan membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi pengunjung
3. *Mall* merupakan bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial (*Beddington, Design for Shopping Centre*).
4. *Mall* merupakan suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang/jasa yang bercirikan komersial, melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena karena bertujuan memperoleh keuntungan (profit) sebanyak-banyaknya (*Gruen, Centers for Urban Environment: Survival of the Cities*).
5. *Mall* merupakan sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operation unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut (*Urban Land Institute, Shopping Centre Development Handbook*).
6. *Mall* merupakan kompleks perbelanjaan terencana, dengan pengelolaan yang bersifat terpusat, dengan sistem menyewakan unit-unit kepada pedagang individu, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola

yang bertanggung jawab secara menyeluruh (*Beddington, Design for Shopping Centre*).

7. *Mall* merupakan suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli, juga berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi (*Beddington, Design for Shopping Centre*).
8. *Mall* diartikan sebagai suatu area pergerakan (linier) pada suatu area pusat bisnis kota (*central city business area*) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki. Berbentuk pedestrian dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional (Rubenstein, 1978).
9. *Mall* Adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa departement store besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama *Mall* atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah pusat perbelanjaan (*Mall*), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland, 1987).

Berdasarkan beberapa definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian *Mall* atau arti *Mall* secara arsitektural merupakan suatu ruang rekreasi dan pusat perbelanjaan yang terdiri dari kompleks pertokoan dimana terjadi kegiatan jual beli maupun pertukaran barang dan jasa serta sebagai tempat berkumpul dan berekreasi.

## **2.2 Sejarah Awal *Shopping Mall***

Konsep pusat perbelanjaan atau *Shopping Mall* sebenarnya bukan inovasi baru. *Shopping Mall* merupakan suatu evolusi dari pasar tradisional, yang sudah ada sejak abad pertengahan. Awal mulanya, Orang-orang pada jaman dahulu melakukan transaksi perdagangan di bawah pohon yang membentuk suatu deretan. Namun, seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, kualitas barang dan kuantitas barang yang diperdagangkan juga meningkat. Akibatnya, dari meningkatnya jumlah barang

yang diperdagangkan meningkat, tempat-tempat untuk berjualan menjadi semakin meluas untuk menyesuaikan kebutuhan dan tuntutan masyarakat pada jaman itu. DiTimur Tengah, terdapat *Grand Bazaar* Isfahan yang merupakan suatu lokasi pusat perdagangan yang terdiri dari kumpulan beberapa toko independen yang bernaung di bawah satu struktur, yang berdiri sejak abad ke 10. Sedangkan Contoh di Eropa adalah The Burlington Arcade di London yang resmi dibuka di tahun 1819. Tetapi pembangunan konsep *Mall* baru diperkenalkan melalui bangunan di the arcade di providence, Rhode Island, Amerika Serikat pada tahun 1828.

Akhirnya pembangunan *Shopping Center* atau *Mall* diikuti oleh berbagai kota-kota besar di dunia pada akhir abad 19 dan awal abad ke 20. Pada awalnya *Shopping Center* atau *Mall* hanya memiliki fasilitas toko dan menjual barang-barang menarik, food court dan area untuk parkir kendaraan. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat, fasilitas ini dirasa masih belum cukup untuk memenuhi kebutuhan para pengunjung dan pengguna *Shopping Mall*. Untuk menarik minat perhatian dan mencegah pengunjung dari rasa bosan, *Shopping Center* dikembangkan dengan membuat suasana yang lebih menarik, unik dan berbeda dengan pemilihan konsep bangunan dan interior bangunan yang mengikuti jaman. Selain itu, juga di tambahkan fasilitas hiburan atau entertainment seperti bioskop, café, video *Game Center*, dll. Kesuksesan pembangunan *Shopping Mall* tersebut menjalar ke seluruh dunia, yang pada akhirnya menjadi sebuah persaingan terbuka bagi banyak pihak seperti Negara, para arsitek, dan desainer untuk saling berlomba membangun *Shopping Center* atau *Mall* yang lebih lengkap, lebih baik, dan terbesar dari pendahulunya. perdagangan

### **2.3 Fungsi dan Jenis *Shopping Mall***

*Mall* merupakan suatu pusat perbelanjaan yang terdiri dari kompleks pertokoan dimana terjadi kegiatan jual beli maupun pertukaran barang dan jasa serta sebagai tempat berkumpul dan berekreasi. Sementara Cara klasifikasi atau pengelompokan *Mall* dan pusat perbelanjaan ada beberapa jenis sebagai berikut:



### A. Berdasarkan jenis barang yang dijual

Dikutip dari Nadine Beddington, *Design for Shopping Centers*. Dari jenis barang yang di jual dalam sebuah *Mall*, dikelompokkan berdasarkan beberapa tipe yaitu:

- *Demand* (permintaan)  
Yaitu pusat perbelanjaan yang menjual kebutuhan sehari-hari yang juga merupakan kebutuhan pokok. Misalnya pusat penjualan sembako, pakaian maupun makanan jadi.
- *Semi Demand* (setengah permintaan)  
Yaitu pusat perbelanjaan yang menjual barang-barang untuk kebutuhan tertentu dalam kehidupan sehari-hari. Misalnya adalah pusat penjualan kendaraan, peralatan elektronik dalam rumah tangga.
- *Impuls* (barang yang menarik)  
Yaitu pusat perbelanjaan yang menjual barang-barang mewah yang menggerakkan hati konsumen pada waktu tertentu untuk membelinya. Misalnya pusat penjualan jam tangan dan perhiasan.
- *Drugery*  
Yaitu pusat perbelanjaan yang menjual barang-barang yang bersifat higienis seperti misalnya sabun, parfum dan lain-lain. *Drugery* merupakan jenis store khusus yang biasanya memiliki tempat tersendiri dalam sebuah pusat perbelanjaan.

### B. Berdasarkan Skala Pelayanan

Berdasarkan skala pelayanan, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu:

- Pusat perbelanjaan lokal (*neighborhood Center*)  
Pusat perbelanjaan kelas ini memiliki jangkauan pelayanan yang meliputi 5.000 sampai 4.000 penduduk (skala lingkungan). Luas

bangunan berkisar antara 2.787-9.290 m<sup>2</sup>. Unit penjualan terbesar pada pusat perdagangan golongan ini adalah supermarket.

- Pusat perbelanjaan distrik (*community Center*)

Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan 40.000 sampai 150.000 penduduk (skala wilayah), dengan luas bangunan berkisar antara 9.290-27.870 m<sup>2</sup>. Unit-unit unit-unit penjualannya terdiri atas junior departement store, supermarket, dan toko-toko.

- Pusat perbelanjaan regional (*main Center*)

Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan seluas daerah dengan 150.000 sampai 400.000 penduduk, dengan luas bangunan 27.870-92.990 m<sup>2</sup>. Pusat perbelanjaan golongan ini terdiri dari 1-4 departement store dan 50-100 toko retail, yang tersusun mengitari pedestrian, dan dikelilingi oleh area parkir yz

### C. Berdasarkan Sistem Transaksi

Berdasarkan sistem transaksinya, sebuah pusat perbelanjaan dapat dibedakan sebagai berikut:

- Toko Grosir

Toko grosir adalah toko yang menjual barang dalam partai besar. barang-barang tersebut biasanya disimpan digudang atau ditempat lain, sedangkan yang ada ditoko grosir hanya contohnya. oleh karena penjuakan dilakukan dalam partai besar, biasanya etalase pada toko grosir hanya memerlukan tempat yang relatif kecil, sedangkan bagian terbesarnya adalah gudang tempat menyimpan persediaan.

Aktivitas lain yang juga termasuk aktivitas penting dalam toko ini adalah pengepakan. oleh karena penjualannya dilakukan dalam jumlah besar sekaligus maka pengepakan memerlukan ruang tersendiri yang juga relatif besar, yaitu ruang dropping barang. Area

ini sebaiknya berdimensi cukup besar yang memungkinkan kendaraan pengangkut barang berhenti pada proses pembongkaran atau pemuatan belanjaan.

- Toko Eceran

Menjual barang dalam partai kecil atau per satuan barang. Toko eceran lebih banyak menarik pembeli karena tingkat variasi barangnya yang tinggi. Pada tokosemacam ini, area display barang dagangan memerlukan ruang dengan dimensi yang relatif besar untuk mawadahi variasi dagangan yang tinggi. Sebaliknya, gudang mungkin hanya memerlukan area dengan dimensi yang lebih kecil. Area dropping barang bukan merupakan area vital pada toko jenis ini.

#### **D. Berdasarkan Lokasi**

Berdasarkan lokasi dan target konsumennya, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis sebagai berikut:

- Pasar (*market*)

Merupakan kelompok fasilitas perbelanjaan sederhana (toko, kios dan sebagainya) yang berada di suatu area tertentu pada suatu wilayah dan didominasi menjual kebutuhan primer masyarakat. Pengelolaan barang dan jasa pada pusat perbelanjaan ini dilakukan secara tradisional yaitu dengan sistem transaksi langsung dengan uang tunai.

- *Shopping street*

Merupakan pengelompokan sarana perbelanjaan yang terdiri dari deretan toko atau kios terbuka pada suatu penggal jalan.

- *Shopping precinct*

merupakan kompleks pertokoan terbuka yang menghadap pada suatu ruang terbuka yang bebas. Perbelanjaan ini biasanya tumbuh di dekat objek wisata maupun kawasan wisata.

- *Shopping Center*

Merupakan pengelompokan fasilitas perbelanjaan (toko dan kios) yang berada pada satu atap. didominasi menjual kebutuhan sekunder dan tersier.

- *Departement store*

Merupakan wadah perdagangan eceran besar dari berbagai jenis barang yang berada di bawah satu atap. Transaksi dibantu oleh tenaga pelayan untuk membantu konsumen.

- *Supermarket*

Merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri (self service).

- *Superstore*

Merupakan pusat perdagangan dengan luas area penjualan lebih dari 2.500m<sup>2</sup>. pada umumnya luas superstore berkisar antar 5.000 m<sup>2</sup> sampai dengan 7000 m<sup>2</sup>. Superstore ini terletak dipusat kota dan menggunakan self service.

- *Hypermarket*

Merupakan bentuk perluasan superstore, dengan luas lantai minimum 5000 m<sup>2</sup>. Barang yang dijual di hypermarket biasanya juga lebih lengkap mulai dari kebutuhan pokok, perabotan, elektronik hingga barang-barang mewah

- *Shopping Mall*

Merupakan sebuah plaza umum, jalan-jalan umum atau sekumpulan sistem dengan belok-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Jadi, *Mall* bisa disebut jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu lintas umum, tetapi memiliki akses mudah terhadapnya, sebagai tempat berjalan-jalan, duduk-duduk, bersantai dan dilengkapi dengan unsur-unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan dalam menikmati suasana.

- *Town Square*

Merupakan pusat perbelanjaan tingkat internasional yang unik dilengkapi area rekreasi independen dengan fasilitas penunjang yang sesuai dengan kebutuhan pasar.

## 2.4 Kriteria Tipe Lokasi *Shopping Mall*

Dalam merancang *Shopping Mall*, diperlukan beberapa unsur penting yang harus diperhatikan agar dapat memberikan pengalaman belanja yang mengesankan bagi para pengunjungnya. Dalam menentukan kualitas sebuah *Shopping Mall*. Menurut Nadine Beddington (*Design for Shopping Center*, 1982) ada 3 unsur penting dalam menentukan kualitas pusat perbelanjaan, yaitu :

### A. *Hardware*

Hardware memiliki peranan sebagai penarik minat konsumen agar datang ke suatu pusat perbelanjaan. Hardware adalah merupakan keadaan fisik suatu pusat perbelanjaan yang dilihat dari lokasi dan kondisi lingkungan sekitar, serta arsitektur pada pusat perbelanjaan agar dapat dijangkau dan menarik untuk dikunjungi.

1. Aksesibilitas Lokasi pusat perbelanjaan menunjukkan fungsi dari kemudahan akses dan kedekatan jarak dengan sarana dan fasilitas. Ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan lokasi pusat perbelanjaan, yaitu ukuran dari area pusat perbelanjaan, populasi, jumlah kekuatan pembeli, penjualan potensial, dan situasi pusat perbelanjaan. Jenis lokasi dan jalan dapat dilihat dari:

- Lokasi yang strategis. Letak pusat pebelanjaan yang baik adalah dengan memperhatikan letaknya yang strategis, karena letak pusat perbelanjaan tersebut mempengaruhi tingkat keramaian pengunjung dan mempengaruhi tingkat sewa yang diinginkan. Letak pusat perbelanjaan yang strategis adalah lokasi yang memiliki akses jalan yang memadai dan tersedianya transportasi yang mudah dan memadai.
- Kualitas lingkungan sekitar pusat perbelanjaan Lingkungan adalah suatu area yang berada di sekitar pusat perbelanjaan, biasanya

dikaitkan dengan tata ruang, atau kondisi penduduk sekitar pusat perbelanjaan.

- Jarak dengan pusat bisnis, permukiman, perkantoran, rekreasi, dan transportasi. Jarak adalah satuan ukur yang memisahkan antara lokasi yang satu dengan lokasi yang lain. Jarak memiliki pengaruh yang sangat penting dalam menarik calon tenant untuk ke pusat perbelanjaan tersebut. Tingkat keramaian pusat perbelanjaan juga memiliki beberapa aspek pendukung, misalnya semakin dekat dengan pusat bisnis maka tingkat hunian dari tenant akan semakin tinggi, terlebih jika didukung dengan akses transportasi yang mudah dan berada dekat daerah permukiman yang padat.
- Alternatif akses jalan dalam pencapaian dan lalu lintas yang tidak macet. Kemudahan dalam pencapaian menuju pusat perbelanjaan menjadi salah satu faktor penting dari pengelola pusat perbelanjaan dalam menarik perhatian pengunjung. Karena jika akses suatu pusat perbelanjaan sulit dicapai, secara otomatis masyarakat akan enggan untuk mengunjungi pusat perbelanjaan tersebut.

## **B. Arsitektur**

Desain yang membedakan identitas suatu toko dengan toko yang lainnya

- **Desain Eksterior**  
Eksterior selalu dikaitkan dengan seni dan keindahan suatu bangunan. Eksterior merupakan cermin awal dari para pengunjung dan penyewa toko dalam sebuah aktivitas yang dilakukan di dalamnya. Eksterior memiliki peranan yang penting karena memberikan kesan pertama pada pengunjung agar tertarik datang ke pusat perbelanjaan tersebut. Selain itu eksterior juga memberikan kesan nyaman bagi para pengunjung dan penyewa toko di pusat perbelanjaan tersebut.
- **Keserasian eksterior dengan interior gedung** Peranan penting interior dari sebuah pusat perbelanjaan adalah untuk menarik minat penyewaan pengunjung. Keserasian dan keindahan merupakan hal yang mutlak dan

saling berkaitan, Di area inilah para pengunjung akan menghabiskan waktu untuk mencari barang dan berbelanja, sehingga dengan suasana toko yang bagus, bersih, rapi akan menimbulkan kenyamanan bagi para pengunjung suatu pusat perbelanjaan. Selain itu desain interior gedung dapat dijadikan sebuah simbol dari pusat perbelanjaan tersebut.

- Tata Letak (layout toko) Tata letak atau layout yang tertata rapi secara tidak langsung dapat menarik minat pengunjung untuk beraktivitas dan melakukan suatu transaksi di dalam pusat perbelanjaan. Menurut Wakefield dan Baker (1998) menyatakan bahwa layout *Mall* memiliki efek konsisten terhadap excitement dan desire to stay.

### C. Software

Software adalah suatu manfaat atau kepuasan yang ditawarkan kepada penjualan pusat perbelanjaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi jenis software, meliputi:

#### 1. Fasilitas penunjang

Kenyamanan dan kemudahan pengunjung Menurut Lynda dan Tong (2005), fasilitas penunjang kenyamanan dan kemudahan pengunjung adalah fasilitas yang ditawarkan oleh pusat perbelanjaan kepada pengunjung untuk mendukung suasana belanja yang nyaman dan mudah.

- Kapasitas parker

Kemampuan daya tampung suatu pusat perbelanjaan agar dapat menampung kendaraan penyewa dan pengunjung menjadi pertimbangan utama dari pihak pengelola untuk memberikan fasilitas yang memadai dengan tingkat keamanan yang tinggi. Peritel perlu mengamati pusat perbelanjaan pada beragam waktu, dalam harian, mingguan, dan musiman. Selain itu yang perlu diperhatikan adalah mempertimbangkan kebutuhan parkir untuk karyawan, proporsi pengunjung dengan memakai mobil, parkir non-pengunjung, dan tipikal lamanya waktu belanja dan tipikal waktu berbelanja para pengunjung.



- Pendingin Ruangan (Air Conditioner)  
Pendingin ruangan adalah syarat yang mutlak bagi pengelola pusat perbelanjaan karena berhubungan dengan kenyamanan pengunjung dan penyewa dalam melakukan aktivitas bisnis.
- Listrik dan generator  
Listrik dan generator merupakan fasilitas utama yang harus dimiliki pengelola pusat perbelanjaan. Tingkat kestabilan tegangan dan kemampuan supply listrik menjadikan nilai plus bagi para penyewa toko karena memberikan rasa aman dari bahaya kebakaran yang diakibatkan oleh korsleting listrik.
- Tangga dan escalator  
Adalah fasilitas yang penting untuk menunjang segala aktifitas berbelanja di pusat perbelanjaan. Eskalator lebih efisien dibandingkan dengan tangga karena memudahkan pergerakan pengunjung dalam jumlah besar secara lebih teratur
- Toilet  
Desain interior toilet seharusnya disesuaikan dengan tema interior pusat perbelanjaan, sasaran pengunjung dan kemudahan pemeliharaan.
- Telepon Umum  
Telepon umum sebagai sarana pendukung telekomunikasi yang bersifat umum dan digunakan untuk kepentingan bersama seluruh pengguna pusat perbelanjaan.
- Bank atau ATM  
Bank atau ATM adalah tempat dan sarana untuk memudahkan seluruh pengguna pusat perbelanjaan yang akan mengambil uang melalui ATM maupun bagi para penyewa yang akan menyimpan uang hasil usahanya sehingga lebih dimudahkan dalam segala hal terutama dari sisi keamanan.

## 2. Fasilitas penunjang keramaian pengunjung

Salah satu faktor fasilitas penunjang keramaian pengunjung adalah kelengkapan bauran penyewa toko, seperti toko ritel kecil yang menjual aneka variasi produk busana, toko kosmetik, dan toko kecil lainnya yang letaknya berada disekitar penyewa utama. Barang-barang yang dijual oleh peritel juga dapat mempengaruhi citranya. Dengan menjual barang-barang nomor satu (barang-barang authentic atau asli) dan berkualitas tinggi menciptakan citra yang baik.

3. Kekuatan daya tarik penyewa utama (anchor tenant)

Penyewa utama adalah suatu usaha ritel besar dan kuat dengan nama toko yang terkenal dan memiliki keahlian dalam menawarkan beraneka ragam produk, sehingga mampu menarik pengunjung dalam jumlah besar ke lokasi usaha mereka. Tujuan dari anchor tenant adalah untuk menarik perhatian pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya, Penempatan penyewa utama mempengaruhi sirkulasi para pengunjung dan menarik pengunjung untuk ke tokotoko spesialis dan restaurant. Selain itu, dengan adanya anchor tenant, reputasi pusat perbelanjaan tersebut akan naik, sehinggadapat meningkatkan keyakinan para peritel kecil lainnya untuk menyewa ruang usaha di pusat perbelanjaan tersebut.

**D. Brainware**

Brainware adalah salah satu sarana pendukung keberhasilan suatu toko dalam menghadapi persaingan usaha. Pada dasarnya brainware mempunyai fungsi untuk memberitahu konsumen agar membeli barang yang ditawarkan. Pengelola suatu perbelanjaan harus berusaha menggunakan brainware yang dapat mendukung dan memperkuat image usahanya. Ada 3 brainware, yaitu :

- Manajemen pengelola gedung, seperti misi manajemen dan budaya perusahaan, manajemen property dan maintenance, pelayanan dan staf ahli, pengalaman, dan hubungan dengan penyewa.

- Mutu penunjang kenyamanan pengunjung, seperti keamanan, kebersihan, parkir yang terorganisir dengan baik.
- Promosi dan publikasi seperti program promosi gedung, kualitas dari kegiatan pameran dan acara besar.

## 2.5 Elemen-elemen Pusat Perbelanjaan

- Anchor (Magnet) Adalah transformasi dari “nodes”, dapat juga berfungsi sebagai “landmark”, perwujudannya berupa plaza dan *Mall*.
- Secondary Anchor Adalah transformasi dari “distric”. Perwujudannya berupa toko pengecer, retail, supermarket, superstore, bioskop, dll.
- Street *Mall* Adalah transformasi bentuk “paths”, perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet.

## 2.6 Faktor yang Mendorong Pengalaman Belanja yang Menyenangkan

Pusat perbelanjaan merupakan tempat yang dibuat atau dirancang untuk kebutuhan masyarakat dan sebagai sarana untuk refreshing. Pusat perbelanjaan membutuhkan faktor-faktor yang dapat mendorong pengalaman belanja yang menyenangkan untuk para konsumennya. Dikemukakan oleh Jones (1999), beliau mengidentifikasi bahwa faktor-faktor yang berkontribusi terhadap karakteristik hiburan dalam berbelanja ada dua kelompok utama, yaitu adalah faktor retailer dan customer.

- Faktor retailer adalah segala sesuatu yang berasal dari sisi lingkungan tempat perbelanjaan yang ditawarkan oleh retailer yang dapat mendorong pengalaman belanja yang menyenangkan. Ada 4 faktor retailer yaitu selection ( mencakup keunikan dan keragaman item-item yang ditawarkan di toko sehingga dapat menjadi pilihan tersendiri bagi pembeli), prices ( kesenangan konsumen jika menemukan item-item barang yang murah dan berdiskon/memiliki kesempatan untuk menawar), store

environment (Dekorasi, pengelolaan, dan keseluruhan layout toko), dan salespeople (keberadaan tenaga penjualan dalam memberikan pelayanan kepada konsumen).

- Faktor customer adalah faktor-faktor penting yang berasal dari sisi personal customer yang berkaitan dengan aktivitas belanja. Ada 5 aspek faktor customer, yaitu social aspect (konsumen dapat bersosialisasi dengan keluarga dan teman), task (pemenuhan kebutuhan barang yang ingin dibeli), time (dapat menghabiskan waktu luang dengan melihat-lihat barang), involvement (tingkat kertertarikan konsumen dengan barang yang ingin dibelinya) dan financial resources (memiliki sumber keuangan yang tidak terbatas menimbulkan perasaan bebas dan senang dalam pengalaman belanjanya).

## 2.7 Sistem Sirkulasi Pusat Perbelanjaan

Ada beberapa macam sistem perbelanjaan, yaitu:

### 1. Sistem Banyak Koridor

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan banyak koridor:

- Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / dekat pintu
- Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi
- Terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an di Indonesia. Contoh: Pasar Senen dan Pertokoan Duta Merlin.

### 2. Sistem Plaza

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem plaza:

- Terdapat plaza/ ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang.
- Mulai terdapat hierarki dari masing-masing lokasi toko, lokasi strategis berada di dekat plaza tersebut, serta mulai mengenal pola vide dan mezanin. Contoh: Plaza Indonesia, Gajah Mada Plaza, Ratu Plaza, Plaza Semanggi, ITC Cempaka Mas, dan lain-lain.

### 3. Sistem *Mall*

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem *Mall*:

- Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur tersebut menjadi jalur sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama. Contoh: Pondok Indah *Mall*, Blok M, Atrium Senen, *Mall* Kelapa Gading, *Mall* Ciputra.

#### 2.8 Pengertian *City Walk*

Dalam bahasa baku urban *Design*, *City Walk* dikenal dengan istilah *Mall* atau pedestrian. Pedestrian berasal dari kata latin Pedos yang artinya kaki. Pedestrian dapat berupa trotoar, alun-alun dan sebagainya. Shivani (1985) dan Lynch (1987) mengemukakan bahwa pedestrian bagian dari public space dan merupakan aspek penting sebuah urban space, baik berupa square (lapangan-open space) maupun street (jalan-koridor). Jika jalan dirancang sebagai public space berarti memberikan porsi yang dominan bagi pejalan kaki dan membatasi fungsi kendaraan bermotor. Pengembangan ruas jalan menjadi public space ini dapat menggunakan pendekatan *City Walk* atau *Mall*. *Mall* berarti sebuah plaza umum, jalan-jalan umum atau sekumpulan sistem jalan dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki.

Menurut Rubenstein (1978) *Mall* adalah sebagai suatu area pergerakan dengan pola linier pada suatu area pusat bisnis kota atau Central Business District (CBD) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, berbentuk pedestrian dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional. Sedangkan menurut Maitland (1987), *Mall* adalah pusat perbelanjaan yang didalamnya terdapat satu atau beberapa department store besar sebagai daya tarik dari beberapa retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko-toko yang menghadap ke koridor utama *Mall* atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari *Shopping Mall*, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan

sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang.

Menurut Maithland (1987), berdasarkan bentuknya *Mall* terdiri dari tiga jenis dengan keuntungan dan kerugiannya masing-masing, yaitu:

- a. *Open Mall* (*Mall* terbuka), adalah *Mall* tanpa penutup atap. Keuntungan dari *open Mall* ini adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah. Kerugiannya adalah kendala pada climatic control berpengaruh terhadap kenyamanan dan kesan kewadahan kurang.
- b. *Enclosed Mall* (*Mall* tertutup), adalah *Mall* dengan penutup atap. Keuntungannya dari segi kenyamanan. Kerugiannya adalah biaya yang mahal dan kesan ruang yang kurang luas.
- c. *Integrated Mall*, adalah penggabungan antara *Mall* terbuka dan *Mall* tertutup. Biasanya berupa *Mall* tertutup dengan akhiran *Mall* terbuka.

Berdasarkan dari cara pola penataannya, menurut Rubenstein (1987) *Mall* dapat dibedakan menjadi:

- a. *Full Mall*, diperoleh dengan menutup suatu jalan yang sebenarnya difungsikan untuk kendaraan, dan diubah menjadi jalan untuk pejalan kaki atau plaza dengan jenis perkerasan yang berbeda, dan dilengkapi dengan pepohonan, penerangan dan elemen ruang luar lainnya.
- b. *Transit Mall*, dibuat dengan memindahkan kendaraan pribadi dan kendaraan angkutan dari jalan yang sudah ada, dan hanya mengizinkan sarana transportasi umum seperti bus, taxi dan kendaraan umum lainnya pada jalan tersebut. Parkir ditepi jalan (*on-street parking*) dilarang, jalur pejalan kaki diperbesar dan dilengkapi juga elemen. ruang luar seperti paving, bangku dan tempat duduk, pohon-pohon, pencahayaan buatan, patung, air mancur.

- c. *Semi Mall*. Pada *Mall* jenis ini, jumlah lalu lintas dan kendaraan parkir dikurangi, jalur untuk pejalan kaki diperluas serta dilengkapi dengan taman dan pepohonan, penerangan dan elemen luar lainnya.

Dari penjelasan-penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa *City Walk* merupakan ruang terbuka yang berbentuk koridor bagi pejalan kaki dan yang menghubungkan beberapa massa bangunan dengan fungsi komersial dan ritel yang ada. Setiap persimpangan koridor *City Walk* bisa digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan, dan juga berfungsi sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang terpecah.

## **2.9 Konsep Citywalk pada Pusat Perbelanjaan Modern**

Munculnya konsep Citywalk mengembalikan esensi sebuah ruang terbuka pada jaman arsitektur klasik. Konsep Citywalk merupakan konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik.

Konsep *City Walk* sebenarnya merupakan konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik. Citywalk diluar sebuah pusat perbelanjaan modern merupakan area yang dimiliki publik sedangkan citywalk pada pusat perbelanjaan modern adalah membawa konsep citywalk dalam kota yang sebenarnya kedalam skala yang lebih kecil, yang berupa wadah/ tempat untuk berekrasi sekaligus berbelanja dan berada di lahan properti pengembang privat yang diperuntukan sebagai ruang publik.

Menurut Aditya W. Fitrianto dalam artikel IAI 2006, *citywalk* sebenarnya tak lebih dari koridor jalan yang dikhususkan untuk deretan toko. Bedanya, jalan-jalan ini berada di lahan properti milik pengembang privat atau pengelolaannya dapat dikatakan berada dalam satu atap dan jalan- jalan tersebut diperuntukkan sebagai ruang publik. *Citywalk* hadir berupa koridor untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Koridor ini bersifat terbuka (tanpa AC)



dan cukup lebar, berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung jenis kegiatan yang akan diciptakan. Selain itu, beliau juga mengemukakan *citywalk* sebagai koridor komersial seharusnya dapat memberikan rasa nyaman dari iklim tropis yang ada di Indonesia seperti panas dan hujan misalnya. Aktivitas di *citywalk* biasanya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat ini. Dan tempat nongkrong di kafe dan restoran sampai toko yang menjual pernak-pernik yang berkaitan dengan gaya hidup, seperti barangteknologi, tempat bermain anak, olahraga, bioskop, hingga barang kerajinan. Persimpangan koridor *citywalk* pada suatu pusat perbelanjaan sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Ruang ini juga berfungsi sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpecah. Fungsi kegiatan ini sangat membantu dalam mengundang pengunjung pada waktu tertentu seperti akhir minggu misalnya.

Berdasarkan pemahaman mengenai *citywalk* di atas dapat disimpulkan pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk* ini merupakan pusat berbelanja berupa open *Mall Center* serta memiliki bentuk pedestrian *Mall*, yaitu sebuah pusat perbelanjaan yang retail-retail dan fasilitas pendukungnya dihubungkan oleh pedestrian berupa koridor terbuka dan bebas dari kendaraan.

## **2.10 Elemen Citywalk pada pusat perbelanjaan modern**

Dari pengertian mengenai konsep *Citywalk* di atas dapat ditarik kesimpulan mengenai elemen-elemen utama pembentuk *Citywalk* yaitu open space, pedestrian, dan retail-retail (bangunan).

### **2.10.1 Open Space pada pusat perbelanjaan**

Persimpangan koridor *citywalk* pada suatu pusat perbelanjaan sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Ruang ini juga berfungsi sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpecah.

Fungsi open space pada *citywalk*:

- Digunakan untuk panggung/ tempat hiburan

- Sebagai ruang penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpisah.

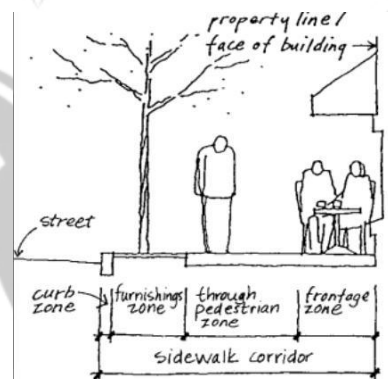
### 2.10.2 Pedestrian pada pusat perbelanjaan

Pedestrian berasal dari kata pedos (Yunani) yang berarti kaki. Sehingga pedestrian dapat diartikan sebagai pejalan kaki atau orang yang berjalan kaki, sedangkan jalan yaitu media diatas bumi yang memudahkan manusia dalam tujuan berjalan. Jadi, pedestrian dalam hal ini mempunyai arti pergerakan atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat sebagai titik tolak ke tempat lain sebagai tujuan dengan menggunakan moda jalan kaki.

Fitur yang paling penting pada pedestrian pusat perbelanjaan dengan tipe terbuka adalah pedestrian yang teduh. Bentuk penutup pedestrian dapat disediakan melalui 2 cara yaitu:

- Dengan memundurkan pertokoan/retail dari bangunan utama lantai atas.
- Dengan menambahkan kanopi.

Zona Pedestrian pada pusat perbelanjaan dengan konsep citywalk



Gambar 2. 1 Tipikal potongan trotoar pada area komersial

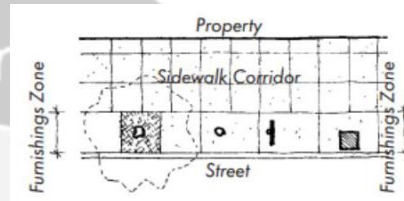
Sumber: *Portland Pedestrian Design Guide, 1998*

- Curb Zone

Zona curb mencegah air masuk ke area pedestrian. Lebar zona curb minimal 150 mm dan tingginya 175 mm untuk area komersial.

- **Furnishing Zone**

Zona furnishing berfungsi sebagai buffer area pedestrian serta sebagai area peletakan elemen-elemen seperti pohon, signage, tempat sampah, dan street furniture lainnya.



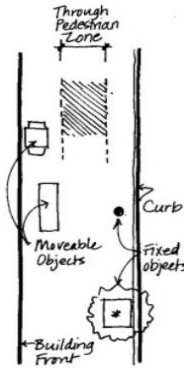
Gambar 2. 2 Tipikal Furnishings Zone pada pedestrian

Sumber: *Portland Pedestrian Design Guide, 1998*

- **Through pedestrian zone**

Pada zona pedestrian area komersila penambahan paving diperlukan agar terlihat lebih atraktif. Lebar zona pedestrian sesuai dengan kebutuhan, dengan ruang minimal manusia 60 cm. Pada kawasan pedestrian secara umum, lebar zona pedestrian minimal 2,5 m. Pada area citywalk sebuah kota lebar zona pedestrian minimal 1,9 m. Pada area lokal lebar zona pedestrian minimal 1,5 m.

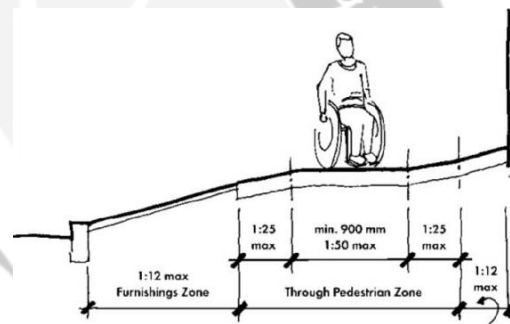
Pemukaan area pedestrian harus dirancang kuat dan stabil, anti slip, dan aksesibel untuk pengguna yang menggunakan kursi roda serta model transportasi bantuan lainnya.



Gambar 2. 3 Tipikal zona pedestrian pada sidewalk corridor

Sumber: *Portland Pedestrian Design Guide, 1998*

Kemiringan ramp pedestrian yang nyaman adalah dengan perbandingan 1:12 untuk zona furnishing, 1:50 untuk zona pedestrian, dan 1:12 untuk zona frontage.



Gambar 2. 4 Perbandingan kemiringan pada pedestrian yang nyaman

Sumber: *Portland Pedestrian Design Guide, 1998*

- Frontage zone

Zona frontage merupakan zona transisi antara area pedestrian dan garis bangunan, untuk memberikan jarak kenyamanan bagi pejalan kaki terhadap frontage dari bangunan. Pada zona ini ditempatkan elem-elemen seperti kursi, telpon umum, tiang petunjuk serta tiang utilitas.

### 2.10.3 Bangunan pertokoan pada pusat perbelanjaan

Bangunan pada konsep citywalk merupakan salah satu elemen pembentuk citywalk dalam pusat perbelanjaan modern. Karena fungsinya sebagai tempat komersial, maka bangunan harus ada untuk memenuhi fungsi komersial yang berupa pusat perbelanjaan modern ini.

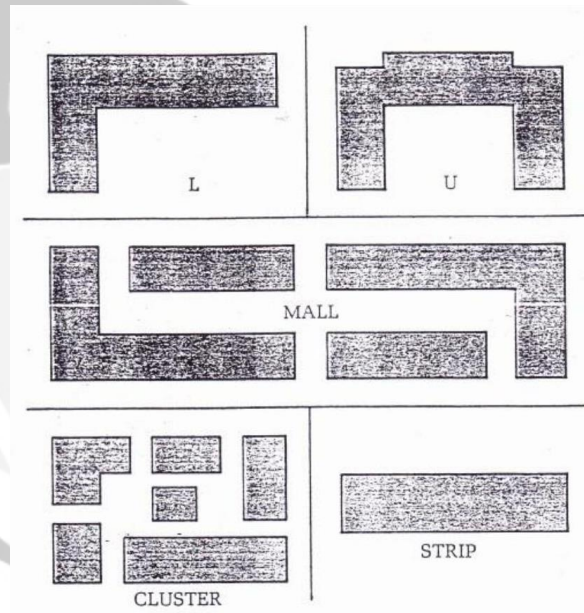
#### A. Pola bangunan pusat perbelanjaan

Pola konfigurasi bangunan pada pusat perbelanjaan merupakan hal yang penting dari proses perencanaan site bagi penyewa maupun developer. Pertimbangan dari developer adalah menentukan pola bangunan dan menempatkan penyewa utama. Penyewa-penyewa ini diatur sedemikian rupa sehingga menimbulkan suatu jalur lalu lintas perbelanjaan antara penyewa utama dengan penyewa lain.

Berdasarkan konfigurasi tersebut, terdapat macam dan pola bangunan dan konfigurasi, antara lain<sup>56</sup> :

- Bentuk linier merupakan suatu deretan toko-toko yang membentuk garis lurus yang dipersatukan oleh kanopi dan pedestrian yang terdapat di sepanjang bagian depan toko-toko . Bangunan tipe ini biasanya dimundurkan dari batas jalan dan sebagian besar parkir terletak antara jalan dan bangunan. Pengaturan dengan tipe ini paling sering diterapkan pada neighbourhood *Shopping Center* dengan peletakan penyewa-penyewa utama pada ujungnya.
- Bentuk L dan U merupakan perkembangan dari bentuk linier *Shopping Center* yang besar dan *community Shopping Centers* yang kecil, sedangkan bentuk U sesuai dengan *community Shopping Center* yang besar.
- *Mall*, merupakan daerah bagi pejalan kaki yang terletak diantara bangunan linier yang berhadapan, kemudian *Mall* menjadi daerah bagi pejalan kaki untuk hilir-mudik dalam berbelanja. *Mall* telah menjadi standart regional *Shopping Center* dan sedang diterapkan pula pada *community Shopping Center*.

- Cluster, merupakan perkembangan dari konsep *Mall*, tetapi pada penerapan cluster lebih ditekankan pada penggunaan beberapa massa bangunan yang berdiri sendiri, dipisahkan oleh jalur bagi pejalan kaki atau taman pada regional *Shopping Center*. Bentuk cluster bervariasi dengan menggunakan bentuk-bentuk dari huruf X, Y, dan halter.

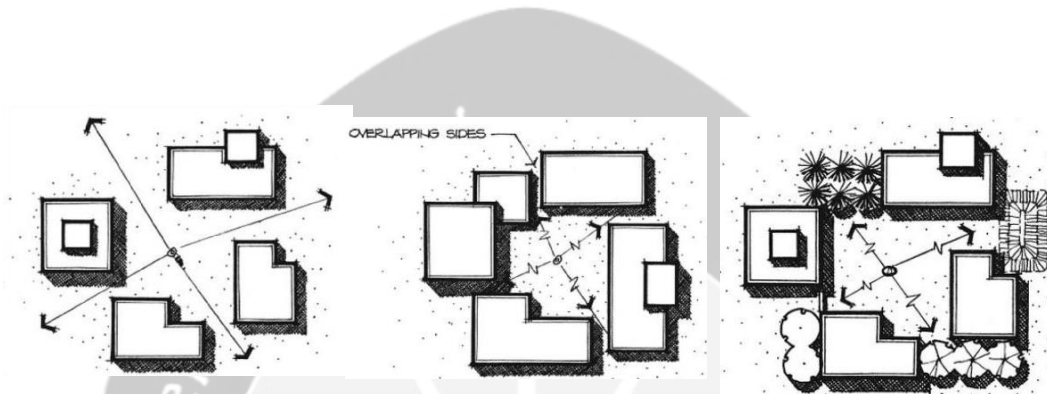


Gambar 2. 5 Shopping Centre Building Configuration

Sumber: Uli- The Urban Land Institute, 1985

## B. Penataan Bangunan

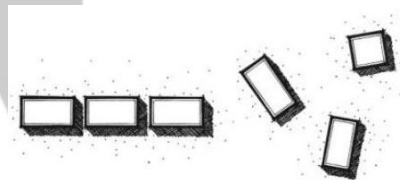
Tingkat enclosure yang tinggi didapat dari ada atau tidaknya batas, seperti halnya dinding pada bangunan. Ketika kelompok bangunan membentuk ruang di tengah, namun masih memungkinkan untuk memandang keluar area tersebut, maka akan terbentuk apa yang disebut “spatial leaks”. Untuk meningkatkan enclosurennya, dapat digunakan elemen lain, misalnya vegetasi atau menggunakan overlapping sisi bangunan.



*Gambar 2. 6 Spatial Leaks*

*Sumber: Booth, Norman. K., 1983*

Kelompok bangunan yang ditata membentuk sebuah garis tidak akan menciptakan suatu enclosure yang jelas, sehingga tidak membentuk sebuah ruang. Begitu juga halnya dengan kelompok bangunan yang disusun acak, tanpa penataan yang dirancang.

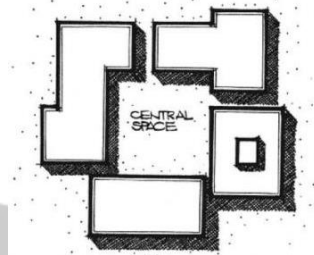


*Gambar 2. 7 Penataan bangunan yang tidak menciptakan enclosure*

*Sumber: Booth, Norman. K., 1983*

Teknik paling mudah untuk menata kelompok bangunan untuk menciptakan sebuah ruang adalah dengan membentuk dinding fasad mengelilingi yang menerus, karena ruang ditengahnya akan mudah terasa.

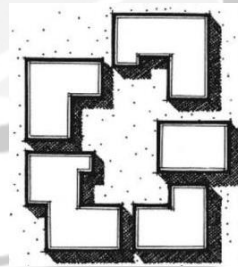
Namun ruang yang dihasilkan akan terasa statis dan sulit melakukan pergerakan.



*Gambar 2. 8 Central Space*

*Sumber: Booth, Norman. K., 1983*

Dengan menciptakan central space ruang yang tercipta memiliki hirarki yang sejajar. Dalam komposisi ruang yang tercipta, tidak terdapat suatu fokus. Untuk menciptakan fokus dalam ruang, dapat dibuat ruang utama dengan sub ruang-sub ruang disekitarnya.



*Gambar 2. 9 Ruang utama dan sub ruang menciptakan fokus*

*Sumber: Booth, Norman. K., 1983*

### **C. Karakter bangunan**

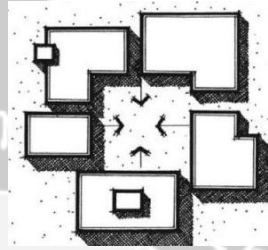
Karakter bangunan mempengaruhi kualitas ruang yang diciptakan. Karakter bangunan meliputi warna, tekstur, detail, dan proporsi dari fasad bangunan yang mempengaruhi personalitas dari ruang luar di sekitar bangunan. Fasad bangunan dapat memberikan kesan dingin atau hangat di lingkungan sekitarnya.

### **D. Tipe Kelompok Bangunan dan Ruang yang Dibentuknya**

- Ruang terbuka yang memusat



Konsep dasar dari tipe ini adalah menata kelompok bangunan mengelilingi sebuah ruang terbuka yang memusat yang menghubungkan seluruh bangunan. Kelemahan tipe ruang ini adalah ruang yang terbentuk memiliki tingkat enclosure yang kuat, sehingga terbentuk suatu dead end. Manusia dipaksa memasuki ruang ini, bukan melewati ruang ini.

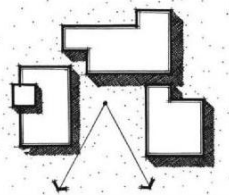


Gambar 2. 10 Ruang terbuka memusat

Sumber: Booth, Norman. K., 1983

- Ruang terbuka yang menjadi fokus

Konsep dari tipe ruang ini adalah membentuk ruang terbuka sebagai fokus dengan membuka salah satu sisi, sehingga memungkinkan adanya pandangan menuju sisi tersebut. Namun untuk tetap menciptakan enclosure, dapat disunatkan elemn lansekap lainnya.

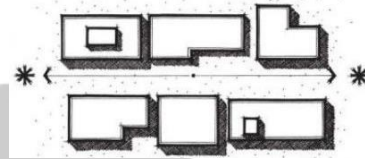


Gambar 2. 11 Ruang terbuka menjadi fokus

Sumber: Booth, Norman. K., 1983

- Ruang linier

Ruang memanjang yang terbentuk dari penataan bangunan memanjang dan menciptakan ruang pada salah satu atau kedua ujungnya.

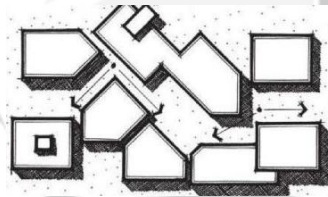


Gambar 2. 12 Ruang linier

Sumber: Booth, Norman. K., 1983

- Ruang linier organik

Ruang memanjang yang terbentuk dari penataan bangunan memanjang dan menciptakan ruang pada salah satu atau kedua ujungnya, namun memiliki jalur yang tidak sederhana. Misalnya memiliki sudut pada setiap jarak tertentu.



Gambar 2. 13 Ruang linier organik

Sumber: Booth, Norman. K., 1983

## 2.11 Ruang

Ruang merupakan suatu tempat dimana kita bisa merasakan adanya batas-batas baik secara fisik oleh indera manusia maupun yang dapat ditangkap indera manusia. Ruang mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Ruang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia baik secara psikologis emosional (persepsi), maupun dimensional. Imanuel Kant berpendapat bahwa Ruang bukanlah suatu yang obyektif atau nyata, tetapi merupakan suatu yang subyektif sebagai hasil pemikiran dan perasaan manusia. Sedangkan Plato berpendapat

bahwa Ruang adalah suatu kerangka atau wadah dimana obyek dan kejadian tertentu berada. Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa Ruang adalah: Suatu wadah yang tidak nyata akan tetapi dapat dirasakan oleh manusia.

Perasaan persepsi masing-masing individu melalui penglihatan, penciuman, pendengaran, dan penafsirannya.

Prinsip-prinsip penataan ruang, yaitu:

- a. Axis/sumbu: sebuah garis yang dibentuk oleh dua titik sehingga membagi ruang menjadi simetri atau seimbang.
- b. Simetri: distribusi yang seimbang dan susunan bentuk yang setara dan ruang sisi yang berlawanan dari garis pemisah atau sumbu.
- c. Hirarki: pembedaan kepentingan atau makna dari suatu bentuk ruang dengan ukuran, bentuk atau penempatan relatif terhadap bentuk lain.
- d. Ritme: pengulangan yang memiliki suatu pola atau pergantian unsur atau motif dalam bentuk yang sama atau berbeda.
- e. Datum: sebuah garis, bidang atau volume yang tersusun kontinyu untuk mengatur pola bentuk dan ruang.
- f. Transformation: perubahan yang dilakukan untuk menanggapi konteks tertentu tanpa menghilangkan identitas asli.

## **2.12 Ruang Luar**

### **2.12.1 Pengertian ruang luar**

Ruang luar adalah:

- Ruang yang terjadi dengan membatasi alam hanya pada bidang alas dan dindingnya, sedangkan atapnya dapat dikatakan tidak terbatas.
- Sebagai lingkungan luar buatan manusia, yang mempunyai arti dan maksud tertentu dan sebagian bagian dari alam.
- Arsitektur tanpa atap, tetapi sibatasi oleh dua bidang: lantai dan dinding atau ruang yang terjadi dengan menggunakan dua elem pembatas. Hal ini menyebabkan bahwa lantai dan dinding menjadi elemn penting di dalam merencanakan ruang luar.

### 2.12.2 Ruang Luar menurut kesan fisiknya

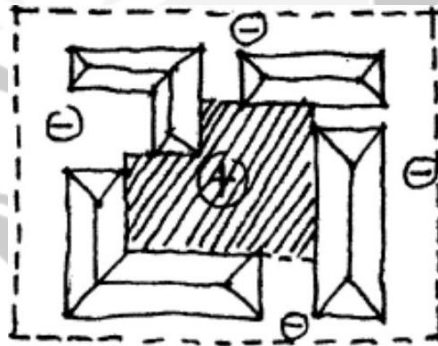
Ruang luar menurut kesan fisiknya dapat dikategorikan menjadi 2:

- Ruang positif

Merupakan suatu ruang terbuka yang diolah dengan peletakan massa bangunan atau oyek tertentu melingkupinya akan bersifat positif. Biasanya terkandung kepentingan dan kehendak manusia.

- Ruang Negatif

Merupakan Ruang terbuka yang menyebar dan tidak berfungsi dengan jelas dan bersifat negatif. Biasanya terjadi spontan tanpa kegiatan tertentu. Setiap ruang yang tidak direncanakan, tidak dilingkupi atau tidak dimaksudkan untuk kegunaan manusia merupakan ruang negatif.



Gambar 2. 14 Ruang Positif dan Ruang Negatif

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

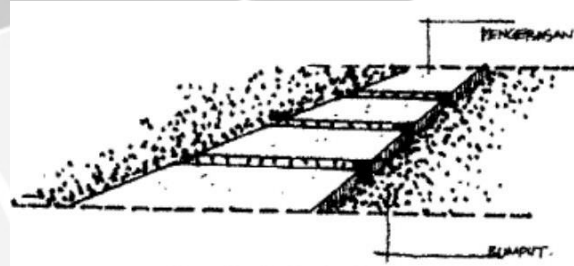
### 2.12.3 Pembatas ruang luar

#### A. Lantai

Sebagai bidang alas besar pengaruhnya terhadap pembentukan ruang luar, karena bidang ini erat hubungannya dengan fungsi ruangnya. Permukaan lantai pada ruang luar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

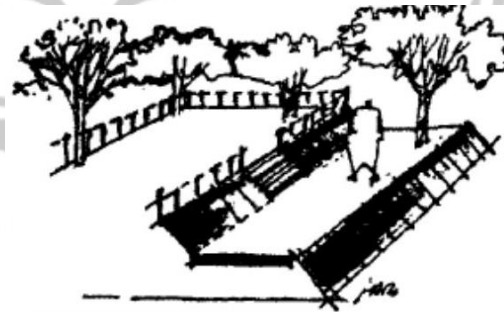
- Bahan keras, jenisnya seperti: batu, kerikil, pasir, beton, aspal, dsb
- Bahan lunak, jenisnya seperti rumput, tanah, dsb

Perbedaan sifat bahan dan ketinggian sebidang lantai dapat membentuk kesan dan fungsi ruang yang baru tanpa mengganggu hubungan visual antara ruang-ruang itu. Pada ruang luar yang luas, perbedaan tinggi lantai pada sebagian bidangnya dapat mengurangi rasa monoton dan menciptakan kesan ruang yang lebih manusiawi



Gambar 2. 15 Bidang alas dengan sifat bahan yang berbeda

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999



Gambar 2. 16 Bidang alas dengan perbedaan tinggi lantai

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

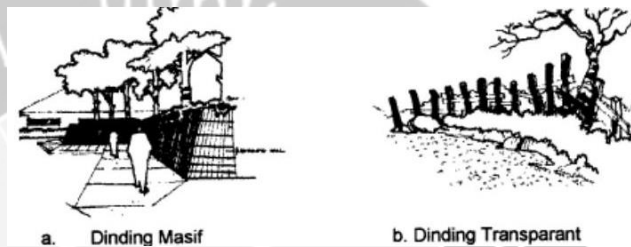
## B. Dinding

Sebagai pembatas ruang luar yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- Dinding masif, dapat berupa permukaan permukaan tanah yang miring atau vertikal (dinding alami), atau dapat pula berupa

pasangan batu bata, beton, dan sebagainya. Sifat dinding ini sangat kuat dalam pembentukan ruang.

- Dinding transparan, terdiri dari bidang yang transparan, seperti: Pagar bambu, logam, kayu yang ditata tidak rapat. Pohon-pohon dan semak yang renggang. Sifat dinding ini kurang kuat dalam pembentukan ruang.
- Dinding semu, merupakan dinding yang dibentuk oleh perasaan pengamat setelah mengamati suatu obyek atau keadaan. Dinding ini dapat terbentuk oleh garis-garis batas, misalnya garis batas air sungai, air laut dan cakrawala.



Gambar 2. 17 Dinding sebagai pembatas ruang luar

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

Dinding dan lantai merupakan unsur pembatas ruang yang sangat besar peranannya dalam pembentukan ruang luar.

#### 2.12.4 Sirkulasi pada ruang luar

Sistem sirkulasi sangat erat hubungannya dengan pola penempatan aktivitas dan pola penggunaan tanah sehingga merupakan pergerakan dari ruang yang satu ke ruang yang lain. Hubungan jalur sirkulasi dengan ruang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu<sup>71</sup>:

##### A. Jalur melalui ruang

- Integritas masing-masing ruang kuat
- Bentuk alur cukup fleksibel

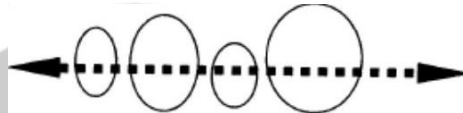


Gambar 2. 18 Jalur sirkulasi melalui ruang

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

## B. Jalur memotong ruang

- Mengakibatkan terjadinya ruang gerak dan ruang diam

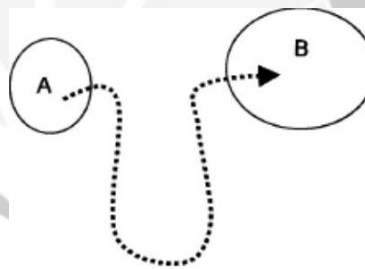


Gambar 2. 19 Jalur sirkulasi memotong ruang

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

## C. Jalur berakhir pada ruang

- Lokasi ruang menentukan arah
- Sering digunakan pada ruang bernilai fungsional atau simbolis.



Gambar 2. 20 Jalur sirkulasi berakhir pada ruang

Sumber: Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

Dalam perencanaan sirkulasi ruang luar perlu dipertimbangkan faktor kenyamanan. Kenyamanan dapat berkurang akibat dari penataan sirkulasi yang kurang baik, misalnya tidak adanya pembagian ruang untuk sirkulasi kendaraan dan manusia, dan penyalahgunaan fasilitas yang telah disediakan, maka untuk hal tersebut hendaknya diadakan pembagian sirkulasi kendaraan dan sirkulasi manusia.

## 2.13 Karakteristik Tata Ruang Luar Pusat Perbelanjaan

### 2.13.1 Building Materials (Material bangunan)

Material bangunan yang digunakan pada pusat perbelanjaan merupakan salah satu yang menentukan visual image pusat perbelanjaan.

Kriteria pemilihan material bangunan:

- Durability (Daya tahan)
- Ease maintenance (kemudahan pemeliharaan)
- Waterproofing and insulation qualities (Tahan air dan kualitas insulasi)
- Local availability (Ketersediaan lokal)
- Speed of assembly (Kecepatan pemasangan)
- Appearance (Penampilan)

Pasangan batu bata merupakan salah satu bahan eksternal yang baik. Karena adapt menawarkan fleksibilitas dalam perawatan dan berbagai desain.

### **2.13.2 Canopies (Kanopi)**

Pada pusat perbelanjaan konvensional, fungsi dari melindungi pedestrian tidak hanya untuk cuaca yang buruk tetapi juga untuk kenyamanan saat berbelanja dalam segala cuaca.

Kanopi dapat berupa kantilever dari dinding bangunan atau dapat didukung oleh kolom atau pilar. Tinggi dan lebar kanopi akan ditentukan oleh proporsi tepat gaya arsitekturalnya. Dengan kanopi lebih dari 12 kaki, dinding bangunan bagian bawah menyediakan permukaan ideal untuk penempatan signs.

Ketika kanopi ditempatkan pada sepanjang fasade pusat perbelanjaan terbuka, jendela belanja dan jendela pajangan dapat dijadikan sebagai daya tarik pembeli untuk membeli maupun membandingkan harga barang yang terdapat dalam toko tersebut. Selain itu pelanggan bebas untuk melihat barang pajangan tanpa perlu menjelaskan bahwa mereka hanya melihat-lihat. Kanopi dapat meningkatkan daya tarik pada tampilan jendela yang besar.



### 2.13.3 Lanscaping (pertamanan)

Persyaratan zonasi pada site dapat digunakan sebagai batas lansekap parkir dan properti pada jalur penyangga. Zonasi dapat menentukan presentase dari total luas site yang digunakan untuk lansekap seperti penempatan, jenis, atau diameter pohon.

Pusat perbelanjaan yang berlokasi di daerah perumahan, dibutuhkan buffer yang lebih besar untuk mengurangi gangguan terhadap perumahan yang berada disekitarnya. Jalur tanaman, dengan lebar 20 kaki dan tinggi, berdaun lebat. Jika ingin lebih praktis dapat digunakan tembok atau pagar yang menarik dapat ditambahkan.

Namun harus diperhatikan bahwa lokasi maupun ketinggian lansekap dapat memenuhi standart garis pandang yang diperlukan untuk keselamatan pengemudi.

Dalam tata letak pusat perbelanjaan, penanaman tanaman, pertunjukan air, dan sculpture dapat mengubah ruang pejalan kaki interior menjadi daya tarik bagi masyarakat dan sebagai tempat berkumpul.

Fungsi lansekap pada pusat perbelanjaan:

- Lansekap dapat digunakan untuk membangun buffer visual.
- Lansekap dalam area parkir harus menyediakan daerah untuk parkir sepeda, wadah sampah, dan bangku-bangku serta perabotan jalan lainnya.
- Lansekap dapat digunakan sebagai elemen desain utama dalam pusat perbelanjaan.

### 2.13.4 Signing

Signing yang baik merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rancangan. Pada pusat perbelanjaan signing diharapkan tidak menimbulkan polusi visual.

Prinsip-prinsip signing pada pusat perbelanjaan:

- Signing penting sebagai penunjuk arah
- Signing merupakan bagian yang tidak terpisahkan bangunan
- Sign di dalam pusat perbelanjaan dapat digunakan sebagai elemen desain pemersatu
- Tiang signing merupakan elemen opsional di pusat-pusat perbelanjaan kontemporer, berguna sebagai pernyataan arsitektur yang menarik, tapi bukan cara yang baik untuk iklan.
- Exterior sign dapat digunakan untuk mengarahkan pelanggan menuju restoran dan ritel –ritel khusus lainnya.

#### **2.13.5 Night Lighting (Pencahaya malam hari)**

Pencahayaan pada malam hari merupakan kebutuhan bagi keamanan publik dan fasilitas parkir. Pencahayaan pada area parkir harus menyediakan 1,5 footcandles pada area permukaan trotoar. Tingkat lebih besar yaitu sekitar 5 footcandle diperlukan pada tempat parkir terstruktur untuk menjamin keselamatan pengguna.

Prinsip-prinsip pencahayaan malam hari pada pusat perbelanjaan:

- Pencahayaan sign pada malam hari merupakan elemen penting dari desain exterior.
- Tiang lampu pendek secara arsitektur lebih menyenangkan dari pada lampu dengan tiang yang tinggi, tetapi dapat mengurangi biaya listrik. Penggunaan jenis lampu diharapkan dapat seimbang antara efek estetika dan penggunaan energi, hal tersebut dapat diatasi dengan pengembangan sumber cahaya yang lebih efisien (sumber cahaya dapat dipasang pada ketinggian rendah).
- Idealnya, perlengkapan pencahayaan untuk area parkir harus selaras dengan skala dan karakter arsitektural pusat perbelanjaan.

### 2.13.6 Truck Service Facility (Fasilitas truk service)

Daerah pengiriman merupakan fasilitas utama layanan bagi truk untuk bongkar muat barang. Daerah fungsional ini harus diletakan pada daerah yang tidal terlihat oleh pelanggan.

Prinsip fasilitas service truk:

- Fasilitas truk dapat dihalangi dengan perpanjangan dinding pasangan bata dari garis bangunan.
- Fasilitas bongkar muat diusahakan tidak terlihat oleh pelanggan.



## BAB 3

### TINJAUAN UMUM KOTA PALANGKA RAYA

#### 3.1 TINJAUAN UMUM

##### 3.1.1 Kondisi Administrasi

- Luas dan Batas Wilayah Administrasi

Secara geografis Kota Palangka Raya terletak pada 113°30'—114°07' Bujur Timur dan 1°35'—2°24' Lintang Selatan. Luas keseluruhan wilayah Kota Palangka Raya adalah 2.853,52 km<sup>2</sup> berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 73 Tahun 2013 tentang Batas Daerah Kota Palangka Raya dengan Kabupaten Katingan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 74 Tahun 2013 tentang Batas Daerah Kota Palangka Raya dengan Kabupaten Pulang Pisau, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 75 Tahun 2013 tentang Batas Daerah Kota Palangka Raya dengan Kabupaten Gunung Mas.

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kabupaten Gunung Mas
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kabupaten Gunung Mas
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Pulang Pisau
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kabupaten Katingan

Topografi Kota Palangka Raya terdiri atas tanah datar dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%. Ketinggian wilayah di atas permukaan laut cukup variatif antar wilayah kecamatan.

##### 3.1.2 RTRW Kota Palangka Raya

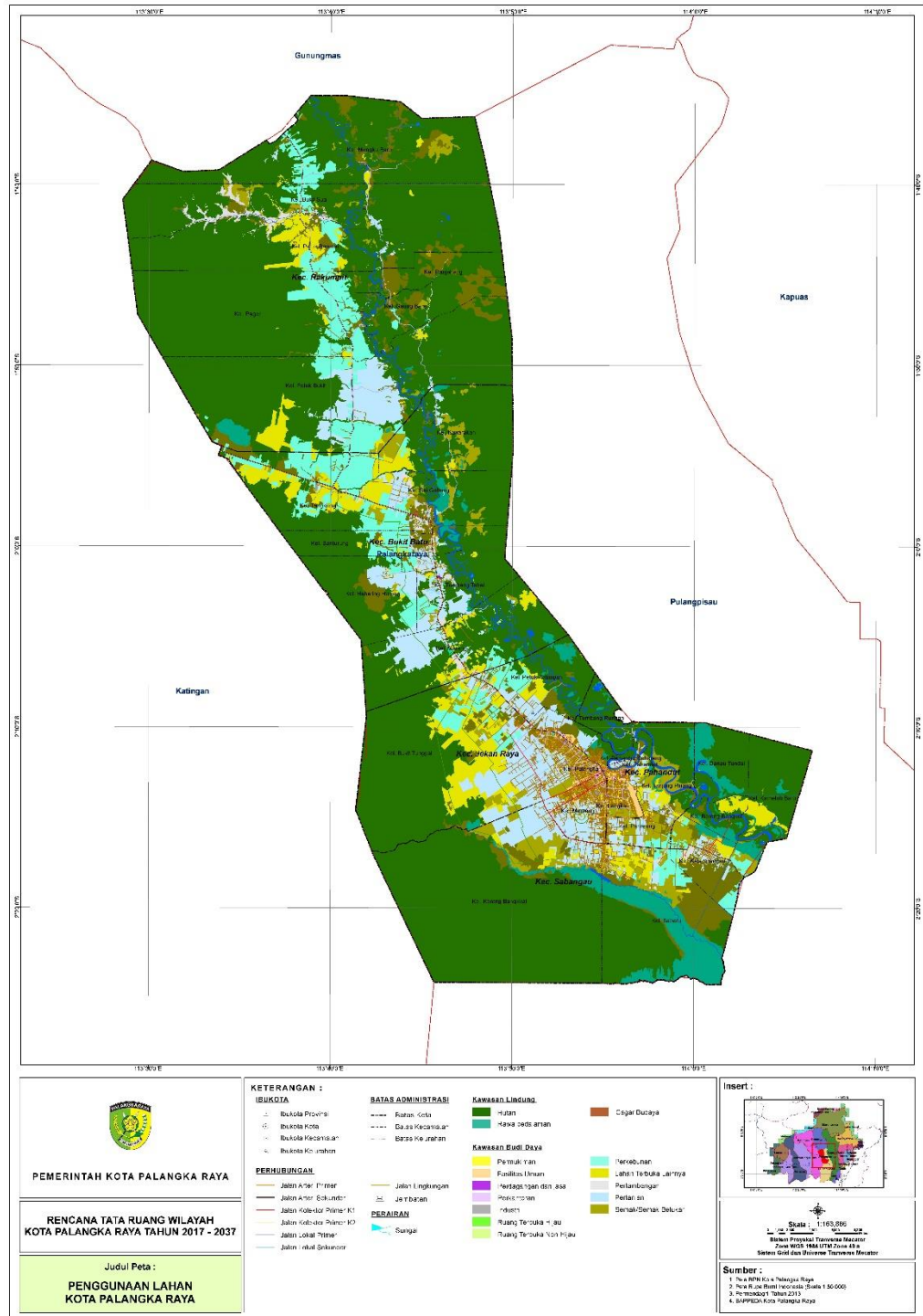
- **Tata Ruang Wilayah Kota Palangka Raya**

Berdasarkan RPJP Kota Palangka Raya pembangunan di Palangka Raya disesuaikan dengan visi dan misi Kota Palangka Raya memang memfokuskan diri pada pengembangan bidang pendidikan, kebudayaan, sosio-kultur, dan sosio-ekonomi.

Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Palangka Raya telah membagi wilayah-wilayah di Kota Palangka Raya sesuai dengan fungsi lahan yang

direncanakan. Pada peta RTRW yang telah disusun oleh pemerintah Kota Palangka Raya, wilayah Kota Palangka Raya dibagi menjadi fungsi budaya, kesehatan, kuburan, pariwisata, pendidikan, perdagangan dan jasa, perkantoran, perumahan, rekreasi dan olahraga, Ruang Terbuka Hijau / sempadan sungai, sarana transportasi, dan industri mikro kecil dan menengah.





Gambar 3. 1 Tata Ruang Kota Palangka Raya

Sumber: Bappeda Palangka Raya, 2019

## 3.2 TINJAUAN SITE PERANCANGAN

### 3.2.1 Lokasi Site

Site yang dipilih berada di Jalan Yos Sudarso, Menteng, Kota Palangka Raya. Pada sebelah Utara site berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso yang merupakan salah satu jalan arteri di Palangka Raya. Pada sebelah Selatan site berbatasan dengan Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) dan beberapa permukiman warga. Pada sebelah Timur Site berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja. Sebelah Barat site berbatasan dengan bangunan komersial lainnya.



*Gambar 3. 2 Lokasi Site*

*Sumber: Google Earth, 2020*

### 3.2.2 Kondisi Eksisting Site



*Gambar 3. 3 Site*

*Sumber: Google Earth, 2020*

Pada bagian utara site terdapat sebuah Jalan Raya Yos Sudarso juga berhadapan langsung dengan bangunan-bangunan komersil lainnya.

Pada bagian selatan, terdapat gang kecil dan permukiman warga. Di sana juga terdapat Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH).

Pada bagian timur, terdapat Jalan Sisingamangaraja dan beberapa pertokoan kecil.

Pada bagian barat, terdapat bangunan komersil lain dan sebuah hotel.

### 3.2.3 Kondisi Kota Saat Ini

#### 3.2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Dalam hirarki penataan ruang di Indonesia, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan rencana tata ruang tertinggi. Dalam hal ini RTRWN memberikan arahan mengenai: kebijakan dan strategi penataan ruang nasional; rencana struktur ruang wilayah nasional; serta pola pemanfaatan ruang wilayah nasional. Arahan



kebijakan tersebut tertuang dalam RTRWN 2008-2028 yang ditetapkan melalui PP No. 26 tahun 2008.

#### 1. Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Nasional

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional meliputi : kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang; dan kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang.

##### **A. Kebijakan dan Strategi Pengembangan Struktur Ruang**

Kebijakan pengembangan struktur ruang wilayah nasional yaitu:

- 1) Peningkatan akses pelayanan perkotaan dan pusat pertumbuhan ekonomi wilayah yang merata dan berhierarki; Strategi untuk peningkatan akses pelayanan perkotaan dan pusat pertumbuhan ekonomi wilayah meliputi:
  - ❖ Menjaga keterkaitan antarkawasan perkotaan, antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, serta antara kawasan perkotaan dan wilayah di sekitarnya;
  - ❖ Mengembangkan pusat pertumbuhan baru di kawasan yang belum terlayani oleh pusat pertumbuhan;
  - ❖ Mengendalikan perkembangan kota-kota pantai; dan
  - ❖ Mendorong kawasan perkotaan dan pusat pertumbuhan agar lebih kompetitif dan lebih efektif dalam pengembangan wilayah di sekitarnya.
- 2) Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, dan sumber daya air yang terpadu dan merata di seluruh wilayah nasional. Strategi untuk peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana meliputi:
  - ❖ Meningkatkan kualitas jaringan prasarana dan mewujudkan keterpaduan pelayanan transportasi darat, laut, dan udara;
  - ❖ Mendorong pengembangan prasarana telekomunikasi terutama di kawasan terisolasi;
  - ❖ Meningkatkan jaringan energi untuk memanfaatkan energi terbarukan dan tak terbarukan secara optimal serta mewujudkan keterpaduan sistem penyediaan tenaga listrik;

- ❖ Meningkatkan kualitas jaringan prasarana serta mewujudkan keterpaduan sistem jaringan sumber daya air; dan
- ❖ Meningkatkan jaringan transmisi dan distribusi minyak dan gas bumi, serta mewujudkan sistem jaringan pipa minyak dan gas bumi nasional yang optimal

## **B. Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang**

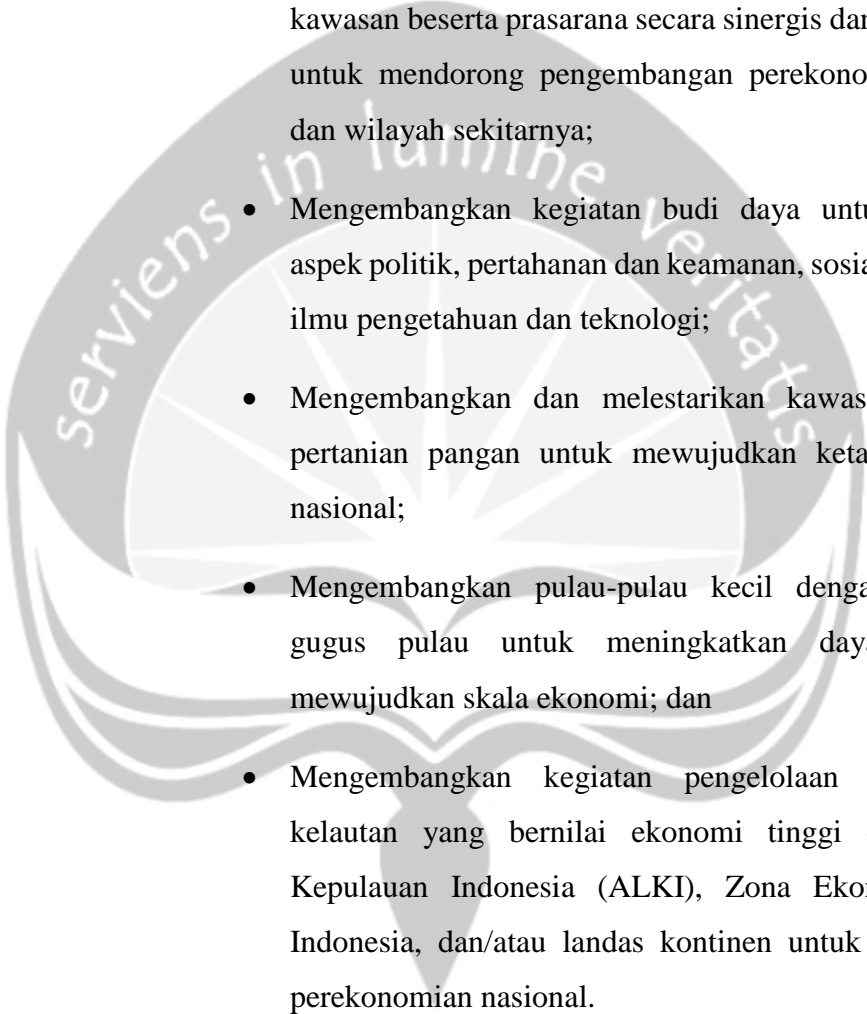
Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang meliputi:

- 1) Kebijakan dan strategi pengembangan kawasan lindung;
  - a) Pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi lingkungan hidup; Strategi untuk pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi lingkungan hidup yaitu:
    - ❖ Menetapkan kawasan lindung di ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi;
    - ❖ Mewujudkan kawasan berfungsi lindung dalam satu wilayah pulau dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas pulau tersebut sesuai dengan kondisi ekosistemnya; dan
    - ❖ Mengembalikan dan meningkatkan fungsi kawasan lindung yang telah menurun akibat pengembangan kegiatan budi daya, dalam rangka mewujudkan dan memelihara keseimbangan ekosistem wilayah.
  - b) Pencegahan dampak negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup. Strategi untuk pencegahan dampak negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup meliputi:
    - ❖ Menyelenggarakan upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup;

- ❖ Melindungi kemampuan lingkungan hidup dari tekanan perubahan dan/atau dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu kegiatan agar tetap mampu mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya;
- ❖ Melindungi kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang dibuang ke dalamnya;
- ❖ Mencegah terjadinya tindakan yang dapat secara langsung atau tidak langsung menimbulkan perubahan sifat fisik lingkungan yang mengakibatkan lingkungan hidup tidak berfungsi dalam menunjang pembangunan yang berkelanjutan;
- ❖ Mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana untuk menjamin kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan;
- ❖ Mengelola sumber daya alam tak terbarukan untuk menjamin pemanfaatannya secara bijaksana dan sumber daya alam yang terbarukan untuk menjamin kesinambungan ketersediaannya dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai serta keanekaragamannya; dan
- ❖ Mengembangkan kegiatan budidaya yang mempunyai daya adaptasi bencana di kawasan rawan bencana.

## 2) Kebijakan Dan Strategi Pengembangan Kawasan Budidaya

- a) Perwujudan dan peningkatan keterpaduan dan keterkaitan antarkegiatan budi daya. Strategi untuk perwujudan dan peningkatan keterpaduan dan keterkaitan antar kegiatan budi daya meliputi:

- 
- Menetapkan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional untuk pemanfaatan sumber daya alam di ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi secara sinergis untuk mewujudkan keseimbangan pemanfaatan ruang wilayah;
  - Mengembangkan kegiatan budi daya unggulan di dalam kawasan beserta prasarana secara sinergis dan berkelanjutan untuk mendorong pengembangan perekonomian kawasan dan wilayah sekitarnya;
  - Mengembangkan kegiatan budi daya untuk menunjang aspek politik, pertahanan dan keamanan, sosial budaya, serta ilmu pengetahuan dan teknologi;
  - Mengembangkan dan melestarikan kawasan budi daya pertanian pangan untuk mewujudkan ketahanan pangan nasional;
  - Mengembangkan pulau-pulau kecil dengan pendekatan gugus pulau untuk meningkatkan daya saing dan mewujudkan skala ekonomi; dan
  - Mengembangkan kegiatan pengelolaan sumber daya kelautan yang bernilai ekonomi tinggi di Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI), Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia, dan/atau landas kontinen untuk meningkatkan perekonomian nasional.
- b) Pengendalian perkembangan kegiatan budidaya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan. Strategi untuk pengendalian perkembangan kegiatan budi daya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan meliputi:

- Membatasi perkembangan kegiatan budi daya terbangun di kawasan rawan bencana untuk meminimalkan potensi kejadian bencana dan potensi kerugian akibat bencana;
- Mengembangkan perkotaan metropolitan dan kota besar dengan mengoptimalkan pemanfaatan ruang secara vertikal dan kompak;
- Mengembangkan ruang terbuka hijau dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan;
- Membatasi perkembangan kawasan terbangun di kawasan perkotaan besar dan metropolitan untuk mempertahankan tingkat pelayanan prasarana dan sarana kawasan perkotaan serta mempertahankan fungsi kawasan perdesaan di sekitarnya.
- Mengembangkan kegiatan budidaya yang dapat mempertahankan keberadaan pulau-pulau kecil.

### 3) Kebijakan dan strategi pengembangan kawasan strategis nasional

a) Pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam, dan melestarikan warisan budaya nasional. Strategi untuk pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup meliputi:

- ❖ Menetapkan kawasan strategis nasional berfungsi lindung;
- ❖ Mencegah pemanfaatan ruang di kawasan strategis nasional yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
- ❖ Membatasi pemanfaatan ruang di sekitar kawasan strategis nasional yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;

- ❖ Membatasi pengembangan prasarana dan sarana di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional yang dapat memicu perkembangan kegiatan budi daya;
  - ❖ Mengembangkan kegiatan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis nasional yang berfungsi sebagai zona penyangga yang memisahkan kawasan lindung dengan kawasan budi daya terbangun; dan
  - ❖ Merehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak pemanfaatan ruang yang berkembang di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional.
- b) Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara. Strategi untuk peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara meliputi:
- ❖ Menetapkan kawasan strategis nasional dengan fungsi khusus pertahanan dan keamanan;
  - ❖ Mengembangkan kegiatan budi daya secara selektif di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional untuk menjaga fungsi pertahanan dan keamanan; dan
  - ❖ metropolitan untuk mempertahankan tingkat pelayanan prasarana dan sarana kawasan perkotaan serta mempertahankan fungsi kawasan perdesaan di sekitarnya.
  - ❖ Mengembangkan kegiatan budidaya yang dapat mempertahankan keberadaan pulau-pulau kecil.
  - ❖
  - ❖ Kebijakan dan strategi pengembangan kawasan strategis nasional
  - ❖ Pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam, dan

melestarikan warisan budaya nasional. Strategi untuk pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup meliputi:

- ❖ Menetapkan kawasan strategis nasional berfungsi lindung;
- ❖ Mencegah pemanfaatan ruang di kawasan strategis nasional yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
- ❖ Membatasi pemanfaatan ruang di sekitar kawasan strategis nasional yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
- ❖ Membatasi pengembangan prasarana dan sarana di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional yang dapat memicu perkembangan kegiatan budi daya;
- ❖ Mengembangkan kegiatan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis nasional yang berfungsi sebagai zona penyangga yang memisahkan kawasan lindung dengan kawasan budi daya terbangun; dan
- ❖ Merehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak pemanfaatan ruang yang berkembang di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional.
- ❖ Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara. Strategi untuk peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara meliputi:
  - ❖ Menetapkan kawasan strategis nasional dengan fungsi khusus pertahanan dan keamanan;
  - ❖ Mengembangkan kegiatan budi daya secara selektif di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional untuk menjaga fungsi pertahanan dan keamanan; dan
  - ❖ Mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis nasional sebagai zona penyangga

yang memisahkan kawasan strategis nasional dengan kawasan budi daya terbangun.

c) Pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian nasional yang produktif, efisien, dan mampu bersaing dalam perekonomian internasional. Strategi untuk pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian nasional meliputi:

- ❖ Mengembangkan pusat pertumbuhan berbasis potensi sumber daya alam dan kegiatan budi daya unggulan sebagai penggerak utama pengembangan wilayah;
- ❖ Menciptakan iklim investasi yang kondusif;
- ❖ Mengelola pemanfaatan sumber daya alam agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung kawasan;
- ❖ Mengelola dampak negatif kegiatan budi daya agar tidak menurunkan kualitas lingkungan hidup dan efisiensi kawasan;
- ❖ Mengintensifkan promosi peluang investasi; dan
- ❖ Meningkatkan pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan ekonomi.

d) Pemanfaatan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi secara optimal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Strategi untuk pemanfaatan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi secara optimal meliputi:

- ❖ Mengembangkan kegiatan penunjang dan/atau kegiatan turunan dari pemanfaatan sumber daya dan/atau teknologi tinggi;
- ❖ Meningkatkan keterkaitan kegiatan pemanfaatan sumber daya dan/atau teknologi tinggi dengan kegiatan penunjang dan/atau turunannya; dan
- ❖ Mencegah dampak negatif pemanfaatan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi terhadap fungsi lingkungan hidup, dan keselamatan masyarakat.



- e) Pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya bangsa. Strategi untuk pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya bangsa meliputi:
- ❖ Meningkatkan kecintaan masyarakat akan nilai budaya yang mencerminkan jati diri bangsa yang berbudi luhur.
  - ❖ Mengembangkan penerapan nilai budaya bangsa dalam kehidupan masyarakat.
  - ❖ Melestarikan situs warisan budaya bangsa.
- f) Pelestarian dan peningkatan nilai kawasan lindung yang ditetapkan sebagai warisan dunia, cagar biosfer, dan Ramsar. Strategi untuk pelestarian dan peningkatan nilai kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia meliputi:
- ❖ Melestarikan keaslian fisik serta mempertahankan keseimbangan ekosistemnya;
  - ❖ Meningkatkan kepariwisataan nasional;
  - ❖ Mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi; dan
  - ❖ Melestarikan keberlanjutan lingkungan hidup.
- g) Pengembangan kawasan tertinggal untuk mengurangi kesenjangan tingkat perkembangan antarkawasan. Strategi untuk pengembangan kawasan tertinggal meliputi:
- ❖ Memanfaatkan sumber daya alam secara optimal dan berkelanjutan;
  - ❖ Membuka akses dan meningkatkan aksesibilitas antara kawasan tertinggal dan pusat pertumbuhan wilayah;
  - ❖ Mengembangkan prasarana dan sarana penunjang kegiatan ekonomi masyarakat;
  - ❖ Meningkatkan akses masyarakat ke sumber pembiayaan; dan
  - ❖ Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia dalam pengelolaan kegiatan ekonomi.

### **3.2.5 Rencana Struktur Ruang Wilayah Nasional**

Pada dasarnya struktur ruang wilayah nasional dibentuk oleh sistem perkotaan nasional; sistem jaringan transportasi nasional; sistem jaringan energi nasional; sistem jaringan telekomunikasi nasional; dan sistem jaringan sumber daya air.

Sistem perkotaan nasional terdiri atas Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), dan Pusat Kegiatan Lokal (PKL). Sistem jaringan transportasi nasional meliputi sistem jaringan transportasi darat, sistem jaringan transportasi laut dan sistem jaringan transportasi udara. Sistem jaringan energi nasional meliputi Jaringan pipa minyak dan gas bumi; Pembangkit tenaga listrik; dan Jaringan transmisi tenaga listrik. Sedangkan sistem jaringan telekomunikasi nasional dibentuk oleh Jaringan terestrial dan Jaringan satelit. Sementara itu sistem jaringan sumber daya air merupakan sistem sumber daya air pada setiap wilayah sungai sungai dan cekungan air tanah, dimana wilayah sungai meliputi wilayah sungai lintas negara, wilayah sungai lintas provinsi, dan wilayah sungai strategis nasional.

### **3.2.6 Rencana Pola Ruang Wilayah Nasional**

Pada prinsipnya rencana pola pemanfaatan ruang wilayah nasional terdiri atas 2 (dua) kawasan utama, yaitu:

1. Kawasan lindung nasional;

Kawasan lindung nasional merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Secara keseluruhan kawasan lindung nasional yang terdapat di Kota Palangka Raya diantaranya adalah:

- a. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- b. Kawasan perlindungan setempat;
- c. Kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya;
- d. Kawasan lindung lainnya.

2. Kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional.

Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Sedangkan untuk kawasan budidaya yang memiliki nilai strategis nasional, yang terdapat di Kota Palangka Raya diantaranya adalah:

- a. kawasan peruntukan hutan seperti Hutan produksi,
- b. kawasan peruntukan hutan rakyat,
- c. kawasan peruntukan pertanian;
- d. Kawasan peruntukan perkebunan
- e. kawasan peruntukan perikanan;
- f. kawasan peruntukan pertambangan;
- g. kawasan peruntukan industri;
- h. kawasan peruntukan permukiman dan transmigrasi;
- i. kawasan peruntukan lainnya.

Terkait dengan kawasan strategis nasional dalam RTRWN, Kota Palangka Raya dikembangkan sebagai Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu terdapat pada Daerah Aliran Sungai Kahayan-Kapuas-Barito (KAPET DAS KAKAB).

### **3.2.7 Kebijakan Penetapan Wilayah Sungai**

Arahan kebijakan dan kriteria wilayah sungai ditetapkan melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11A/PRT/M/2006 tentang “Kriteria dan Penetapan Wilayah Sungai”. Kebijakan yang tertuang dalam Permen tersebut diantaranya adalah:

- A. Wilayah sungai terdiri atas:
  - a. Wilayah sungai lintas negara;

- b. Wilayah sungai lintas provinsi;
  - c. Wilayah sungai strategis nasional;
  - d. Wilayah sungai lintas kabupaten/kota; dan
  - e. Wilayah sungai dalam satu kabupaten/kota.
- B. Penetapan wilayah sungai didasarkan pada pertimbangan dan kriteria sebagai berikut:
- a. Efektivitas pengelolaan sumber daya air;
  - b. Efisiensi pengelolaan sumber daya air;
  - c. Tercukupinya hak setiap orang untuk mendapatkan air guna memenuhi kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif.
- C. Penetapan wilayah sungai juga didasarkan atas beberapa parameter, diantaranya adalah:
- a. Potensi sumber daya air pada wilayah sungai dibandingkan dengan potensi sumber daya air pada provinsi lebih besar atau sama dengan 20%;
  - b. Banyaknya sektor yang terkait dengan sumber daya air pada wilayah sungai paling kurang 16 sektor dan jumlah penduduk dalam wilayah sungai paling kurang 30% dari jumlah penduduk pada provinsi;
  - c. Besarnya dampak terhadap pembangunan nasional,
    - (1) Aspek Sosial
      - ✓ Tenaga kerja pada lapangan kerja yang terpengaruh oleh sumber daya air paling kurang 30% dari seluruh tenaga kerja di tingkat provinsi; atau
      - ✓ Wilayah sungai yang terdapat pulau kecil atau gugusan pulau kecil yang berbatasan dengan wilayah negara lain;
    - (2) Aspek Lingkungan hidup
      - ✓ Terancamnya keanekaragaman hayati yang spesifik pada sumber air, yang langka dan perlu dilindungi atau yang merupakan konvensi internasional;
      - ✓ Perbandingan antara debit air sungai maksimum dengan debit air sungai minimum rata-rata tahunan sungai utama melebihi 75;

- ✓ Perbandingan antara kebutuhan dan ketersediaan air pada wilayah sungai yang bersangkutan melampaui angka 1,5 (satu koma lima); atau
- ✓ Seringnya timbul kejadian penyakit terkait dengan air yang mengakibatkan kematian/cacat tetap dalam jumlah besar.

(3) Aspek Ekonomi

- ✓ Terdapat paling kurang 1 (satu) daerah irigasi yang luasnya lebih besar atau sama dengan 10.000 ha;
- ✓ Nilai produksi industri terkait dengan sumber daya air pada wilayah sungai paling kurang 20% dari nilai produksi industri di tingkat provinsi; atau
- ✓ Produksi pembangkit listrik tenaga air pada wilayah sungai yang bersangkutan terkoneksi atau merupakan bagian dari jaringan listrik lintas provinsi.
- ✓ Besarnya dampak negatif akibat daya rusak air terhadap pertumbuhan ekonomi yaitu tingkat kerugian ekonomi yang diakibatkan paling kurang 1% dari Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tingkat provinsi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11A/PRT/M/2006, Kota Palangka Raya merupakan bagian dari Wilayah Sungai Strategis Nasional Kahayan.

### **3.2.1 Kebijakan Penetapan Ruas Jalan Primer Menurut Peranannya**

Penetapan ruas jalan primer ditetapkan melalui Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 375/KPTS/M/2004 tentang “Penetapan Ruas-Ruas Jalan Dalam Jaringan Jalan Primer Menurut Peranannya Sebagai Jalan Arteri, Jalan Kolektor 1, Jalan Kolektor 2 dan Jalan Kolektor 3”. Dalam Kepmen tersebut diberikan pengertian bahwa:

1. Jalan arteri adalah jalan arteri primer yang melayani angkutan utama yang merupakan tulang punggung transportasi nasional yang menghubungkan pintu gerbang utama (Pelabuhan Utama dan atau Bandar Udara Kelas Utama).

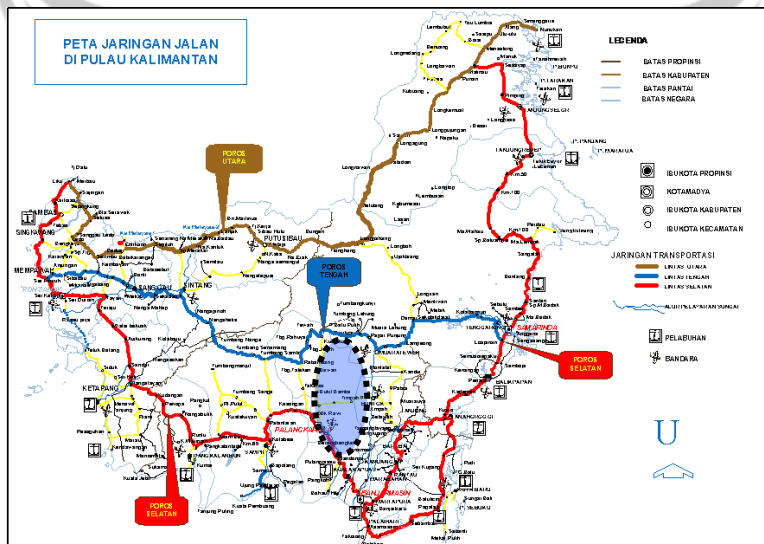
2. Jalan Kolektor 1 adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan antar Ibukota Propinsi.
3. Jalan Kolektor 2 adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan Ibukota Propinsi dengan Ibukota Kabupaten/Kota.
4. Jalan Kolektor 3 adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan antar Ibukota Kabupaten/Kota.

Jaringan jalan nasional yang terdapat di Kota Palangka Raya meliputi:

- a. Jalan Kasongan – Tangkiling
- b. Jalan Tangkiling – Batas Kota Palangka Raya
- c. Jalan Tjilik Riwut
- d. Jalan R.T.A. Milono
- e. Jalan Adonis Samad
- f. Jalan Simpang Kereng Bangkirai – Bereng Bengkel
- g. Jalan Bereng Bengkel - Pilang

Pengembangan jaringan jalan di Pulau Kalimantan yang perlu dicermati adalah

- a. Rencana jaringan jalan lintas selatan (Banjarmasin-Kuala Kapuas- Palangkaraya-Sampit-Pangkalan Bun) yang merupakan bagian dari skenario pengembangan Gelang Kalimantan
- b. Rencana pengembangan jaringan jalan simpang tiga damai-Muara Teweh-Palangkaraya yang merupakan bagian dari skenario pengembangan sirip Kalimantan



Gambar 3. 4 Pengembangan Sistem Transportasi Nasional Di Pulau Kalimantan

Sumber: Bappeda Palangka Raya, 2019

### 3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2015-2035

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional meliputi : kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang; dan kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang.

#### 3.3.1 Rencana Struktur Ruang Provinsi Kalimantan Tengah terhadap Kota Palangka Raya

##### A. Rencana Pengembangan Sistem Perkotaan Wilayah Provinsi

- ❖ PKN Palangka Raya di **Kota Palangka Raya**;
- ❖ PKW meliputi Sampit di Kabupaten Kotawaringin Timur, Pangkalan Bun di Kabupaten Kotawaringin Barat, Kuala Kapuas di Kabupaten Kapuas, Muara Teweh di Kabupaten Barito Utara, Buntok di Kabupaten Barito Selatan;
- ❖ PKL meliputi Tamiyang Layang di Kabupaten Barito Timur, Pulang Pisau di Kabupaten Pulang Pisau, Kasongan di Kabupaten Katingan, Kuala Kurun di Kabupaten Gunung Mas, Puruk Cahu di Kabupaten Murung Raya, Sukamara di Kabupaten Sukamara, Nanga Bulik di Kabupaten Lamandau, dan Kuala Pembuang di Kabupaten Seruyan.

##### A. Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana Utama

- ❖ Sistem jaringan transportasi darat
  - Jaringan jalan :
    - ✓ **Jaringan jalan arteri primer** meliputi: Jl. Tjilik Riwut – Jl. Imam Bonjol - Jl. RTA. Milono - SP. Kereng Bangkirai – Bereng Bengkel – Pilang (Km.35) - Jl. Adonis Samad /Lap. Terbang sepanjang.  
**Rencana pengembangan jalan arteri primer** yaitu Jalan Lingkar Luar Kota Palangka Raya
    - ✓ **Jaringan jalan kolektor primer K1 (JKP-1)** meliputi: Jl. Kapt.Piere Tendean - Bukit Batu.
    - ✓ **Jaringan jalan kolektor primer K2 (JKP-2)** meliputi: Jl. Seth Adji, Jl. Diponegoro - Jl. Dr. Murjani - Jl. A. Yani, Jl. Suprpto, Jl. S. Parman, Jl. Arut, lingkaran dalam Kota Palangka Raya, Jl. Manduhara.
    - ✓ **Jaringan jalan kolektor primer K3 (JKP-3)** meliputi : Sp. Kr. Bangkirai – Kereng Bangkirai, Jl. Yos Sudarso dan Jl. G. Obos

### **Rencana pengembangan jaringan jalan kolektor primer K3 (JKP-3)**

meliputi :

Jl. Yos Sudarso – Sebangau, dan Kereng Bangkirai – Sp. Jl. Cilik Riwut.

- Jaringan prasarana : Terminal penumpang Tipe A
- Jaringan pelayanan angkutan antara seluruh ibukota kabupaten dalam provinsi meliputi:
  - Angkutan Antar Kota Antar Provinsi (AKAP) terdiri atas :
    - ✓ Palangka Raya – Banjarmasin – Buntok;
    - ✓ Palangka Raya – Banjarmasin – Muara Teweh;
    - ✓ Palangka Raya – Banjarmasin – Puruk Cahu;
    - ✓ Palangka Raya – Banjarmasin;
    - ✓ Palangka Raya – Muara Teweh – Lampeyong – Balikpapan; dan
    - ✓ Palangka Raya – Buntok – Ampah – Tamiyang Layang – Balikpapan.
  - Angkutan Antar Kota Dalam Provinsi (AKDP) terdiri atas:
    - ✓ Palangka Raya – Kasongan;
    - ✓ Palangka Raya – Sampit;
    - ✓ Palangka Raya – Kuala Pembuang;
    - ✓ Palangka Raya – Pangkalan Bun;
    - ✓ Palangka Raya – Sukamara;
    - ✓ Palangka Raya – Nanga Bulik;
    - ✓ Palangka Raya – Pulang Pisau;
    - ✓ Palangka Raya – Kuala Kapuas;
    - ✓ Palangka Raya – Tamiyang Layang;
    - ✓ Palangka Raya – Buntok;
    - ✓ Palangka Raya – Muara Teweh;
    - ✓ Palangka Raya – Puruk Cahu;
    - ✓ Palangka Raya – Kuala Kurun;
    - ✓ Palangka Raya – Parenggean;
    - ✓ Palangka Raya – Tumbang Samba;
    - ✓ Palangka Raya – Pangkoh – Bahaur;
    - ✓ Palangka Raya – Tumbang Jutuh;



- ❖ Sistem jaringan transportasi perkeretaapian
  - ✓ **Sistem Jaringan Jalur Kereta Api utama Provinsi** meliputi:
    - Jalur kereta api Puruk Cahu – Kuala Kurun – Rabambang -Palangka Raya – Pulang Pisau – Kuala Kapuas;
  - ✓ **Sistem Jaringan Jalur Kereta api antar kota berdasarkan Raperpres Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan** yang meliputi Jalur Kereta api dengan
    - Prioritas tinggi, ruas jalan kereta api Palangka Raya – Banjarmasin;
    - Prioritas rendah, ruas jalan kereta api Buntok – Palangka Raya, Palangka Raya – Sampit – Pangkalan Bun.
  - ✓ **Simpul Jaringan Jalur Kereta Api Barang di Kalimantan Tengah** meliputi : Stasiun Kota Palangka Raya, perkotaan Pangkalan Bun, Kumai (Kabupaten Kotawaringin Barat), Sampit (Kabupaten Kotawaringin Timur), Buntok (Kabupaten Barito Selatan), Muara Teweh (Kabupaten Barito Utara), Puruk Cahu (Kabupaten Murung Raya), Pulang Pisau, Bahaur (Kabupaten Pulang Pisau), Kuala Kurun, Rabambang (Kabupaten Gunung Mas), Nanga Bulik (Kabupaten Lamandau), Kuala Pembuang/Teluk Segintung, Rantau Pulut (Kabupaten Seruyan), dan Tumbang Samba (Kabupaten Katingan).
  - ✓ Pengembangan jaringan kereta api di Provinsi Kalimantan Tengah merupakan prioritas tinggi dan dititik beratkan pada angkutan barang.
- ❖ Sistem jaringan transportasi sungai
  - ✓ Sungai Sebangau: Kereng Bangkirai/Palangkaraya - Bantan - Muara Sebangau.
  - ✓ Sungai Kahayan: Tb. Miri - Tewah - Kuala Kurun - Sepang Simin - Bukit Liti - Palangkaraya - Pulang Pisau – Maluku - Pangkoh – Bahaur.
  - ✓ Sungai Rungan: Tb. Jutuh - Takaras - Tangkiling – Palangka Raya;
- ❖ Sistem jaringan transportasi udara.
  - ✓ Bandar Udara Pengumpul Skala Tersier yaitu: Tjilik Riwt
  - ✓ Rencana Pembangunan Bandara Baru Internasional/Nasional di Km.

B. Rencana Pengembangan Sistem Jaringan prasarana Lainnya

❖ Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Listrik :

- ✓ Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Batubara
- ✓ Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS) tersebar di seluruh kabupaten dan kota di Kalimantan Tengah khususnya di desa-desa terpencil yang sulit dijangkau oleh jaringan listrik PLN dan tidak ada potensi energi lain seperti angin dan mikrohidro di daerah tersebut.
- ✓ Pembangunan Jaringan Transmisi Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 KV
- ✓ Perluasan pembangunan jaringan distribusi Tegangan Menengah dari Gardu Induk menuju pusat-pusat beban di seluruh Kabupaten/Kota se-Kalimantan Tengah;
- ✓ Perluasan jaringan tegangan rendah dari jaringan distribusi Tegangan Menengah ke wilayah pemukiman di seluruh Kabupaten/Kota se-Kalimantan Tengah.
- ✓ Pembangunan Gardu Induk (GI).

❖ Rencana Pengembangan Sistem jaringan pipa transmisi minyak dan gas bumi yang menghubungkan antara Pontianak – Palangka Raya – Banjarmasin.

❖ Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Telekomunikasi :

- ✓ Sistem Jaringan Telekomunikasi berfungsi untuk memberikan layanan telepon tetap kabel (fixed wireline), layanan tetap nirkabel (fixed wireless), layanan telepon bergerak (mobile service), layanan data/internet serta layanan multimedia lainnya.
- ✓ Sistem jaringan jaringan telekomunikasi yang menghubungkan Sentral Trunk/MSC/Router/Metro-e/Node IP di Provinsi Kalteng dengan Provinsi lainnya dan Kabupaten yang ada di Provinsi Kalimantan Tengah. Jaringan backbone tersebut dalam bentuk kabel SKSO (Sistem Komunikasi Serat Optik) melalui jalur darat dengan sistem proteksi (sistem ring) dan SKKL (Sistem Komunikasi Kabel Laut) melalui Jalur Laut.

- ✓ Sistem jaringan telekomunikasi yang menghubungkan Sentral Remote/BSC/Metro-e/Node IP di Kabupaten dengan Kecamatan dan Desa di Provinsi Kalimantan Tengah. Jaringan RMJ tersebut dalam bentuk kabel SKSO dan Radio.
- ✓ Sistem jaringan telekomunikasi yang menghubungkan Sentral Lokal/BTS/Node IP ke user terminal. Jaringan Akses tersebut dalam bentuk kabel SKSO, kabel tembaga, Radio Akses dan VSAT (Verry *SMall* Aperture Terminal).
- ❖ Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Pengelolaan Sumber Daya Air :
  - ✓ Wilayah Sungai Lintas Kota Palangka Raya Wilayah Sungai (WS) Kahayan, yaitu DAS Sebangau dan DAS Kahayan.
  - ✓ Daerah Rawa Kewenangan Provinsi, DR di Kota Palangka Raya, yaitu: DR Bereng Bengkel, dan DR Kalampangan.
  - ✓ Penyediaan dan pengelolaan air baku meliputi air permukaan dan air tanah yang ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari dan pertanian. Air permukaan meliputi: sungai Kahayan, sungai Sebangau, beserta anak sungai. Instalasi pengolahan Air Baku Kota Palangka Raya, Air Baku Pedesaan di Desa Tangkiling.
  - ✓ Sumur bor air dalam di Kota Palangka Raya terdapat 4 titik.
  - ✓ Pengendalian banjir meliputi kegiatan pembangunan, rehabilitasi, serta Operasional dan Pemeliharaan (OP) prasarana dan sarana pengendalian banjir, yang meliputi Pengendalian Banjir dan Pengamanan Longsoran Tebing Sungai yang terjadi pada wilayah sungai strategis nasional yaitu : Wilayah Sungai (WS) Kahayan meliputi DAS Kahayan (Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kota Palangka Raya) dan DAS Sebangau (Kabupaten Katingan, Kota Palangka Raya, Kabupaten Pulang Pisau).

### **3.3.2 Rencana Pola Ruang Provinsi Kalimantan Tengah terhadap Kota Palangka Raya**

#### **A. Kawasan lindung provinsi**

- ❖ Kawasan hutan lindung yang letaknya tersebar di 11 kabupaten dan 1 kota di Provinsi Kalimantan Tengah (Kawasan hutan lindung tidak terdapat di Kabupaten Sukamara dan Kabupaten Barito Timur).
- ❖ Kawasan Hutan Adat yang tersebar di seluruh desa dan kelurahan (di pedesaan/pedalaman) Kabupaten/Kota, Provinsi Kalimantan Tengah;
- ❖ Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yaitu kawasan resapan air yang letaknya tersebar di 14 Kabupaten/Kota;
- ❖ Kawasan perlindungan setempat, terdiri atas:
  - ✓ Kawasan sempadan sungai pada kawasan perkotaan minimal 50 m dari tebing dan pedesaan minimal 100 m di sepanjang 11 sungai besar meliputi Sungai Barito, Sungai Kapuas, Sungai Kahayan, Sungai Katingan, Sungai Sebangau, Sungai Mentaya, Sungai Seruyan, Sungai Kumai, Sungai Lamandau, Sungai Arut, dan Sungai Jelai serta sempadan sungai di sepanjang sungai sedang atau anak sungai yang menyebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
  - ✓ Kawasan sempadan danau minimal 50 m dari batas muka air tertinggi.
- ❖ Kawasan cagar budaya terdiri atas Kawasan Bersejarah Kota Palangka Raya yaitu Pahewan Tabalien di Kota Palangka Raya.
- ❖ Kawasan suaka alam dan kawasan pelestarian alam yaitu Cagar Alam Bukit Tangkiling di Kota Palangka Raya.
- ❖ Taman nasional yaitu Taman Nasional Sebangau.
- ❖ Taman Wisata Alam Bukit Tangkiling.
- ❖ Suaka alam dan kawasan pelestarian alam pada areal Eks PLG dan Marang yang tersebar di Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Kapuas, Kabupaten Barito Selatan dan Kota Palangka Raya.
- ❖ Kawasan Reservaat Danau Lutan
- ❖ Kawasan rawan bencana alam
  - ✓ Kawasan rawan banjir yaitu pada daerah-daerah di sekitar sungai besar meliputi Sungai Kahayan, Sungai Sebangau.
  - ✓ Kawasan rawan kebakaran hutan dan lahan yaitu daerah-daerah di 14 Kabupaten/Kota.

- B. Kawasan Lindung lainnya di Kota Palangka Raya yaitu Taman Buru.
- C. Kawasan Budidaya Provinsi
- ✓ Kawasan peruntukan hutan produksi meliputi : Hutan produksi terbatas (HPT), Hutan produksi tetap (HP) yang tersebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah, dan Hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) telah di berikan untuk lahan kelola masyarakat yang tersebar pada 377 desa/kelurahan di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
- D. Non kawasan hutan dengan peruntukan sebagai berikut:
- ✓ Kawasan peruntukan pertanian meliputi:
    - Kawasan pertanian tanaman pangan (lahan sawah) yang tersebar di 14 Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
    - Kawasan Pencadangan lahan tanaman pangan dimana didalamnya terdapat lahan pencadangan tanaman pangan, tersebar di 14 Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
    - Kawasan Lahan untuk Pengembangan Hortikultura tersebar di 14 Kabupaten/Kota.
    - Kawasan Tanah Adat merupakan ruang kelola masyarakat Adat program “Dayak Misik”, sejalan dengan program “Kalteng Besuh” seluas 900.000 Ha yang tersebar di seluruh Kabupaten/Kota Provinsi Kalimantan Tengah.
    - Kawasan sepanjang jalan dengan jarak 2.500 meter (2,5 Km) sebelah kanan dan 2.500 meter (2,5 Km) sebelah kiri jalan nasional, jalan provinsi dan jalan kabupaten yang sesuai dengan fungsi peruntukannya, merupakan ruang kelola masyarakat Provinsi Kalimantan Tengah yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.
    - Kawasan sepanjang jalur sungai dan danau yang ada tempat permukiman desa dan/atau kelurahan dengan jarak 3.000 meter dari kiri dan kanan sungai merupakan hak kelola Masyarakat Adat Dayak “Dayak Misik” Kalimantan Tengah.
  - ✓ Kawasan Peternakan yang tersebar di 14 Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.

- ✓ Kawasan peruntukan perkebunan tersebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan perikanan laut seluas (751 Km x 12 mil) yang berada di perairan laut dan di perairan darat (sungai, danau dan rawa) di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan industri terdiri atas:
  - Kawasan sentra industri kecil dan kawasan industri menengah (Sentra IKM) tersebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan pariwisata disesuaikan dengan Rencana Induk Pembangunan Pariwisata Provinsi Kalimantan Tengah (RIPPARPROV) 2013 - 2028 terdiri dari 3 wilayah (Barat, Tengah dan Timur) yang meliputi daya tarik wisata alam, wisata budaya dan wisata buatan manusia.
- ✓ Kawasan peruntukan permukiman terdiri atas:
  - Kawasan permukiman perkotaan berada pada kawasan APL yang tersebar di seluruh ibukota Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah; dan
  - Kawasan permukiman perdesaan termasuk kawasan permukiman Masyarakat Adat "Dayak Misik" seluas 300.000 Ha yang tersebar di seluruh wilayah kabupaten di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan transmigrasi yang tersebar di 14 Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan technopark perkebunan, technopark pertambangan, technopark perikanan, technopark kehutanan, technopark pertanian, technopark peternakan dan sebagainya yang tersebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
- ✓ Kawasan peruntukan lainnya, yaitu:
  - Kawasan tempat beribadah, kawasan penelitian dan pendidikan yang tersebar di seluruh wilayah Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah.
  - Hutan Monumental Nyaru Menteng
  - Kawasan Hutan Dengan Tujuan Khusus (KHDTK) provinsi di Kota Palangka Raya terdiri atas : KHDTK Labotarium Alam Hutan Gambut

(LAHG) CIMTROP , dan KHDTK Pendidikan dan Latihan Universitas Muhammadiyah.

- Kawasan peruntukan pertambangan yang disebut wilayah pertambangan menyebar di seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah, yang terdiri dari Kawasan Peruntukan Pertambangan mineral logam dan non logam, mineral radioaktif, batuan dan batubara yang dikelompokkan menjadi wilayah usaha pertambangan (WUP), wilayah pencandangan nasional (WPN) di Provinsi Kalimantan Tengah dan wilayah pertambangan rakyat (WPR) serta kawasan peruntukan pertambangan minyak dan gas bumi
- Kawasan peruntukan pengembangan sumber daya energi di 14 Kabupaten/Kota.

### **3.3.3 Penetapan Kawasan Strategis Provinsi Kalimantan Tengah Terhadap Kota Palangka Raya**

- A. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi terdiri atas:
- ✓ Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Nasional, yaitu Kota Palangka Raya;
  - ✓ Kawasan Pengembangan Lahan Gambut (PLG) di Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Kapuas, Kabupaten Barito Selatan dan Kota Palangka Raya;
  - ✓ Kawasan Pertanian Berkelanjutan yang dipaduserasikan dengan pengembangan DR. Pasang Surut, DR. Non Pasang Surut, DR. Lebak berlokasi di Kabupaten Kapuas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Katingan, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Barito Selatan dan Kota Palangka Raya.
  - ✓ Kawasan pertanian lahan gambut di Kabupaten Kapuas, Kabupaten Barito Selatan, Kabupaten Pulang Pisau dan Kota Palangka Raya;
  - ✓ Kawasan pengembangan Peternakan berupa kawasan Peternakan ruminansia dan non ruminansia yang lokasi pengembangannya di Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Kapuas, Kabupaten Katingan, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Kota Waringin Timur, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kabupaten

Lamandau, Kabupaten Barito Timur, Kabupaten Barito Selatan, Kabupaten Barito Utara, Kabupaten Murung Raya dan Kota Palangka Raya.

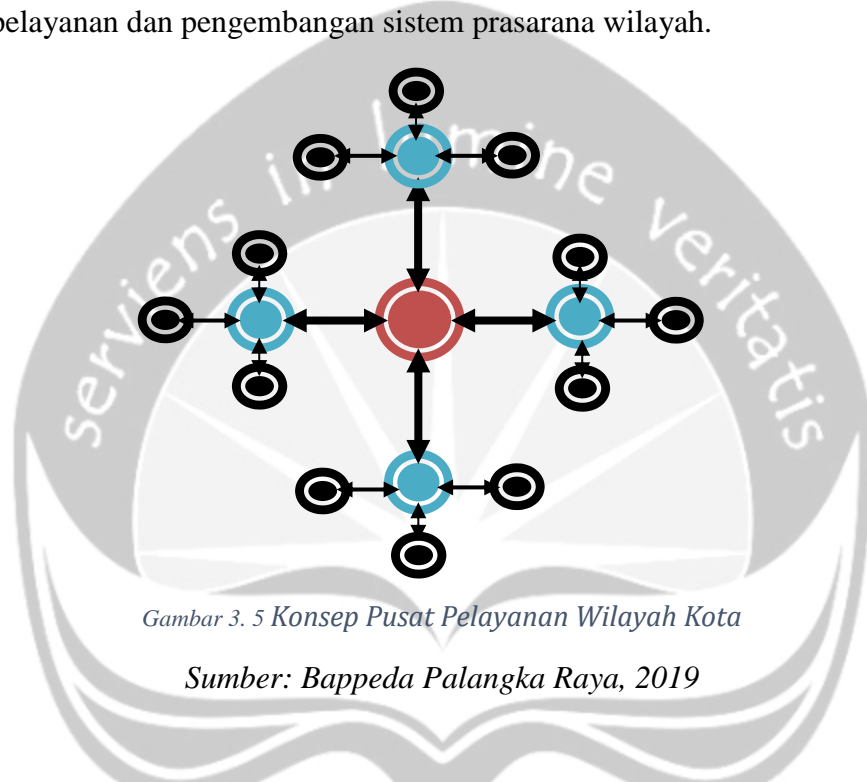
- ✓ Kawasan perkebunan (kelapa sawit, kelapa, karet, lada dan kakao) di 14 Kabupaten/Kota;
  - ✓ Kawasan Strategis ekonomi sektor unggulan minapolitan di Kabupaten Kapuas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Katingan, Kabupaten Barito Selatan, Kabupaten Barito Timur, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kota Palangka Raya, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Barito Utara, dan Kabupaten Seruyan.
- B. Kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi sosial budaya sebagaimana meliputi:
- ✓ Kawasan Strategis Sekitar Kawasan Pahewan Tabalien.
  - ✓ Kawasan Strategis Sekitar Kawasan Adat Masyarakat terutama bagi Umat Hindu Kaharingan tersebar di seluruh Kabupaten/Kota; dan
- C. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi meliputi:
- ✓ Kawasan berpotensi pengembangan sumber daya energi di 14 Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Tengah; dan
- D. Kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup terdiri atas:
- ✓ Kawasan Strategis Ekosistem Nasional di Provinsi Kalimantan Tengah Kawasan Ekosistem Gambut terdiri atas kawasan rawa gambut, kawasan kubah gambut, dan kawasan gambut tebal yang tersebar di dataran bagian Selatan wilayah Provinsi Kalimantan Tengah.
  - ✓ Kawasan Strategis DAS meliputi DAS Barito, DAS Kapuas, DAS Kahayan, DAS Katingan, DAS Seruyan, dan DAS Mentaya, DAS Jelai, DAS Arut, DAS Lamandau, DAS Kumai dan DAS Sebangau.
- E. Kawasan Strategis Perlindungan Keanekaragaman Hayati terdiri atas:
- ✓ Cagar Alam Bukit Tangkiling.



- ✓ Hutan Monumental Nyaru Menteng, Danau Rawet, Danau Tahai, Pulau Kaja, Pahewan Tabalien, Danau Tundai, dan Danau Lewu .

### 3.4 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Struktur Ruang Wilayah

Kebijakan dan strategi penetapan struktur ruang wilayah Kota Palangka Raya meliputi kebijakan dan strategi pengembangan pusat pelayanan regional, pengembangan sistem pusat pelayanan dan pengembangan sistem prasarana wilayah.



Gambar 3. 5 Konsep Pusat Pelayanan Wilayah Kota

Sumber: Bappeda Palangka Raya, 2019

Kota Palangka Raya saat ini merupakan Pusat Kegiatan Wilayah (PKN) Kalimantan, serta kawasan andalan mempunyai fungsi sebagai pengembangan pusat pelayanan regional-nasional. Dengan fungsi sebagai pusat pelayanan regional, Kota Palangka Raya harus mengembangkan fasilitas dan infrastruktur sebagai pendukung fungsi pusat pengembangan.

Sistem pusat pelayanan kota dengan sub pusat pelayanan kota menunjukkan adanya keterkaitan antar pusat kota dan hirarki di bawahnya. Kawasan kota disebut sebagai lingkungan kehidupan kota yang mempunyai ciri non-agraris dengan pusat pertumbuhan dan pusat permukiman. Kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman kota, pusat pelayanan jasa

pemerintahan, pusat pelayanan sosial dan pusat kegiatan ekonomi bagi sistem internal pusat kota dan sistem wilayah yang dilayaninya disebut sebagai kawasan perkotaan.

Sub Bagian Wilayah Perkotaan (SBWP) Kota merupakan bagian wilayah kota yang merupakan hirarki lebih rendah dari Pusat Kota yang terdapat dalam kawasan potensial pengembangan kota berdasarkan lingkup pelayanan tertentu. Maksud dari pembagian wilayah kota adalah :

1. Meningkatkan persebaran kegiatan agar merata dalam pelayanan kota pada tingkatan skala pelayanan yang lebih kecil sebagai upaya pemanfaatan ruang secara optimal.
2. Menciptakan keseimbangan dan kelestarian lingkungan yang ada setiap bagian wilayah yang direncanakan.
3. Menciptakan kelestarian lingkungan pemukiman pada setiap bagian wilayah kota.

Meningkatkan pembangunan kota melalui pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik komponen masing-masing bagian wilayah kota secara terukur, baik menyangkut kuantitas maupun kualitasnya.

Kebijakan dan strategi struktur ruang wilayah kota meliputi:

1. Kebijakan pengembangan Kota Palangka Raya sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN), dengan strategi:
  - a. Meningkatkan aksesibilitas Kota Palangka Raya dengan wilayah sekitarnya yang meliputi: Kota Palangka Raya dengan Kabupaten Kuala Kurun-Buntok-Muara Teweh-Puruk Cahu; dan
  - b. Mengembangkan fungsi utama Kota Palangka Raya sebagai pusat: Pemerintahan, Pendidikan, Perdagangan-Jasa dan Pariwisata berskala regional.
2. Kebijakan pengembangan Kota Palangka Raya sebagai Pusat Pelayanan Kawasan Andalan, dengan strategi :
  - a. Mengembangkan pusat perdagangan produk unggulan kota;
  - b. Mengembangkan sentra pariwisata belanja dan budaya; dan
  - c. Melakukan kerjasama dengan wilayah sekitar secara sinergis dalam pengembangan infrastruktur dan ekonomi daerah.
3. Kebijakan pengembangan sistem pusat pelayanan kota, dengan strategi :
  - a. Membagi wilayah kota menjadi 5 Bagian Wilayah Perkotaan (BWP)

- b. Membentuk pusat pelayanan kota secara berhirarki;
  - c. Mengembangkan pusat pelayanan kota dengan fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan dan pusat pelayanan umum pada kawasan pusat kota;
  - d. Meningkatkan aksesibilitas antara pusat pelayanan kota, sub pusat pelayanan kota dan pusat lingkungan; dan
  - e. Menyediakan RTH, prasarana pejalan kaki, sektor *informal* pada kawasan pusat pelayanan kota, sub pusat pelayanan kota dan pusat lingkungan.
4. Kebijakan pengembangan sistem prasarana wilayah, dengan strategi :
- a. Pembangunan Prasarana Air Baku yang mendukung fungsi Palangka Raya sebagai PKN;
  - b. Peningkatan Bandara Cilik Riwut sebagai bandara pengumpul skala tersier;
  - c. Pembangunan Jalan Lingkar Luar Kota Palangka Raya;
  - d. Pembangunan Terminal Tipe A sebagai simpul jaringan jalan lintas Kalimantan posos selatan
  - e. Peningkatan fungsi jaringan jalan kolektor primer yang menghubungkan PKN Palangka Raya dengan PKL Kuala K urun dan PKL Buntok-Muara Teweh-Puruk Cahu;
  - f. Membangun jaringan prasarana dan sarana berbasis sungai (*waterfront city* );
  - g. Membangun stasiun kelas besar sebagai simpul jaringan jalur kereta api yang terhubung dengan Bandar Udara;
  - h. Pembangunan PLTU Palangka Raya untuk melayani sistem perkotaan dan kawasan yang berada di sekitar PKN;
  - i. Mengembangkan gardu induk (GI) dan jaringan baru;
  - j. Mengembangkan daerah pelayanan energi ke seluruh wilayah Kota Palangka Raya;
  - k. Meningkatkan kapasitas pelayanan telekomunikasi secara terestrial atau sistem kabel ke seluruh kawasan permukiman dan kawasan fungsional kota lainnya;
  - l. Mengembangkan jaringan telepon seluler dengan penggunaan menara bersama antar operator dalam satu sistem pengelolaan;
  - m. Meningkatkan pengamanan sepanjang aliran sungai;
  - n. Melindungi sumber – sumber mata air dan daerah resapan air; dan
  - o. Memperluas jaringan air minum;

- p. Mengembangkan sistem pengolahan limbah secara terpusat;
- q. Meningkatkan pengelolaan sistem persampahan dengan prinsip 3R (reuse, reduce, recycle);
- r. Melakukan normalisasi sistem drainase kota;
- s. Menyediakan prasarana dan sarana jalan pejalan kaki pada kawasan fungsional dan sepanjang jalan utama kota; dan
- t. Menyediakan jalur evakuasi bencana pada lokasi permukiman padat, kawasan perdagangan dan industri.

### **3.5 Kebijakan dan Strategi Pola Ruang Wilayah**

Kebijakan dan strategi pola ruang wilayah Kota Palangka Raya, terdiri dari:

A. Kebijakan pemantapan kawasan lindung, meliputi:

1. Pemantapan kawasan hutan lindung, dengan strategi :
  - a. Memulihkan fungsi kawasan yang mengalami kerusakan;
  - b. Mengembangkan vegetasi yang memiliki fungsi lindung; dan
  - c. Menjaga luasan dan fungsi dari kawasan hutan lindung.
2. Pemantapan kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, dengan strategi :
  - a. Memulihkan fungsi kawasan yang mengalami kerusakan;
  - b. Mengembangkan vegetasi yang memiliki fungsi lindung; dan
  - c. Menjaga luasan dan fungsi dari kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan di bawahnya.
3. Pemantapan kawasan perlindungan setempat, dengan strategi :
  - a. Membatasi perkembangan kawasan terbangun dengan mengembangkan RTH pada kawasan sempadan sungai;
  - b. Membatasi perkembangan permukiman dan mengembangkan RTH pada kawasan sempadan mata air; dan
  - c. Menjaga luasan dan fungsi dari kawasan yang memberikan perlindungan setempat.
4. Pemantapan kawasan cagar budaya, dengan strategi :

- a. Mempertahankan dan memelihara keaslian benda dan kawasan cagar budaya; dan
  - b. Melakukan konservasi dan preservasi benda dan kawasan cagar budaya yang kondisinya menurun.
5. Pemantapan ruang terbuka hijau minimal 30% dari luas kota, dengan strategi :
- a. Mempertahankan ruang terbuka hijau yang sudah ada;
  - b. Menyediakan RTH publik dan privat pada kawasan yang baru;
  - c. Menambah penyediaan RTH publik dalam bentuk taman kota, taman lingkungan, lapangan olahraga, jalur hijau, makam, dan hutan kota; dan
  - d. Meningkatkan intensitas penghijauan pada kawasan lindung;
6. Penetapan kawasan rawan bencana, dengan strategi :
- a. menyediakan sarana dan prasarana penanggulangan bencana; dan
  - b. menyediakan jalur evakuasi bencana pada kawasan rawan bencana.
- B. Kebijakan pengembangan kawasan budidaya, meliputi:
1. Pengembangan kawasan budidaya, dengan strategi :
    - a. Mengembangkan perumahan berkepadatan tinggi yang mengutamakan bangunan vertikal pada BWP Jekan Raya, dan BWP Pahandut
    - b. Mengembangkan perumahan berkepadatan sedang secara menyebar pada setiap BWP
    - c. Mengembangkan perumahan berkepadatan rendah pada wilayah pinggiran kota pada BWP Sabangau, BWP Bukit Batu, dan BWP Rangkumpit
    - d. Meningkatkan fungsi rumah terintegrasi dengan fungsi lain seperti ruko dan rukan;
    - e. Meningkatkan kualitas perumahan pada kawasan kumuh melalui perbaikan kondisi lingkungan perumahan;
    - f. Mengembangkan pasar induk dan pasar tradisional;
    - g. Mengembangkan kawasan pusat perbelanjaan secara berhierarki sesuai skala pelayanan;
    - h. Mengembangkan kawasan khusus perdagangan dan jasa di pusat pelayanan kota yang sekaligus berfungsi sebagai kawasan wisata;

- i. Menyediakan lokasi khusus untuk toko cinderamata dan wisata kuliner khas Kota Palangka Raya;
  - j. Mengelola dan menata ruang untuk sektor *informal* di kawasan perdagangan;
  - k. Melengkapi setiap kawasan budidaya dengan prasarana pejalan kaki dan RTH;
  - l. Mengembangkan kawasan perkantoran baru dan perkantoran swasta;
  - m. Membangun kawasan industri dan jasa (pergudangan) yang mendorong sebagai pusat pertumbuhan wilayah nasional yang berorientasi pada upaya mendorong perkembangan sektor produksi wilayah seperti perkebunan kelapa sawit, karet, tanaman pangan dan hortikultura, peternakan, agroindustri, pertambangan.
  - n. Peningkatan kualitas pelayanan RSUD Doris Sylvanus
  - o. Melengkapi sistem pengolahan limbah pada sentra industri;
  - p. Menyediakan sentra pemasaran atau outlet industri kecil sekaligus sebagai toko cinderamata;
  - q. Mengembangkan galeri khusus untuk pariwisata budaya;
  - r. Pemantapan fungsi konservasi TN Sebangau, CA Bukit Tangkiling, Tahura Arboretum Nyaru Menteng.
  - s. Mengembangkan wisata alam bukit;
  - t. Menyediakan akomodasi wisata, promosi wisata dan menggelar event wisata berskala regional – nasional;
  - u. Menyiapkan dan menetapkan aturan pemintakatan (zoning regulation ) untuk setiap alokasi ruang.
  - v. Pengembangan Palangka Raya sebagai pusat pendidikan dan pusat penelitian dan pengembangan lahan gambut
  - w. Mengembangkan kawasan peruntukan lain untuk menunjang fungsi utama kota.
2. Pengelolaan dan penataan sektor *informal*, dengan strategi :
- a. menyediakan ruang bagi sektor *informal* yang berdekatan dengan kawasan fungsional kota;
  - b. menyediakan lahan untuk sektor *informal* secara khusus pada setiap sub pusat pelayanan kota; dan
  - c. menyediakan sarana prasarana bagi sektor *informal*.

3. Pengembangan Ruang Terbuka non Hijau (RTnH), dengan strategi :
  - a. memanfaatkan RTnH sebagai bagian ruang terbuka kota untuk kegiatan masyarakat; dan
  - b. mendorong penataan fungsi kawasan yang mendukung perkembangan kawasan fungsional kota.
4. Pengembangan ruang evakuasi bencana, dengan strategi menyediakan kawasan untuk ruang evakuasi bencana melalui penggunaan RTH dan bangunan umum.

### **3.6 Kebijakan dan Strategi Penetapan Kawasan Strategis Wilayah Kota**

Kebijakan dan strategi penetapan kawasan strategis wilayah Kota Palangka Raya, terdiri dari:

- A. Kebijakan pemantapan kawasan untuk kepentingan ekonomi dengan strategi :
  - a. Mengembangkan kawasan perdagangan dan jasa sebagai penunjang pertumbuhan ekonomi;
  - b. Mengembangkan kawasan peruntukan industri sebagai pusat pertumbuhan ekonomi;
  - c. Mengembangkan kawasan pariwisata sebagai sektor penunjang pertumbuhan ekonomi;
  - d. Meningkatkan minat investasi pada sektor industri dan pariwisata; dan
  - e. Mengembangkan sarana dan prasarana penunjang kegiatan ekonomi.
- B. Kebijakan pemantapan kawasan untuk penyelamatan lingkungan hidup dengan strategi:
  - a. Melindungi dan melestarikan kawasan resapan air untuk mengimbangi perkembangan kegiatan budidaya;
  - b. Melindungi dan melestarikan kawasan suaka alam; dan
  - c. Melindungi dan melestarikan warisan budaya berupa cagar budaya.

Kebijaksanaan pengembangan wilayah yang berpengaruh terhadap kebijaksanaan pembangunan di Kota Palangka Raya adalah kebijaksanaan nasional, kebijaksanaan/rencana tata ruang Pulau Kalimantan, kebijaksanaan Propinsi Kalimantan Tengah dan kebijaksanaan Kabupaten Palangka Raya.

## **BAB 4**

### **TINJAUAN UMUM *GREEN ARCHITECTURE***

#### **4.1 DEFINISI *GREEN ARCHITECTURE***

Arsitektur hijau merupakan suatu pendekatan perencanaan bangunan yang berusaha untuk meminimalisasi berbagai pengaruh membahayakan pada kesehatan manusia dan lingkungan. Sebagai pemahaman dasar dari arsitektur hijau berkelanjutan, elemen-elemen yang terdapat didalamnya adalah lansekap, interior, yang menjadi satu kesatuan dalam segi arsitekturnya.

Tujuan utama dari *Green Architecture* adalah menciptakan eco desain, arsitektur ramah lingkungan, arsitektur alami dan pembangunan berkelanjutan. Arsitektur hijau dapat diterapkan dengan meningkatkan efisiensi pemakaian energi, air dan pemakaian bahan-bahan yang mereduksi dampak bangunan terhadap kesehatan. Perancangan Arsitektur hijau meliputi tata letak, konstruksi, operasi, dan pemeliharaan bangunan.

#### **4.2 PRINSIP-PRINSIP PENDEKATAN *GREEN ARCHITECTURE***

Prinsip-prinsip Arsitektur Hijau menurut Brenda dan Robert Vale, 1991, *Green Architecture Design fo Sustainable Future*:

##### **A. Conserving Energy (Hemat Energi)**

Pada arsitektur hijau, pemanfaatan energi secara baik dan benar menjadi prinsip utama. Bangunan yang baik harus memperhatikan pemakaian energi sebelum dan sesudah bangunan dibangun.

Desain bangunan harus mampu memodifikasi iklim dan dibuat beradaptasi dengan lingkungan bukan merubah kondisi lingkungan yang sudah ada. Berikut ini desain bangunan yang menghemat energi:

Bangunan dibuat memanjang dan tipis untuk memaksimalkanpencahayaan dan menghemat energi listrik.



- Memanfaatkan energi matahari yang terpancar dalam bentuk energi thermal sebagai sumber listrik dengan menggunakan alat Photovaltai yang diletakkan di atas atap. Sedangkan atap dibuat miring dari atas ke bawah menuju dinding timur-barat atau sejajar dengan arah peredaran matahari untuk mendapatkan sinar matahari yang maksimal
- Memasang lampu listrik hanya pada bagian yang intensitasnya rendah. Selain itu juga menggunakan alat kontrol pengurangan intensitas lampu otomatis sehingga lampu hanya memancarkan cahaya sebanyak yang dibutuhkan sampai tingkat terang tertentu.
- Menggunakan Sunscreen pada jendela yang secara otomatis dapat mengatur intensitas cahaya dan energi panas yang berlebihan masuk ke dalam ruangan.
- Mengecat interior bangunan dengan warna cerah tapi tidak menyilaukan, yang bertujuan untuk meningkatkan intensitas cahaya.
- Bangunan tidak menggunakan pemanas buatan, semua pemanas dihasilkan oleh penghuni dan cahaya matahari yang masuk melalui lubang ventilasi
- Meminimalkan penggunaan energi untuk alat pendingin (AC) dan tangga

#### **B. Working with Climate (memanfaatkan kondisi dan sumber energi alami)**

Pendekatan *Green Architecture* bangunan berdaptasi dengan lingkungannya, hal ini dilakukan dengan memanfaatkan kondisi alam, iklim dan lingkungan sekitar ke dalam bentuk serta pengoperasian bangunan, misalnya dengan cara :

- Orientasi bangunan terhadap sinar matahari
- Menggunakan sistem air pump dan cross ventilation untuk mendistribusikan udara yang bersih dan sejuk ke dalam ruangan.
- Menggunakan tumbuhan dan air sebagai pengatur iklim.
- Menggunakan jendela dan atap yang sebagian bisa dibuka dan ditutup untuk mendapatkan cahaya dan penghawaan yang sesuai kebutuhan.

### **C. Respect for Site (Menanggapi keadaan tapak pada bangunan)**

Perencanaan mengacu pada interaksi antar bangunan dan tapaknya. Hal ini bertujuan keberadaan bangunan baik dari segi konstruksi, bentuk dan pengoperasiannya tidak merusak lingkungan sekitar, dengan cara sebagai berikut.

- Mempertahankan kondisi tapak dengan membuat desain yang mengikuti bentuk tapak yang ada.
- Luas permukaan dasar bangunan yang kecil, yaitu pertimbangan mendesain bangunan secara vertikal.
- Menggunakan material lokal dan material yang tidak merusak lingkungan.

### **D. Respect for Use (memperhatikan pengguna bangunan)**

Antara pemakai dan *Green Architecture* mempunyai keterkaitan yang sangat erat. Kebutuhan akan *Green Architecture* harus memperhatikan kondisi pemakai yang didirikan di dalam perencanaan dan pengoperasiannya.

### **E. Limiting New Resources (meminimalkan Sumber Daya Baru)**

Suatu bangunan seharusnya dirancang mengoptimalkan material yang ada dengan meminimalkan penggunaan material baru, dimana pada akhir umur bangunan dapat digunakan kembali untuk membentuk tatanan arsitektur lainnya.

### **F. Holistic**

Memiliki pengertian mendesain bangunan dengan menerapkan 5 poin di atas menjadi satu dalam proses perancangan. Prinsip-prinsip *Green Architecture* pada dasarnya tidak dapat dipisahkan, karena saling berhubungan satu sama lain. Tentu secara parsial akan lebih mudah menerapkan prinsip-prinsip tersebut. Oleh karena itu, sebanyak mungkin dapat mengaplikasikan *Green Architecture* yang ada secara keseluruhan sesuai potensi yang ada di dalam site.

### **4.3 DEFINISI GREEN BUILDING**

Bangunan hijau (konstruksi hijau atau bangunan berkelanjutan) mengarah pada struktur dan pemakaian proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan hemat sumber daya sepanjang siklus hidup bangunan tersebut, mulai dari pemilihan lokasi, desain, konstruksi, operasi, perawatan, renovasi, dan peruntuhan. Bangunan hijau (green building) dirancang untuk mengurangi dampak lingkungan bangunan terhadap kesehatan manusia dan lingkungan alami dengan :

- Menggunakan energi, air dan sumber daya lain secara efisien
- Melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas karyawan
- Mengurangi limbah, polusi dan degradasi lingkungan

Teknologi sangat penting untuk mendukung penciptaan struktur hijau. Tujuan adanya bangunan hijau dirancang untuk mengurangi dampak lingkungan bangunan terhadap kesehatan manusia dan lingkungan alami.

### **4.4 PENERAPAN ASPEK *GREEN ARCHITECTURE* DARI SEGI DESAIN BANGUNAN**

#### **A. Bentuk dan Orientasi Bangunan**

Arah orientasi bangunan sebaiknya tidak menghadap ke arah barat dikarenakan cahaya pada sore hari lebih bersifat panas dan menyilaukan.

#### **B. Shading dan Reflektor**

Shading light shelf bermanfaat mengurangi panas yang masuk ke dalam bangunan namun tetap memasukan cahaya dengan efisien. Dengan light shelf, cahaya yang masuk kedalam bangunan dipantulkan ke ceiling. Panjang shading pada sisi luar light shelf ditentukan sehingga sinar matahari tidak menyilaukan aktifitas manusia di dalamnya. Cahaya yang masuk dan dipantulkan ke ceiling tidak akan menyilaukan namun tetap mampu memberikan cahaya yang cukup.

### **C. Sistem Penerangan**

Sistem penerangan dalam bangunan menggunakan intelegent lighting system yang dikendalikan oleh main control panel sehingga nyala lampu dimatikan secara otomatis oleh motion sensor & lux sensor. Dengan begitu, penghematan energi dari penerangan ruang akan mudah dilakukan.

### **D. Water Recycling System**

Water Recycling System berfungsi untuk mengolah air kotor dan air bekas sehingga dapat digunakan kembali untuk keperluan flushing toilet ataupun sistem penyiraman tanaman. Dengan sistem ini, penggunaan air bersih dapat dihemat dan menjadi salah satu aspek penting untuk menunjang konsep green building.

### **E. Green Roof**

Green Roof merupakan layer atau lapisan struktur konstruksi hijau yang terdiri dari media pertumbuhan/tanah dan media Tanaman diatas sebuah bangunan.

## **4.5 Green Building (Bangunan Hijau)**

*Green Building* adalah bangunan yang sejak dimulai dalam tahap perencanaan, pembangunan, pengoprasian hingga dalam operasional pemeliharaannya memperhatikan aspek-aspek dalam melindungi, menghemat, mengurangi penggunaan sumber daya alam, menjaga mutu dari kualitas udara di dalam ruangan, dan memperhatikan kesehatan penghuninya yang semua berpegang pada kaidah bersinambungan.

Istilah *green building* merupakan upaya untuk menghasilkan bangunan dengan menggunakan proses-proses yang ramah lingkungan, penggunaan sumber daya secara efisien selama daur hidup bangunan sejak perencanaan, pembangunan, operasional, pemeliharaan, renovasi bahkan hingga pembongkaran.

Bangunan hijau (Green Building) didesain untuk mereduksi dampak lingkungan terbangun pada kesehatan manusia dan alam, melalui efisiensi dalam

penggunaan energi, air dan sumber daya lain, perlindungan kesehatan penghuninya dan meningkatkan produktifitas pekerja, mereduksi limbah/buangan padat, cair dan gas, mengurangi polusi/pencemaran padat, cair dan gas serta mereduksi kerusakan lingkungan.

Berikut adalah beberapa aspek utama *green building*:

#### 1. Material

Material yang digunakan untuk membangun harus diperoleh dari alam, dan merupakan sumber energi terbarukan yang dikelola secara berkelanjutan. Daya tahan material bangunan yang layak sebaiknya teruji, namun tetap mengandung unsur bahan daur ulang, mengurangi produksi sampah, dan dapat digunakan kembali dan didaur ulang.

#### 2. Energi

Penerapan panel surya diyakini dapat mengurangi biaya listrik bangunan. Selain itu, bangunan juga selayaknya dilengkapi jendela untuk menghemat penggunaan energi, terutama lampu dan AC. Untuk siang hari, jendela sebaiknya dibuka agar mengurangi pemakaian listrik. Jendela tentunya juga dapat meningkatkan kesehatan dan produktivitas penghuninya. *Green Building* juga harus menggunakan lampu hemat energi, peralatan listrik hemat energi, serta teknologi energi terbarukan, seperti turbin angin dan panel surya.

#### 1. Air

Penggunaan air dapat dihemat dengan memasang sistem tangkapan air hujan. Cara ini akan mendaur ulang air yang dapat digunakan untuk menyiram tanaman atau menyiram toilet. Penggunaan peralatan hemat air, seperti semprotan air beraliran rendah, tidak menggunakan *bath tub* di kamar mandi, menggunakan toilet hemat air, dan memasang sistem pemanas air tanpa listrik.

#### 2. Kesehatan

Penggunaan bahan-bahan bangunan dan *furniture* tidak beracun, bebas emisi beremisi rendah atau non-VOC (senyawa organik yang mudah menguap), dan

tahan air untuk mencegah datangnya kuman dan mikroba lainnya. Kualitas udara dalam ruangan juga dapat ditingkatkan melalui sistem ventilasi dan alat-alat pengatur kelembaban udara.

Adanya bangunan dengan menggunakan proses-proses yang ramah lingkungan, penggunaan sumber daya secara efisien selama daur hidup bangun sejak perencanaan, pembangunan, operasional, pemeliharaan, renovasi bahkan pembongkaran tentu saja menghasilkan manfaat. Berikut adalah manfaat pembangunan *green building*, yaitu:

1. Manfaat Lingkungan
  - Meningkatkan dan melindungi keragaman ekosistem
  - Memperbaiki kualitas udara
  - Mereduksi limbah
  - Konservasi sumber daya alam
2. Manfaat Ekonomi
  - Mereduksi biaya operasional
  - Menciptakan dan memperluas pasar bagi produk dan jasa hijau
  - Meningkatkan produktivitas penghuni
  - Mengoptimalkan kinerja daur hidup ekonomi
3. Manfaat Sosial
  - Meningkatkan kesehatan dan kenyamanan penghuni
  - Meningkatkan kualitas estetika
  - Mereduksi masalah dengan infrastruktur lokal

## **2.2 Lembaga Bangunan Hijau Indonesia**

Lembaga bangunan hijau Indonesia atau *Green Building Council Indonesia* (GBC Indonesia) adalah lembaga swadaya dan nirlaba yang didirikan pada tahun 2009 dan didirikan oleh sinergi para pemangku kepentingan meliputi profesional bidang jasa konstruksi, kalangan industri sektor bangunan dan properti, pemerintah, institusi pendidikan dan penelitian, asosiasi profesi, dan masyarakat peduli lingkungan.

GBC Indonesia telah memperoleh status *Emerging Member* dari *World Green Building Council* (WGBC) yang berpusat di Toronto, Kanada. WGBC saat ini beranggotakan 73 negara dan mengakui hanya ada satu GBC di setiap Negara. Misi

dari GBC Indonesia adalah melakukan transformasi menuju masyarakat hijau yang berorientasi pada keberlanjutan (*sustainability*).

Bangunan hijau direncanakan, didirikan, dioperasikan, dan dirawat dengan memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan berupa penghematan energi, air, material dan kesesuaian lahan, sedemikian rupa sehingga menurunkan emisi karbon dan menjaga ketersediaan sumber daya alam.

GreenShip adalah nama perangkat untuk menilai kinerja bangunan dalam hal penerapan konsep *green building* yang mencerminkan kaidah ekologi, sosial, dan industri khas Indonesia. GBC Indonesia menyelenggarakan sertifikasi bangunan berdasarkan GreenShip. Perangkat penilaian yang telah dihasilkan dan siap diterapkan oleh GBC Indonesia adalah GreenShip untuk gedung baru (*New Building*) dan GreenShip untuk gedung terbangun (*Existing Building*) di semua sektor bangunan komersial (perkantoran, pertokoan, rumah sakit, hotel, dan apartemen).

Komponen-komponen penilaian GBC meliputi:

- 1) Tepat guna lahan/*Appropriate Site Development* (ASD)
  - Luasan area hijau, sekurangnya 10% dari luas total lahan harus berupa area berisi tanaman.
  - Tanam, sebanyak mungkin tanaman di area bangunan seperti di atas lantai *basement*, *roof garden*, *terrace garden*, dan *wall garden*.
  - Kendaraan umum dan sepeda, tersedia *shuttle bus*, jalur pejalan kaki, parkir sepeda.
2. Efisiensi Energi dan refrigeran/*Energy Efficiency & Refrigerant* (EEC)
  - a. Desain pasif, desain arsitektur yang dapat diperlukan untuk mencapai kinerja bangunan yang tinggi dalam hal penghematan energi karena mengurangi konsumsi energi oleh perangkat mekanikal dan elektrikal.

b. Pencahayaan alami, harus diperbanyak semaksimal mungkin di siang hari, untuk menerangi lebih banyak ruangan dalam bangunan.

c. Energy modeling software adalah perangkat untuk menghitung tingkat penghematan konsumsi energi di suatu bangunan.

### 3. Konservasi Air/Water Conservation (WAC)

a. Hemat air, dilakukan dengan menekan serendah mungkin penggunaan air dari sumber primer (air tanah dan PAM)

b. Daur ulang, adalah penggunaan kembali air bekas pakai (dari wastafel dan air mandi) melalui pengolahan untuk menghilangkan pencemar.

c. Panen air hujan, dilakukan melalui penampungan air hujan yang jatuh dari atap.

### 4. Sumber dan Siklus Material / Material Resource & Cycle (MRC)

a. Desain modular adalah komponen bangunan yang dirakit di pabrik, bukan di lapangan, sehingga meningkatkan efisiensi penggunaan material dasar dan mengurangi limbah di proyek.

b. Material setempat, harus menjadi pilihan utama dalam pendirian bangunan baru. Material berasal dari pabrik berjarak kurang dari 1000 km dan produk dalam negeri.

c. Produk ramah lingkungan, seperti material bersertifikat ISO 14001, material hasil daur ulang, dan material-material yang berasal dari sumberdaya terbarukan.



5. Kualitas udara dan kenyamanan ruang/*Indoor Air Health & Confort (IHC)*

- Introduksi udara luar, masuknya udara luar ke dalam ruangan dalam jumlah dan kalitas yang memadai.
- Bebas asap rokok, memberlakukan aturan larangan merokok di seluruh bangunan.
- Bebas polutan kimiawi, penggunaan cat dan coating dengan kandungan VOC rendah, kadar emisi *formaldehyde* dalam batas aman serta ketiadaan material berkontaminasi asbestos, merkuri, dan styrofoam.

6. Manajemen lingkungan bangunan/*Building & Environment Management (BEM)*

- Olah limbah, untuk kurangi beban sistem persampahan kota. Pembangunan instalasi pengomposan limbah organik dan kerjasama dengan pihak ke tiga yaitu pengelola limbah anorganik.
- Komisioning yang memadai adalah penyesuaian khususnya pada saat awal berfungsinya sistem tata ruang, juga sistem tata cahaya, untuk optimalkan kinerja guna mencapai efisiensi tertinggi.

### **2.3 Green Architecture**

Tema *green* mencakup pada dua hal, yaitu *Green Architecture* dan *green building*. Kedua hal tersebut memiliki dua pengertian yang berbeda walaupun masih dalam satu tujuan. *Green* disini tidak diartikan sebagai lingkungan terbangun yang serba hijau, tapi lebih menekankan kepada keselarasan dengan lingkungan global, yaitu udara, tanah, air, dan api.

Definisi *Green Architecture* (arsitektur hijau) adalah sebuah kesadaran lingkungan arsitektur yang tidak hanya memasukkan aspek utama arsitektur (kuat, fungsi, nyaman, rendah biaya, estetika), namun juga memasukkan aspek lingkungan dari sebuah *green building* yaitu efisiensi energi, konsep berkelanjutan dan pendekatan secara holistik terhadap lingkungan.

*Green Architecture* memiliki pengertian sebagai sebuah istilah yang menggambarkan tentang arsitektur ekonomis, hemat energi, ramah lingkungan, dan dapat dikembangkan

menjadi pembangunan berkesinambungan. *Green Architecture* mencakup keselarasan antara manusia dan lingkungan alamnya. Arsitektur hijau mengandung juga dimensi lain seperti waktu, lingkungan alam, sosio-kultural, ruang, serta teknik bangunan. Arsitektur hijau juga didefinisikan sebagai arsitektur yang berwawasan lingkungan dan berlandaskan kepedulian tentang konservasi lingkungan global alami dengan penekanan pada efisiensi energi, pola berkelanjutan, dan pendekatan holistik. Bertitik tolak dari pemikiran desain ekologi yang menekankan pada saling ketergantungan dan keterkaitan antara semua sistem dengan lingkungan lokalnya dan biosfer.

Konsep *Green Architecture* yaitu suatu konsep perancangan untuk menghasilkan lingkungan binaan *green building* yang dibangun serta berjalan secara lestari atau berkelanjutan. Berkelanjutan merupakan suatu kondisi dengan unsur-unsur yang terlibat selama proses pemanfaatan suatu sistem sebagian besar dapat berfungsi sendiri, sedikit mengalami pergantian atau tidak menyebabkan sumber lain berkurang jumlah serta kualitasnya.

Lingkup *Green Architecture* yang lebih sempit adalah *green building*. *Green building* (bangunan hijau) didefinisikan sebagai bangunan yang meminimalkan dampak lingkungan melalui konservasi sumber daya dan memberikan kontribusi kesehatan bagi penghuninya. Secara garis besar, *green building* lebih ditekankan pada nyaman dan kuat. Sedangkan *Green Architecture* penekanannya menyangkut pada aspek kekuatan, kenyamanan, estetika dan komposisi yang tetap mementingkan efisiensi energi, konsep berkelanjutan, dan pendekatan holistik.

#### **2.4 Green Construction**

Dasar untuk memahami secara lebih mendalam tentang konstruksi hijau dimulai dari definisi konstruksi hijau. Menurut (Glavinich, 2008,) dalam (Ervianto, 2012), konstruksi hijau adalah: *Green construction is a planning and managing a construction project in accordance with the contract document in order to minimize the impact of the construction process on the environment*. Dalam bahasa Indonesia, definisi konstruksi hijau adalah: Suatu perencanaan dan pengaturan proyek konstruksi sesuai dengan dokumen kontrak untuk meminimalkan pengaruh proses konstruksi terhadap lingkungan.

Perencanaan dan pengaturan proyek didasarkan pada dokumen kontrak (antara lain: spesifikasi teknis, gambar). Oleh karena itu sudah seharusnya dokumen tersebut memuat berbagai aspek ramah lingkungan. Apabila dalam dokumen kontrak tidak memuat hal-hal tersebut maka konstruksi akan terwujud jika kontraktor menginginkan suatu nilai dari kegiatan proses konstruksinya. Selanjutnya definisi tersebut diatas dapat disempurnakan menjadi: Suatu perencanaan dan pengelolaan proyek konstruksi (sesuai dengan dokumen kontrak) untuk meminimalkan pengaruh proses konstruksi terhadap lingkungan agar terjadi keseimbangan antara kemampuan lingkungan dan kebutuhan hidup manusia untuk generasi sekarang dan mendatang.

Pengertian “meminimalkan pengaruh proses konstruksi terhadap lingkungan” adalah usaha atau cara yang digunakan dalam proses konstruksi untuk menggunakan sumber daya alam secara efisien dan meminimalkan limbah yang dihasilkan akibat proses konstruksi untuk menghindari terjadinya pencemaran lingkungan. Hal ini hendaknya menjadi bagian dari salah satu tujuan manajemen proyek konstruksi, yaitu ramah lingkungan. Dalam hal ini kontraktor diposisikan untuk bertindak proaktif, peduli terhadap lingkungan selama tahap pelaksanaan proyek konstruksi melalui efisiensi penggunaan sumber daya alam (konservasi energi, air, material) dan meminimalkan limbah konstruksi.

*Green construction* atau konstruksi hijau adalah sebuah gerakan berkelanjutan yang mencita-citakan terciptanya konstruksi dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemakaian produk konstruksi yang ramah lingkungan, efisien dalam pemakaian energi dan sumber daya, serta berbiaya rendah (Harimurti, 2012).

Menurut (Glavinich, 2008) dalam (Erviyanto, 2009), *green construction* hanya akan terjadi jika dipersyaratkan dalam dokumen kontrak. Kontraktor dalam membangun sebuah bangunan terfokus pada pemenuhan apa yang dipersyaratkan dalam rencana proyek dan spesifikasi. Kontraktor sebagai pihak yang mempunyai tanggung jawab sosial dalam menjalankan profesinya akan berpartisipasi aktif dalam mewujudkan *green construction* dengan alasan:

- b. Pengguna jasa mensyaratkan penyedia jasa/pemasok berorientasi terhadap lingkungan dan menyediakan semua material dan jasa yang ramah terhadap

lingkungan, termasuk di dalamnya kontraktor yang proaktif terhadap lingkungan.

- c. Kontraktor yang ada di lapangan termasuk seluruh karyawannya mempunyai komitmen terhadap lingkungan dan mengutamakan cara bekerja yang ramah terhadap lingkungan, sehingga mampu memberikan kontribusi dalam mencari solusi bukan malah menjadi sumber masalah.
- d. Kontraktor bertanggung jawab atas pemenuhan undang-undang lingkungan dan regulasi yang ditetapkan.
- e. Meningkatkan *overhead cost* sebagai usaha untuk pemenuhan undang-undang tentang lingkungan serta regulasi yang ditetapkan dengan cara mengalihkan resiko kepada pihak ke tiga/pihak asuransi.
- f. Meningkatkan kepedulian masyarakat terhadap lingkungan akan menyebabkan pemerintah menetapkan regulasi yang semakin ketat terhadap seluruh industri termasuk jasa konstruksi yang tidak proaktif terhadap lingkungan.

Menjadi kontraktor *green* dalam menjalankan profesinya harus ditimbulkan dan ditanamkan menjadi bagian dalam budaya perusahaan. Fokus dari kontraktor *green* tidak hanya terkonsentrasi pada kegiatan di lapangan dalam merealisasikan fisik bangunan saja, namun juga ditumbuhkan dalam lingkungan kantor, misalnya melakukan *recycle* kertas bekas fotocopy, penggunaan lampu hemat energi, penggunaan sensor, penggunaan alat kantor hemat energi. Termasuk dalam pemilihan kendaraanpun tetap berorientasi pada konsumsi energi jika hendak menjadi kontraktor *green*.

Pemilihan material ramah lingkungan merupakan salah satu konsep utama dalam penerapan konsep *green construction*. Menurut (Akmal, 2009) dalam (Ervianto, 2012), *green construction* bisa direncanakan sejak awal dengan cara memilih dan menggunakan material-material *sustainable* dan ramah lingkungan. Beberapa penelitian tentang material telah menghasilkan perhitungan besaran energi dan biaya yang dibutuhkan saat memproduksi material tersebut. Perhitungan tersebut dihitung mulai dari produksi awal, proses pengambilan material utama, pabrikasi menjadi

material siap pakai, pengepakan hingga transportasi ke lokasi dan pemasangan pada bangunan.

Secara garis besar penerapan konsep *green construction* terhadap pemakaian material baik *fixed* material maupun *temporary* material adalah mengandung konsep 3-R (*Reduce, Reuse, Recycle*). *Reduce* (pengurangan limbah material), *Reuse* (material yang bisa digunakan secara berulang), *Recycle* (material yang bisa didaur ulang).

## **2.5 Eco Building**

*Eco building* merupakan salah satu alternative untuk pembangunan yang ramah lingkungan. *Eco building* (bangunan hijau) adalah bangunan yang didesain khusus dengan tema yang ramah lingkungan, hemat energi, *layout* sederhana tapi tidak membosankan, kualitasnya bermutu, dan material yang ramah lingkungan.

*Eco building* lebih dimaksudkan pada bentuk fisik bangunan yang berwawasan lingkungan. Upaya untuk menghasilkan bangunan dengan menggunakan proses-proses yang ramah lingkungan, penggunaan sumber daya secara efisien selama daur hidup bangunan sejak perencanaan, pembangunan, operasional, pemeliharaan, renovasi bahkan pembongkaran.

Di negara-negara yang telah menerapkan *Eco Building* ada empat kriteria yang diukur, yakni pengolahan lahan sekitar, penggunaan air, penggunaan energi, material dan tempat sumber material itu, kualitas di dalam ruangan hingga inovasi.

*Eco Building* dapat dicirikan sebagai bangunan yang menggunakan energi yang seminimal mungkin, memanfaatkan ruang alam, menggunakan energi yang dapat diperbarui, menggunakan bahan yang bersifat ramah lingkungan, menggunakan bahan atau material yang bersifat *reuse, reduce, dan recycle*, Sistem gedung yang menghasilkan limbah yang dalam batas toleransi berdasarkan aspek lingkungan hidup.

Saat ini *Eco Building* atau bangunan ramah lingkungan didorong menjadi trend dunia. Pengolahan lahan yang baik, penggunaan energi yang efisien, dan kualitas bahan, sangat mempengaruhi suksesnya pembangunan *Eco Building* ini. Dengan adanya *Eco Building* ini, diharapkan dapat menahan laju pemanasan global dengan membenahi iklim mikro, sebab hal terbesar yang ditekankan dalam *Eco Building* ini adalah penghematan energi serta penggunaan energi terbaru.

Djambatan.

- Karlen, Mark and James Benya. 2007. Dasar-Dasar Desain Pencahayaan. Jakarta : Erlangga.
- Neufert, Ernst. 1996. Data Arsitek Jilid 1 Edisi 33. Jakarta : Erlangga.
- T. White, Edward. 1987. Buku Sumber Konsep. Bandung : Intermatra.
- Todd, Kim W. 1987. Tapak Ruang dan Struktur. Bandung : Intermatra.
- Majalah INDONESIAdesign Vol.4 No.23. 2007. Jakarta : PT. Tatanan Daya Prima.
- Majalah Indonesia Shopping Centers. 2006. Jakarta : PT. Griya Asri Prima.

Beddington, Design for Shopping Center, 1982

Gruen, Centers for Urban Environment: Survival of the Cities

Urban Land Institute, Shopping Centre Development Handbook

The Community Builders Council of ULI-the Urban Land Institute, 1977:23

Ching, Francis DK, 1999. Arsitektur : *Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Jakarta: Erlangga.

De Chiara, Joseph, 1990. Arsitektur : Standar Perencanaan Tapak. Jakarta : Erlangga.

Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004. Standarisasi Tentang Toilet Umum, Jakarta: Kementerian Pariwisata dan Kebudayaan RI.

Futurarch 2008, Volume 3 Halaman 2.Paradigma Arsitektur Hijau. Green lebih sekedar hijau.

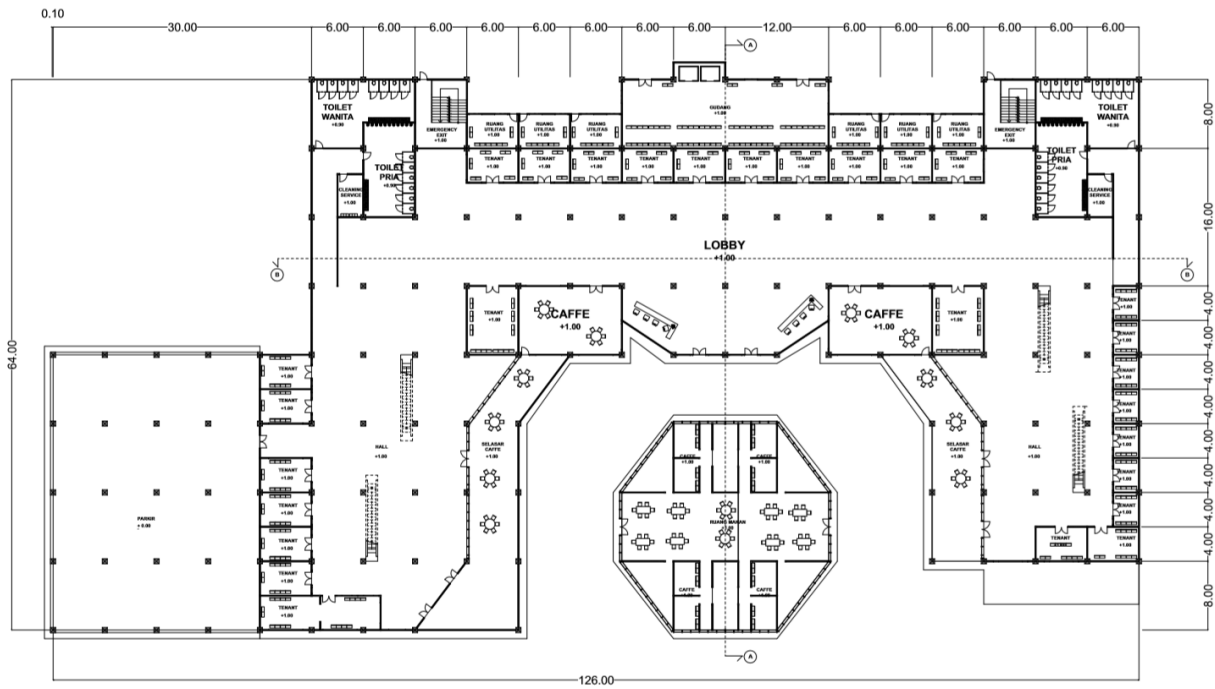
Neufert, Ernst, 1999, Data Arsitek Jilid 1 Edisi 2. Jakarta : Erlangga

Allison G.Kwok, AIA & Walter T. Grondzik, PE, 2007. The Green Studio Handbook Environmental strategies for schematic design, Oregon : Architectural Engineer, University of Oregon.

## LAMPIRAN

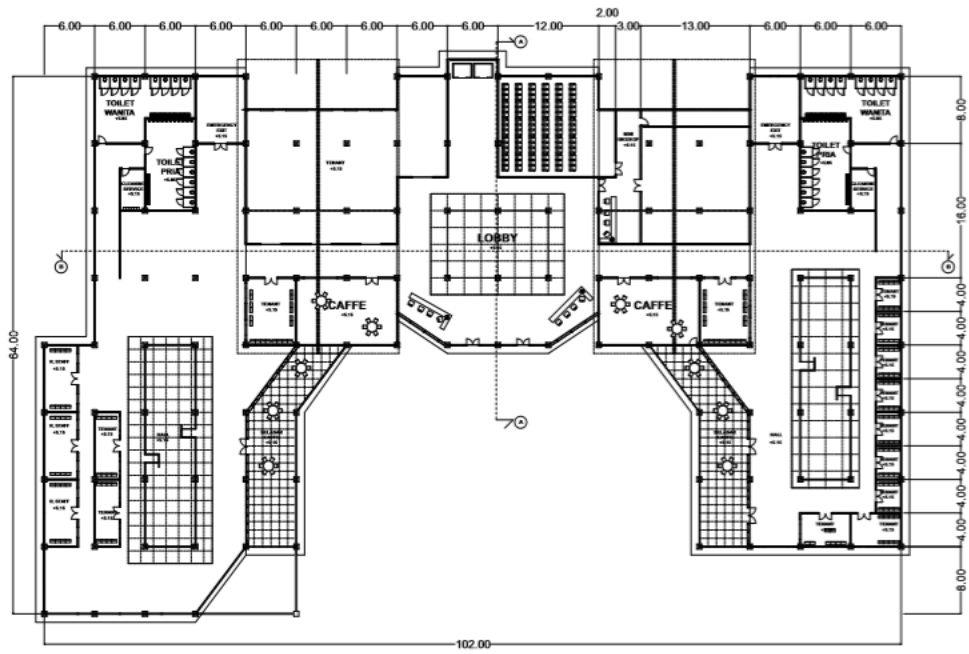
*Gambar 6. 6 DENAH GROUND FLOOR*


*Sumber: Analisa Penulis, 2020*



Gambar 6. 7 DENAH LANTAI 2

Sumber: Analisa Penulis, 2020

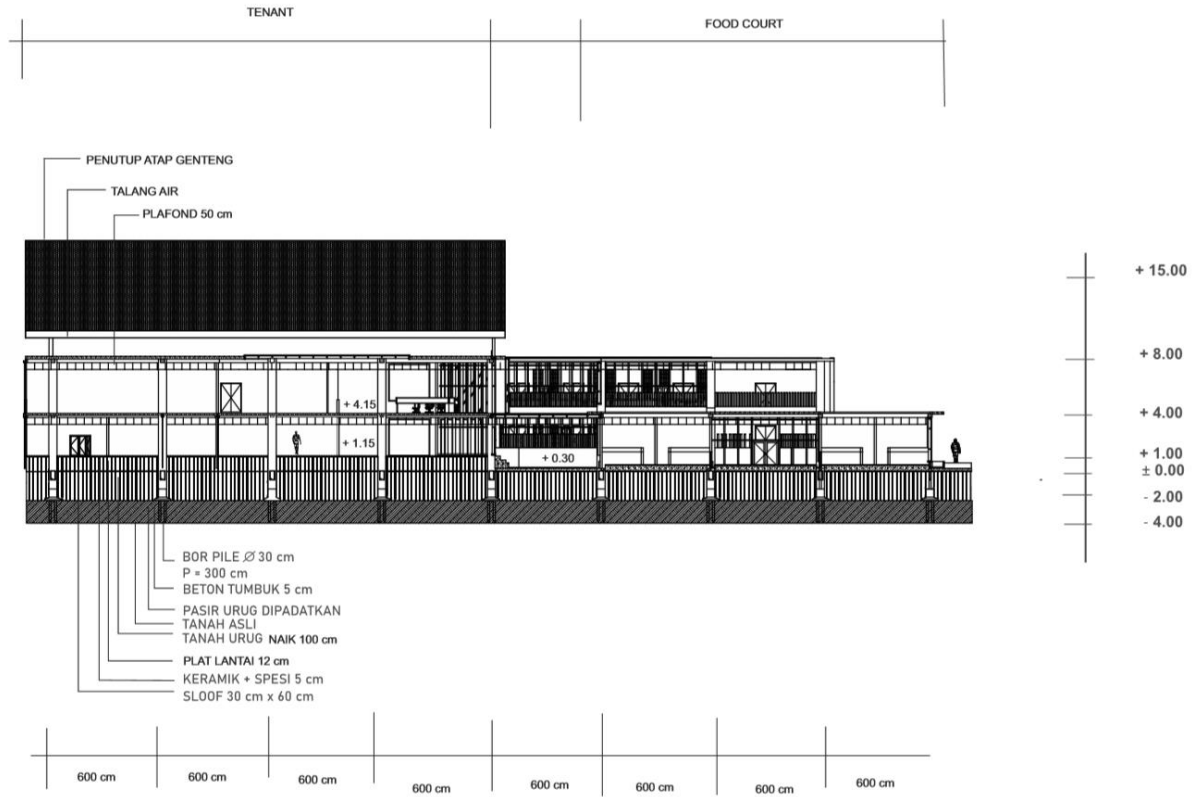



 DENAH LANTAI 1  
 SKALA 1 : 450

Gambar 6. 8 POTONGAN A'-A'

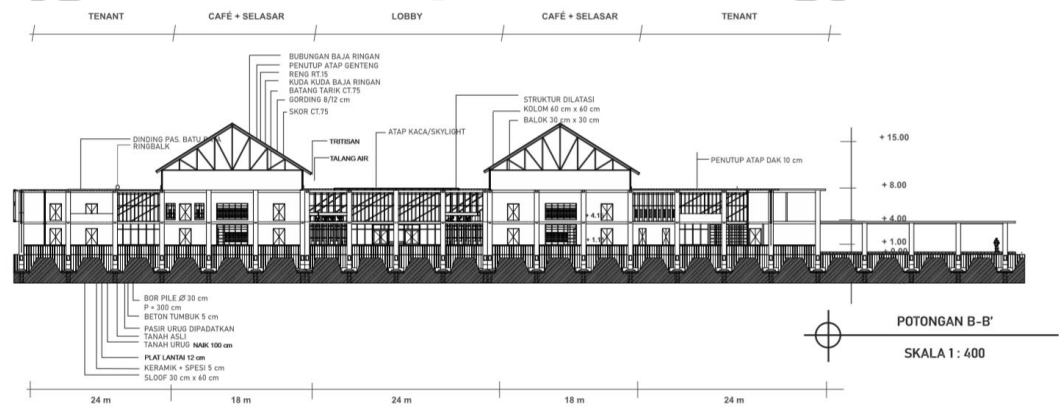
Sumber: Analisa Penulis, 2020



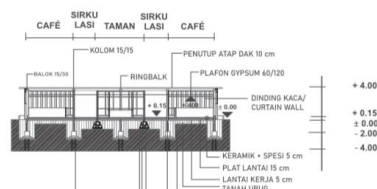
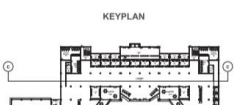


Gambar 6. 9 POTONGAN B'-B'

Sumber: Analisa Penulis, 2020

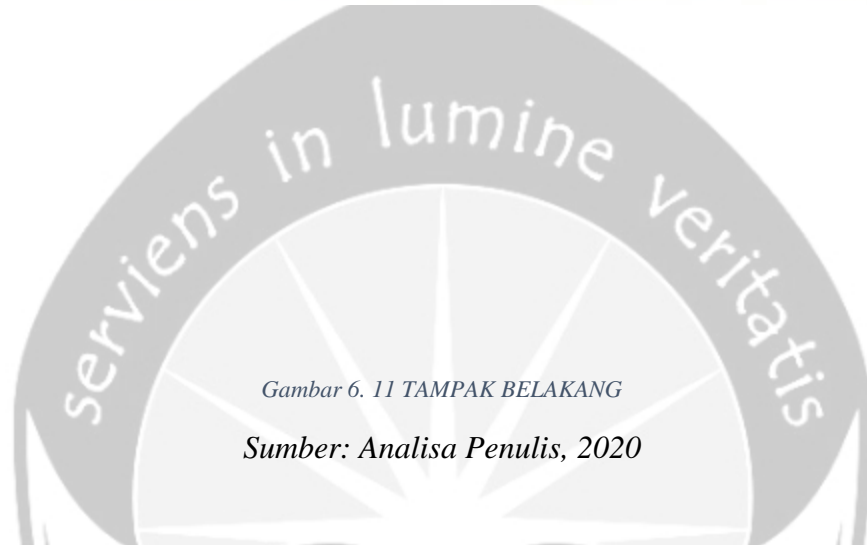


SKALA 1 : 400



*Gambar 6. 10 TAMPAK DEPAN*

*Sumber: Analisa Penulis, 2020*



*Gambar 6. 11 TAMPAK BELAKANG*

*Sumber: Analisa Penulis, 2020*



*Gambar 6. 12 3D MODEL*

*Sumber: Analisa Penulis, 2020*



*Gambar 6. 13 3D Model*

*Sumber: Analisa Penulis, 2020*



*Gambar 6. 14 3D Model*

*Sumber: Analisa Penulis, 2020*

