

PERANCANGAN PUSAT PERBELANJAAN MODERN PELAYANAN PUBLIK DI WONOGIRI JAWA TENGAH

Rahayu Tri Utami*, Rita Laksmitasari Rahayu*

*Arsitektur, Universitas Indraprasta PGRI

INFO ARTIKEL

Kata kunci:

Pusat Perbelanjaan Modern
Mal
Pelayanan Publik
Wonogiri
Jawa Tengah

ABSTRAK

Abstrak : Wonogiri merupakan salah satu Kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Tengah dan saat ini telah mengalami peningkatan dalam bidang industri, peningkatan signifikan dapat dilihat dari jumlah wilayah peruntukan Industri yang awalnya hanya 6 Kecamatan kini mencapai 14 Kecamatan. Banyaknya bangunan industri yang dibangun berdampak positif pada penyerapan tenaga kerja pada Kabupaten Wonogiri, Setiap pekerja atau karyawan dari perusahaan tersebut tentunya diwajibkan mempunyai kartu-kartu wajib, seperti npwp, serta mempunyai hak untuk mendapatkan asuransi seperti bpjs. Hal tersebut memerlukan waktu pengurusan yang lama dikarenakan jarak jauh dari setiap instansi yang berkaitan, dan instansi tersebut tidak berada pada setiap daerah, hal ini yang membuat masyarakat mengurus hal-hal semacam itu dan hanya bergantung pada perusahaan. Maka dirancanglah bangunan Pusat perbelanjaan modern (Mal) Pelayanan Publik dengan tujuan memberikan solusi dari masalah di atas. Dengan motede kualitatif dan pendekatan terhadap perilaku masyarakat sekitar.

Alamat Korespondensi:

Rahayu Tri Utami
Arsitektur
Universitas Indraprasta PGRI
rtutami04@gmail.com

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Wonogiri mulai terlihat pesat, dengan adanya perluasan Kawasan industri di Kabupaten Wonogiri. Banyak pembangunan pabrik baru berdampak bagus pada penyerapan tenaga kerja. Para tenaga kerja baru tentunya harus memiliki kartu-kartu wajib, seperti npwp, serta mempunyai hak untuk mendapatkan asuransi seperti bpjs. Hal tersebut memerlukan waktu pengurusan yang lama dikarenakan jarak jauh dari setiap instansi yang berkaitan, dan instansi tersebut tidak berada pada setiap daerah, hal ini yang membuat kendala masyarakat dalam proses pembuatan dan hanya bergantung pada perusahaan.

Mal Pelayanan Publik merupakan solusi yang tepat untuk masalah tersebut, sebagai penyedia pelayanan publik yang terpusat, mudah dijangkau, serta bermanfaat bagi pemerintah, swasta, dan masyarakat. Selain itu fungsi sekunder dari mal pelayanan publik juga dapat memenuhi kebutuhan warga Wonogiri, agar tidak perlu keluar jauh-jauh ke luar kota untuk sekedar mendapatkan kepuasan kuliner, dan hiburan. Bupati Wonogiri mengatakan bahwa Wonogiri belum memiliki mal untuk mendongkrak pariwisata Wonogiri, mereka akan menggali potensi di Wonogiri dan akan membangun mal. Perancangan pusat perbelanjaan modern dengan pelayanan publik juga belum pernah direncanakan dan dibangun di Wonogiri menjadikan alasan yang kuat untuk membangun Pusat Perbelanjaan Modern Pelayanan Publik Di Wonogiri, yang akan menjadi mal pelayanan publik pertama di Wonogiri.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pusat Perbelanjaan Modern (Mal)

Definisi Pusat Perbelanjaan Modern (mal) adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur

sehingga berada di antara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan. Karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), umumnya sebuah mal memiliki tinggi tiga lantai.

Pengertian Mal Pelayanan Publik

Definisi Mal Pelayanan Publik adalah tempat berlangsungnya kegiatan atau aktivitas penyelenggaraan pelayanan publik atas barang, jasa dan / atau pelayanan administrasi yang merupakan perluasan fungsi pelayanan terpadu baik pusat maupun daerah, serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah dan Swasta dalam rangka menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman.

Ruang lingkup Mal Pelayanan Publik meliputi seluruh pelayanan perizinan dan nonperizinan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat dan Daerah serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah / Swasta.

Berikut ini daftar instansi yang membuka layanannya di MPP:

- | | |
|--|--|
| A. Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) | L. Perbankan Swasta |
| B. Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil
(Disdukcapil) | M. Food Station |
| C. Badan Pajak dan Retribusi Daerah | N. Kementerian Keuangan (Ditjen Pajak dan Ditjen Bea Cukai) |
| D. Organisasi Perangkat Daerah | O. Kementerian Hukum dan HAM (Ditjen Imigrasi dan Ditjen Administrasi Hukum Umum) |
| E. Jasa Raharja | P. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional |
| F. BPJS Ketenagakerjaan | Q. Badan Koordinasi Penanaman Modal RI |
| G. BPJS Kesehatan | R. Kepolisian Negara RI |
| H. PT PLN | |
| I. POS Indonesia | |
| J. Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) | |
| K. Bank Daerah | |

contoh-contoh pelayanan yang terdapat di beberapa Mal Pelayanan Publik,

- | | |
|---|--|
| A. PLN | 3. Penerbitan, perubahan, dan informasi Kartu Keluarga |
| 1. Pemasangan listrik baru | 4. Informasi yang berhubungan dengan proses administrasi kependudukan |
| 2. Merubah daya | |
| 3. Pemasangan listrik sementara | F. Badan Pajak dan retribusi |
| B. BPJS Kesehatan | 1. Perubahan nama dan alamat STNK |
| 1. Melakukan pendaftaran peserta baru | 2. Pengurusan pajak tempat hiburan dan penginapan |
| 2. Mutasi data diri | 3. Pajak air dan tanah |
| 3. Melayani layanan informasi dan pengaduan | 4. Pajak parkir |
| C. BPJS Ketenagakerjaan | 5. Pajak reklame |
| 1. Melakukan pendaftaran peserta baru | 6. Pajak Bumi dan Bangunan |
| 2. Layanan informasi dan pengaduan | G. Kepolisian RI |
| 3. Pengecekan saldo BPJSTK | 1. Perpanjangan SIM |
| D. Jasa Raharja | 2. Penerbitan SKCK |
| 1. Klaim santunan | 3. Pengesahan STNK |
| E. Disdukcapil | 4. Pembuatan Surat Keterangan Kehilangan |
| 1. Perekaman KTP Elektronik | |
| 2. Pelayanan terkait akta kelahiran | |

H. Badan Pertanahan Nasional

1. Pengecekan keaslian sertifikat tanah
2. Pendaftaran surat tanah
3. Pelayanan informasi Zona Nilai Tanah

I. Badan Koordinasi Penanaman Modal

1. Konsultasi penanaman modal
2. Informasi perizinan penanaman modal
3. Pengajuan perizinan

J. Ditjen Administrasi Hukum Umum

1. Pengesahan komunitas dan yayasan
2. Permohonan profil PT, yayasan, atau organisasi
3. Pendaftaran notaris
4. Pendaftaran surat wasiat

5. Pengajuan permohonan kewarganegaraan

K. Ditjen Imigrasi

1. Pengurusan Paspor
2. Pengurusan Kartu Izin Tinggal Terbatas

L. Ditjen Bea dan Cukai

1. Pengurusan Nomor Identitas Kepabean
2. Informasi pengiriman barang antar negara
3. Layanan konsultasi kepabean

M. Ditjen Pajak

1. Pengurusan NPWP
2. Pembukaan kode billing
3. Asistensi layanan mandiri
4. Konsultasi soal perpajakan

METODE

Metode yang digunakan dalam perancangan ini meliputi:

A. Tahap pengambilan dan pengumpulan data

1. Studi Literatur, dengan mengambil referensi dari jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penulisan untuk mendapatkan gambaran sebagai acuan dalam proses perancangan.
2. Studi Preseden, mengambil contoh-contoh mengenai perancangan pusat perbelanjaan modern dan pelayanan publik
3. Studi Lapangan, melakukan survey lapangan secara langsung untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya.

B. Tahap analisis, menganalisis fungsi, pengguna dan aktifitas, ruang, tapak, bentuk, struktur, utilitas dari data yang telah didapatkan dari studi lapangan dan literatur.

C. Aplikasi desain, merupakan perancangan dari hasil analisis data.

Aplikasi desain dituangkan dalam perancangan sebagai berikut :

1. Menciptakan pusat perbelanjaan modern pelayanan publik yang dapat menunjang kehidupan yang layak bagi masyarakat
2. Memberikan jangkauan akses yang setara, dengan pembuatan pelayanan publik terpusat
3. Membuat bangunan yang ramah lingkungan eco mall

HASIL

Lokasi

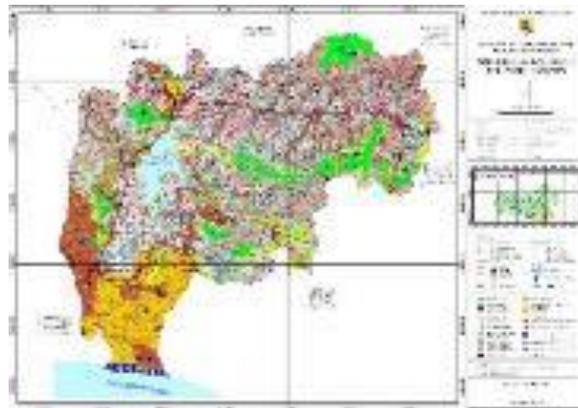


Gambar 1 Peta letak site

Tapak berada di Jl. Brigjen Katamsa, Wonokarto, Wonorejo, Jawa Tengah. Kab. Wonorejo

Tata Guna Lahan

Menurut Perda nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonorejo Tahun 2011 – 2031, lokasi tersebut dapat dibangun pusat perbelanjaan modern, karena termasuk dalam zona Kawasan Strategis Kabupaten yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan ekonomi.



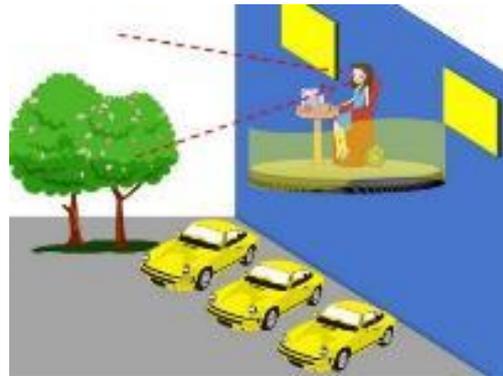
Gambar 2 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Wonorejo

Analisis Tapak

1. Analisis View



Gambar 3 Analisis View



Gambar 4 View dari dalam ke luar

View dari dalam ke luar akan terlihat suasana jalan raya brigjen katamso, bagian bukaan view rencana hanya akan terdapat pada muka bangunan area food court, untuk bagian kanan kiri tidak akan terdapat banyak bukaan, agar pengunjung fokus berbelanja. View dari luar ke dalam, view yang terlihat dari luar ke dalam adalah dominan bentuk bangunan serta lingkungan dalam tapak, View yang terlihat adalah vegetasi yang ditanam di areal mal agar bernuansa asri.

2. Konfigurasi Tapak

Tapak yang berupa lahan bekas terminal lama Giri Adipura, merupakan tanah lapang yang terdapat beberapa bangunan bekas terminal, dikelilingi pemukiman dan pabrik, terdapat 2 akses masuk pada tapak ini mengingat tapak bekas terminal jadi jalur sirkulasi sudah tertata dengan baik.

3. Analisis Pencapaian



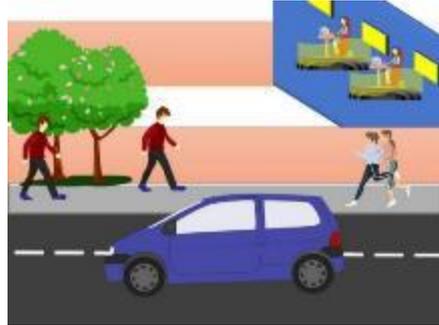
Gambar 5 Analisis Pencapaian

Pemilihan entrance tersebut berdasarkan pertimbangan sirkulasi kendaraan yang di tunjukan dengan tanda panah dari Jl. Brigjen Katamso memasuki entrance dengan leluasa karena merupakan jalan utama yang cukup besar.

4. Kondisi Pedestrian



Gambar 6 Kondisi Pedestrian Existing



Gambar 7 Rencana Pedestrian

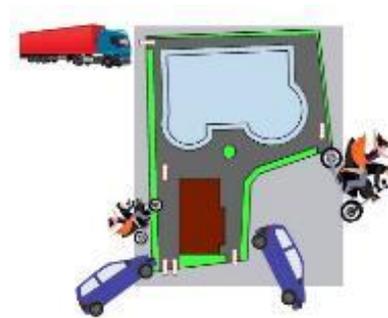
Pada lokasi tapak belum terdapat pedestrian yang standar, kondisi existing pedestrian hanya berupa bahu jalan yang belum diberi marka pembatas, sehingga kurang nyaman.

Respon, akan dibuat pedestrian yang standar dan dibuatkan marka pembatas antara pedestrian dan jalan.

5. Kondisi Lalulintas



Gambar 8 Analisis Lalu lintas



Gambar 9 Perencanaan sirkulasi kendaraan

Garis merah menunjukkan kepadatan kendaraan yang merupakan jalan utama, lintas bus antar provins, Jl. Brigjen Katamso. Garis hijau menunjukkan jalan yang merupakan jalan masuk ke tapak dan bukan jalan raya. Respon, jalur masuk kendaraan dibuat berbeda, agar tidak ada penumpukan kendaraan di jalan, truk container lewat jalan samping, mobil dan sepeda motor jalan depan, untuk keluar motor dibuat berbeda dengan mobil.

6. Topografi



Gambar 10 Kondisi topografi tapak

Pada lokasi tapak, kontur tidak memiliki kemiringan yang terjal, dapat dikatakan kontur yang terdapat di tapak itu adalah rata, karena merupakan bekas terminal.

7. Lahan Terbangun & Potensi Lahan

Luasan tapak sebesar 1,6 ha, menurut peraturan daerah Wonogiri, tapak bangunan memiliki ketentuan sebagai pusat perbelanjaan KDB 60%, GSB 10 meter.

Lahan ini sangat berpotensi, dilihat dari peruntukan Kawasan itu sendiri termasuk dalam Kawasan Strategis Kabupaten (berdasarkan RTRW). Selain itu pencapaian menuju tapak juga sangat mudah, karena jalan utama di depan tapak selalu dilewati angkutan umum dalam kota, bus antar kota, dan bus antar provinsi.

Di kabupaten Wonogiri juga belum memiliki pusat perbelanjaan modern, hanya terdapat beberapa toserba, membuat lahan ini sangat berpotensi sehingga cocok untuk dibangun Pusat Perbelanjaan Modern (mal).



Gambar 11 Toserba Luwes Wonogiri



Gambar 12 Toserba Baru Wonogiri

8. Analisis Iklim

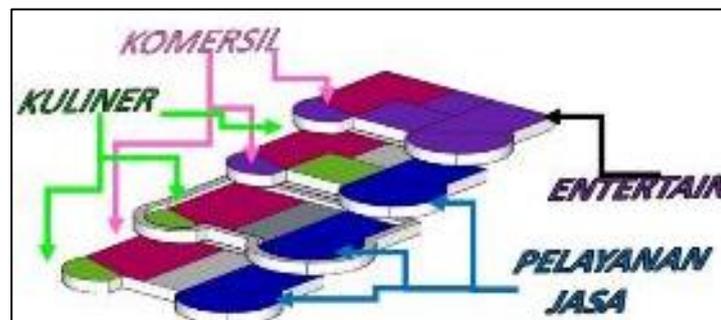
Tapak termasuk dalam iklim tropis dengan curah hujan rata-rata sepanjang tahun 2019 91,67mm, suhu rata-rata per tahun 27,16°C dengan kelembapan antara 60% sampai 80%. Kecepatan angin rata-rata 1,07 knot.

9. Penzoningan

Penzoningan pada tapak berdasarkan sirkulasi dan kebutuhan pengguna mal, baik pengelola maupun pengunjung mal.

Tabel 1 Analisis Aktivitas

Analisis Aktivitas User			
No	Pengguna/User	Aktivitas	Ruangan
1	Pengunjung	Berbelanja	Sales Area
		Kuliner	Food Curt
		BAB/BAK	Toilet
		Ibadah	Mushola
		Hiburan	Timezone Bioskop
		Pengurusan berkas-berkas	Outlet pelayanan
2	Pengelola	Bekerja	Ruang Staff
			Ruang Informasi
			Ruang Marketing
			Ruang Adminitrasi
			Ruang Security
			Ruang Teknisi
		Pos Jaga,Pos Kesehatan	
		Istirahat	Food Curt
Mushola Toilet			
3	Penyedia Jasa / Penjual	Bekerja	Area Penjualan
			Area Foodcort
			Area Pelayanan Jasa
			Area Hiburan
		Istirahat	Food Curt
			Mushola Toilet



Gambar 12 Penzoningan

10. Peraturan Bangunan

Sesuai peraturan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 53/M-DAG/PER/12/2008.

11. Kebutuhan Parkir

Luas Site : $\pm 16.774,78 \text{ m}^2$
 Luas lantai bangunan : $5.180,38 \text{ m}^2$
 Landscape : $11.594,4 \text{ m}^2$
 Luas lahan Parkir : $30\% \times 11.594,4 \text{ m}^2 = 3.478,32 \text{ m}^2$
 Kebutuhan parkir : $5.180,38 / 100 = 51,80 \rightarrow 52 \text{ mobil}$
 52 mobil x 4 lantai $\rightarrow 208 \text{ mobil}$
 Jumlah mobil yang dapat diparkir di tanah $3.478,32 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 139,13 \rightarrow 139 \text{ unit}$

Lahan yang disediakan basemen 2 lantai

$6.651,36 \text{ m}^2 - \text{core } 20\% = 5.321,09 \text{ m}^2$

$5.321,09 \text{ m}^2 \times 2 \text{ lantai} = 10.642,18 \text{ m}^2$

Jumlah mobil yang diparkir di basemen 2

$208 - 139 = 69 \text{ mobil}$

$69 \text{ mobil} \times 25 \text{ m}^2 = 1.725 \text{ m}^2$

sisa dari lahan basemen 2 digunakan untuk loading dack, *Sewage Treatment Plan* dan *Ground Water Tank*

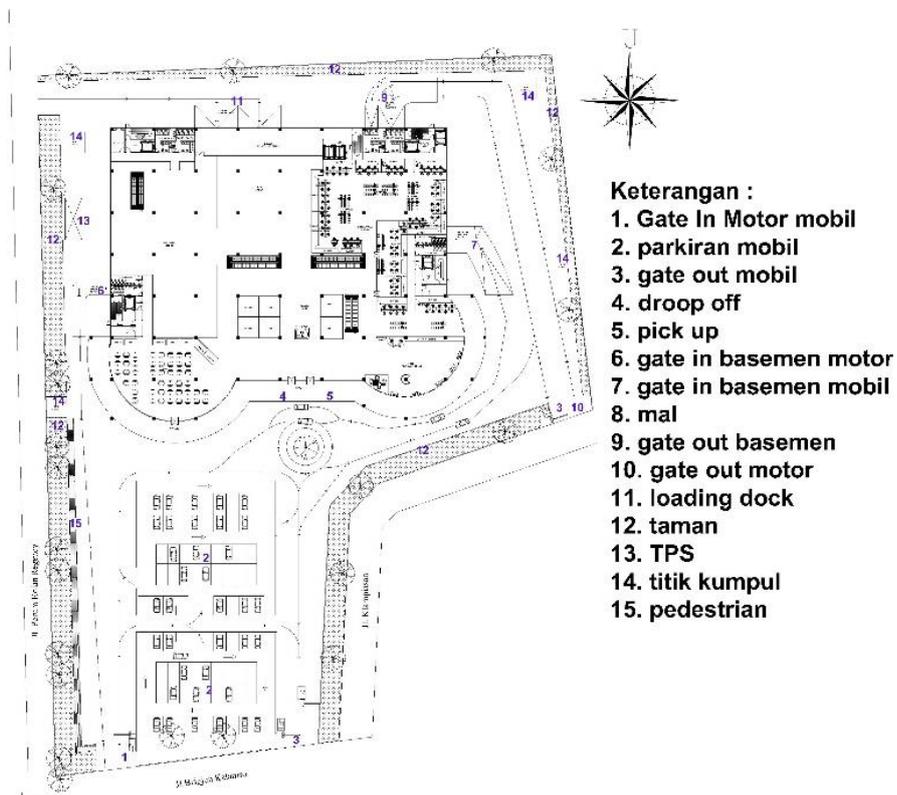
Jumlah sepeda motor yang diparkir di basemen 1:

$5.321,09 \text{ m}^2 / 6 \text{ m}^2$

886 motor

Site Plan

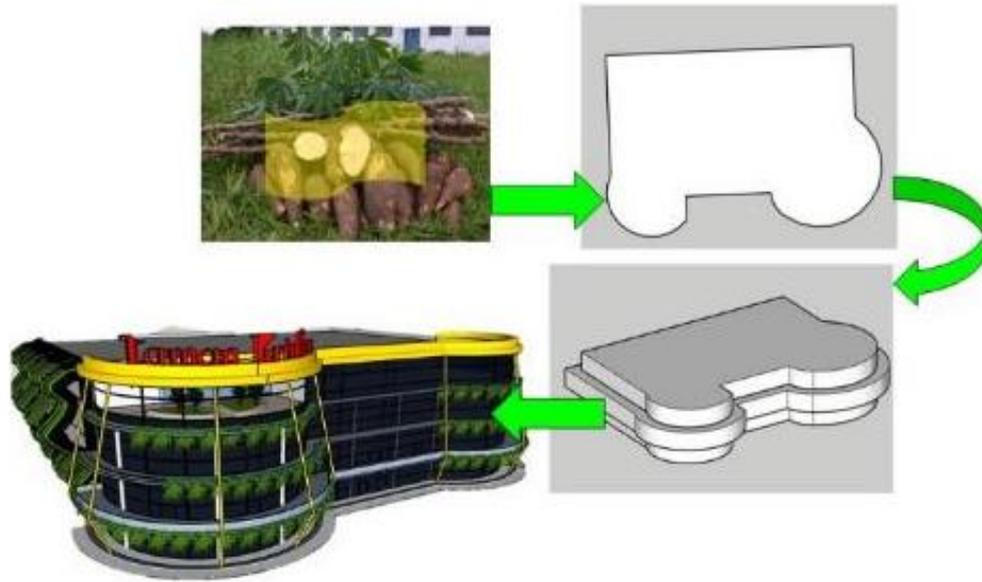
Penataan site plan berdasarkan analisis aktivitas pengguna, dan penzoningan ruang ruang.



Gambar 13 Site Plan

Gubahan Massa

Mengambil bentuk singkong, singkong merupakan bahan pokok makanan ciri khas wonogiri sego tiwul, digabungkan dan diekstrude membentuk bangunan utama mal.



Gambar 14 Gubahan Massa

Perspektif



Gambar 15 Eksterior Taman Kridha Mal



Gambar 16 *Entrance* Taman Kridha Mal



Gambar 17 *Roof Top* Taman Kridha Mal



Gambar 18 *Loby* Pelayanan Publik Taman Kridha Mal



Gambar 19 Area Pelayanan Publik Taman Kridha Mal

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Konsep *connecting* pada perancangan Pusat Perbelanjaan Modern Pelayanan Publik di Wonogiri dengan metodologi kualitatif dan memperhatikan arsitektur perilaku dari manusia untuk menciptakan mal yang baik memiliki fasilitas yang mendukung dan saling terhubung dalam bentuk bangunan mal pelayanan publik yang memenuhi kebutuhan penggunanya dan untuk memenuhi fasilitas pelayanan publik di Wonogiri yang membuat jangkauan akses setara, menunjang lingkungan tinggal yang layak dan juga tata kelola jangka panjang.

Saran

Saran untuk perancangan mal pelayanan publik, harus benar benar memperhatikan, pelayanan apa saja yang dibutuhkan oleh masyarakat sekitar, dan penataan ruangnya disesuaikan dengan aktivitas dan kebutuhan dari pengguna.

DAFTAR RUJUKAN

- Asy-Syauqi, M. M. A., & Nugroho, M. P. (2019). *Revitalisasi Benteng Vastenburg sebagai Mal Pelayanan Publik Surakarta dengan Pendekatan Inclusive Public Space Design* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Wonogiri. 2020. *Kabupaten Wonogiri Dalam Angka*. Wonogiri : Badan Pusat Statistik Wonogiri.
- Departemen Perhubungan. 1998. *Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian fasilitas Parkir*, Direktorat Bina Sistem Lalu Lintas Angkutan Kota, Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Jakarta.
- Juana, Jimmy S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi : untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta : Erlangga.
- Kustriawan, K., Sudarwani, M. M., & Priyoga, I. (2018). PANDANARAN SHOPPING MALL DI KOTASEMARANG Dengan Pendekatan Desain Arsitektur Hijau. *Journal of Architecture*, 4(04).
- Neufert, Ernst. 1993. *Data Arsitek Jilid 1*. Jakarta : Erlangga.
- Neufert, Ernst. 2003. *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta : Erlangga.
- Peraturan Bupati Probolinggo Nomor : 61 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Mal Pelayanan Publik.
- Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2011 - 2031
- Pranata, S. E., Amanati, R., & Firzal, Y. (2017). *Mall di Kota Dumai dengan Pendekatan Arsitektur Postmodern Metafora* (Doctoral dissertation, Riau University).
- Solikun, I. P., & Ekaputra, Y. D. (2015). PERANCANGAN AUTO SHOPPING MALL DI SEMARANG Dengan Pendekatan Desain Arsitektur Modern. *Journal of Architecture*, 1(1).
- Tanggoro, Dwi. 2006. *Utilitas Bangunan*. Jakarta : UI Press.