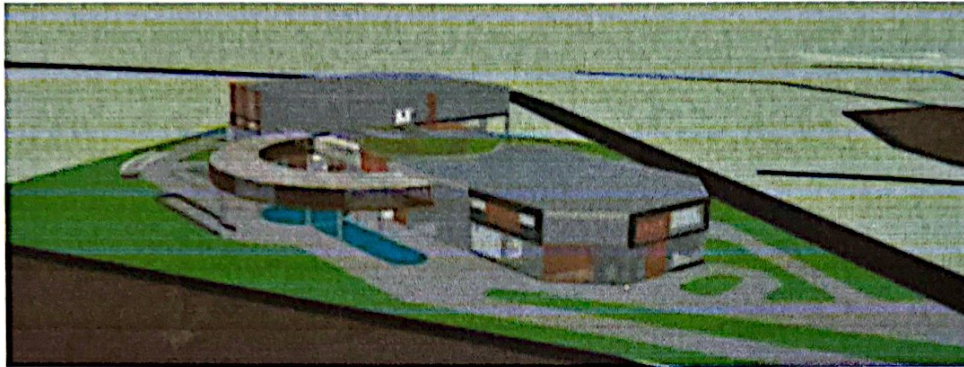


# Mal Dengan Konsep Terbuka di Kenjeran

Vanessa Gunawan dan Ir. Nugroho Susilo, M.Bdg.Sc.  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 vgunawan11@gmail.com; nugroho@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif Eksterior Mal (sumber pribadi)]

## ABSTRAK

Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia menjadi kota yang padat dan merupakan salah satu kota terpanas di Indonesia. Selain itu, adanya pandemic Covid-19 membuat masyarakat tidak berani beraktivitas di luar rumah. Melihat kondisi ini, maka tema mal terbuka sesuai untuk dijadikan tempat hiburan yang juga bisa menoleransi suhu panas di kota Surabaya. Mal dengan konsep terbuka juga akan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat kota Surabaya, mengingat di Surabaya belum banyak mal dengan konsep terbuka. Berdasarkan tema tersebut, pendekatan perancangan yang dipilih adalah pendekatan sirkulasi. Melalui pendekatan ini, perancangan mal dapat disesuaikan dengan kriteria-kriteria dan aspek-aspek dari pendekatan sirkulasi ini sendiri, sehingga masyarakat dapat berkegiatan di dalam bangunan dengan nyaman. Kriteria dan aspek ini akan menjadi tuntunan dalam proses perancangan mal dengan konsep terbuka ini sendiri. Bangunan yang terbuka dapat membantu memperlancar sirkulasi udara dalam bangunan, sehingga sesuai dengan ketentuan berkegiatan semasa pandemic, yaitu lebih banyak beraktivitas di ruang terbuka.

Kata kunci: covid-19, mal, sirkulasi, terbuka

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Kota Surabaya menjadi kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta dengan luas wilayah sebesar 326,8km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebanyak 2.904.751 jiwa. Surabaya yang berada di provinsi Jawa Timur menjadi ibu kota sekaligus pusat perekonomiannya. Pada awal tahun 2020 dunia digemparkan dengan adanya pandemi covid-19 yang berdampak besar pada kegiatan perekonomian, termasuk di kota Surabaya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), sepanjang tahun 2020, grafik pertumbuhan perekonomian di Surabaya mengalami kontraksi di angka -4,85%. Dikarenakan adanya pembatasan orang dalam beraktivitas diluar rumah membuat berbagai sektor usaha terkendala dalam proses perdagangannya. Namun di sepanjang tahun 2021 diperkirakan pertumbuhan ekonomi Surabaya akan membaik. Berkat banyaknya orang yang mematuhi peraturan pemerintah dan sudah menerima vaksinasi, keadaan sudah semakin membaik dan semua aktivitas perlahan kembali ke kondisi awal. Meskipun sudah membaik, masyarakat tetap

dihimbau terus untuk tetap menerapkan protokol kesehatan dimanapun berada.

Dengan banyaknya jumlah penduduk yang ada, kota Surabaya menjadi kota yang padat dengan segala rutinitas masyarakatnya. Berdasarkan data dari Stasiun Meteorologi Perak 1, Surabaya termasuk salah satu kota terpanas yang ada di Indonesia dengan curah hujan yang relatif rendah.

Di kota yang panas dan padat seperti Surabaya, tentu masyarakat membutuhkan tempat yang sejuk dan dingin sebagai hiburan untuk menyegarkan diri dan pikiran. Untuk menghadirkan tempat seperti ini, dibutuhkan alat pendingin ruangan atau *Air Conditioner* (AC). Seringkali dalam pengadaannya terkendala pada biaya operasionalnya. Selain itu kebanyakan AC yang digunakan dapat berdampak negatif bagi lingkungan.

Maka berdasarkan dua hal tersebut, mal yang ramah lingkungan adalah tema yang sesuai untuk menjadi tempat hiburan tetapi juga menoleransi suhu panas dengan hemat dalam biaya operasional (mengurangi penggunaan AC). Selain itu, mal ramah lingkungan ini dapat membantu mengingatkan orang agar tetap menjaga kelestarian lingkungan sehingga bisa turut menekan terjadinya pemanasan global.

Kota Surabaya baru memiliki 1 mal saja yang didesain dengan konsep terbuka. Banyak mal yang berada di Surabaya memiliki konsep tertutup (ruangan ber-AC). Sedangkan mal dengan konsep terbuka yang hanya ada 1, yaitu Surabaya Town Square berada di Surabaya bagian barat. Mal dengan konsep terbuka juga akan menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung karena suasananya berbeda dari mal lain di kota Surabaya. Mengingat perkembangan teknologi masa kini yang berkembang begitu pesat juga mempengaruhi gaya hidup masyarakat penggunaannya. Terutama masyarakat di perkotaan yang selalu mengikuti perkembangan gaya hidup terkini. Bahkan gaya hidup tersebut dapat menggambarkan status sosial seseorang.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam rancangan ini adalah bagaimana merancang mal untuk mengakomodasi kegiatan berbisnis dan berekreasi yang nyaman bagi masyarakat di masa pandemi.

## 1.3 Tujuan

Tujuan dari perancangan mal ini adalah menciptakan tempat yang dapat mengakomodasi kegiatan berbisnis dan menjadi daya tarik baru di sisi Utara kota Surabaya

## 1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.1 Lokasi Tapak (sumber google maps)

Lokasi tapak berada di Dukuh Sutorejo, Mulyosari, Surabaya. Tapak ini berada di daerah Utara kota Surabaya dan merupakan lahan kosong. Jalur akses utamanya cukup besar untuk dilalui kendaraan dan disekitarnya banyak dikelilingi sekolah, kampus, tempat ibadah, dan kompleks perumahan.

### Data tapak

Nama jalan : Jl. Dukuh Sutorejo

Status lahan : lahan kosong

Luas lahan : 32.000 m<sup>2</sup>

Tata guna lahan : Zona perdagangan dan jasa

Garis sepadan bangunan (GSB) : 3 meter

Koefisien dasar bangunan (KDB) : 50%

Koefisien dasar hijau (KDH) : 10%

Koefisien dasar bangunan (KDB) : 50%

Koefisien tapak basement (KTB) : 65%

Tinggi bangunan maksimal : 50 meter

Jumlah lantai basement maksimal : 3 lantai

## 2. Desain Bangunan

### 2.1 Konsep Rancangan

Desain menggunakan konsep terbuka. Berdasarkan latar belakang kota Surabaya yang cukup padat dan menurunnya perekonomian kota Surabaya karena adanya pandemic Covid-19, konsep terbuka menjadi tema yang cocok untuk objek mal ini. Dalam mewujudkan konsep tersebut, pendekatan desain yang digunakan adalah pendekatan sirkulasi. Proses mendesain dituntun dengan elemen-elemen yang ada pada pendekatan sirkulasi tersebut.

## 2.2 Pendekatan Rancangan

Dalam perancangan mal ini aplikasi konsep terbuka yang dirancang dengan pendekatan sirkulasi. Melalui pendekatan ini sirkulasi pada bangunan dapat ditata secara sistematis agar pengunjung lebih mudah mencapai tujuannya dan merasa nyaman ketika beraktivitas di dalamnya. Perancangan didasarkan pada elemen-elemen dari pendekatan sirkulasi, yaitu *approach, entrance, configuration of the path, dan form of the circulation space*.

## 2.3 Analisa dan Respon Tapak

Jalur akses tapak memiliki luasan yang cukup lebar untuk dilalui 4 mobil pribadi.



Gambar 2.1. Jalur akses utama (sumber google maps) Bangunan dapat diakses dari dua arah, yaitu dari jalan Kenjeran dan dari kompleks perumahan Pakuwon City. Sedangkan di sisi Utara tapak berbatasan langsung dengan kompleks Kenjeran Park yang didalamnya terdapat beberapa objek wisata sehingga dapat saling melengkapi sebagai objek wisata di sisi Utara kota Surabaya.



Gambar 2.2. Akses dari jalan Kenjeran



Gambar 2.3. Akses dari kompleks perumahan Pakuwon

Sisi Timur dan Selatan tapak merupakan lahan kosong yang kedepannya akan dijadikan lahan pemukiman. Dengan demikian, akses masuk tapak diletakkan di sisi Barat tapak karena hanya ada satu jalur akses utama. Area service dan loading diletakkan di sisi Timur tapak (belakang bangunan).

## 2.4 Program Ruang

### 2.4.1 Restoran & Cloud Kitchen

Lantai 1 diisi dengan restoran dan cloud kitchen. *Cloud kitchen* berada di lantai 1 area belakang agar dekat dengan parkir sepeda motor. Mengingat fungsi retail cloud kitchen sebagai tempat produksi yang kemudian makanannya diambil dan diantar oleh ojek *online*.

### 2.4.2 Area Fashion & Lifestyle

Lantai 2 diisi dengan *tenant-tenant* di bidang *fashion* dan *lifestyle* untuk mewartahi para pengusaha yang ingin berbisnis dan menjadi daya tarik bagi pengunjung mal ini.

### 2.4.3 Area Entertainment

Lantai 3 diisi dengan *tenant-tenant* di bidang *entertainment* seperti bioskop, area bermain anak, dan lain-lain. Sesuai dengan tujuannya untuk menjadi tempat rekreasi keluarga atau tempat melepaskan penat, selain suasananya yang sejuk, *tenant* dalam mal juga dapat menjadi hiburan bagi penggunanya.

## 2.5 Sirkulasi Bangunan



Gambar 2.4 Site Plan (sumber pribadi)

Sirkulasi kendaraan pada tapak dimulai dari *entrance* yang berada pada jalur akses utama. *Entrance* memiliki lebar yang lebih besar karena fungsinya untuk menangkap pengunjung dengan berbagai jenis kendaraan. Kemudian jalur didalam tapak memiliki skala yang berbeda sebagai penuntun pengunjung.

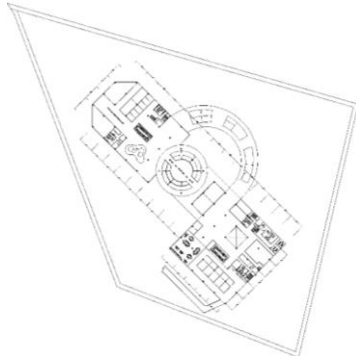
Jalur menuju area *drop off* lebih lebar dibandingkan jalur menuju *tenant drive thru*. Kemudian untuk pengguna sepeda telah disediakan jalur tersendiri untuk mengakses bangunan.

Sedangkan akses di dalam bangunannya ditata untuk membawa pengunjung berkeliling dan melihat-lihat *tenant* yang ada. Pada lantai 1 bangunan, pengunjung mal diarahkan agar melewati *tenant* yang berada di sisi Barat bangunan, karena di sisi Timur bangunan diisi dengan *cloud kitchen tenant* yang relative diakses oleh ojek *online* atau kurir. Oleh karena itu, eskalator untuk menuju ke lantai 2 diposisikan bisa diakses melalui sisi Barat dan parkir sepeda motor berada di sisi Timur tapak.

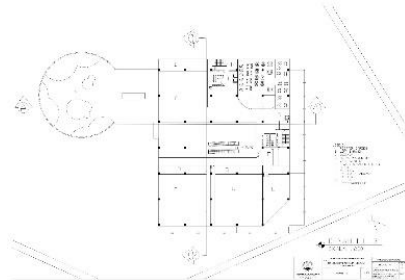
2.6 Gambar perancangan



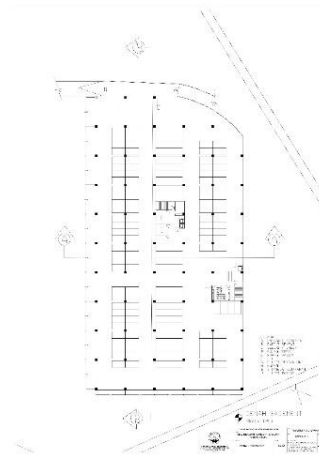
Gambar 2.5 *Layout Plan* (sumber pribadi)



Gambar 2.6 Denah lantai 2 (sumber pribadi)



Gambar 2.7 Denah lantai 3 (sumber pribadi)



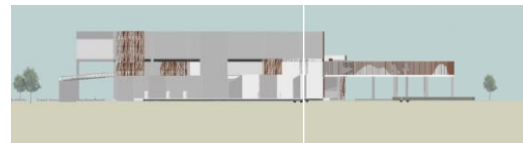
Gambar 2.8 Denah basement (sumber pribadi)



Gambar 2.9 Tampak Barat (sumber pribadi)



Gambar 2.10 Tampak Selatan (sumber pribadi)



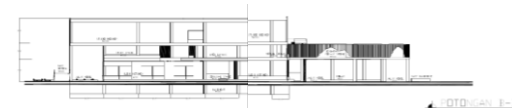
Gambar 2.11 Tampak Timur (sumber pribadi)



Gambar 2.12 Tampak Utara (sumber pribadi)



Gambar 2.13 Potongan A-A' (sumber pribadi)



Gambar 2.14 Potongan B-B' (sumber pribadi)

3. Pendalaman Desain

Pendalaman desain yang digunakan dalam merancang mal dengan konsep terbuka ini adalah pendalaman karakter ruang. Pendekatan ini dipilih untuk memperhatikan interaksi antara ruang *indoor* dengan ruang *outdoor*. Ada 3 jenis ruang pada desain mal, yaitu *indoor*, *outdoor*, dan *semi-outdoor*.

### 3.1 Ruang Outdoor

Ruang *outdoor* dilengkapi dengan plasa untuk area komunal dengan fasilitas tempat duduk-duduk dan *jogging track* karena sejak adanya pandemi covid-19 banyak orang yang mulai memperhatikan Kesehatan mereka dengan berolahraga. Selain itu jalur akses pada area *outdoor* juga dapat digunakan oleh pengguna sepeda.



Gambar 3.1 Area outdoor (sumber pribadi)



Gambar 3.2 Area outdoor dan jalur sepeda (sumber pribadi)

### 3.2 Ruang semi outdoor

Ruang semi-*outdoor* adalah ruang-ruang yang terbentuk tidak dengan dinding massif, melainkan batasan-batasan seperti void, railing, dinding transparan, dan beberapa dinding masif. Pada desain mal ini banyak area yang terbentuk sebagai ruang semi-*outdoor* mengingat konsepnya yang terbuka. Koridor-koridor pada bangunan banyak yang di desain terbuka langsung sehingga membentuk interaksi langsung dengan ruang luar.



Gambar 3.3 Koridor terbuka (sumber pribadi)



Gambar 3.4 Koridor terbuka lantai 2 (sumber pribadi)

### 3.3 Ruang Indoor

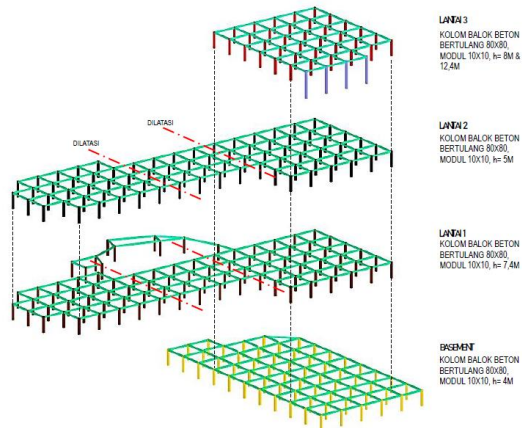
Ruang indoor adalah ruang yang terbentuk dengan dinding-dinding masif, baik transparan maupun tidak. Materiak transparan seperti kaca menjaga interaksi antar ruang *indoor* dan *outdoor* tetap ada. Pada desain mal ini, toko-toko retail yang ada didalam memiliki dinding-dinding kaca yang menghadap ke luar, sehingga orang dari luar juga dapat melihat isi dari toko retail yang ada.



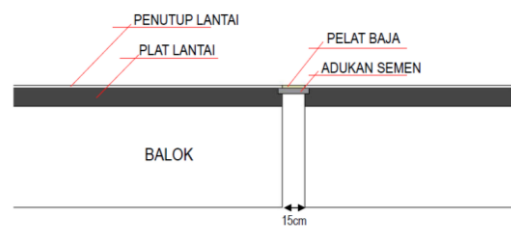
Gambar 3.5 Interior retail baju (sumber pribadi)

## 4. Sistem Struktur

Sistem struktur yang digunakan pada mal dengan konsep terbuka ini adalah beton bertulang. Kolom ditata sesuai modul yang sudah dirancang dengan dimensi 80x80. Panjang struktur yang mencapai 160m mengakibatkan rentan akan terjadinya patah struktur karena beban vertikal, oleh karena itu modul struktur dibagi menjadi 3 bagian dengan cara dilatasi struktur.



Gambar 4.1 Aksonometri Struktur (sumber pribadi)

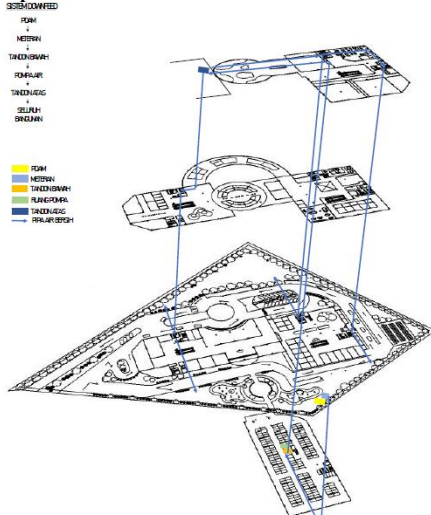


Gambar 4.2 Detail Dilatasi Struktur (sumber pribadi)

## 5. Sistem Utilitas

### 5.1 Sistem Utilitas Air Bersih

Sistem utilitas air bersih berasal dari PDAM kota lalu masuk melalui meteran. Air ditampung terlebih dahulu di tandon bawah, kemudian dipompa menuju tandon atas dan di distribusikan ke seluruh bangunan dan tapak.

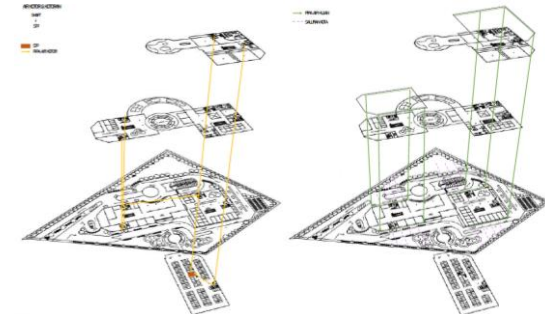


Gambar 5.1 Diagram utilitas air bersih (sumber pribadi)

### 5.2 Sistem Utilitas Air Kotor dan Kotoran

Utilitas air kotor dan kotoran berasal dari toilet mal dan dapur restoran & cloud kitchen yang kemudian menuju ke stp melalui shaft. Dari Stp Air kotor dan kotoran

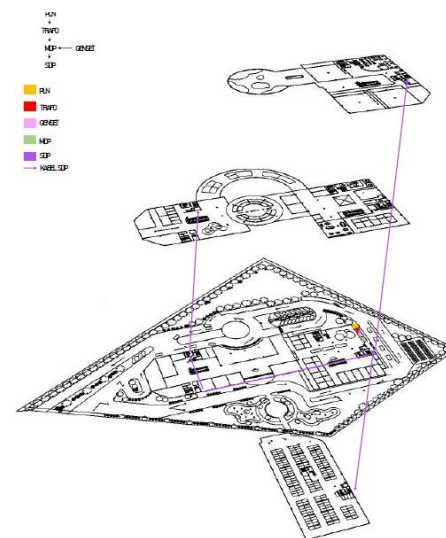
menuju ke sumur resapan dan dikeluarkan ke saluran kota. Untuk air hujan dari atap dialirkan melalui shaft menuju bak kontrol, kemudian dikeluarkan ke saluran kota.



Gambar 5.2 Utilitas air kotor, kotoran, dan air hujan (sumber pribadi)

### 5.3 Sistem Utilitas Listrik

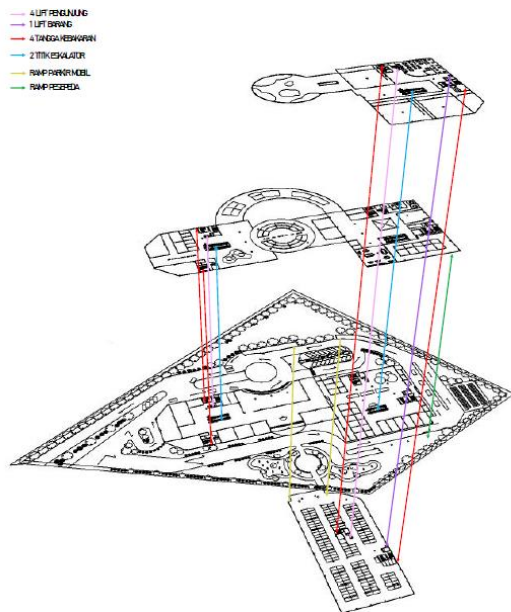
Sistem utilitas listrik didapatkan dari PLN yang masuk ke bangunan melalui meteran, kemudian tegangan diatur pada trafo. Setelah itu dialirkan ke MDP terlebih dahulu, selanjutnya dari SDP listrik akan dialirkan ke seluruh bangunan.



Gambar 5.3 Diagram Utilitas Listrik (sumber pribadi)

### 5.4 Sistem Utilitas transportasi vertikal

Transportasi vertikal pada mal dilengkapi dengan lift untuk pengunjung, lift barang, ramp untuk parkir mobil, dan ramp untuk pengguna sepeda.



Gambar 5.4 Diagram Utilitas Transportasi Vertikal (sumber pribadi)

## 6. KESIMPULAN

Pada rancangan mal atau pusat perbelanjaan yang didalamnya terdapat beberapa department store besar sebagai daya tariknya retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang memiliki arah hadap ke koridor utama sebagai area sirkulasi dan ruang komunal untuk terselenggaranya kegiatan interaksi jual beli. Lokasi mal berada di Surabaya, tepatnya berada di Kenjeran dirancang dengan konsep terbuka sehingga masyarakat dapat kembali melakukan aktivitas, terutama rekreasi, serta membangkitkan kembali ekonomi kota Surabaya yang terdampak oleh pandemi Covid-19.

Mal diisi dengan bentuk retail yang sesuai dengan trend yang berkembang setelah adanya pandemi, yaitu cloud kitchen (retail yang dimanfaatkan sebagai tempat produksi makanan, kemudian makanan akan dikirim oleh ojek online), pop-up store (retail yang jangka waktu sewanya sementara atau singkat sekitar 6 bulan, tujuannya untuk mengenalkan produk dari toko online kepada masyarakat secara offline), dan drive-thru (retail yang memungkinkan konsumennya untuk membeli produk dari kendaraan pribadi). Dengan mengikuti trend retail yang ada, diharapkan dapat membantu para pebisnis untuk kembali bangkit dari masa sulit. Selain itu, mengingat banyaknya orang yang mulai aktif berolahraga memunculkan

ide perancangan agar mal dapat diakses oleh pengguna sepeda.

Dalam mewujudkan perancangan mal inipendekatan sirkulasi digunakan sebagai pendekatan desainnya. Elemen-elemen yang ada pada pendekatan sirkulasi menjadi tuntunan saat proses mendesain. Peletakkan pintu masuk yang menghadap ke jalan utama sehingga dapat terlihat secara langsung. Selain anchor tenant, peletakkan dan desain koridor yang terbuka menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat. Sirkulasi di desain dengan perbedaan skala sehingga dapat menuntun pengunjung ketika mengakses mal ini.

Harapan dari perancangan karya mal ini, yaitu agar dampaknya tidak hanya dirasakan oleh pebisnis saja, melainkan juga bagi para pekerja yang sebelumnya kehilangan pekerjaan, kini tercipta lapangan pekerjaan yang baru. Juga bagi masyarakat kota Surabaya maupun pendatang bisa memiliki satu destinasi baru untuk rekreasi di kota Surabaya. Sehingga sisi Utara kota Surabaya bisa semakin hidup.

## DAFTAR PUSTAKA

- Apa Itu Cloud Kitchen: Definisi, Kelebihan, dan Contohnya. (23 Aug. 2021). Hubster.co.id.
- Diaksws tanggal 18 Nov 2021, dari <https://www.hubster.co.id/blog/apa-itu-cloud-kitchen>
- Beddington, Nadine. (1982). Design for shopping centres (1st ed.). Butterworth Heinemann.
- Brenda, & Vale, R. (1991). Green architecture: design for sustainable future (0 ed.).
- Ching, Francis D.K. (2008). Arsitektur: Bentuk, Ruang, Dan Tatana Edisi Ketiga. Erlangga. Jakarta
- Maitland, Barry. (1987). Shopping malls: planning and design. Nicholas Publishing Co
- Manurung, P. (2012). Pencahayaan Alami dalam Arsitektur. Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET.

Muslimah, A. (2016, May 1). Pop Up Store Hadir sebagai Alternatif Belanja Efektif. Kompas.<https://lifestyle.kompas.com/read/2016/05/01/100200220/Pop.Up.Store.Hadir.sebagai.Alternatif.Belanja.Efektif>

Neufert, E. (2002). Data Arsitek. Jakarta: Erlangga.