

## MALL YANG AKSESIBEL UNTUK DISABILITAS DI KABUPATEN KUDUS

<sup>1</sup>David Agus Firnanda, <sup>2</sup>Ismadi, <sup>3</sup>Rully

<sup>123</sup>Progam studi arsitektur, fakultas teknik, universitas tunas pembangunan surakarta, surakarta, indonesia

Email : <sup>1</sup>[Davidaped12@gmail.com](mailto:Davidaped12@gmail.com); <sup>2</sup>[ismadi.ir@gmail.com](mailto:ismadi.ir@gmail.com); <sup>3</sup>[rully@lecture.utp.ac.id](mailto:rully@lecture.utp.ac.id)

---

### ABSTRAK

#### Sejarah Artikel

**Dikirim:**

.....

**Ditinjau:**

.....

**Diterima:**

.....

**Diterbitkan:**

.....

Dalam upaya memulihkan perekonomian, Pemerintah Kabupaten Kudus berencana untuk menawarkan kepada investor pembangunan kembali pusat perbelanjaan modern di lokasi bangunan Matahari Plaza Kudus yang terbakar. Langkah ini menjadi penting karena pusat perbelanjaan tersebut berperan dalam menyediakan lapangan kerja dan sebagai pusat aktivitas ekonomi di pusat kota. Di sisi lain, perlindungan dan pemberdayaan penyandang disabilitas juga menjadi fokus dalam rangka menciptakan masyarakat yang inklusif. Permasalahan desain utama yang diselesaikan adalah mall yang aksesibel untuk disabilitas. Tujuan penelitian adalah Menyusun dan mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan mall yang aksesibel untuk disabilitas di kabupaten Kudus. Metode dalam penelitian ini menggunakan metode deskripsi kualitatif. Hasil penelitian telah mendapatkan suatu konsep perencanaan dan perancangan mall yang aksesibel untuk disabilitas di kabupaten kudus.

**Kata kunci:** Mall; Aksesibel; Disabilitas; Kudus

---

## ACCESSIBLE MALL FOR DISABILITIES IN KUDUS REGENCY

### ABSTRACT

*In an effort to restore the economy, the Kudus Regency Government plans to offer investors the rebuilding of a modern shopping center at the location of the Matahari Plaza Kudus building that was burned down. This step is important because the shopping center plays a role in providing employment and as a center of economic activity in the city center. On the other hand, the protection and empowerment of persons with disabilities is also a focus in order to create an inclusive society. The main design problem that was solved was malls that were accessible for people with disabilities. The aim of the research is to formulate and obtain the concept of planning and designing malls that are accessible for persons with disabilities in Kudus district. The method in this study uses a qualitative description method. The results of the research have obtained a concept of planning and designing malls that are accessible for persons with disabilities in Kudus Regency.*

**Keywords:** Mall; Accessible; Disability; Kudus

---

## PENDAHULUAN

Kudus (AntaraneWS Jateng) - Pemerintah Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, bakal menawarkan kepada investor untuk membangun kembali pusat perbelanjaan modern di lokasi bangunan Matahari Plaza Kudus yang terbakar, kata Bupati Kudus Muhammad Tamzil. "Banyak masukan dari masyarakat agar pusat perbelanjaan yang terbakar tersebut segera dibangun kembali," ujarnya. Hal itu, lanjut dia, karena menyangkut ketersediaan lapangan kerja serta tempat perbelanjaan yang lokasinya memang berada di pusat kota. (<https://jateng.antaranews.com/berita/205826/pembangunan-plaza-kudus-ditawarkan-pada-investor>)

Mall adalah bentuk baru dari pusat perbelanjaan yang terdiri dari bangunan besar dengan toko-toko ritel yang saling terhubung di sepanjang koridor internal yang luas. Kostof, Spiro. (1991). Pemerintah telah menetapkan undang-undang tentang penyandang disabilitas yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas. Undang-undang ini mengatur tentang perlindungan, pemberdayaan, dan hak-hak penyandang disabilitas. Mall khusus untuk difabel dapat membantu pemberdayaan penyandang difabel melalui advokasi terhadap aksesibilitas fasilitas publik. (<https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1667>)

Untuk merespon isu tersebut maka di butuhkan desain mall yang aksesibel diprioritaskan untuk disabilitas di Kabupaten Kudus. Sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Dan akan memicu pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi dan lapangan kerja, serta menjadi salah satu perwujudan mengenai hak penyandang disabilitas di Indonesia khususnya kabupaten Kudus.

Dari uraian permasalahan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa diperlukan perancangan bangunan mall yang aksesibel untuk disabilitas di Kabupaten Kudus dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan.

## TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pengertian Mall

Mall adalah bentuk baru dari pusat perbelanjaan yang terdiri dari bangunan besar dengan toko-toko ritel yang saling terhubung di sepanjang koridor internal yang luas. Kostof, Spiro. (1991).

### B. Pengertian Aksesibilitas

Menurut *World Health Organization* (WHO), aksesibilitas adalah kemampuan untuk memasuki, mengakses, dan menggunakan fasilitas atau layanan dengan mudah, tanpa diskriminasi atau hambatan.

### C. Pengertian Disabilitas

Menurut Resolusi PBB Nomor 61/106 tanggal 13 Desember 2006, penyandang disabilitas merupakan setiap orang yang tidak mampu menjamin oleh dirinya sendiri, seluruh atau sebagian, kebutuhan individual normal dan/atau kehidupan sosial, sebagai hasil dari kecacatan mereka, baik yang bersifat bawaan maupun tidak, dalam hal kemampuan fisik atau mentalnya.

## METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Deskriptif kualitatif, metode yang bertujuan untuk menggambarkan secara utuh dan mendalam mengenai realitas sosial dan berbagai fenomena yang terjadi pada masyarakat yang menjadi subjek penelitian sehingga secara rinci tergambarkan ciri, karakter, sifat, dan model dari fenomena yang diteliti tersebut. Adapun langkah-langkah penelitian yang akan digunakan untuk perancangan mall yang aksesibel untuk disabilitas di kabupaten Kudus adalah sebagai berikut :

### A. Kompilasi Data

yaitu menyusun, memilah-milah dan mengklarifikasikan data kedalam bagian-bagian yang relevan.

### B. Analisis data

yaitu pengkajian data dan informasi yang didapatkan dengan pencarian data yang akan digunakan dalam penyusunan konsep perencanaan dan perancangan.

### C. Sintesis data

yaitu menggabungkan hasil analisis data ke dalam konsep perencanaan dan perancangan Tugas Akhir yang akan dilanjutkan dalam tahap studio desain

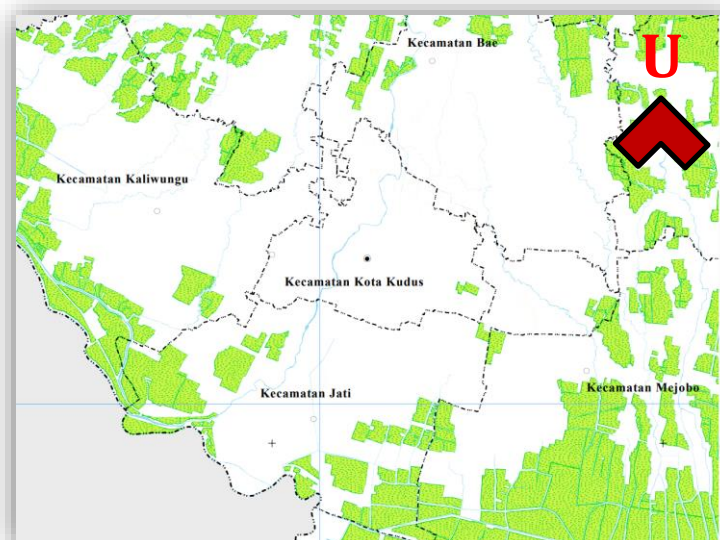
## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. ANALISIS

#### 1. Konsep Lokasi

Lokasi berada di perkotaan kota Kudus sebagai wilayah strategis kabupaten bagian pusat pengembangan ekonomi di Kudus. Dasar pertimbangan pemilihan lokasi adalah sebagai berikut :

- a) Aksesibilitas
- b) Lokasi strategis
- c) Lahan kosong yang memadai



Gambar 1. Lokasi Terpilih Perkotaan Kota Kudus  
(Sumber : Peneliti, 2023)

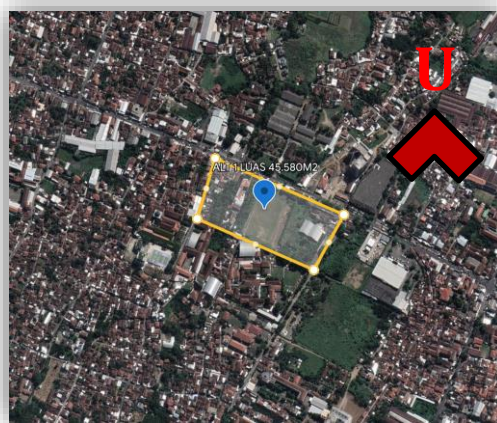
## 2. Konsep Tapak

Dalam pemilihan dan penentuan tapak yang akan digunakan maka diperlukan pertimbangan dasar yang harus terpenuhi sebagai berikut :

- a) Akses mudah di capai
- b) Lokasi strategis
- c) Bukan berupa lahan konservasi
- d) Berupa lahan kosong

kondisi site :

- a) Site berada di Jl. Raya Kudus - Jeparo No.1, Purwosari, Kec. Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59332
- b) Site berada di dekat jalan raya
- c) Bukan area konservasi
- d) Lahan memiliki luas 45.580 m<sup>2</sup>
- e) Akses mudah di capai
- f) Kontur cenderung datar
- g) Batas timur site merupakan Mcdonalds Kudus
- h) Batas barat site merupakan pemukiman warga
- i) Batas site selatan SMA N 2 Kudus
- j) Batas utara site merupakan Jl. Raya Kudus - Jeparo



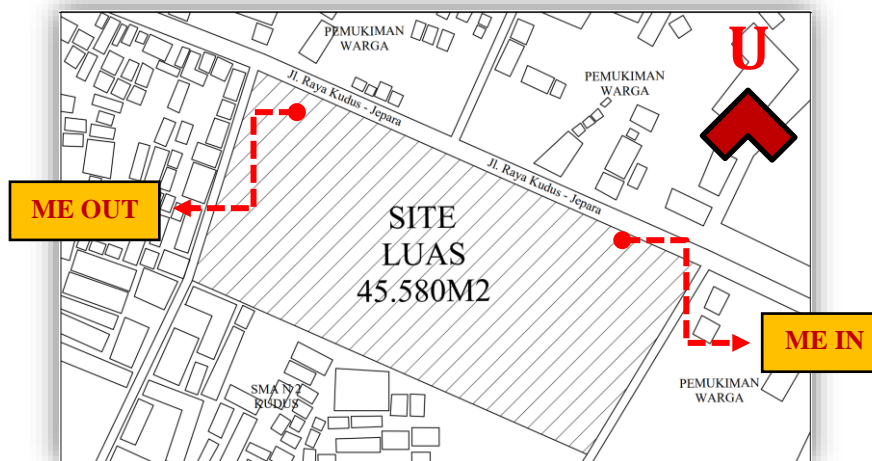
Gambar 2. Site Di Kel. Purwosari  
(Sumber : earth.google.com, 2023)

## 3. Konsep Pencapaian

### a) *Main Entrance (ME)*

Tujuan pencapaian pada tapak untuk menentukan peletakan terbaik *Main Entrance (ME)* yang terbaik. Dasar pertimbangan :

- a) Kemudahan akses bagi pengunjung yang berjalan kaki ataupun yang memakai transportasi baik umum ataupun pribadi.
- b) Berada di jalan utama.
- c) Dapat dilalui oleh berbagai jenis transportasi darat.

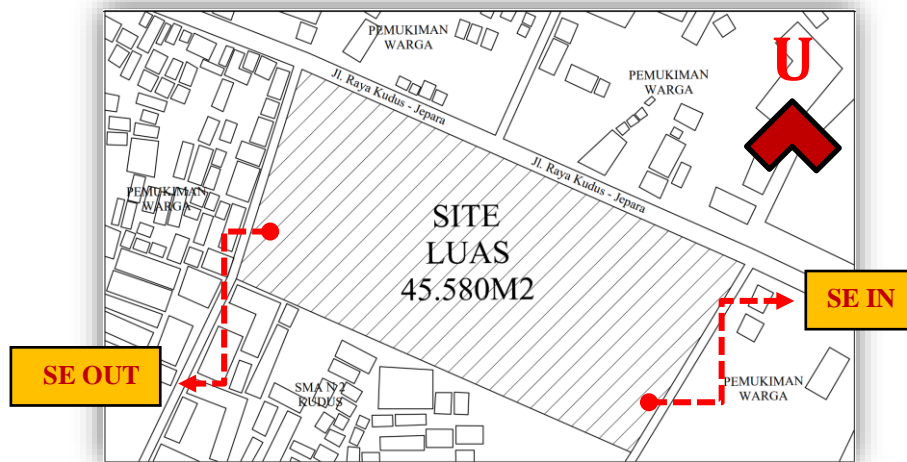


Gambar 3. Pencapaian (ME)  
(Sumber : Peneliti, 2023)

b) *Side Entrance (SE)*

Tujuan pencapaian pada tapak untuk menentukan peletakan terbaik *Side Entrance (SE)* yang terbaik. Dasar pertimbangan :

- Tidak mengganggu ME
- Memiliki jalan yang lebih luas
- Kelancaran dan keamanan lalu lintas



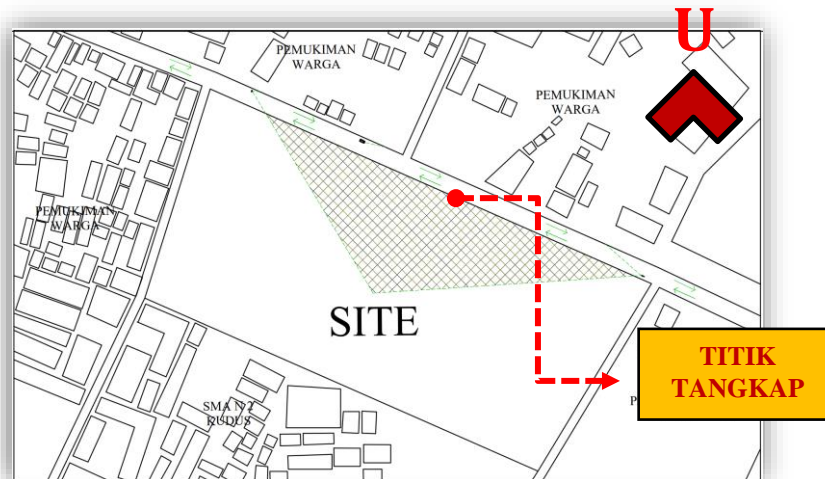
Gambar 4. Pencapaian (SE)  
(Sumber : Peneliti, 2023)

4. Konsep Titik Tangkap

Tujuan analisis titik tangkap adalah untuk menentukan daerah titik tangkap terbesar sebagai peletakan poin of interest pada site yang mendukung daya tarik bagi pengamat atau pengguna jalan di lingkungan sekitar site. Dasar Petimbangan :

- Titik tangkap tertinggi di ambil dari intensitas pengguna jalan terbesar.
- Kemudahan dalam pengamatan dan pengenalan bangunan.
- Sudut pandang pengamat



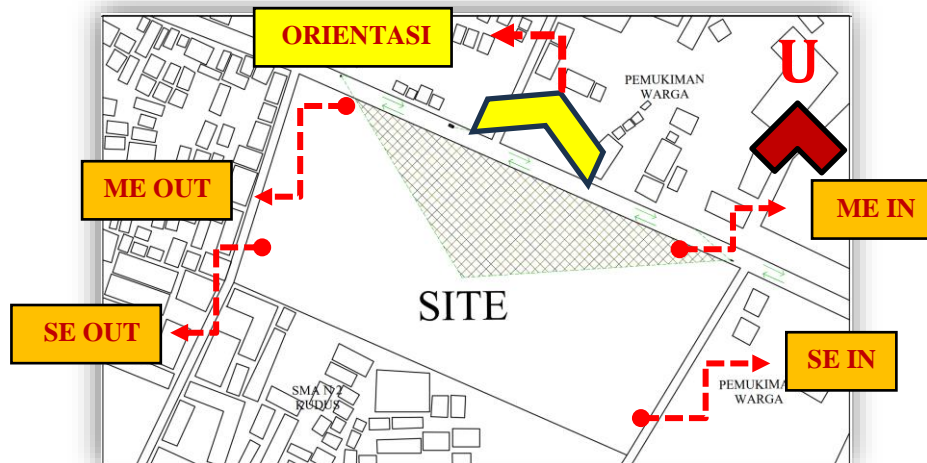


Gambar 5. Titik Tangkap  
(Sumber : Peneliti, 2023)

### 5. Orientasi

Analisis orientasi tapak bertujuan untuk menentukan arah hadap bangunan yang akan memiliki nilai jual point of interest ketika dilihat dari luar site. Dasar pertimbangan sebagai berikut :

- Menghadap ke jalan utama
- Sesuai dengan titik tangkap bangunan
- Mempunyai area sudut pandang luas

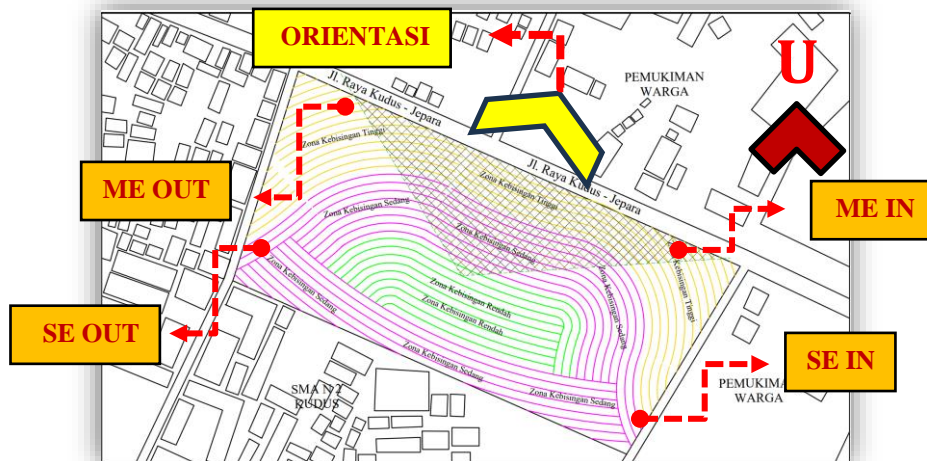


Gambar 6. Orientasi  
(Sumber : Peneliti, 2023)

### 6. Kebisingan

Analisa kebisingan bertujuan untuk menentukan zona ketenangan dan pengantisipasi kebisingan yang terjadi pada bangunan yang direncanakan. Dasar pertimbangan sebagai berikut :

- Arah sumber kebisingan.
- Tingkat kebisingan pada area tapak

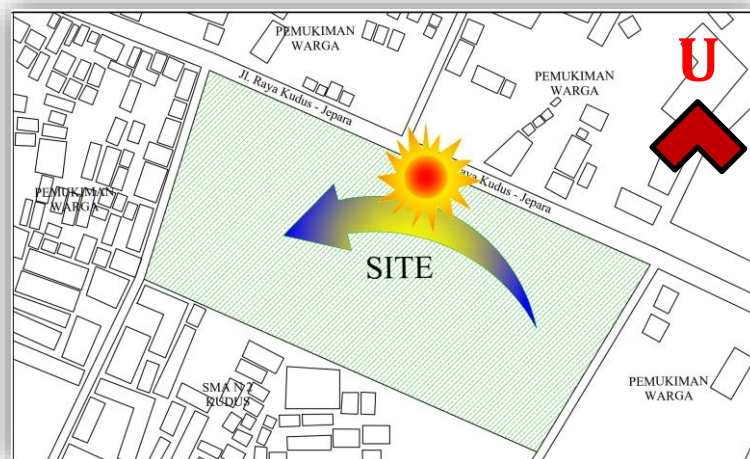


Gambar 7. Hasil Analisa Kebisingan  
(Sumber : Peneliti, 2023)

## 7. Klimatologi Matahari

Tujuan analisis terhadap matahari adalah untukantisipasi cahaya matahari yang berlebih pada bangunan, serta pemanfaatan cahaya matahari untuk kebutuhan pencahayaan alami pada bangunan. Dasar pertimbangan adalah sebagai berikut :

- Orientasi Bangunan
- Arah terbit dan Arah terbenamnya matahari
- Kondisi di sekitar tapak

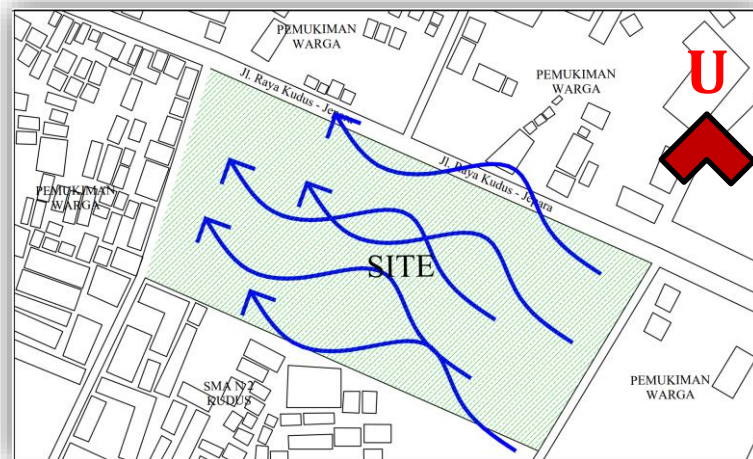


Gambar 8. Klimatologi Matahari  
(Sumber : Peneliti, 2023)

## 8. Klimatologi Angin

Tujuan penganalisisan angin adalah untuk menentukan layout yang ideal terhadap arah datangnya angin. Dasar pertimbangan:

- Angin berhembus dari timur ke barat
- Antisipasi terhadap angin yang berlebihan ke bangunan.
- Pemanfaatan angin sebagai penghawaan alami pada bangunan.

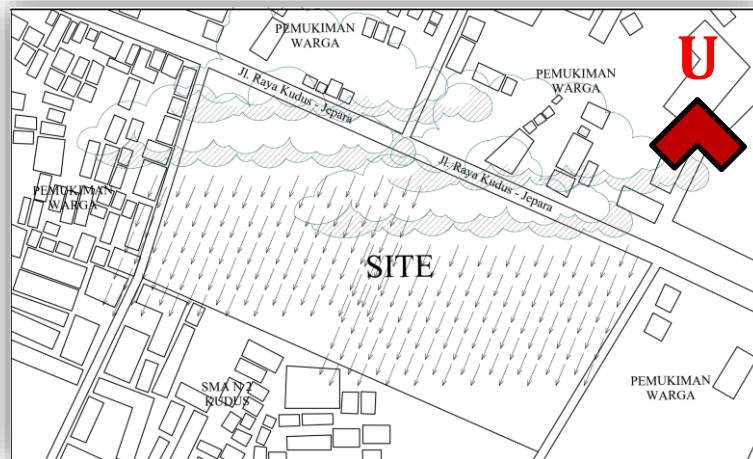


Gambar 9. Klimatologi Angin  
(Sumber : Peneliti, 2023)

### 9. Klimatologi Hujan

Untuk menentukan bangunan yang ideal maka diperlukan pengolahan tapak untuk pengantisipasi terhadap hujan dengan dasar pertimbangan:

- Peletakan zona resapan air
- Meminimalisir genangan air pada tapak
- Antisipasi air hujan ke dalam bangunan
- Pemanfaatan air hujan pada bangunan



Gambar 10. Klimatologi Hujan  
(Sumber : Peneliti, 2023)



## B. BESARAN RUANG

### 1. Rekapitulasi Besaran Ruang

**TABEL 4.8 REKAPITULASI BESARAN RUANG**

<b>KELOMPOK KEGIATAN</b>	<b>BESARAN RUANG</b>
<b>Kegiatan Utama</b>	<b>4.239.84 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Pengelola</b>	<b>267.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Service</b>	<b>23.103 m<sup>2</sup></b>
<b>Parkir</b>	<b>13. 959 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah</b>	<b>44.480.66 m<sup>2</sup></b>

(Sumber : Dokumen Pribadi, 2023)

### 2. Perhitungan Jumlah Lantai

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Kudus 2010-2029 KDB untuk bangunan adalah antara 40% - 70% dan Jadi luas lantai dasar yang diijinkan ditutupi atap adalah sebagai berikut :

KDB : 40% x Dari luas tapak  
 : 40% x 45.580m<sup>2</sup>  
 : 18.232 m<sup>2</sup>

KDH : 60% x Dari luas tapak  
 : 27.348 m<sup>2</sup>

JUMLAH LANTAI : Total luas /KDB  
 : 44.480.66 m<sup>2</sup>/18.232 m<sup>2</sup>  
 : 2.43 dibulatkan menjadi 2 lantai

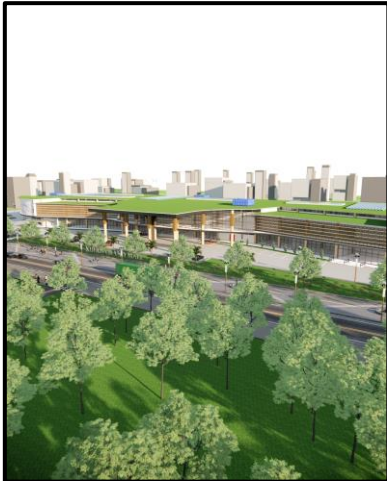
## C. HASIL DESAIN



Gambar 11. Perspektif Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 12. Perspektif Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 13. Perspektif Atas Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 14 Perspektif Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 15. Pergola Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 16. Pergola Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 17. Teras Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)



Gambar 18. Teras Mall  
(Sumber : Peneliti, 2023)

## KESIMPULAN

Dengan mengutamakan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas dan menerapkan pendekatan arsitektur berkelanjutan dalam perancangan mall di Kabupaten Kudus, diharapkan akan terwujud bangunan yang ramah lingkungan dan inklusif. Hal ini dapat memicu pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi dan lapangan kerja, serta menjadi contoh nyata bagaimana hak penyandang disabilitas dihormati dan diakomodasi dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia.

## REFERENSI

- [1]. Bungale S. Taranath (2010) dalam bukunya “Structural Analysis and Design of Tall Buildings”
- [2]. Banham, R. (1960). Teori dan Desain di Zaman Mesin Pertama.
- [3]. Ching, FDK (2007). Ilustrasi konstruksi bangunan (edisi ke-4). Hoboken, NJ: Wiley.
- [4]. Daniell, T. (2003). Arsitektur Tropis: Regionalisme Kritis di Era Globalisasi. John Wiley & Sons.
- [5]. Francis DK Ching (2007). "Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tatanan". John Wiley & Sons, Inc.
- [6]. Fintel (2013).jurnal "Structural Analysis of Mid-Rise Buildings with Hybrid Masonry Structure Building Structure System Comparison with Vertical Load and Earthquake Load Case Study: Hospital Building in Indonesia" oleh Kurniawan et al. (2020)
- [7]. Jenis Organisasi Ruang dalam Perancangan Arsitektur - Arsitur Studio (2023). Available at: <https://www.arsitur.com/2017/11/pengertian-dan-organisasi-ruang-dalam.html> (Diakses pada jam 14:00, 09 maret 2023).
- [8]. Kotler dan Keller (2012). Marketing Management
- [9]. Kudus Prioritaskan Pemantapan Pemulihan Ekonomi. (2023). Diakses pada jam 14:12, 28 maret 2023, from <https://jatengprov.go.id/beritadaerah/2022-kudus-prioritaskan-pemantapan-pemulihan-ekonomi/>
- [10]. Kostof, Spiro. (1991). Kota Berbentuk: Pola dan Makna Perkotaan Melalui Sejarah
- [11]. Kara, H. (2005). Merancang untuk keberlanjutan: panduan untuk membangun produk dan layanan digital yang lebih hijau. O'Reilly Media, Inc.
- [12]. Lynch, K. (1981). Teori Bentuk Kota yang Baik. MIT Tekan.
- [13]. Muhaimin. (2021). Teknologi Sistem Pengaliran Air Bersih pada Bangunan Bertingkat Tinggi. Jurnal Riset Teknik Sipil dan Arsitektur, 8(1), 73-86.
- [14]. Nugroho, IM (2015). Analisis sistem proteksi kebakaran pada gedung perkantoran (Studi kasus gedung PT. X di Jakarta). Jurnal Teknik Pomits, 4(1), 1-5.
- [15]. Rashid, O. A. (2018). Desain mal. Routledge.
- [16]. Siswodihardjo, SS, & Tjahjono, B. (2016). Teknik Listrik Bangunan. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- [17]. Sanjaya, W. dan Sutrisno. (2012). Perencanaan Fasilitas Bangunan. Yogyakarta: Andi.
- [18]. Sukamto. (2004). Pengantar Arsitektur. Yogyakarta: Andi.
- [19]. Suhardiman, D. (2019). Arsitektur Tropis. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- [20]. Tjiptanto, D., Arifin, B., & Sudarsono, A. (2016). Analisis perilaku bangunan gedung bertingkat dengan struktur rangka baja ringan. Jurnal Sipil Statik, 3(2), 123-128.
- [21]. Wardhani, RS, & Sukawi, S. (2018). Sistem Penyaluran Air Bersih di Bangunan Gedung. Jurnal Teknik Sipil dan Lingkungan, 6(3), 201-206.
- [22]. Mustofa, A. (2022). Bupati Kudus Optimistis Pertumbuhan Ekonomi Tahun Ini Naik 2,5 Persen. ). Diakses pada jam 14:48, 28 maret 2023, from <https://radarkudus.jawapos.com/kudus/24/09/2022/bupati-kudus-optimistis-pertumbuhan-ekonomi-tahun-ini-naik-25-persen/>