

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan

2.1.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan



Gambar 2.1 Ilustrasi Pusat Perbelanjaan

(Sumber : <https://www.ussfeed.com/mall-jakarta-beroperasi-lagi-hadirkan-diskon-besar-hingga-70-persen/> , di akses 24/3/2022 pukul 23:49 WIB)

Menurut (Rubenstein H. M., 1978), *Shopping mall* adalah 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.

Menurut International Council of Shopping Center (ICSC), pusat perbelanjaan atau *shopping mall* pada umumnya merupakan kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk membeli atau melihat dan membandingkan barang dalam memenuhi kebutuhan sosial ekonomi masyarakat serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi pengunjung.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan, Pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari

satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang dijual atau disewakan kepada Pelaku Usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan Perdagangan Barang.

2.1.2 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

Mengutip dari (Yulian, 2017), pusat perbelanjaan dapat diklasifikasikan berdasarkan:

2.1.2.1 Berdasarkan Aspek Perkotaan / Jangkauan Pelayanan

Berdasarkan jangkauan pelayanannya, pusat perbelanjaan bisa dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. *Neighborhood Center* (pusat perbelanjaan lokal)

Pada kelas ini, pusat perbelanjaan dapat melayani 5.000 – 40.000 jiwa, dengan luas tapak 3.000 sampai 10.000 m². Pada pusat perbelanjaan ini penjualan terbesar adalah *supermarket*.

b. *Community Center* (pusat perbelanjaan distrik)

Pada kelas ini, pusat perbelanjaan dapat melayani 40.000 sampai 100.000 jiwa, dengan luas tapak 10.000 sampai 30.000 m². Pusat perbelanjaan ini memiliki unit penjualan terdiri atas *junior department store*, *supermarket* dan toko-toko.

c. *Main Center / Regional Center* (pusat perbelanjaan regional)

Pada kelas ini, pusat perbelanjaan dapat melayani 100.000 sampai 150.000 lebih jiwa, dengan luas tapak 30.000- 90.000 m². Pusat perbelanjaan ini memiliki 1-4 *departement store* dan 50-100 toko retail.

2.1.2.2 Berdasarkan Fungsi dan Kegiatan

a. Pusat Perbelanjaan Murni

Pusat perbelanjaan yang berfungsi sebagai tempat berbelanja dan sebagai tempat pertemuan masyarakat (*community center*) untuk segala urusan, baik untuk bersantai, mencari hiburan. Misalnya Plaza Senayan, Blok M Plaza, Pondok Indah Mall, dll.

b. Pusat perbelanjaan Multi Fungsi

Fungsi sebagai pusat perbelanjaan di campur dengan fungsi lain yang berbeda namun saling menunjang dan meningkatkan nilai komersialnya.

2.1.2.3 Berdasarkan Lokasi

a. *Market*

Adalah sebuah rangkaian petak (*stall*) dan warung (*booth*) yang berada di suatu wilayah yang merupakan fasilitas perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan di masyarakat sekitar.

b. *Shopping Street*

Adalah sebuah kelompok pertokoan berderet yang berada di kedua sisi jalan dengan akses langsung dari jalan. Jenis tempat perbelanjaan ini banyak terdapat di kawasan wisata.

c. *Shopping Precint*

Adalah sebuah kelompok toko yang berbentuk lingkaran yang bebas dari kendaraan, dengan menghadap sebuah ruang terbuka.

d. *Department Store*

Adalah sebuah kumpulan beberapa toko perdagangan dari berbagai jenis barang yang berada di bawah suatu massa bangunan. Pada perbelanjaan ini menggunakan tenaga pelayan untuk membantu pengunjung. dengan luas lantai berkisar antara 10.000 sampai 20.000 m².

e. *Supermarket*

Adalah sebuah toko yang menjual bermacam- macam barang dengan menerapkan konsep *self service* kepada para pengunjunnya. Dengan luas lantai sekitar 1.000 sampai 2.500 m².

f. *Shopping Centre*

Adalah sebuah bangunan atau kompleks pertokoan yang terdiri atas toko-toko yang disewakan atau dijual, dengan menjual hanya 1 jenis barang, contohnya seperti depo bangunan.

g. *Shopping Mall*

Adalah sebuah bangunan atau kompleks pertokoan yang menjual berbagai jenis barang dan mempunyai sistem selasar di sepanjang toko- toko yang menerus, contohnya seperti Paris Van Java

h. *Plaza*

Adalah sebuah *shopping mall* tetapi memiliki besaran yang tidak terlalu luas seperti *shopping mall* sehingga lantainya lebih tinggi, contohnya seperti IP dan BIP.

2.1.2.4 Berdasarkan Bentuk dan Penutup Bangunan

Berdasarkan bentuk umum pusat perbelanjaan, menurut (Faroga, 2014).

a. Mall Terbuka

Mall terbuka merupakan sistem pusat perbelanjaan yang memiliki koridor terbuka dengan kondisi menyatu dengan kondisi luar lingkungan.

b. Mall tertutup

Mall tertutup ini lebih mengutamakan kenyamanan para pengunjung di dalam ruangan dengan mengandalkan pendingin ruangan dengan kondisi bangunan tertutup secara keseluruhan.

c. *Integrated Mall*

Integrated Mall adalah penggabungan antara mall terbuka dan mall tertutup.

2.1.3 Elemen Pusat Perbelanjaan

a. *Anchor*

Merupakan transformasi dari “*nodes*” dan berfungsi sebagai landmark konsep penataan ruang pada *shopping mall*. Pada umumnya berupa garis lurus (linear) atau setengah lingkaran. Pada bentuk linear diperlukan dua buah magnet pada pengakhiran koridor. Dalam perkembangan sering pula pakai magnet perantara yaitu bila jarak antar magnet maksimal 250 meter.

b. *Secondary Anchor*

Merupakan sebuah transformasi dari “*district*” berupa toko-toko retail, bioskop, *supermarket*. Penempatan toko erat kaitannya dengan magnet primer sebagai distrik di sebuah pusat perbelanjaan dan sebagai daya tarik utama dalam pusat perbelanjaan tersebut.

c. Koridor

Merupakan sebuah transformasi dari “*path*” berupa sebuah pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet yang ada. Terdapat 2 koridor yaitu koridor utama (primer) dan koridor sekunder. Koridor utama biasanya memiliki lebar sekitar 15 meter dan koridor sekunder sekitar 6 meter.

d. Atrium

Adalah sebuah ruang kosong yang memiliki ketinggian lantai minimal dua atau lebih dan mendapatkan banyak pencahayaan alami dan menjadi daya tarik bagi para pengunjung.

e. *Landscaping*

Adalah elemen yang berfungsi untuk pelengkap dan dalam perancangan sebuah pusat perbelanjaan, pohon berhubungan dengan elemen desain lainnya. Pohon digunakan untuk memunculkan suasana asri pada jalur pejalan kaki dan menambah kesejukan dalam pusat perbelanjaan. Perabotan jalan yang sering dipakai di dalam

sebuah pusat perbelanjaan. yaitu: Lampu penerangan atau lampu hias, *Sculpture*, tempat duduk, kolam dan air mancur dan pot tanaman.

2.1.4 Unsur Tipikal Dalam Pusat Perbelanjaan

a. *Food court*

Food court merupakan sebuah tempat makan yang terdiri dari berbagai toko tenant yang menawarkan jenis kuliner yang bervariasi.

b. *Department store*

Department Store merupakan suatu bentuk toko swalayan yang menjual barang dagangan eceran.

c. *Anchor store*

Merupakan suatu toko yang diletakkan saling berjauhan untuk memaksimalkan lalu lintas di antara keduanya sehingga dimanfaatkan oleh kios-kios pengecer yang lebih kecil.

d. *Stand-alone store*

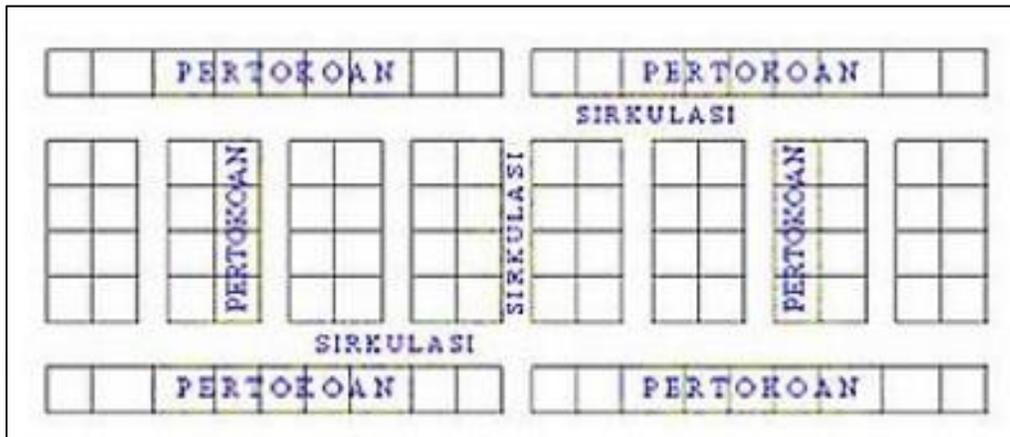
Merupakan sebuah satelit dari sebuah pusat perbelanjaan.

2.1.5 Karakteristik Pusat Perbelanjaan

Menurut (Warnerin, 2014) pusat perbelanjaan dapat dibagi menjadi tiga macam sesuai dengan bentuk koridornya tiga hal tersebut adalah:

a. Sistem Memiliki Banyak Koridor

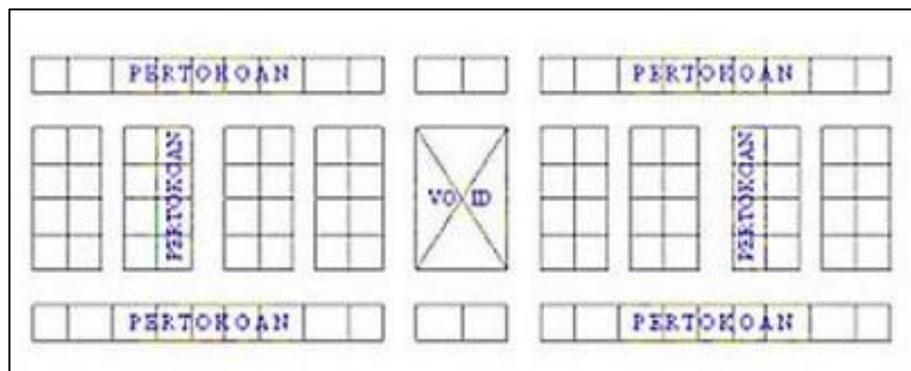
Koridor dalam sistem ini tidak memiliki orientasi khusus dan tidak dibedakan karena semua koridor dianggap sama. Koridor dengan sistem ini memiliki efektifitas ruang yang tinggi dan biasanya digunakan pada pertokoan yang belum *modern* dengan memiliki kekurangan yaitu hanya bagian depan saja yang strategis bagi para penyewa. Contohnya seperti: Pasar Senen.



Gambar 2.2 Sistem Banyak Koridor
(Sumber : (Avriyansyah, 2010) , di akses 8/4/2022 pukul 05:35 WIB)

b. Sistem Plaza

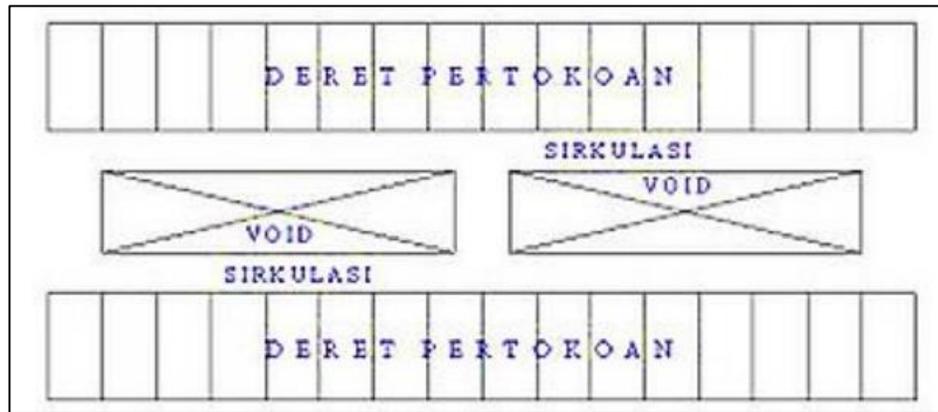
Pada sistem ini memiliki plaza atau ruang yang memiliki skala besar yang menjadi pusat orientasi dan menggunakan koridor untuk efisiensi ruang. Sistem ini memiliki hierarki dari masing-masing toko dengan lokasi yang paling strategis adalah yang dekat dengan plaza tersebut. Contohnya seperti: Plaza Semanggi, Plaza Indonesia, Ratu Plaza, dan lain-lain.



Gambar 2.3 Sistem Plaza
(Sumber : (Avriyansyah, 2010) , di akses 8/4/2022 pukul 05:45 WIB)

c. Sistem Pusat Perbelanjaan

Sistem ini terkonsentrasi pada jalur utama yang sekaligus menjadi sirkulasi utama karena menghubungkan antara dua titik anchor dan memiliki dua jalur pertokoan yang saling berhadapan. Contohnya seperti : Pondok Indah Mall, Blok M, Ciputra Mall, Margo City, dan lain-lain.



Gambar 2.4 Sistem Pusat Perbelanjaan
(Sumber : (Avriyansyah, 2010) , di akses 8/4/2022 pukul 05:51 WIB)

2.1.6 Fasilitas Pusat Perbelanjaan

Sebagai pusat perbelanjaan, tentunya perlu fasilitas yang dapat memanjakan para penggunanya. Adapun fasilitas-fasilitas yang diperlukan di dalam pusat perbelanjaan menurut (Warnerin, 2014) adalah sebagai berikut:

a. Supermarket

Supermarket merupakan toko yang menjual berbagai macam barang. Walaupun bukan sebagai fungsi utama, *Supermarket* dinilai berpengaruh bagi beroperasinya pusat perbelanjaan tersebut.

b. Retail

Pada area ini, berbagai produk dari kecil sampai besar dapat dipasarkan oleh para penyewa.

c. Parkir

Tempat parkir biasanya terdapat pada *basement* atau lahan terbuka dari suatu gedung. area parkir ini sangat penting untuk diperhatikan dari segi kapasitasnya. Karena bukan hanya pengunjung saja yang akan menggunakan lahan parkir ini, tetapi penyewa, dan pengelola sebagai pengguna pusat perbelanjaan ini juga memerlukan area parkir untuk memarkir kendaraannya.

d. Bank & ATM Center

Keberadaan fasilitas ini cukup penting di dalam sebuah pusat perbelanjaan sebagai fasilitas untuk para pengguna untuk mengambil uang atau bertransaksi di pusat perbelanjaan.

e. Atrium atau Hall

Fasilitas ini digunakan oleh seluruh pengguna pusat perbelanjaan. Mulai dari para pengunjung untuk sekedar duduk-duduk atau menunggu, dan juga dapat digunakan oleh para penyewa untuk mempromosikan peluncuran produk terbaru atau diskon.

f. Area Ibadah

Area ibadah digunakan oleh semua pengguna pusat perbelanjaan dimana pengunjung, penyewa, dan pengelola beribadah. Di Negara Indonesia umumnya tempat ibadah yang mudah ditemui adalah mushola karena waktu beribadah umat Islam lebih banyak dibanding oleh umat agama lainnya.

g. Keamanan

Keamanan dalam hal ini sebagai menjadi dua, yaitu penjaga keamanan seperti satpam beserta pos penjagaan, kemudian sistem keamanan bangunan seperti *sprinkler*, tangga darurat, *hydrant*, *alarm*, dan lain-lain.

h. Bioskop

Bioskop dalam sebuah pusat perbelanjaan tentunya sangat berperan besar bagi daya tarik pengunjung karena minat masyarakat yang sangat besar akan adanya sarana menonton film tersebut.

2.1.7 Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi dapat dibagi menjadi 4 jenis, yaitu :

a. Pola Linear

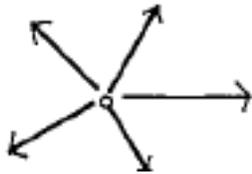


Gambar 2.5 Pola Linear

(sumber: <http://tyas-ars09.blogspot.com/2010/02/pola-sirkulasi.html> , di akses 8/4/2022 pukul 06:24 WIB)

Pola linear adalah pola yang sederhana berupa satu garis lurus yang memiliki 2 arah. Pola ini sangat mudah ditemui. Contohnya seperti: lorong sekolah, lorong pusat perbelanjaan, jalan raya, dan lain-lain.

b. Pola Radial

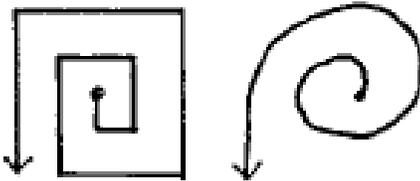


Gambar 2.6 Pola Radial

(sumber: <http://tyas-ars09.blogspot.com/2010/02/pola-sirkulasi.html> , di akses 8/4/2022 pukul 06:24 WIB)

Pola sirkulasi radial memiliki pola jalan yang berkembang dari, atau menuju suatu pusat.

c. Pola Spiral

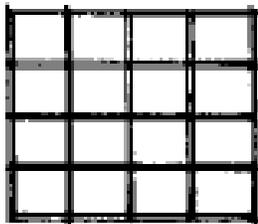


Gambar 2.7 Pola Spiral

(sumber: <http://tyas-ars09.blogspot.com/2010/02/pola-sirkulasi.html> , di akses 8/4/2022 pukul 06:24 WIB)

Pola spiral adalah suatu jalan menerus yang berasal dari titik pusat, yang berputar mengelilinginya dan bertambah jauh darinya.

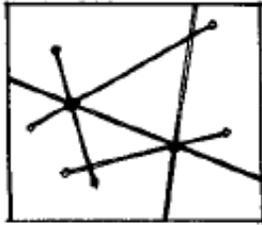
d. Pola *Network*

Gambar 2.8 Pola *Network*

(sumber: <http://tyas-ars09.blogspot.com/2010/02/pola-sirkulasi.html> , di akses 8/4/2022 pukul 06:24 WIB)

Pola sirkulasi *network* (jaringan) terdiri dari beberapa jalan yang menghubungkan titik-titik terpadu dalam suatu ruang.

e. Campuran



Gambar 2.9 Pola Campuran

(sumber: <http://tyas-ars09.blogspot.com/2010/02/pola-sirkulasi.html> , di akses 8/4/2022 pukul 06:24 WIB)

Suatu bangunan biasanya mempunyai suatu kombinasi dari pola yang sudah disebutkan diatas. Tetapi, untuk menghindari terbentuknya orientasi yang membingungkan, terbentuklah aturan urutan utama dalam sirkulasi tersebut.

2.2 Tinjauan Khusus *Citywalk*



Gambar 2.10 *Citywalk* Cihampelas Walk

(sumber: <https://www.ciwalk.com/id> , di akses 28/3/2022 pukul 22:42 WIB)

Citywalk merupakan sebuah gabungan 2 kata dari kata *City* dan *Walk*. Secara Bahasa, *City* memiliki arti yaitu kota, lalu *Walk* sendiri dapat diartikan sebagai jalur atau jalan. Jadi, dapat diartikan bahwa *citywalk* adalah jalur pejalan kaki di dalam sebuah kota. Selain daripada itu, *citywalk* juga bisa diartikan menjadi sarana pedestrian dengan dikelilingi fasilitas komersil yang dikelola oleh suatu pihak sehingga dapat berkembang dan bertahan (Astarie, 2004). Konsep *citywalk* sendiri adalah konsep sebuah kota yang orientasinya menuju kepada pejalan kaki dan ruang terbuka publik (Restiyanti, 2007).

Citywalk yang dibahas disini adalah sebuah koridor jalan yang menghubungkan area-area komersil dengan retail yang berderet dan dimiliki oleh pihak swasta. Koridor ini terbuka (*open-air*) dengan rentang ukuran yang lebar 6 sampai 12 meter. Tetapi, walaupun bersifat terbuka (*open-air*), koridor *citywalk* sebagai fasilitas komersil ini harus nyaman bagi para pengunjung terutama pada iklim tropis di negara Indonesia ini. Berikut adalah elemen *citywalk* dalam pusat perbelanjaan, yaitu:

2.2.1 Pedestrian

Menurut (Rubenstein, 1992) pedestrian dapat diartikan sebagai pergerakan atau sirkulasi atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat ke titik asal ketempat lain sebagai tujuan dengan cara berjalan kaki. Hal yang perlu diperhatikan pada saat perancangan pedestrian pada pusat perbelanjaan dengan konsep terbuka (*open-air*) agar dapat melindungi pengguna dari iklim ialah sebagai berikut:

- a. Memberi jarak bangunan atas dengan bawah dengan cara memajukan bangunan atas atau memberikan koridor tambahan pada bangunan atas
- b. Memberikan kanopi

2.2.2 *Open Space*

Open space pada pusat perbelanjaan biasanya berada di pusat dari pusat perbelanjaan itu sendiri dan mempunyai bermacam fungsi seperti untuk pertunjukan atau acara tertentu. Standar dari *open space* adalah sebagai berikut:

- a. Mudah diakses baik secara fisik maupun visual
- b. Terletak di pertemuan antar koridor
- c. Bisa digunakan sebagai fasilitas untuk pertunjukan atau acara tertentu
- d. Terdapat fasilitas untuk *difable*

2.2.3 Retail atau Tenant

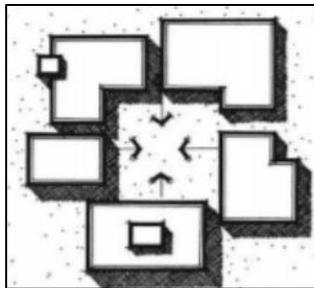
- a. Pola Pusat Perbelanjaan

Dalam menentukan pola bangunan dan konfigurasi ruang, tentunya harus dirancang secara matang dengan banyak pertimbangan. Menurut (Casazza, Spink, McKeever, & Group, 1985) Ada bermacam-macam pola dan konfigurasi bangunan komersial seperti *shopping mall*, yaitu:

- Bentuk linear dengan deretan tenant yang membentuk garis lurus atau linear yang disatukan oleh area pedestrian yang biasanya berada di depan area pertokoan dan penyewa utama diletakkan pada bagian ujungnya (*anchor*).
- Bentuk L dan U merupakan sebuah bentuk yang dikembangkan dari bentuk linear dan memiliki beberapa *anchor* dengan penyewa utama yang diletakkan di ujung (*anchor*) tersebut.
- Mall yang berupa area pejalan kaki yang dihipit oleh deretan pertokoan linear yang saling berhadapan dengan penyewa utama diletakkan di tengah maupun di ujung.
- Cluster adalah bentuk pengembangan dari konfigurasi mall dengan beberapa massa bangunan yang dipisahkan oleh jalur pedestrian maupun area vegetasi.

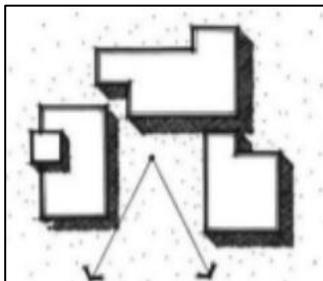
b. Tipe Kelompok Bangunan

- Kelompok Bangunan Memusat



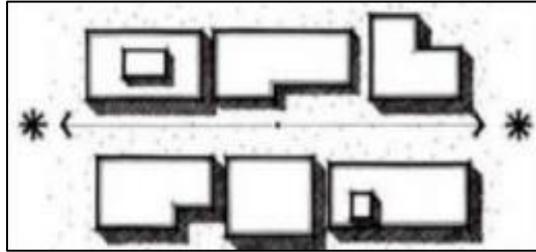
Gambar 2.11 Kelompok Bangunan Memusat
(sumber: (Booth, 1983) , di akses 7/4/2022 pukul 23:28 WIB)

- Kelompok Bangunan Radial



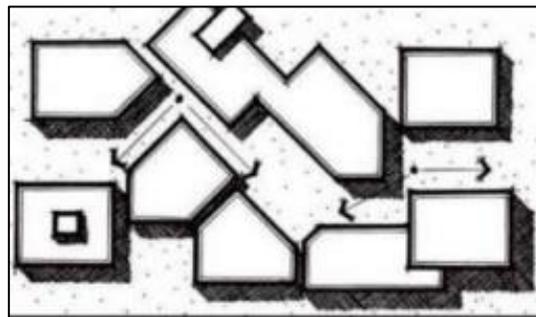
Gambar 2.12 Kelompok Bangunan Radial
(sumber: (Booth, 1983) , di akses 7/4/2022 pukul 23:28 WIB)

- Kelompok Bangunan Linear



Gambar 2.13 Kelompok Bangunan Linear
(sumber: (Booth, 1983) , di akses 7/4/2022 pukul 23:28 WIB)

- Kelompok Bangunan Linear Organik



Gambar 2.14 Kelompok Bangunan Linear Organik
(sumber: (Booth, 1983) , di akses 7/4/2022 pukul 23:28 WIB)

2.3 Tinjauan Ruang Terbuka



Gambar 2.15 Koridor Cihampelas Walk, Bandung
(sumber: <https://anekatempatwisata.com/wisata-bandung-cihampelas-walk/> , di akses 5/4/2022 pukul 05:42 WIB)

Menurut pasal 1 butir 1 permendagri RTHKP, ruang terbuka adalah sebuah ruang di suatu kota atau wilayah yang lebih luas baik berbentuk area atau kawasan maupun dalam bentuk area yang memanjang di mana penggunaannya bersifat terbuka. Ruang terbuka dapat dibagi menjadi 2, yaitu ruang terbuka hijau dan non-hijau.

2.3.1 Ruang Terbuka Hijau

Menurut (Purnomohadi, 1995), ruang terbuka hijau ialah suatu lapang terbuka tanpa bangunan yang ditumbuhi bermacam-macam tumbuhan, pada berbagai objek, mulai dari penutup tanah, semak, perdu, pohon dan benda-benda lain yang juga menjadi pelengkap dan penunjang fungsi RTH. Tipologi ruang terbuka hijau secara fisik dapat dibedakan menjadi RTH alami seperti kawasan lindung dan RTH non-alami seperti taman, pemakaman, dll. Fungsi RTH dapat dibagi menjadi dua, yaitu Fungsi utama dan fungsi tambahan, yaitu:

a. Fungsi Utama (Intrinsik)

- Memberi jaminan pengadaan RTH menjadi bagian dari sirkulasi udara kota
- Sebagai peneduh
- Pengatur iklim agar sistem sirkulasi air dan udara secara alami
- Memproduksi oksigen
- Penyerap kelebihan air hujan di tanah
- Menyediakan habitat satwa
- Penyerap polutan media udara, tanah dan air

b. Fungsi Tambahan (Ekstrinsik)

Fungsi Ekonomi

- Menjadi bagian dari usaha sektor perkebunan, pertanian, dan kehutanan
- Menjadi sumber produk pangan yang bisa dijual seperti tanaman bunga, buah, daun, dan sayur mayur.

Fungsi Sosial dan Budaya

- Merupakan wadah untuk komunikasi warga kota
- Menjadi tempat rekreasi

Fungsi Estetika

- Membentuk keindahan arsitektural suatu kota
- Menghadirkan suasana serasi dan seimbang antara area yang terbangun dan tidak terbangun
- Meningkatkan keindahan lansekap kota

2.3.2 Ruang Terbuka Non-Hijau

Ruang terbuka non-hijau menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 12 Tahun 2009 merupakan ruang terbuka di suatu bagian wilayah kota yang tidak termasuk RTH dan berupa lahan yang merupakan perkerasan atau merupakan badan air ataupun kondisi permukaan tertentu yang tidak mampu ditumbuhi tanaman. Dan menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007, Ruang Terbuka Non Hijau merupakan sebuah ruang yang di lihat fisik yang bukan berbentuk bangunan gedung dan tidak di dominasi oleh tanaman maupun berbentuk seperti permukaan berpori, bisa berupa perkerasan maupun sebuah badan air. Ada beberapa contoh dari ruang terbuka non hijau seperti danau, waduk, *waterfront*, Ruang terbuka non hijau memiliki fungsi utama sebagai fungsi sosial budaya menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 12 Tahun 2009, yaitu :

- a. sebagai wadah aktivitas sosial budaya masyarakat dalam wilayah kota atau kawasan perkotaan. seperti bazaar, festival seni, budaya, upacara dan lain-lain
- b. sebagai sebuah tempat berekspresi budaya/kultur lokal sebagai ciri khas kota
- c. Sebagai media komunikasi yang memfasilitasi warga kota untuk berinteraksi sosial
- d. Sebagai tempat olahraga dan rekreasi dengan berbagai kelengkapan tertentu untuk mewadai kegiatan utama olahraga, bermain dan rekreasi masyarakat.
- e. Sebagai tempat yang dapat menaungi dan dapat dijadikan salah satu sumber penelitian dan sumber pembelajaran bagi seluruh masyarakat seperti objek pendidikan, penelitian, dan pelatihan dalam mempelajari alam.

Selain fungsi, ada manfaat dari RTNH secara langsung yang dalam jangka pendek atau Panjang secara langsung bisa dirasakan, seperti:

- a. Dapat berlangsungnya aktivitas masyarakat, contohnya yaitu kegiatan olahraga, kegiatan rekreasi, kegiatan parkir, dan sebagainya.
- b. Dapat memperindah dan membuat nyaman, contohnya yaitu menyediakan plaza, monumen, *landmark*, dan lain-lain.

- c. Dapat memberikan keuntungan ekonomis, contohnya yaitu retribusi parkir, sewa lapangan olahraga, dan lain-lain.

2.4 Tinjauan Preseden

2.4.1 The Breeze, BSD



Gambar 2.16 The Breeze, BSD City

(sumber: <https://finance.detik.com/properti/d-2316599/bsd-city-punya-mal-unik-tanpa-tembok-seluas-135-hektar> , di akses 3/4/2022 pukul 06:19 WIB)

The Breeze yang berlokasi di Jl. BSD Green Office Park, Jl. BSD Grand Boulevard, Sampora, BSD, Kabupaten Tangerang, Banten 15345 ini terletak di kawasan permukiman dan bisnis Bumi Serpong Damai. The Breeze adalah sebuah pusat gaya hidup *modern* yang menerapkan konsep yang bernama '*open air lifestyle*'. The Breeze dibangun oleh pengembang terkenal yaitu Sinarmas Land. Konsep yang ingin dihadirkan dari pengembang kepada masyarakat adalah penggabungan antara *supermarket*, *restoran* dan *lifestyle*. The Breeze dirancang oleh Jerde yaitu seorang arsitek yang berasal dari Amerika yang desain konsep luar ruangnya cukup terkenal. Dalam perancangan The Breeze, arsitek ini sangat memperhatikan kondisi alam di Indonesia seperti faktor iklim dan budaya dapat diimplementasikan dalam fasad 5 bangunan yang memiliki nama Gedung Batik. Konsep mal tanpa dinding yang ini serasi dengan komitmen Sinarmas Land yang berupaya untuk melestarikan lingkungan. Di area The Breeze, pengunjung disuguhi dengan bermacam pemandangan indah, taman hijau, pusat kuliner dan hiburan. Ishak Chandra yang merupakan *Managing Director Corporate Strategy and Services* Sinar Mas Land

mengatakan mal tanpa dinding ini dirancang dengan berorientasi pada pentingnya pelestarian lingkungan yang sudah menjadi komitmen Sinarmas Land. Faktor alami seperti danau dan taman-taman hijau digabungkan dengan arsitektur sebuah *lifestyle center*.



Gambar 2.17 *Site Plan* The Breeze, BSD City

(sumber: <https://www.construction21.org/data/sources/users/24746/gop-presentation-april-2015.pdf> , di akses 3/4/2022 pukul 06:23 WIB)

Berbagai penyewa yang menempati The Breeze BSD City di antaranya adalah supermarket, restoran, toko elektronik, *romantic hall and lounge*, pusat kebugaran, tempat hiburan, taman bermain untuk anak-anak *indoor & outdoor*, spa dan klinik kecantikan. The Breeze BSD City terbagi menjadi dua bagian yaitu *Lake Level* dan *Sky Level*. Area pedestrian yang nyaman untuk pejalan kaki, *water features*, *bicycle track*, *thematic garden*, danau seluas 2,5 hektar juga melengkapi fasilitas The Breeze BSD. The Breeze pun dilengkapi oleh area parkir yang luas dan memiliki kapasitas parkir lebih dari 800 mobil dan memiliki fasilitas transportasi lain seperti *electric commuter train* dan *buggy car* untuk membawa pengunjung dari area parkir ke lokasi pusat perbelanjaan. Bangunan yang berada di The Breeze bukan merupakan 1 massa bangunan besar, tetapi bangunan-bangunan yang memiliki 1-2 lantai yang terpisah, sirkulasi pada area The Breeze juga dikhususkan untuk para pejalan kaki, sedangkan kendaraan bermotor hanya bisa mencapai area *drop-off* dan parkir. Danau yang berada

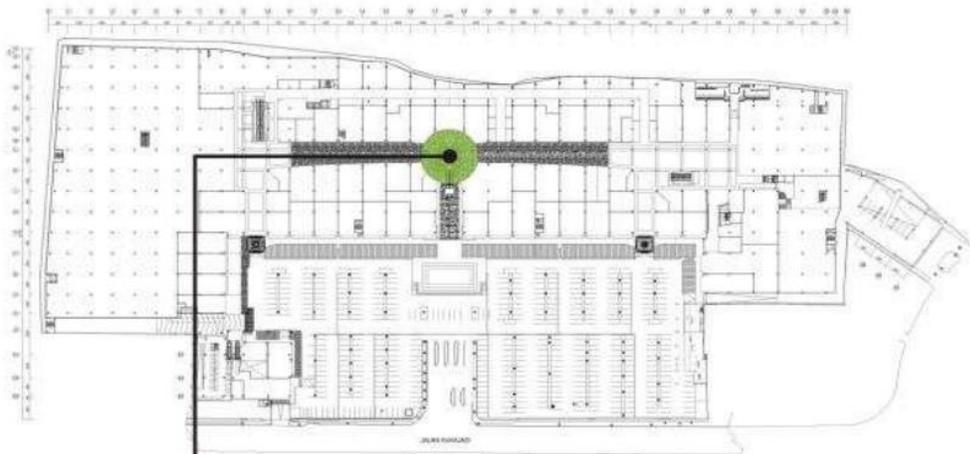
di bagian tengah tapak memiliki fungsi sebagai pusat orientasi pada The Breeze tersebut.

2.4.2 Paris Van Java, Bandung



Gambar 2.18 Plaza *La Puerta Valarta* Paris Van Java, Bandung
(sumber: <https://jejakpiknik.com/paris-van-java-mall/> , di akses 4/4/2022 pukul 07:54 WIB)

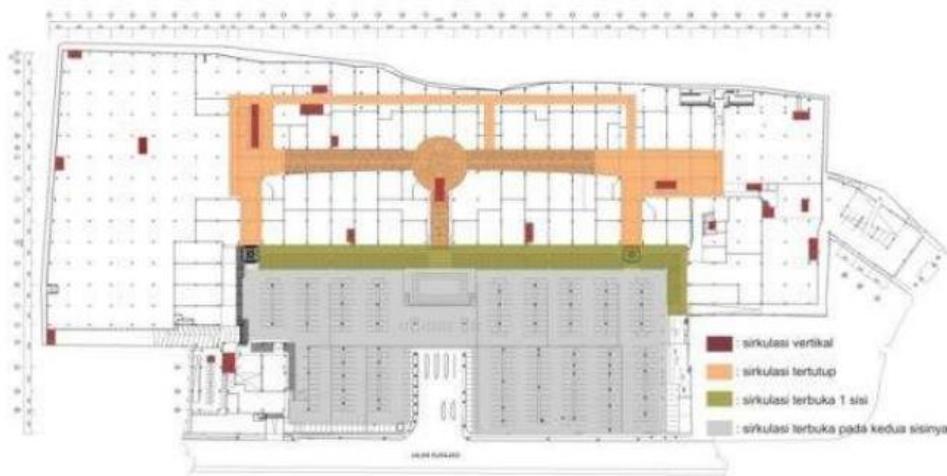
Paris Van Java yang biasa disebut dengan singkatan PVJ ini merupakan pusat perbelanjaan yang menggabungkan antara arsitektur mediterania dan tanaman hijau subur. Berlokasi di Jl. Sukajadi no.131-139, Bandung, Jawa Barat 40162, Indonesia. Mal ini di resmikan pada tahun 2006 dan mengusung konsep *open air lifesyle* yang memiliki 4 lantai yaitu *resort level*, *glamour level*, *sky level*, serta *concourse level*.



Gambar 2.19 *Site Plan* Paris Van Java, Bandung
(sumber: Manajemen Gedung Paris Van Java dalam (Dewi Parlina), di akses 4/4/2022 pukul 08:00 WIB)

Mal ini memiliki 3 massa bangunan dan memiliki luas lantai mencapai 4700 m². Konsep utama dari perancangan kawasan pusat perbelanjaan ini mengadopsi bentuk – bentuk bangunan kolonial Belanda sebagai acuan dalam fasad retail. Dari pengelolaan jalur sirkulasinya, seluruh kawasan pusat perbelanjaan ini dirancang secara terbuka dengan memiliki sistem sirkulasi *double loaded corridor* dan hampir tidak memiliki atap pada bagian lantai dasar.

Sebagai pusat dari koridor pada pusat perbelanjaan ini, ada sebuah plaza sekaligus titik pusat dari bangunan dan kawasan Paris Van Java tersebut. Plaza ini memiliki nama *La Puerta Valarta* dan mempunyai diameter 24 meter. Plaza ini terdapat didepan pintu masuk utama yang berada di tengah massa bangunan Paris Van Java. *Plaza La Puerta Valarta* ini tidak mempunyai perabot jalan yang bersifat permanen contohnya seperti lampu jalan, kursi, atau tempat sampah. Hal ini dimaksudkan agar plaza ini dapat di dekorasi ulang sesuai kebutuhan. Secara keseluruhan pola pergerakan dari manusia yang ada pada kawasan Paris Van Java ini memiliki sifat linear. Di setiap lantai dan ruang terbuka mempunyai jalur pejalan kaki yang menghubungkan antara setiap sayap bangunan. Dimensi lebar dari pedestrian yang ideal menurut neufert adalah sekitar 1.50 m. Paris Van Java juga memiliki jalur pedestrian yang terdapat di area dekat *Plaza La Puerta Valarta*. Pada pedestrian ini dimensi pedestrian memiliki lebar yang lebih luas sehingga lebih nyaman digunakan dan pedestrian tersebut memiliki lebar yang berbeda, yaitu ± 2.50 m dan 4.00 m.



Gambar 2.20 Analisa Sirkulasi Paris Van Java, Bandung
(sumber: Manajemen Gedung Paris Van Java dalam (Dewi Parliana), di akses 5/4/2022
pukul 05:32 WIB)

2.4.3 Cihampelas Walk, Bandung



Gambar 2.21 Koridor Cihampelas Walk, Bandung
(sumber: <https://anekatempatwisata.com/wisata-bandung-cihampelas-walk/> , di akses
5/4/2022 pukul 05:42 WIB)

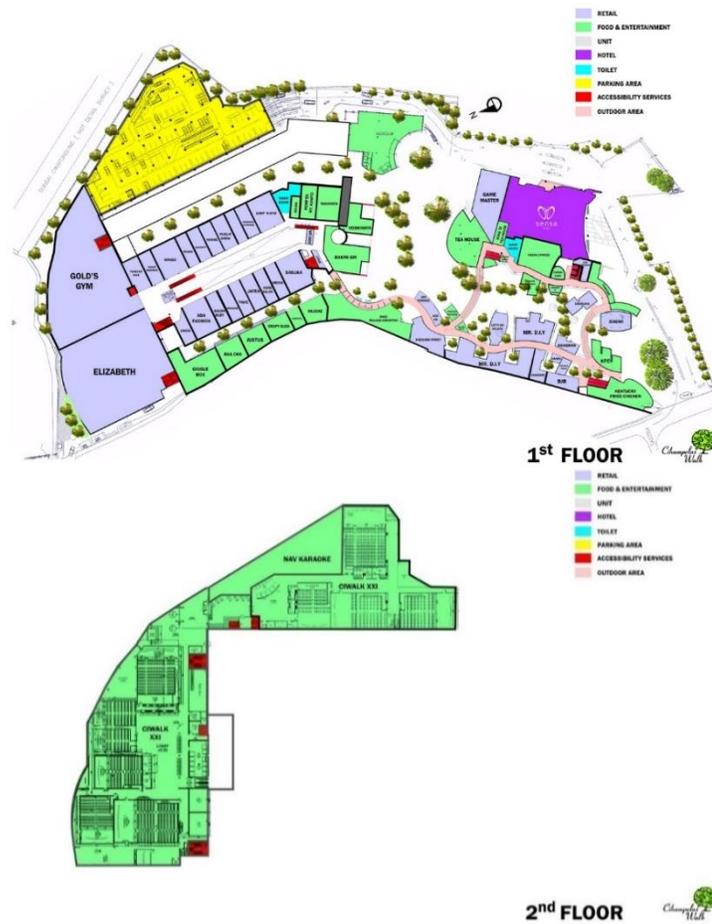
Cihampelas Walk atau yang biasa disebut dengan Ci-Walk merupakan salah satu pusat perbelanjaan besar dan terkenal di Kota Bandung. Berlokasi di Jl. Cihampelas No.160, Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40131, *Shopping mall* ini dibangun sejak tahun 2004. Lalu pada tahun 2009, sebagai pelengkap dan pendamping dari fungsi utamanya yaitu *Shopping mall*, Ci-Walk mengembangkan kawasannya dengan menambahkan butik, hotel, dan *skywalk*. Penambahan hotel baru yaitu ASTON Ci-walk dan Sensa Hotel dengan standar bintang 4 dan juga *skywalk* yang memiliki sebutan “Teras Cihampelas” semakin menambah lengkap fasilitas yang berada di Kawasan Ci-Walk ini.

Dengan menambahkan fungsi ini, ruang tersisa yang pada awalnya berfungsi sebagai ruang terbuka, kemudian di dimanfaatkan untuk mewadahi fungsi tambahan hotel tersebut. Massa bangunan disusun secara terpisah-pisah dengan menyediakan sirkulasi di tengah yang menghubungkan antar ruang di bangunan maupun di luar bangunan. Cihampelas Walk berdiri di atas lahan dengan luas lebih kurang 3.5 hektar dan memiliki kontur agak bertebing. Dari areal seluas itu, hanya 1/3 dari keseluruhan

area yang digunakan untuk bangunan pertokoan, sedangkan 2/3 lainnya atau sebagian besar dari area tersebut digunakan untuk areal parkir dan sisanya dibiarkan ditumbuhi pepohonan, Kawasan terbangun Ci-Walk adalah 30% dari luas lahan keseluruhan dan ruang terbuka.

Shopping mall Ci-Walk ini pun dilengkapi oleh fasilitas pendukung seperti mushola, aksesibilitas kursi roda dan kereta bayi, toilet, lahan parkir, kamar bayi / menyusui, ruang informasi, *emergency room*, dan *ATM center*. *Shopping mall* ini memiliki banyak tenant dengan berbagai sektor seperti FnB, Fashion, Kecantikan, Bioskop, tempat bermain anak, dan lain-lain. Ci-Walk direncanakan menjadi pusat perbelanjaan dengan konsep *open mall* pertama di Bandung, dengan memaksimalkan ruang terbuka bagi pedestrian.





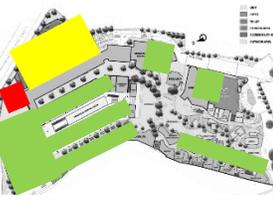
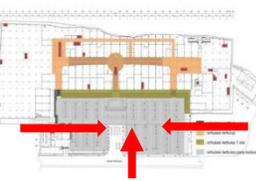
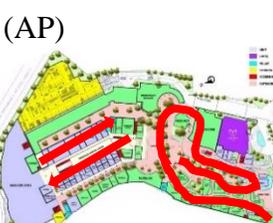
Gambar 2.22 Denah Cihampelas Walk, Bandung
 (sumber: <https://www.ciwalk.com/map> , di akses 6/4/2022 pukul 05:32 WIB)

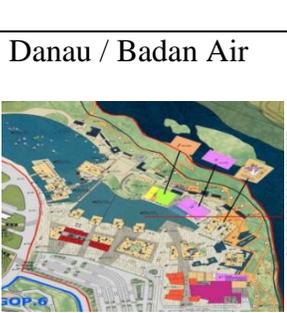
2.5 Perbandingan Bangunan Preseden

Analisa perbandingan pada sub bab ini adalah sebuah kajian atau bahasan mengenai penyelesaian masalah mengenai beberapa faktor kajian rancang bangun seperti luasan tapak, sirkulasi, daya tampung, *zoning*, aktifitas, tampilan bangunan, dan komposisi massa pada bangunan preseden yang sudah dibahas sebelumnya. Adapun analisisnya seperti berikut:

Tabel 2.1 Perbandingan Bangunan Preseden

Aspek	Bangunan Preseden		
	The Breeze	PVJ	Ci-Walk
Luas Tapak	13,5 Ha	±5,5 Ha	3,5 Ha

<p>Kelompok Bangunan</p>	<p>Memusat</p> 	<p>Linear</p> 	<p>Linear Organik</p> 
<p>Zoning</p>	<p> ■ Retail / Unit ■ Parkir ■ Service </p> 	<p> ■ Retail / Unit ■ Parkir ■ Service </p> 	<p> ■ Retail / Unit ■ Parkir ■ Service </p> 
<p>Tampilan</p>	<p>Modern</p> 	<p>Kolonial</p> 	<p>Modern</p> 
<p>Pola Sirkulasi / Koridor</p>	<p>Spiral – ±70% (AP)</p> 	<p>Linear – ±20%</p> 	<p>Campuran – ±30% (AP)</p> 
<p>Anchor</p>	<p>Bioskop, Gym, Supermarket</p>	<p>Supermarket, Departement Store, Bioskop, game center</p>	<p>Gym, Game center, Bioskop</p>

			
<i>Secondary Anchor</i>	<i>FnB, Fashion, Health & Beauty</i> 	<i>FnB, Fashion, Health & Beauty</i> 	<i>FnB, Fashion, Health & Beauty</i> 
Atrium	Terdapat pada salah satu massa 	Terdapat ditengah-tengah sirkulasi sekaligus menjadi plaza 	Terdapat pada sisi depan bangunan 
<i>Landscaping</i>	Danau / Badan Air 	Koridor / pedestrian 	nuansa hijau dengan banyak pepohonan 

Sumber : Analisa Pribadi, 2022

Catatan :

AP = Analisa Pribadi