

PERPUSTAKAAN FTSP UIN
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
TGL TERIMA : 21-07-2008
NO. UTANG : 2941
NO. SURAT : 5100002941.001

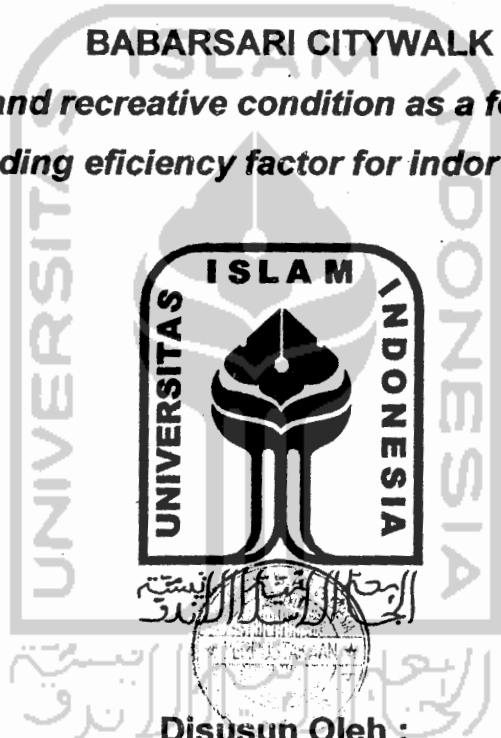
**LAPORAN PERANCANGAN
TUGAS AKHIR**

BABARSARI CITY WALK

***Fleksibilitas dan suasana rekreatif sebagai respon tuntutan
faktor efisiensi pada ruang dalam dan ruang luar***

BABARSARI CITYWALK

***flexibility and recreative condition as a feedback on the
demanding efficiency factor for indor and outdor***



Disusun Oleh :

Nama : WIJANARKO

No. Mhs : 03 512 110

Dosen Pembimbing : Ir. Toni Kunto Wibisono

JURUSAN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2007

PERPUSTAKAAN
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN
PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PENGESAHAN PERANCANGAN TUGAS AKHIR

| |
|--------------------|
| PERMOJOKAN FTSP UH |
| HADIRI/DELI |
| TGL. TERIMA |
| NO. JUDUL |
| NO. SKRIPSI |

CITYWALK DI BABARSARI

fleksibilitas dan suasana rekreatif sebagai respon tuntutan faktor efisiensi pada ruang dalam dan ruang luar

BABARSARI CITYWALK

flexibility and recreative condition as a feedback on the demanding efficiency factor for indor and outdoor



Disusun oleh :
WIJANARKO
No. Mhs. 03 512 110



Disahkan oleh :
Dosen pembimbing

[Handwritten signature]
Ir. Toni Kunto Wibisono

Mengetahui,

Ketua Jurusan,



[Handwritten signature]

Ir. Mastuti Saptorini, MA

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah, Allah-nya Ibrahim, Allah-nya Nuh, Allah-nya Musa, Allah-nya Isa, dan Allah-nya Muhammad, karena atas rahmat dan hidayah-Nya perancangan Tugas Akhir dengan judul City Walk di Babarsari dapat terselesaikan dengan baik. Adapun terima kasih yang tak terhingga kepada-Nya yang telah memudahkan jalan menuju penyelesaian buku ini.

Tak lupa pula terima kasih saya ucapkan kepada Ibu dan Bapak tercinta yang selalu memberi dukungan dan semangat selama proses tugas akhir ini. Dukungan mereka telah membawa buah manis dalam penciptaan karya ini.

Dalam penulisan tugas ini penulis mendapatkan peran, bimbingan, bantuan kritik dan saran dari berbagai pihak yang sangat membantu, sehingga proses penulisan dapat berjalan dengan lancar.

Tidak lupa pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Toni Kunto Wibisono, selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan waktu, bimbingan, saran dan masukan selama proses tugas akhir ini.
2. Ibu Sugini, selaku dosen penguji dan Bapak Priyo selaku dosen tamu, terima kasih masukan-masukannya.
3. Ibu Ir. Hastuti Saptorini, MA selaku Ketua Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia.
4. Ibuku dan Bapakku, tidak ada kata yang tepat untuk mewakili, hanya air mata dan terima kasih.
5. Kakak-kakakku Mas Dodo', Mbak Tisna dan keponakanku yang lucu Sofia, Mas Itok, Mbak Tya dan Mas Dwi.
6. Semuasayangannya, terima kasih untuk ruang yang nyaman.
7. Teman Studio, Agung Prastowo (penjahat pagi teman curhat), Risky (teman chatting dan santai), Ari Fitrianto (teman ngobrolin struktur), dan Hastomo (mengapa selalu jauh-jauh duduknya?hehe).

8. Mas Haikal Aliy dan para sahabat, terima kasih untuk mau mendengar dan memahami.
9. Sahabat delapan's, Asa (kenapa lulus duluan?), Ismi (nan jauh dimato), Nisar (ramalan yang jauh), Tomo (cepat nyusul kita ya pi?), Risky (santai brow!), Jeppy (obrolan cowok romantis), Iman41 (sudah menaruh jejak dimana aja kau?)
10. Sahabat kontrakan di AK23 Agus, Koest (tanpamu maketku entahlah), Aboe (ayo nyusul pak!), Nopal (ayo kudos trip lagi), Anas, Thoriq, Didit, Indah (atas sedikit bantuan di 3dnya), dll, mari ambyar bersama...hehe
11. Sahabat Jogja Heritage Society, GreenMap dan Gank Bersaudara, Anang, Moki, Pitaru, Cipy, Ultraman, Andy sudah tidak ada disko lagi kita?.
12. Mas Sarjiman dan Mas Putut yang selalu sabar dan banyak memberi masukan.
13. Dan semua yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, terimakasih.

Pada akhirnya, mohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat dalam karya ini, karena manusia tak luput dari khilaf. Tidak menutup kemungkinan apabila terlontar saran dan kritik yang mampu membuat karya ini semakin sempurna.

Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 22 April 2008

Wijanarko
03512110

ABSTRAK

Kota Babarsari merupakan bagian kecamatan kota dari kabupaten Sleman, Yogyakarta, yang memiliki perkembangan ekonomi yang cukup signifikan sebagai sumber pendapatan anggaran daerah. Hal ini ditandai dengan meningkatnya pembangunan perdagangan ritel di daerah ruas jalan utama kota tersebut. Jumlah penduduk kumulatif tersebut berkisar 700 ribu jiwa^{*1}. Dengan perkembangan penduduk yang selalu bertambah karena mulai banyaknya pendatang terutama mahasiswa yang datang dengan keperluan belajar. Maka Kota Babarsari perlu mempersiapkan diri dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat, baik lokal maupun pendatang tadi.

Dari isu inilah maka dirasakan pentingnya membuat suatu ruang terbuka alternatif baru yang fleksibel sehingga dapat memperkuat posisi Kota Babarsari sebagai pusat aktivitas kota di bidang sosial serta ekonomi. Daya tarik sebagai ruang terbuka alternatif nantinya diharapkan mampu mewadahi aktivitas yang sudah ada dan membuat arus pendatang ke kota tersebut terus meningkat, sehingga berpengaruh terhadap pertumbuhan aktifitas masyarakat dibidang perdagangan. Selain itu dimungkinkan juga ruang terbuka alternatif tersebut menjadi sebuah *landmark* baru kota Yogyakarta.

Tak bisa dipungkiri bahwa keberadaan pusat perbelanjaan sekarang ini ternyata dapat mengikis keberadaan lokal suatu daerah, karena kebanyakan pusat perbelanjaan dibangun kurang memperhatikan lingkungan sekitar. Bahkan kebanyakan menyerap tipe bangunan big box yang merupakan tipe bangunan shopping center ala amerika yang kurang tepat disebut mall. Sehingga diupayakan bagaimana menciptakan sebuah wadah kegiatan belanja dan hiburan seperti *city walk* yang sekaligus menjadi ruang yang mewadahi aktivitas kegiatan yang secara fleksible dan rekreatif sebagai respon tuntutan faktor evisien dan kondisi aktivitas perdagangan yang sudah terbentuk didaerah Babarsari sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| Lembar Judul | i |
| Lembar Pengesahan | ii |
| Kata Pengantar | iii |
| Abstraksi | v |
| Daftar Isi | vi |
| Daftar Gambar | ix |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1. Latar Belakang | 1 |
| 1.1.1 Potensi Babarsari | 2 |
| 1.1.2 Tinjauan Wilayah Babarsari saat ini | |
| 1.2 Permasalahan | 5 |
| 1.2.1 Permasalahan Umum | 5 |
| 1.2.2 Permasalahan Khusus | |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran | 5 |
| 1.3.1 Tujuan | 5 |
| 1.3.2 Sasaran | |
| 1.4 Metodologi | 6 |
| 1.4.1 Data Faktual | 6 |
| 1.5 Spesifikasi Umum Proyek | 7 |
| 1.6 Skema Perancangan | |
| | |
| BAB 2 KAJIAN PUSTAKA DAN OBSERVASI | 8 |
| 2.1 Kajian Pustaka City Walk | 14 |
| 2.2 Pengertian Pusat Perbelanjaan | 16 |
| 2.3 Pengertian Fleksibilitas | 17 |
| 2.3.1 Fleksibilitas Ruang | 19 |
| 2.3.2 Fleksibilitas Waktu | |

| | |
|---|----|
| 2.3.3 Fleksibilitas Fungsi | 20 |
| 2.4 Pengertian Kreatif | 21 |
| 2.5 Observasi | |
| 2.5.1 Studi banding Cihampelas Walk, Bandung | 22 |
| 2.6 Studi Literatur | |
| 2.6.1 Braga City Walk | 25 |

BAB 3 SKEMATIK PROGRAM

| | |
|--------------------------------|----|
| 3.1 Program Ruang | |
| 3.1.1 Profil pengguna Bangunan | 30 |
| a. Pengunjung | 30 |
| b. Pengelola | 33 |
| c. Penyewa/Pedagang | 39 |
| d. Pemasok | 40 |
| 3.2 Kebutuhan Ruang | 42 |
| 3.3. Organisasi Ruang | 43 |
| 3.4. Site | 43 |
| 3.5. Analisa Site | 44 |
| 3.6. Zooning Fungsi | 50 |
| 3.7. Blok Plan | 50 |

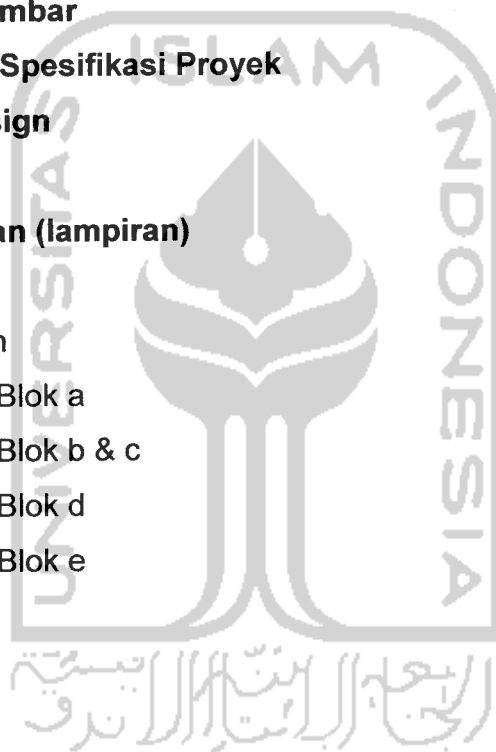
BAB 4 SCHEMATIC DESIGN

| | |
|---|----|
| 4.1 Pemecahan masalah | 51 |
| 4.2 Tingkat Fleksibilitas | 52 |
| 4.3 Identifikasi tingkat Fleksibilitas | 52 |
| 4.4 Fleksibilitas Tinggi | 52 |
| 4.5 Fleksibilitas Sedang | 56 |
| 4.6 Fleksibilitas Rendah | 59 |
| 4.7 Tata ruang ritel dan Modul | 60 |
| 4.8 Plotting Fleksibilitas Terhadap Site | 62 |
| 4.9 Pembagian Fungsi Kegiatan Ruang | 63 |

| | |
|--|----|
| 4.10 Floor Plan dan Grid Perancangan | 63 |
| 4.11 Unsur Rekreatif Pada Bangunan | 64 |
| 4.12 Unsur Rekreatif pada Bahan dan Warna | 65 |
| 4.13 Konsep Penampilan Bangunan | 66 |

BAB 5 LAPORAN PERANCANGAN

| | |
|--|----|
| 5.1 Krs | |
| 5.1.1 Rencana kerja | 67 |
| 5.2 Kendala dalam Studio | 67 |
| 5.3 Revisi Pada Gambar | 69 |
| 5.4 Teori Data dan Spesifikasi Proyek | 71 |
| 5.5 Penjelasan Design | 72 |
| 5.6 Gambar 3D | 80 |
| 5.7 Hasil Rancangan (lampiran) | |
| 5.3.1 Situasi | |
| 5.3.2 Siteplan | |
| 5.3.3 Denah Blok a | |
| 5.3.4 Denah Blok b & c | |
| 5.3.5 Denah Blok d | |
| 5.3.6 Denah Blok e | |
| 5.3.7 Detail | |



BAB I
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

1.1 Potensi Babarsari

Kota Babarsari merupakan bagian kecamatan kota dari kabupaten Sleman, Yogyakarta, yang memiliki perkembangan ekonomi yang cukup signifikan sebagai sumber pendapatan anggaran daerah. Hal ini ditandai dengan meningkatnya pembangunan perdagangan ritel di daerah ruas jalan utama kota tersebut. Jumlah penduduk kumulatif tersebut berkisar 700 ribu jiwa^{*1}. Dengan perkembangan penduduk yang selalu bertambah karena mulai banyaknya pendatang terutama mahasiswa yang datang dengan keperluan belajar. Maka Kota Babarsari perlu mempersiapkan diri dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat, baik lokal maupun pendatang tadi.

Letak kota yang sangat strategis karena berada di koridor jalur lintas masuk dari Solo - Yogyakarta dan dilalui oleh berbagai bus antar kabupaten.

Kota ini merupakan kota yang mulai terkenal dengan sentral pendidikan dengan dikelilingi oleh sejumlah universitas-universitas swasta sebut saja, Atmajaya, STIE YKPN, UPN Veteran, dll. Dan perdagangan ritel yang mulai menjamur dan tumbuh besar dengan menggunakan aktivitas ruang terbuka public dan menjadi sentral perbelanjaan yang ramai.

Dari pengamatan aktivitas diprotokol jalan Babarsari setiap harinya ada tiga rutinitas yang menonjol yaitu, rutinitas pagi adalah aktifitas berkerja dan pendidikan seperti berangkat sekolah, kuliah hingga berkerja. Sementara itu aktifitas siang adalah aktivitas yang mendukung perbelanjaan kebutuhan sehari-hari seperti kebutuhan sandang, pangan, contoh tempat untuk makan siang, aktifitas pulang sekolah/kuliah, perdagangan retail-retail. Sedang aktifitas malam adalah aktivitas perdagangan konsumtif dan

*1 "BPS Sleman, 2006"



rekreatif dimana meneruskan aktivitas perdagangan siang hingga menyambut aktifitas pagi. Pada aktifitas malam ini sering sekali digunakan sebagai tempat rekreatif seperti pertunjukan band, cafe-cafe, tempat nongkrong anak-anak muda disekitar protokol jalan babarsari. Dari ketiga aktifitas dijalan Babarsari tersebut mengakibatkan sisi ruas jalan tersebut ramai, macet dan menjadi sumpek.

Dari isu inilah maka dirasakan pentingnya membuat suatu ruang terbuka alternatif baru yang fleksibel sehingga dapat memperkuat posisi Kota Babarsari sebagai pusat aktivitas kota di bidang sosial serta ekonomi. Daya tarik sebagai ruang terbuka alternatif nantinya diharapkan mampu mewadahi aktivitas yang sudah ada dan membuat arus pendatang ke kota tersebut terus meningkat, sehingga berpengaruh terhadap pertumbuhan aktifitas masyarakat dibidang perdagangan. Selain itu dimungkinkan juga ruang terbuka alternatif tersebut menjadi sebuah *landmark* baru kota Yogyakarta.

1.2 Tinjauan Wilayah Babarsari Saat Ini.

Aspek ekonomi dan Perdagangan merupakan aspek yang memegang peranan penting dalam pertumbuhan suatu kota. Skala pelayanan dan pusat perdagangan merupakan salah satu tolak ukur perkembangan dan besar suatu kota. Tingkat ekonomi didaerah Babarsari saat ini adalah ekonomi dari tiga kalangan yaitu tingkat ekonomi bawah, menengah dan tingkat ekonomi atas. Mereka justru berusaha mencari suasana lain yang ingin didapatkan dengan jenuhnya fasilitas perbelanjaan yang sifatnya monoton hanya untuk golongan atas saja.

Meninjau keberadaan pusat perbelanjaan yang ada sekarang menjadi kurang *relevan* dan tidak *representative*. Hal ini disebabkan masyarakat dari tingkat ekonomi menengah ke atas sebagian besar memilih untuk memenuhi kebutuhan mereka ke pusat perbelanjaan dengan jenis besar seperti *mall*, *trade centre*, dll. Sementara rata – rata pengunjung yang datang pun adalah masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah. Sehingga perbedaan sosial pun muncul dengan sendirinya. Selain



itu juga muncul permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan oleh *mall*, dan *trade centre* seperti tingkat kemacetan yang ditimbulkan disekitar mall, ruang terbuka yang semakin tidak diperhatikan, masalah amdal dan lain-lain. Sehingga masyarakat sampai pada titik jenuh dengan makin banyaknya perbelanjaan yang sifatnya cenderung pada ruang tertutup tadi*².

Selain itu, pusat perbelanjaan bukan hanya tempat untuk memenuhi kebutuhan primer saja namun juga untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier*³.

Pertumbuhan *Café*, ruko, butik, *distro*, dan lain sebagainya di daerah Babarsari, memunculkan bentuk ruang tertutup yang secara tidak langsung saling terhubung secara natural hingga menjadi satu bagian ruang terbuka yang sifatnya publik, walaupun dalam tata ruang yang tidak teratur. Belum lagi lokasi babarsari yang memiliki lahan area yang mulai sempit dengan maraknya perdagangan konsumtif dimalam hari. Pedagang kaki lima contohnya, mereka membuka dagangan konsumtifnya dengan menggunakan areal trotoar jalan babarsari yang akhirnya menimbulkan banyak sekali problema seperti macet, view yang sumpek, kotor dan lain-lain. Selain itu besar sewa persil hingga kejelasan kepemilikan antar ritel, harga sewa ritel menjadi alasan pedagang untuk memiliki tempat yang pasti dan layak untuk menjual barang dagangan yang ditawarkannya, selain memudahkan penjual juga memudahkan pembeli dalam mencari apa yang dibutuhkannya.

Hal lain yang melatar belakangi perlunya *city walk* di Babarsari adalah belum tersedianya area berdagang tetap bagi para pedagang yang memiliki modal menengah ke bawah. Sementara ini pedagang menengah keatas dapat menyewa di ruko-ruko, namun dengan harga sewa yang tinggi dan kurang fleksible dengan luas lahan yang kecil dan saling berhadapan. Sedang pedagang menengah ke bawah sebagian besar berdagang

*² "Citywalk - artikel IAI; Aditya W. Fitrianto"

*³ "Tesis Don Sadewo, hal 2 Ungkapan fisik untuk fasilitas rekreasi di pusat perbelanjaan"

ditrotoar-trotoar sisi jalan, sebagian lagi menyewa milik orang lain atau pemerintah daerah. Sarana seperti ini tentu kurang efisien dan fleksibel bagi para konsumen, sebab untuk mencari berbagai barang atau kebutuhan mereka harus berpindah dari satu toko ke toko yang lain yang terkadang jaraknya cukup jauh hingga harus ditempuh dengan kendaraan. Belum lagi masalah parkir kendaraan yang tidak ada dan mencukupi membuat area protokol jalan babarsari menjadi ramai dan macet oleh parkir kendaraan disembarang tempat.

Oleh sebab itu dibutuhkan suatu pusat perbelanjaan baru yang nantinya mampu menampung aktifitas perdagangan yang sudah, dalam satu ruang terbuka. Sehingga pada akhirnya mampu memfasilitasi kebutuhan masyarakat menjadi efisien dan fleksibel tidak hanya dari Kota Babarsari saja tapi cakupan regional.

Hal inilah yang kemudian menjadi pilihan bagi para konsumen disaat maraknya mall dan tradecentre. Sementara itu seiring dengan kemajuan zaman dan tuntutan atas pola kehidupan masyarakat sekitar yang fleksibel, dimana pusat perbelanjaan bukan lagi sekedar berbelanja saja melainkan sebagai tempat rekreatif dan melepas lelah usai menjalankan aktivitas berkerja, kuliah dan lain sebagainya.

City Walk sebenarnya tak lebih dari sebuah ruang terbuka yang dikhususkan sebagai pusat perdagangan dan perbelanjaan. Dimana menata atmosfir kawasan yang sudah ada pada kantong ruang yang baru. Penataan ruang dengan mengelompokkan kegiatan yang memiliki sifat yang berbeda-beda seperti kegiatan belanja, rekreasi, pergerakan, promosi, layanan jasa hingga kegiatan penunjang lainnya seperti parkir, taman dalam satu kawasan yang sifatnya teratur. Pedestrian menjadi salah satu aspek yang dititik beratkan untuk menikmati keterikatan antar ruang, dengan menyuguhkan view dari masing-masing citra bangunan dan vegetasi yang sifatnya natural buatan.

Kecenderungan city walk sebenarnya bukanlah barang baru. Beberapa tempat di mancanegara sudah sering menghadirkan konsep city walk pada sudut ruang kotanya. Lahan kota yang kurang hidup dapat disulap menjadi



kawasan ritel dengan suasana khas. Menariknya lagi, tata letak konsep ciwalk ini hanya menempel di koridor jalan yang sudah legendaris atau sudah ramai dan banyak dikenal. Masing-masing mempunyai segmen pengunjung sedikit berbeda sehingga tidak menyedot pengunjung shopping street yang ada, bahkan saling meramaikan suasana dan dapat lebih membantu mengangkat kualitas ruang kawasan tersebut.

1.2 Permasalahan

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang *city walk* dikawasan Babarsari sebagai ruang terbuka publik yang mampu mewadahi kegiatan masyarakat dibidang perdagangan (ritel) dan sebagai faktor untuk rekreasi.

1.2.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana merancang tata ruang dalam dan tata ruang luar terbuka publik yang fleksibel dan rekreatif sebagai respon tuntutan faktor efisiensi dan kondisi aktivitas perdagangan yang sudah terbentuk didaerah Babarsari sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Memperoleh sebuah rumusan konsep perencanaan dan perancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar pada *city walk* sebagai pusat perbelanjaan dikawasan Babarsari yang sudah berkembang yang nantinya mampu mewadahi kegiatan berbelanja yang fleksibel dan rekreatif sehingga mampu memberikan suasana belanja yang nyaman.

1.3.2 Sasaran

- a. Menghasilkan konsep perancangan tata ruang luar dan tata ruang dalam pada *city walk* yang mampu mewadahi kegiatan dengan pola fleksibel sehingga memungkinkan terjadinya perubahan pada setiap event-event yang akan diadakan diruang tersebut.
- b. Mendapatkan konsep penataan ruang dalam dan ruang luar untuk menciptakan suasana perbelanjaan retail yang fleksibel dan rekreatif.

1.4 Metodologi

1.4.1 Data Faktual

Untuk mempermudah cara memperoleh data dalam melakukan analisa yang akan menjadi landasan pada pembahasan permasalahan dengan langkah:

1. Wawancara, yaitu untuk memberikan keterangan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diangkat.
2. Study Literatur guna memperoleh keterangan yang dibutuhkan mengenai *city walk*, dengan mencari data dari referensi atau literature sebagai bahan perbandingan pada *city walk* yang ada di Indonesia.
3. Study kasus yaitu dengan mengadakan study banding terhadap *city walk* yang sudah ada di Indonesia.

Hasil dari perolehan data tersebut nantinya akan menjadi acuan untuk perencanaan dan perancangan bangunan *city walk* yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, pertunjukan wisata dan rekreasi keluarga..

1.5 Spesifikasi Umum Proyek

- a. Nama : *City Walk* di Babarsari
- b. Lokasi : Kecamatan Depok, Sleman.
- c. Site : Jl. Babarsai
- d. Luasan site : 35.000 m²
- f. Building coverage : 11.818 m²
- g. Ketinggian lantai : 2 – 3 Lantai.
- e.. Batas site
 - Utara : Jl. Babarsari, SLTP 4 Depok, SMA 1 Depok, pemukiman.
 - Barat : Area persawahan
 - Selatan : Pemukiman penduduk, BATAN
 - Timur : Jl. Babarsari, ruko-ruko dan pemukiman

1.6 Skema Perancangan.

LATAR BELAKANG

- Pertumbuhan ekonomi daerah dikota Babarsari
- Babarsari tumbuh sebagai pusat perdagangan retail dan konsumtif yang ramai dan tidak teratur sehingga menimbulkan kemacetan, ruwet dll
- Masyarakat sampai pada titik jenuh dengan perkembangan Mall dan Trade centre
- Kejelasan tempat berdagang, besar sewa ritel, hingga efisiensi site yang dapat menampung area parkir yang luas dan iven-iven rekreatif

PERMASALAHAN UMUM

- Bagaimana merancang citywalk dikawasan babarsari sebagai ruang terbuka publik yang mampu mewedahi kegiatan masyarakat dibidang perdagangan (ritel) dan faktor untuk rekreasi

PERMASALAHAN KHUSUS

- Bagaimana merancang tata ruang dalam dan tata ruang luar terbuka publik yang fleksibel dan rekratif sebagai respon tuntutan faktor efisiensi dan kondisi perdagangan yang sudah terbentuk didaerah Babarsari sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik

ANALISIS DAN DESAIN GUIDE LINE

- Data teoritikal yang berkaitan dengan City walk :
 - Pengertian City walk
 - Pengertian pusat perbelanjaan
 - Jenis-jenis pusat perbelanjaan
- Pengertian Fleksibilitas
- Pengertian dan unsur-unsur rekreatif
- Studi Observasi dan Literature
- Konsepsi pengembangan

SKEMATIK PROGRAM

- Analisa pengguna bangunan
- Analisa site atau lokasi
- Analisa bentuk fleksibilitas ruang
- Analisa fleksibilitas waktu
- Penggunaan dan penerapan fleksibilitas ruang fungsi dan waktu pada ruang dalam dan ruang luar pada city walk yang rekreatif
- Gambaran perancangan tentang babarsari

- mencari program ruang dari pelaku kegiatan
- mencari kebutuhan ruang, besaran ruang, standart ruang, persyaratan ruang zoning fungsi, organisasi ruang, dan blok plan

SKEMATIK DESAIN

KONSEP

pra - RANCANGAN

PENGEMBANGAN DESAIN

Gambar 1.1
Skema Kerangka berfikir
Sumber : hasil olahan



BAB II
KAJIAN PUSTAKA DAN OBSERVASI

2.1 Kajian pustaka *City Walk*

"*City Walk* sebenarnya tak lebih dari koridor jalan yang dikhususkan untuk deretan toko. Dimana jalan tersebut bukan milik public melainkan berada dilahan properti milik pengemban privat yang diperuntukkan sebagai ruang public" ^{*4}.



Gambar 2.1
Koridor Jalan City
Walk
Sumber : Google.com

Secara umum *city walk* sendiri adalah tak lebih dari sebuah ruang terbuka yang dikhususkan sebagai pusat perbelanjaan pada satu koridor jalan kota yang ramai dan dikenal publik dengan penataan ruang yang mengelompokkan kegiatan yang memiliki sifat yang berbeda-beda seperti kegiatan belanja, rekreasi, pergerakan, promosi, layanan jasa hingga kegiatan penunjang lainnya seperti parkir, taman dalam satu kawasan yang sifatnya teratur.

Persyaratan standart pada pusat perbelanjaan seperti *city walk* adalah harus adanya :

a. *Departemen store* kecil

Merupakan toko yang menjual berbagai macam barang termasuk pakaian dan perlengkapannya. Peletakan barang-barang memiliki tata letak yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses.

^{*4} (*Citywalk* – Artikel IAI; Aditya W. Fitrianto)

b. *Entertainment*, hiburan, dan rekreasi.

Merupakan area yang menjual jasa, dimana memenuhi kebutuhan rekreasi dan hiburan.

contoh : karaoke, bowling, bilyard dll.

c. *Open Space*

Dalam city walk, open space digunakan sebagai tempat pameran, konser atau pedagang kaki lima menggelar barang dagangannya karena mengingat efisiensi/nilai komersial ruang yang sangat tinggi.

d. Koridor

Koridor dalam *city walk* dengan peletakan magnet dari ujung-ujungnya, openspace sebagai pusat, mau tidak mau mengarahkan pengunjung untuk melewati koridor tersebut kearah daerah magnet sehingga semua toko terlewati.

e. Jalur sirkulasi pejalan kaki/*pedestrian*.

Menjadi salah satu akses penting yang digunakan oleh pengunjung dalam melakukan aktivitasnya didalam menikmati area perbelanjaan maupun dalam usahanya untuk menikmati suasana yang ditawarkan *city walk*.

f. Struktur

Penggunaan struktur beton (kolom balok) dapat memudahkan dalam menciptakan ruang yang fleksible. Terlebih penggunaan lantai hanya tidak lebih dari 2-3 lantai. Apabila dibutuhkan penggunaan rangka baja pada struktur atap untuk mengatasi bentang lebar pada *city walk*.

g. Landscape

Landscape menjadi bagian yang paling penting dalam *city walk*. Kehadiran landscape sebagai daya tarik yang memadukan antara pedestrian dan sistem penzooningan ruang. Taman menjadi pilihan utama bagi *city walk*. *Landscape city walk* dibagi menjadi dua bagian

- *Softscape*

Adalah *landscape* dengan tata hijau vegetasi yang dihadirkan. Contoh : pemberian pohon sebagai tajuk atau sebagai penunjuk arah, rumput pada jalur pedestrian,

- *Hardscape*

Adalah *landscape* dengan tata ruang yang sifatnya perkerasan. Contoh : penambahan kolam, elemen air mancur, *plaza*, tempat duduk, penunjuk arah dll

h. Standart ruang

Berdasarkan jenis kegiatannya di *city walk* terdapat bermacam-macam ruang sebagai berikut :

- Kegiatan perbelanjaan

Ruang utama : Kios, toko.

Ruang magnet : *supermarket*, *departemen store*, *food court*, area bermain, area duduk.

Ruang penunjang : R. pengelola, toilet, R. duduk, musholla, satpam.

- Kegiatan parkir

Fungsi kegiatan parkir pada pusat perbelanjaan memegang peranan penting. Fungsi parkir sangat mempengaruhi minat kedatangan pengunjung, kenyamanan dan efisiensi waktu pengunjung. Penyelesaian fasilitas parkir meliputi tempat parkir yang luas.

Sementara itu aktifitas atau pengguna bangunan di dalam *city walk* adalah :

1. Profil pengguna bangunan

Secara spesifikasi pengguna *city walk* adalah :

a. Konsumen/pengunjung/pembeli.

Pengunjung yang dimaksud adalah orang yang datang ke *city walk* dengan maksud berbeda-beda sesuai dengan kepentingannya :

berbelanja rekreasi/refresing, hanya sekedar jalan-jalan/ melihat-melihat ataupun melakukan ketiga-tiganya.

b. Pengelola

Yaitu sekelompok orang yang bertugas menyelenggarakan/mendukung berjalanya seluruh kegiatan

di dalam pusat perbelanjaan, antara lain : staf, karyawan, *cleaning servis*.

c. Penyewa/pedagang

Yaitu pemakai ruang dengan menyewa/membeli dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya kepada konsumen.

d. Pemasok

Yaitu pengisi atau pengantar persediaan barang yang diperlukan dalam *city walk*.

2. Jenis kegiatan

Jenis kegiatan yang diwadahi dalam *city walk* adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan jual beli

- a. Kegiatan penyajian barang dan penyimpanan
- b. Kegiatan jual beli
- c. Kegiatan promosi
- d. Kegiatan pergerakan
- e. Kegiatan distribusi barang (bongkar muat)

2. Kegiatan pengelola

- a. Kegiatan manajemen.
- b. Kegiatan operasional dan pemeliharaan

3. Kegiatan rekreasi

- a. kegiatan bermain
- b. kegiatan melihat-lihat
- c. Kegiatan berjalan-jalan
- d. Kegiatan menikmati suasana.

3. Bentuk kegiatan

a. Mengamati area

Pola kegiatan ini pengunjung memiirkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju, untuk itu diperlukan orientasi yang jelas.

b. Memilih barang



Langsung menuju tempat yang dituju apabila keperluan barang yang akan dibeli sudah diketahui tempatnya maka diberikan jarak capai yang efektif

Berkeliling apabila pengunjung ingin memilih barang atau sekedar melihat-lihat atau rekreasi.

c. Transaksi

Yaitu pengunjung langsung membayar harga yang dibeli pada kasir

d. Rekreasi

Yaitu pengunjung dalam melaksanakan kegiatan berbelanja berlama-lama akan merasa lelah dan membutuhkan suasana yang lebih kreatif oleh karena itu perlu diberikan keleluasaan gerak

Dimana pada penampilan atau fasad pusat perbelanjaan di city walk mempunyai sifat : *⁵

- a. *Clarity* (kejelasan), yaitu sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi fasilitas tersebut. Maksudnya adalah visual perbelanjaan city walk harus dapat menunjukkan dengan jelas fungsi bangunan bahwa bangunan merupakan *city walk*.

Contoh :



Gambar 2.2

Dengan penempatan papan baliho bangunan yang juga menunjukkan kejelasan fungsi bangunan

Sumber : Dok.Pribadi

*⁵ "Hoyte, 1978"

- b. *Boldness* (menonjol), yaitu suatu bangunan ritel di *city walk* penampilannya harus menonjol dari lingkungan sekitar agar fasilitas perdagangan tersebut dapat menarik perhatian dan memudahkan ingatan dari pembeli/pengunjung yang melewatinya.



Gambar 2.3
Bentuk fasad luar yang unik dan kesan simbolik, memberikan informasi fungsi ruang dalam bangunan
Sumber : Google.com

- c. *Intimacy* (akrab), yaitu sifat penampilan bangunan yang menunjukkan keramahan dengan lingkungan sekitar dan mengundang pengunjung. Biasanya dengan penambahan elemen-elemen yang terbuat dari material-material alam akan memberi



Gambar 2.4
Landscape selain pembentuk ruang sebagai jalur pedestrian juga fleksibel sebagai pembentuk kesan akrab dengan alam.
Sumber : Dok. Pribadi

kesan akrab dengan lingkungan. Sehingga *landscape* sebagai elemen semi permanen menjadi pembentuk ruang didalamnya.

- d. *Investinese* (kebaruan), yaitu sifat penampilan bangunan *city walk* yang memberi citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.



Gambar 2.5
Bentuk *visual* bangunan
permanent yang dapat diubah
dengan elemen pewarnaan.
Sumber : Dok. Pribadi

2.2 Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah sebuah kompleks toko-toko *ritel* dan fasilitas yang berhubungan dengan itu yang direncanakan sebagai sebuah kelompok yang menyatu untuk memberikan kenyamanan maksimum dalam berbelanja untuk para pelanggan keterbukaan maksimum juga untuk barang dagangan*⁶.

Secara umum pusat perbelanjaan mempunyai pengertian sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat, selain berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi atau rileks*⁷

Dapat disimpulkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu kompleks bangunan komersial yang dirancang dan direncanakan beserta fasilitas pendukungnya untuk memberikan kenyamanan dalam aktifitas perdagangan yang diwadahnya.

Berdasarkan jangkauan pelayanannya*⁷

1. Pusat perdagangan lokal

Total area yang digunakan 2.787 – 9.290 m² dengan tingkat layanan 5.000 – 40.000 orang. Jenis fasilitas :

a. Supermarket

Yaitu toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan system pelayanan sendiri dan penjualan bahan

*⁶ "Chiara, 1999"

*⁷ "Bedington, 1982"

*⁸ "Gruen Victor, 1960"

makanan tidak melebihi 15 % dari sebuah area penjualan.

Luas lantai berkisar 1.000 – 2.500 m² *⁹.

contoh : Hero supermarket.

b. Minimarket

Yaitu pertokoan yang menjual beberapa kebutuhan pokok, penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*), berada dalam satu bangunan tertutup dan dilayani oleh pramuniaga

contoh : Circle K

2. Pusat perdagangan *Distrik*

Total area yang digunakan 9.290 – 27.870 m² dengan tingkat layanan 40.000 – 150.000 orang. Jenis fasilitas :

a. *Shooping street*

Yaitu sederetan pertokoan disepanjang sisi jalan.

contoh : Jalan Malioboro, Jalan Solo

b. *Shooping precinct*

Adalah komplek pertokoan dengan stand toko menghadap keruang terbuka yang bebas dari kendaraan

c. *Departement store*

Yaitu suatu toko yang sangat besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian sampai peralatan rumah tangga.

Peletakan barang memiliki tata letak yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses.

Contoh : Matahari, Ramai

*⁹ "Nadine Bedington, 1982"

3. Pusat perbelanjaan Regional

Total area yang digunakan 27.870 – 92.990 m² dengan tingkat layanan 5.000 – 40.000 orang. Jenis fasilitas :

a. *Shooping Mall*

Adalah 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 ^{*10}.

Contoh : Malioboro Mall, Galeria Mall, Ambarukmo Plaza

Berdasarkan jangkauan pelayanannya *city walk* yang nantinya akan di bangun dibabarsari sebenarnya adalah pusat perbelanjaan yang berada pada pusat perdagangan distrik dengan jenis *shooping street* yang berupa koridor ruang terbuka untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Koridor ini biasanya terbuka dan relatif cukup lebar, berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung konsep jenis kegiatan yang akan diciptakan. Ritel-ritel menghadap keruang terbuka yang bebas dari kendaraan dan aktivitas di *city walk* biasanya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat itu. Ruang terbuka dengan tatanan *landscape* menjadi daya tarik tersendiri. Dari tempat nongkrong di *cafe* dan restoran sampai toko yang menjual pernak-pernik yang berkaitan dengan gaya hidup, seperti barang teknologi, tempat bermain anak, olahraga, bioskop, hingga barang kerajinan sampai pada sarana rekreatif.

2.3 Pengertian Fleksibilitas

Dalam suatu pusat area perbelanjaan seperti *city walk* dibutuhkan sifat *fleksibilitas*. *Fleksibilitas* adalah suatu sifat yang mudah, simple dan lugas didalam mensiasati suatu ruang sehingga dapat berubah-ubah fungsi

*10 "Rubenstein, Harvey, M, Central City Mall, 1978"

berdasarkan fleksibilitas waktu dan kegunaan fungsi dari aktifitas penggunaanya *¹¹.

Jadi secara umum *fleksibilitas* adalah suatu penampilan visual yang memungkinkan perubahan kegunaan serta perubahan waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya, baik dalam bentuk dan fungsi ruang.

Fleksibilitas dalam pusat perbelanjaan seperti *city walk* sendiri dibagi menjadi :

Terdapat beberapa pengertian fleksibilitas ruang diantaranya:

a. **Fleksibilitas Ruang.**

- a. *Norberg Schulz*, fleksibilitas ruang adalah sifat kemungkinan dapat diubahnya penataan ruang sesuai dengan kebutuhan tanpa mengubah bangunan keseluruhan.
- b. *Homby AS, Oxford Advance Learner Dictionary Of Current English, 1987*. Fleksibilitas adalah mudah menyesuaikan dengan kondisi yang baru. Berarti ruang yang fleksibel berarti ruang yang dapat diubah untuk menyesuaikan kondisi yang berbeda, dengan tujuan kegiatannya dapat diwadahi secara optimal.

Sehingga dalam hal ini fleksibilitas ruang dapat diambil kesimpulan bahwa fleksibilitas ruang mempunyai tujuan menghindari ruang yang tidak efektif dan agar terjadi kesesuaian karakter pemakaian. *Fleksibilitas* tentu saja sangat dibutuhkan bagi *city walk* karena merupakan tempat yang harus bisa menyesuaikan dengan karakter penggunaan yang berbeda-beda sehingga dapat mencapai tingkat efisiensi dan tingkat efektifitas yang tinggi. *Fleksibilitas ruang* dapat mencakup pada pola layout ruangan, penggunaan partisi, dll.

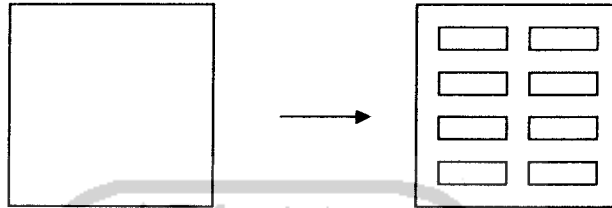
Selain itu beberapa prinsip untuk mendukung fleksibilitas ruangan yang mencakup ukuran ruang yang akan digunakan, diantaranya *¹²:

*¹¹ "William H. Whyte, The social life of Small Urban Space"

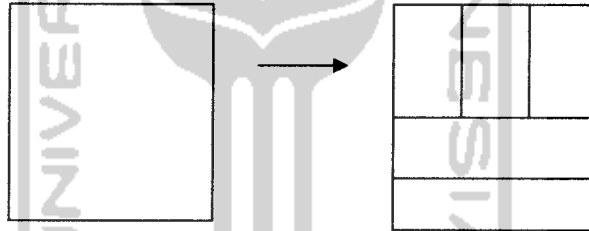
*¹²"Lawson 1982, Convergence, Convention, Exhibition Facilities"

- a. *Versabilitas*, adalah ruangan yang ada dapat menampung ruangan lain yang ada di dalamnya sehingga dapat mewadahi kegiatan yang secara bersama-sama dalam satu massa bangunan.

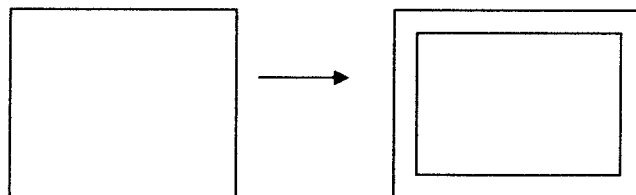
Berdasarkan fleksibilitas ruang dan waktu sehingga fungsi bangunan menjadi berubah/berbeda.



- b. *Konvertibilitas*, adalah ruang-ruang yang dapat dengan mudah diubah ukuran dan bentuknya. Biasanya memanfaatkan elemen arsitektur sebagai pembagi dan pemindah bentukan ruangnya. Fleksibilitas yang berdasarkan ruang dan fungsi bangunan.



- c. *Ekspansibilitas*, adalah ruangan yang ada memungkinkan untuk terjadi adanya perubahan ukuran ruang baik dipersempit maupun diperluas dengan mempertimbangkan fleksibilitas fungsi ruang.



b. Fleksibilitas Waktu

Tingkat fleksibilitas waktu dalam *city walk* yang nantinya terkait dengan fungsi ruang dengan aktifitas didalamnya sehingga dapat berubah fungsi ruang disetiap waktunya. Sorokin dalam Susanto (1985) menyatakan bahwa perubahan suatu ruang dalam suatu aktifitas user ditinjau dari segi psikologi dapat terjadi karena :

1. Perubahan gagasan (*ideational change*)
2. Pengaruh materi terhadap sensasi manusia (*sensational change*)
3. Perubahan ideologi (*ideological change*)

Rapoport (1983) menyatakan bahwa perubahan kebiasaan yang berkembang pada saat itu memberi pengaruh terhadap ruang dan lingkungan untuk menjadi berubah. Proses perubahan tidak berlangsung secara spontan dan menyeluruh, tetapi tergantung pada kedudukan ruang dan lingkungan dalam sistem kebiasaan. Dijelaskan oleh Rapoport, bahwa terdapat dua macam kedudukan elemen dalam ruang yang mengakibatkan perubahan waktu dan aktivitas kegiatannya, yaitu :

- a. *Core element*: Terdapat elemen dalam suatu ruang yang sedikit berubah atau cenderung tetap.

Contoh : penataan ritel saling berhadapan, atau dalam suatu open space terdapat pohon, atau material landscape yang sifatnya hardscape seperti vountain, sculpture. Sehingga perubahan fleksibilitas ruang sulit untuk dapat diubah dan kurang efisien.

- b. *Peripheral element*: Terdapat elemen yang banyak berubah.

Contoh : penataan meja makan, atau material landscape yang sifatnya softscape menjadi pilihan pada ruang hingga dapat berubah fungsi berdasarkan waktu kegiatan dengan cepat dan efisien.

Dari paparan inilah faktor-faktor penentunya didapatkan dari aktifitas user/pengguna bangunan yang nantinya akan menentukan fungsi ruang yang dapat fleksibel dan berubah fungsi berdasarkan pelaku kegiatan yang mewadahi.

c. Fleksibilitas Fungsi

Fleksibilitas fungsi ditinjau dari pengelompokan fungsi-fungsi berdasarkan aktifitas pengguna yang memiliki kemiripan yang sama*¹³.

Dengan mengelompokkan fungsi-fungsi ruang maka nantinya akan membuat pengguna lebih efisien untuk memilih langsung tujuan mereka datang dipusat perbelanjaan dicity walk.

Fleksibilitas fungsi nantinya akan dibagi menjadi :

a. **Fleksibilitas berdasar fungsi kegiatan utama**

Dimana fungsi bangunan disatukan menjadi satu area yang meliputi tujuan utama dari aktifitas utama pengguna.

Contoh : Deretan fasilitas ritel menjadi satu area dengan deretan fasilitas perdagangan konsumtif.

b. **Fleksibilitas berdasar fungsi kegiatan penunjang**

Dimana fungsi bangunan menjadi efisien dengan adanya fasilitas pendukung sebagai ruang yang fleksibel bagi fungsi kegiatan utamanya.

Contoh : Pada deretan fasilitas utama muncul fasilitas servis sebagai area pendukung

Untuk menunjang keberhasilan fleksibilitas suatu ruang baik di ruang dalam maupun ruang luar city walk supaya sesuai dengan sifatnya, maka ada beberapa langkah diantaranya:

1. **Melalui pembatas/partisi ruangnya.**

Dimana fleksibilitas ruang harus memperhatikan fleksibilitas fungsi utama dari ruangan yang akan digunakannya. Contoh : digunakan pada ruang dalam/tertutup.

2. **Melalui perabot yang ada di dalamnya.**

Fleksibilitas ruang didapatkan dari unsur kegiatan pengguna berdasarkan fleksibilitas waktu dan memperhatikan fleksibilitas fungsi ruang yang sebenarnya. Contoh : untuk penggunaan ruang dalam dan ruang luar

*¹³ "Norberg Schulz"

3. Melalui pengelompokan unsur kegiatannya.
Fleksibilitas ruang ditemukan melalui unsur kegiatan pengguna berdasarkan fleksibilitas waktu dari pengguna ruang. Contoh : penggunaan ruang luar yang terbuka (open space)

2.4 Pengertian Rekreatif

Rekreatif berasal dari kata "*re-create*" yang berarti menciptakan kembali; maksudnya adalah menciptakan suasana baru. Dalam rekreasi ini tentu akan dibutuhkan adanya area untuk berekreasi, dalam hal ini pusat perbelanjaan yaitu *city walk*.

Definisi rekreasi oleh *Oxford Dictionary* adalah : "*the action or fact of being recreated by some pleasant occupation, pastime or amusement*". Dapat juga dikatakan rekreasi adalah aktivitas untuk mendapatkan kesenangan baik fisik maupun mental. Definisi rekreasi oleh ILUD (Indonesia Land Use Databank) adalah : "*form of play or amusement of the refreshment of body and mind. Usually excludes overnight staying*", yaitu suatu bentuk permainan atau hiburan untuk menyegarkan badan dan pikiran. Umumnya tidak termasuk kegiatan menginap.

Dapat disimpulkan bahwa rekreasi adalah suatu aktivitas/usaha untuk mendapatkan suasana baru yang menyenangkan disela-sela melakukan kegiatan berbelanja.

Klarifikasi kegiatan rekreasi

1. Berdasarkan sifat kegiatan
 - a. *Entertainment*/kesukaan : Restaurant, Cafeteria,
 - b. *Amusement*/kesenangan : Bioskop, *night club*, art galery.
 - c. *Recreation*/hiburan : *Sega game*, *Bom-bom car*
 - d. *Relaxation*/santai : Taman kota, kolam renang.
2. Berdasarkan jenis kegiatan
 - a. Aktif : Kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik.
Seperti : berjalan-jalan, senam, bowling.
 - b. Pasif : Kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerak fisik.
Seperti : menonton bioskop, melihat konser.

3. Berdasarkan pola kegiatan
 - a. Massal : Pertunjukan film, konser band, drama
 - b. Kelompok kecil : Bilyard
 - c. Perorangan : Bowling, pinball
4. Berdasarkan waktu kegiatan
 - a. Pagi hari : Jalan-jalan ditaman
 - b. Pagi/siang/malam: Bioskop, bilyard, bowling
 - c. Malam hari : *Night club, cofee shoop, disco.*

Dari paparan teori yang dibahas diatas, maka didalam bangunan pusat perbelanjaan seperti *city walk* hendaklah mempertimbangkan aspek-aspek *fleksibilitas*. Yaitu *fleksibilitas* berdasarkan ruang, dan *fleksibilitas* waktu dan *fleksibilitas* fungsi.

Faktor rekreatif dapat menjadi satu gabungan dengan *fleksibilitas* ruang, waktu dan fungsi dimana kegiatan yang ditawarkan menjadi alternatif pilihan yang dapat berubah-ubah bagi pelaku aktivitas dengan memperhatikan fungsi antar ruang dan kegiatan apa saja yang mewadahnya yang mana akan selalu berbeda tiap waktunya antara fungsi ruang dan aktifitas didalamnya.

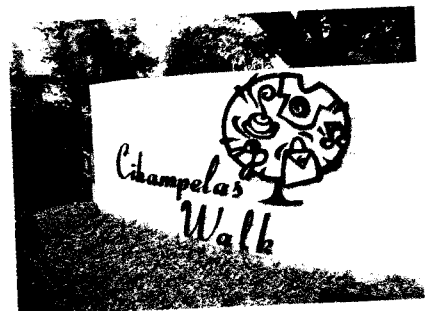
Hal-hal inilah yang akan menjadi acuan dasar untuk mengetahui konsep *city walk* ditinjau dari aspek *fleksibilitas* dan rekreatif dari paparan observasi dan literatur nantinya

2.2 Observasi

Studi Banding Cihampelas Walk, Bandung. (CiWalk)

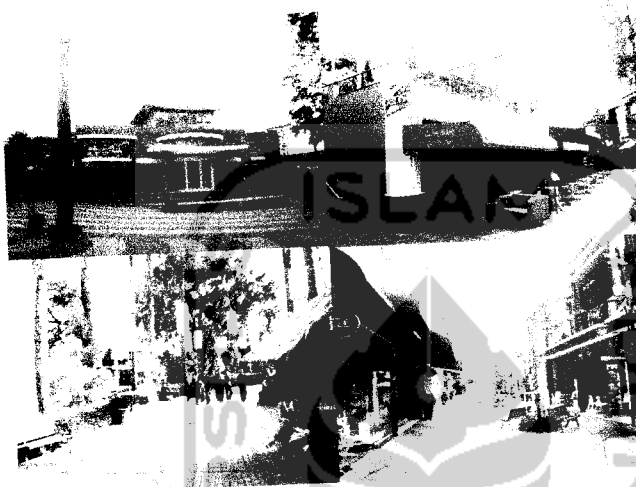
a. Lokasi

Salah satu ruang terbuka yang terletak di koridor area belanja busana (tepatnya pusat toko jeans) Jalan Cihampelas, Bandung yang sangat terkenal sebagai salah satu tujuan wisata baik lokal maupun mancanegara sejak lama. CiWalk merupakan tempat berbelanja dengan didirikan



Gambar 2.6 Sumber : Dok. Pribadi

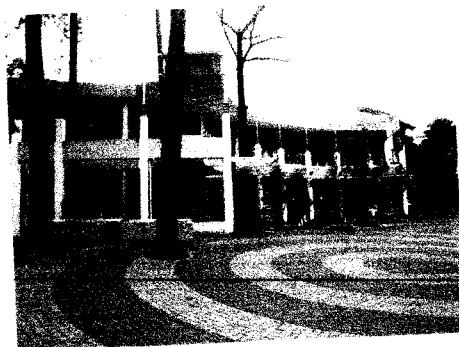
ditengah-tengah areal terbuka (*open space*) diatas lahan yang luasnya 3,5 hektar dengan kontur sedikit bertebing. Dari areal seluas itu hanya 1/3 dari keseluruhan area yang digunakan sebagai bangunan pertokoan, sedangkan 2/3 lainnya atau sebagian besar dari area tersebut digunakan sebagai area parkir dan sisanya adalah *vegetasi* dan pedestrian.



Gambar 2.7
Suasana di
Ciampelas Walk
(CiWalk) Bandung
Sumber : Dok.
Pribadi

b. Tinjauan Fleksibilitas :

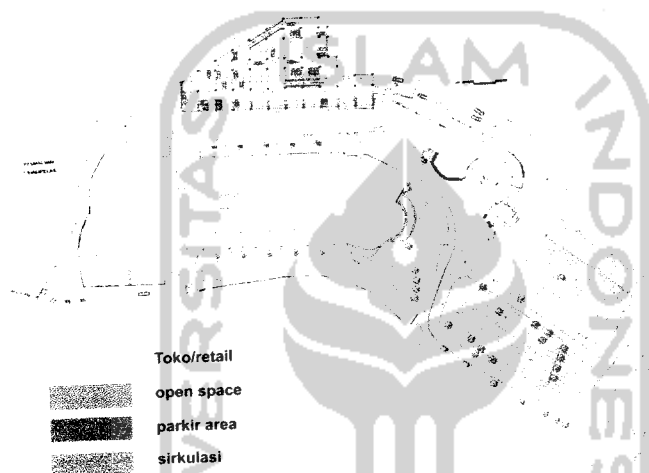
Pada Ciampelas City Walk, fleksibilitas ruang ditunjukkan dengan memiliki ruang-ruang yang telah dibedakan fungsi berdasarkan zona-zona antar ruangnya. Perubahan fungsi ruang yang fleksibel adalah dibagian tengah bangunan dimana fleksibilitas fungsi dan waktu menjadi satu bagian yaitu pada ruang tengah yang lebar sekaligus sebagai open spacenya. Open space tersebut merupakan area terbuka yang difungsikan sebagai tempat untuk pertunjukan, namun berdasarkan waktu-waktu tertentu misal adanya iven-iven yang membutuhkan ruangan aktifitas massal seperti konser, launching dll.



Gambar 2.8
Open space menjadi pilihan ruang
terbuka alternative dimana ruang
yang diciptakan berubah sewaktu-
waktu berdasarkan aktifitas waktu.
Sumber : Dok. Pribadi

Namun tingkat fleksibilitas ruang menjadi tidak terpakai dihari dan waktu biasa hanya tempat yang luas dan kosong. Pemakaian elemen landscape softscape lebih digunakan disini. Dimana ruang terbuka lebih fleksibel untuk menampung aktifitas missal tanpa perubahan yang besar.

Fleksibilitas ruang disiasati dengan pembagian zona-zona perbelanjaan, seperti perbelanjaan konsumtif berada di koridor sayap kiri, sedang koridor perbelanjaan ritel di sayap kanan. Sedang ruang dalam bangunan diantara kedua sayap tadi. Dimana kesemuanya dilewatkan dalam satu alur pedestrian yang harus dilewati ketika orang berkunjung dan menikmati didalamnya.



Gambar 2.9
Zooning
fleksibilitas
ruang dan
fungsi
Sumber : Hasil
Olahan

Koridor ritel di sayap kanan menjadi tempat yang menarik, ketika di malam hari pedestrian koridor tersebut berubah fungsi menjadi tempat perdagangan konsumtif yang ramai sekaligus pedestrian pejalan kaki.

Sedangkan tinjauan fleksibilitas waktunya terhadap fleksibilitas fungsi di Ciampelas Walk dibagi menjadi empat yaitu :

a. Pagi, 05.00 – 10.00 WIB

Aktifitas pagi adalah aktifitas yang kebanyakan dilakukan, seperti persiapan untuk mulai membuka retail. Akan tetapi dengan adanya fasilitas *landscape* yang diwujudkan *pedestrian* justru dijadikan sebagai area *joging* dipagi hari. Perlu dicatat penggunaan material natural dan penggunaan *ramp* pada *pedestrian landscape* menjadi aspek penting, selain untuk aksesibilitas pejalan kaki maupun penyandang cacat juga mempermudah pemilik retail

perdagangan konsumtif untuk membawa barang ke retainya dengan menggunakan gerobak dorong.

b. Siang, 10.00 – 16.00 WIB

Pada siang hari aktivitas tidak terlalu ramai kecuali pada hari-hari libur tertentu, hal ini disebabkan karena waktu jam berkerja dan sekolah di kota Bandung. Namun aktifitas seperti ritel dan perdagangan konsumtif mulai ramai.

c. Sore, 16.00 – 21.00 WIB

Adalah aktifitas yang paling ramai dimana koridor-koridor retail menjadi sasaran para remaja. Selain itu jalur pedestrian ruang luar justru lebih disenangi dari pada jalur pedestrian ruang dalam sebab inilah bentuk rekreatif yang ditawarkan di Ciampelas Walk. Kebutuhan konsumtif lebih banyak dikunjungi. Seperti rumah makan, *coffe shop* dll.

d. Malam, 21.00 – 05.00 WIB

Adalah aktifitas yang cukup ramai. Dimana penempatan zona makan berada ditengah-tengah antara pedestrian ruang luar dengan pedestrian ruang dalam. Justru penempatan zona tersebut menjadikan generator agar Ciampelas walk tidak sepi pengunjung dimalam hari, disaat retail-retail yang mulai tutup pada pukul 09.00 WIB. Penambahan ruang rekreasi dimalam hari seperti club malam, *cofee shop*, karaoke, bioskop menjadikan kawasan ini tetap hidup pada malam hari.

Dari tinjauan diatas maka Ciampelas walk berdasarkan fleksibilitas waktu dapat merubah suasana ruang menjadi berbeda dari segi aktifitas yang mengarah pada rekreatif.

Suasana rekreatif yang ditawarkan adalah padestian yang menekankan pada bagaimana menikmati suasana natural dari landscape dan kontur natural yang ditawarkan sekaligus pengguna dapat melakukan aktivitas perbelanjaan dengan memilih ruang luar atau di ruang dalam dalam satu kompleks pusat perbelanjaan.

2.3 Studi Literatur

Braga city walk

a. Spesifikasi Proyek :

- Nama Proyek : Braga City Walk

- Developer : PT. Bangun Mitra mandiri
- Location : Jalan Braga no.99-101, Bandung, Jawa barat
- Luas Lahan : 8.553 m²
- Luas lantai : 44.266 m²
- Ketinggian : 17 Lantai.
- Design Concept : *Art Deco – minimalis*

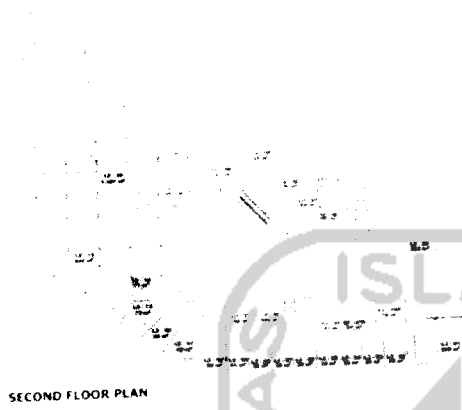


Gambar 2.10
Braga city walk tampak
depan
Sumber : www.bragaciwalk.com

b. Tinjauan Fleksibilitas

Braga city walk memiliki pembagian fleksibilitas ruang yang ditunjukkan dengan pembangunan dua massa yang menonjol dimana sebagai point of interest yaitu kondominium sekaligus fungsi perdagangan (pameran). Dibangun diatas luas lahan yang sempit dengan luas bangunan yang fleksibel vertical keatas. Fungsi bangunan tua (heritage) dilantai paling bawah yang dialih fungsikan menjadi pedestrian ritel dan perdagangan konsumtif menjadi fleksibilitas ruang dan fungsi yang menarik. Berdasarkan fleksibilitas waktu suasana yang ditawarkan pun berbeda, kegiatan pagi dan siang di Braga city walk menjadi berubah fungsi berdasarkan tema rekreatif yang diangkat, yang mana tentu aktifitas pengguna menjadi pilihan utama. Contoh aktivitas malam menjadi aktivitas yang rekreatif seperti bowling, coffe shop, dll, difasilitasi dalam satu fasilitas umum. Aktifitas pagi dan siang adalah perbelanjaan. Untuk generator utama supaya aktifitas tidak mati adanya kondominium dan hall centre sebagai ruang pameran. Namun menjadi kurang begitu efisien sebab

penempatan zoning ruang antara ritel, hall center, dan kondominium dengan vertical menjadikan pengguna tidak efektif untuk menikmati sajian rekreatif yang ditawarkan.



Gambar 2.11

Denah Braga citywalk

Sumber : www.bragaciwalk.com

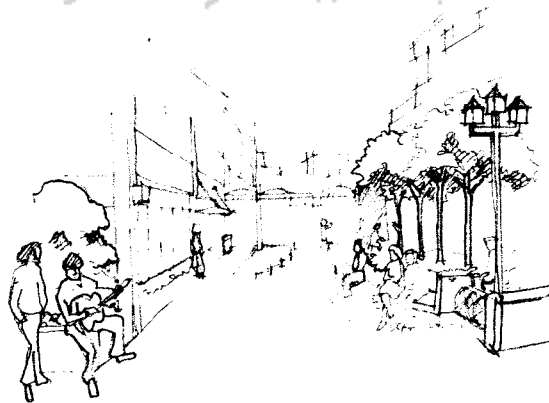
c. Kesimpulan:

Fleksibilitas ruang yang dipakai di Ciampelas city walk membagi fleksibilitas ruang dalam bentuk perbedaan zona untuk pebelanjaan (ritel), konsumtif, servis, hingga rekreatif pada landscape menjadi sesuatu yang menarik sebagai wujud efisiensi yang dapat digunakan di Babarsari citywalk. Open space menjadi tempat yang harus ada dalam citywalk, dimana ditinjau dari fleksibilitas baik ruang, waktu dan fungsi dapat digabungkan secara bersama. Di Ciampelas open space hanya fleksibilitas fungsi dan ruang dan waktu saja, sementara secara fungsi dapat digunakan sebagai area perdagangan konsumtif yang satu saat dapat beralih ruang terbuka berdasarkan kebutuhan waktu. Ini menjadi kekurangan di Ciampelas yang nantinya akan dimunculkan di Babarsari city walk dimana open space menjadi ruang yang fleksibel berdasar ruang, waktu dan fungsi.

Sementara itu fleksibilitas yang ditunjukkan di Braga City Walk yang menempatkan fleksibilitas ruang dan fungsi pada dua massa yang sekaligus sebagai point of interest dan kondominium menjadi kurang efisien bila digunakan di Babarsari karena faktor dari latar belakang Babarsari city walk adalah sebagai satu area pebelanjaan yang mewadahi aktifitas yang sudah

beringin. Sementara diluar ruang pada penggunaan material landscape yang softscape akan lebih banyak digunakan dari pada hardscape sebagai konversibilitas dari fleksibilitas ruang dengan pertimbangan kemudahan pemindahan elemen untuk efisiensi waktu kebutuhan ruang yang besar.

- b. Konsep fleksibilitas waktu kurang lebih 20 % dari site, pada ruang luar dengan open space area yang menjadi sentral perdagangan yang dapat berubah waktu berdasarkan aktifitas penggunanya. juga sebagai versabilitas ruang dimana *open space*, sebagai tempat berkumpulnya pelaku kegiatan yang sifatnya mawadahi banyak orang. Selain itu pada waktu lain berdasarkan *fleksibilitas* waktu dapat pula sebagai generator yang membuat babarsari *city walk* tidak sepi setiap harinya yaitu *open space* yang juga dapat berubah fungsi sebagai perbelanjaan konsumtif contoh area pedagang kaki lima.
- c. Konsep fleksibilitas fungsi 40% dari site, yang ditunjukkan pada sirkulasi yang berfungsi sebagai area rekreatif sekaligus retail perbelanjaan kawasan di ruang luar. Sekaligus fungsi-fungsi yang membentuk ruang seperti Drop off area, taman, area bermain. Dengan memperhatikan fungsi ruang suatu pusat perbelanjaan seperti *citywalk* adalah dengan penanda yaitu kejelasan bentuk dengan menerapkan elemen arsitektural seperti elemen-elemen pembantu pedestrian seperti penanda jalan kaki, penanda tempat dll.



Gambar 2.12
Sketsa suasana
Sumber : hasil
olahan

BAB III
SKEMATIK PROGRAM

3.1 Program Ruang

Aktifitas atau pengguna bangunan didalam *city walk* di babarsari nantinya adalah :

1. profil pengguna bangunan

Secara spesifikasi pengguna *city walk* adalah :

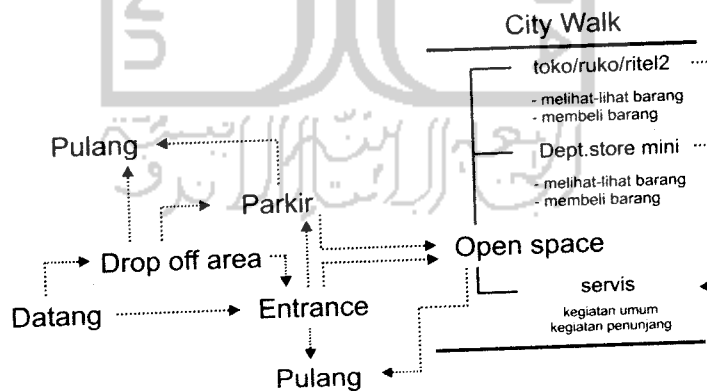
a. Konsumen/pengunjung/pembeli.

Yaitu masyarakat atau obyek pelaku yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Kondisi social konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir, serta menikmati ruang yang rekreatif. Aktifitas pengunjung dimulai dari jam 10.00 – 21.00. Pengunjungnya adalah dari semua kalangan umur dengan sasaran pada anak-anak muda/mahasiswa.

Berdasarkan tujuan kedatangannya dibedakan menjadi tiga tipe :

- Pengunjung yang datang khusus berbelanja

Alur kegiatan :



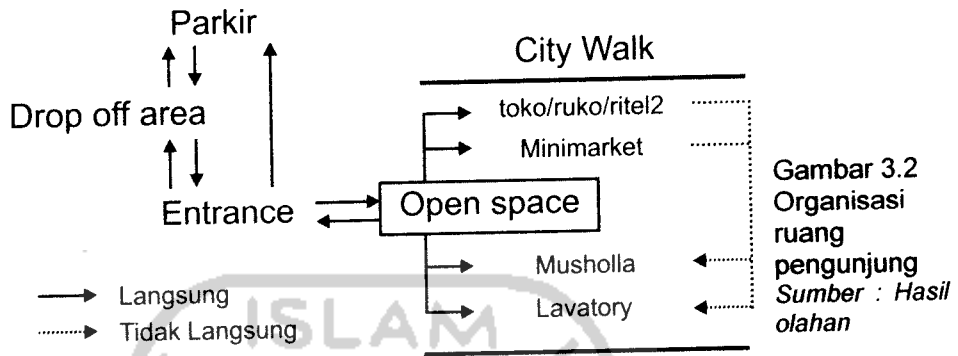
Gambar 3.1
Alur kegiatan
pengunjung
Sumber : Hasil
olahan

Kebutuhan ruang :

- | | |
|-----------------|------------------------|
| - Area drop off | - Toko / ritel-ritel |
| - Parkir | - Dep.store/minimarket |
| - Entrance | - Lavatory |

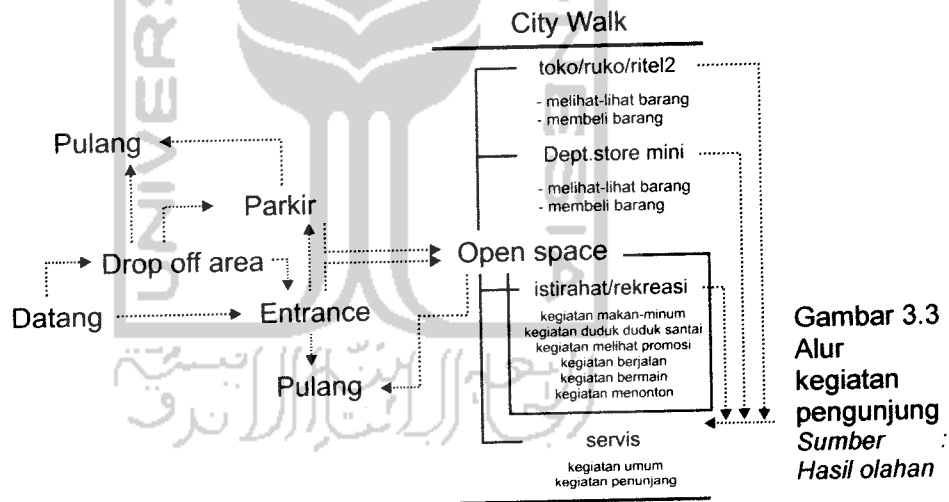
- *Open space/hall*
- Sirkulasi
- Musholla

Organisasi ruang :



- Pengunjung yang tujuannya berbelanja sambil berekreasi

Alur kegiatan :



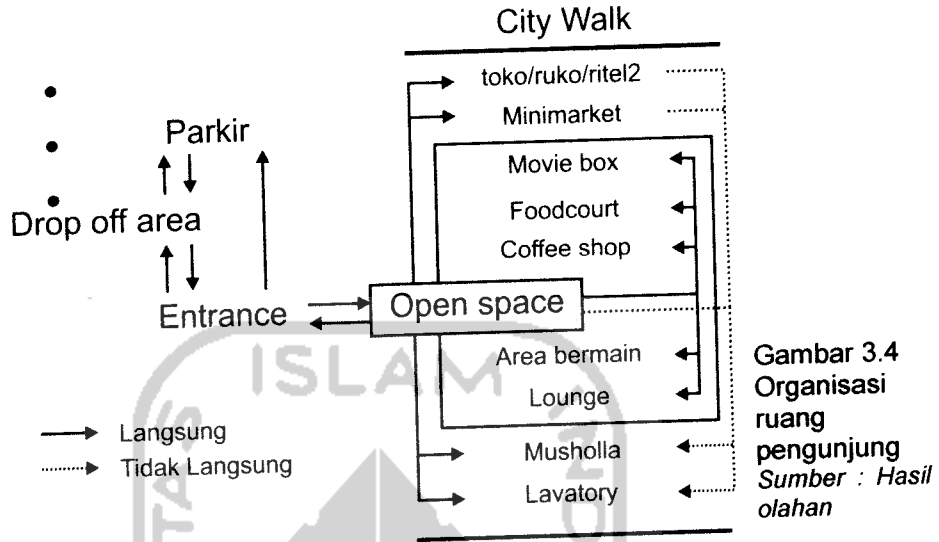
Kebutuhan ruang :

- *Area drop off*
- Parkir
- *Entrance*
- *Open space*
- *Toko / ritel-ritel*
- *Foodcourt*
- *Lounge*
- *Coffee shop*
- Musholla
- Area bermain

Babarsari City Walk

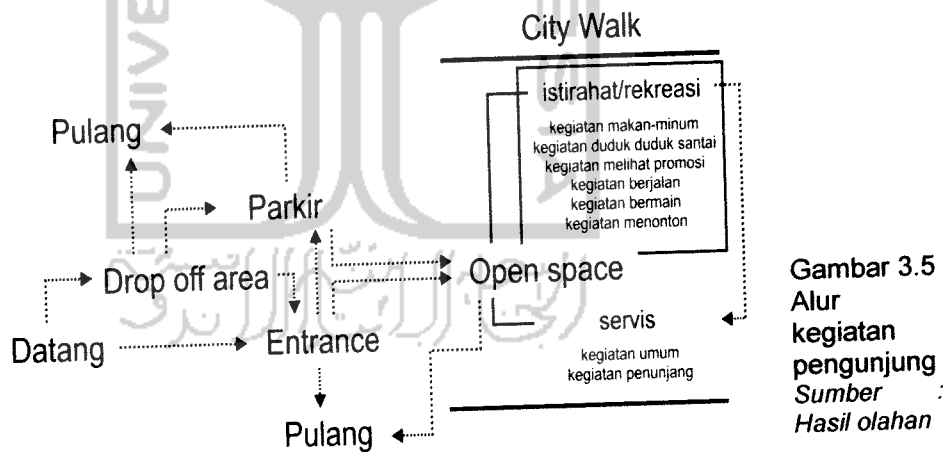
- Dep.store/minimarket
- Lavatory
- Movie box
- Sirkulasi

Organisasi ruang :



Gambar 3.4
Organisasi ruang pengunjung
Sumber : Hasil olahan

- Pengunjung yang datang khusus berekreasi/melihat-lihat



Gambar 3.5
Alur kegiatan pengunjung
Sumber : Hasil olahan

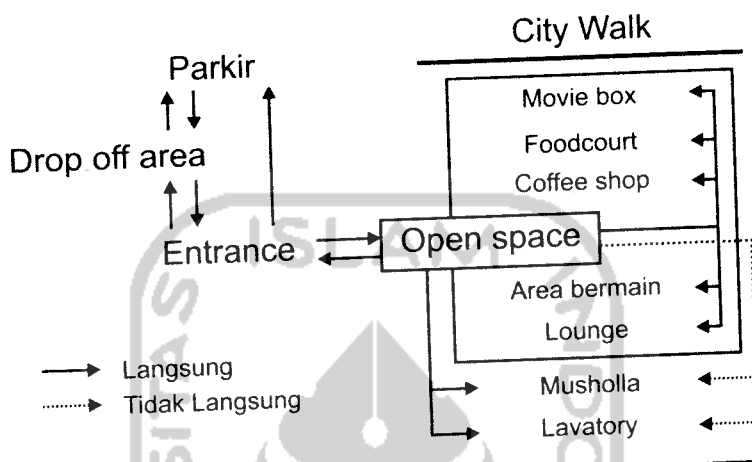
Kebutuhan ruang :

- Area drop off
- Parkir
- Entrance
- Foodcourt
- Lounge
- Coffee shop

Babarsari City Walk

- Open space
- Area bermain
- Movie box
- Taman
- Musholla
- Lavatory
- Sirkulasi

Organisasi ruang :

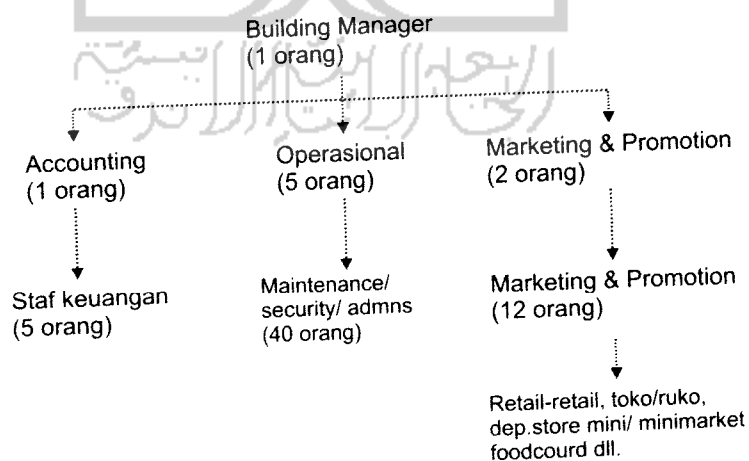


Gambar 3.6
Organisasi ruang pengunjung
Sumber : Hasil olahan

b. Pengelola

Yaitu sekelompok orang yang bertugas menyelenggarakan/mendukung berjalannya seluruh kegiatan di dalam pusat perbelanjaan, antara lain : staf, karyawan, *cleaning servis*.

Bagan struktur organisasinya :

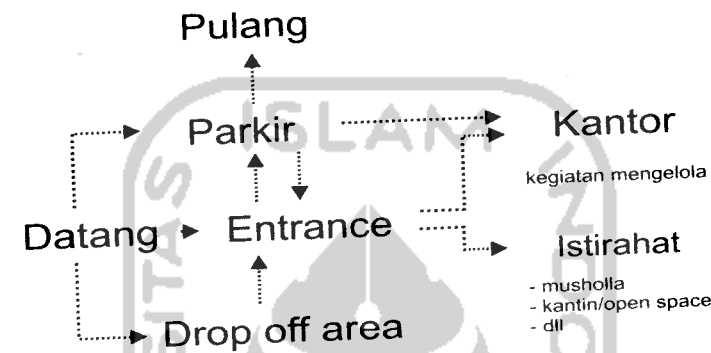


Gambar 3.7
Struktur organisasi pengelola
Sumber : Hasil olahan

Dari struktur tersebut diatas pengelola dari *city walk* sendiri terdiri dari :
Building Manager

Adalah orang bertanggung jawab kepada *owner* dan memimpin pengelolaan bangunan secara menyeluruh. Jam kerja building manager dari jam 08.00 – 16.00. Kegiatan yang dilakukan adalah memberikan kebijakan dan pengarahan kepada setiap unit kegiatan pengelola *city walk*. Biasanya dibantu satu orang sekretaris.

Alur kegiatannya :

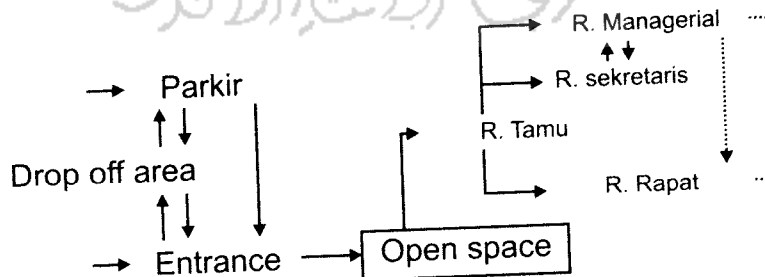


Gambar 3.8
 Alur kegiatan pengelola
 Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruangnya :

- Parkir
- R. managerial
- R. tamu
- Kantin
- Sirkulasi
- Ruang rapat
- R. sekretaris
- Lavatory
- Musholla
- Pantry

Organisasi ruangnya :



→ Langsung
 Tidak Langsung

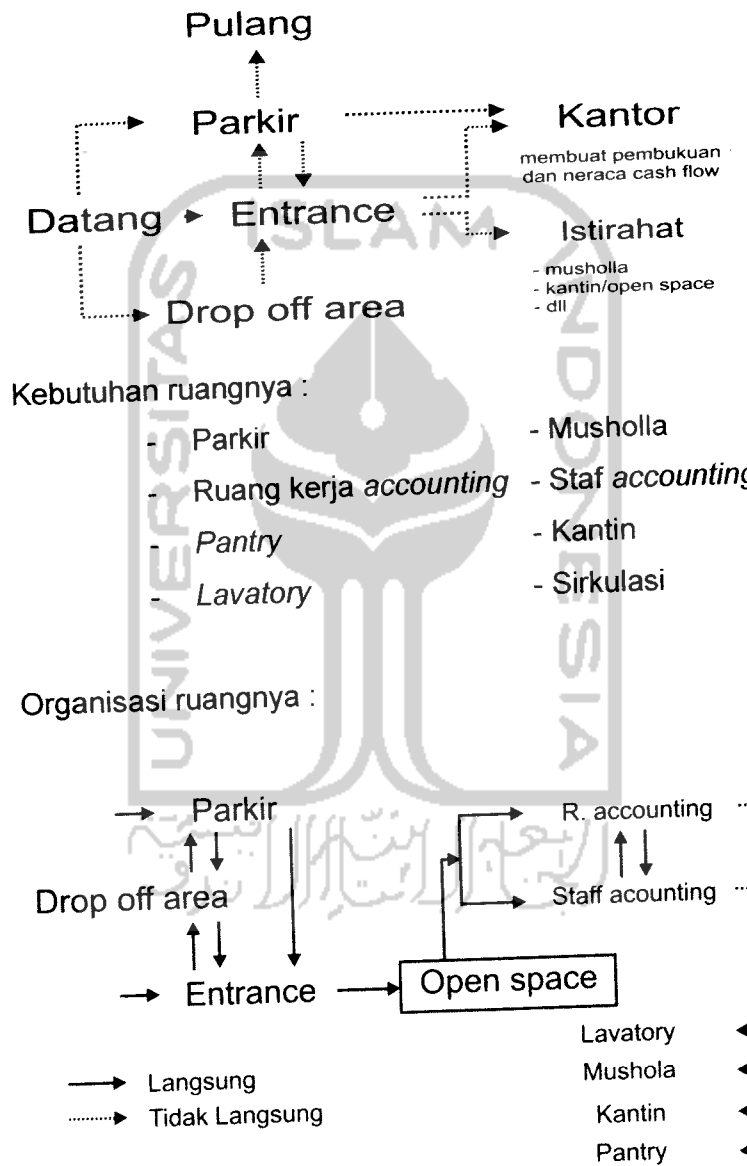
- Lavatory
- Mushola
- Kantin
- Pantry

Gambar 3.9
 Organisasi ruang pengelola
 Sumber : Hasil olahan

Devisi *accounting*

Adalah bagian pengelolaan yang mengatur system keuangan perusahaan termasuk bertanggung jawab terhadap pengembalian modal perusahaan. Devisi ini membawahi para staff keuangan. Jam aktivitas pekerjaan yang dilakukan antara pukul 08.00-16.00.

Alur kegiatannya :



Gambar 3.10 Alur kegiatan pengelola
Sumber : Hasil olahan

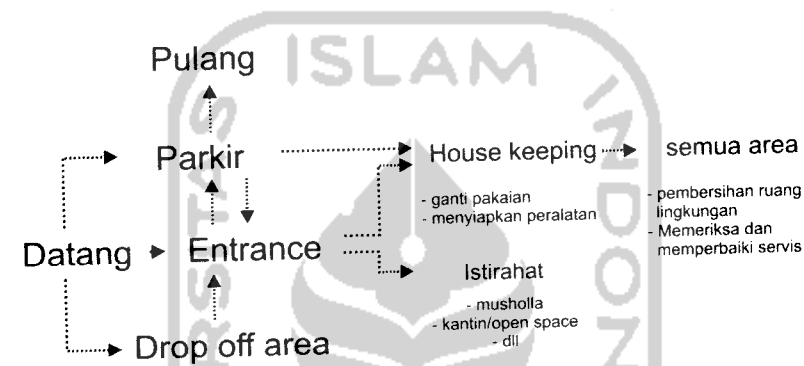
Gambar 3.11 Organisasi ruang pengelola
Sumber : Hasil olahan

Devisi operasional

Adalah bagian yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan dan perawatan bangunan serta masalah perparkiran dan keamanan bangunan. Devisi ini mempunyai jam kerja yang dibagi dalam 2 shift yaitu jam 09-00 – 16.00 dan 16.00 – 21.00, untuk keamanan bangunan dibagi menjadi tiga shift yaitu 08.00 – 16.00, 16.00-24.00, dan 24.00 – 08.00.

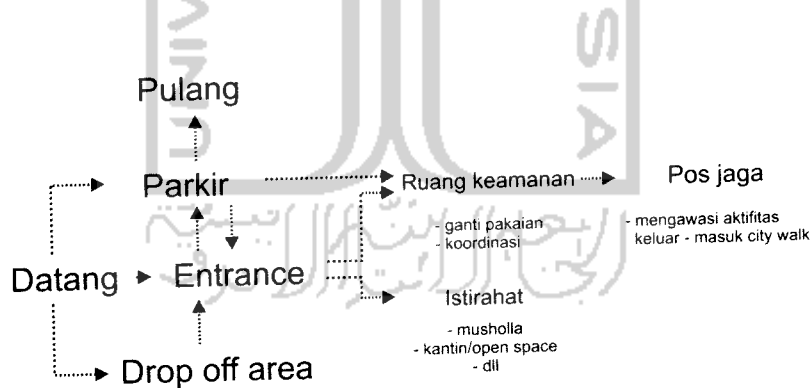
Alur kegiatan :

Bagian *Cleaning Servis* :



Gambar 3.12
Alur kegiatan pengelola
Sumber : Hasil olahan

Bagian keamanan :



Gambar 3.13
Alur kegiatan pengelola
Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruang

Bagian *Cleaning service* dan rumah tangga.

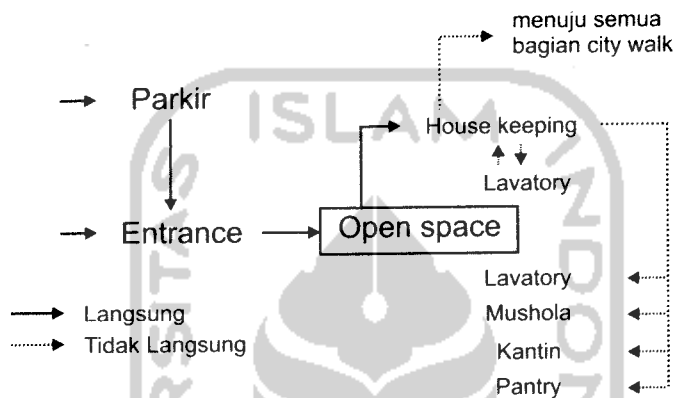
- House keeping
- Parkir
- Gudang
- Ruang ganti
- Ruang MEE
- Lavatory
- Musholla
- Kantin
- Sirkulasi

Bagian keamanan :

- Parkir
- Kantor keamanan
- Pos jaga
- *Lavatory*
- Kantin
- Musholla
- Sirkulasi

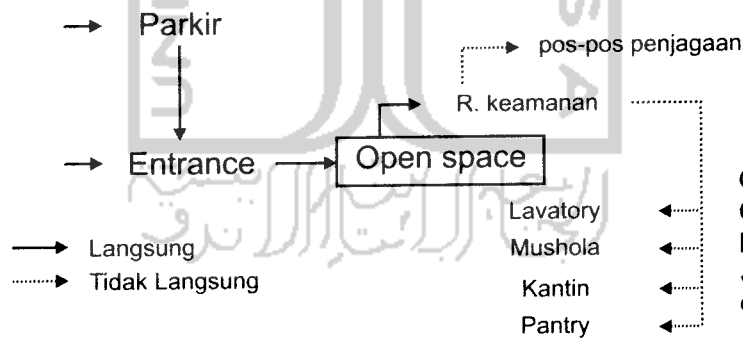
Organisasi ruangnya :

Bagian *Cleaning service* dan rumah tangga



Gambar 3.14
Organisasi ruang
Cleaning servis
Sumber : Hasil
olahan

Bagian keamanan :



Gambar 3.15
Organisasi ruang
keamanan
Sumber : Hasil
olahan

Devisi *Marketing* dan Promosi

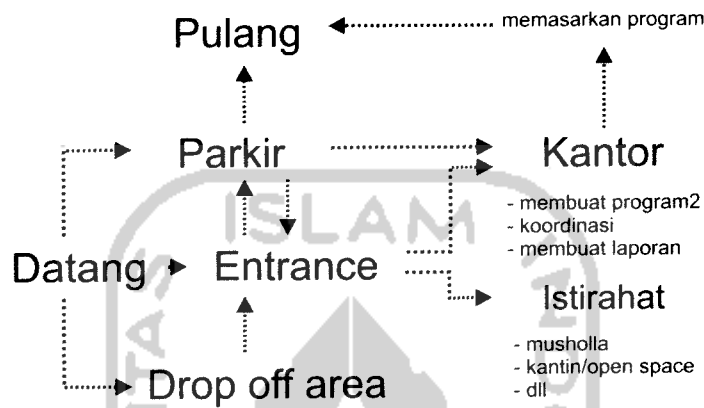
Adalah bagian pengelolaan yang bertanggung jawab terhadap lakunya retail-retail yang disediakan dengan melakukan pendekatan terhadap calon penyewa secara langsung. Bagian ini bertanggung

jawab memasarkan *city walk* tersebut sehingga masyarakat memiliki kecenderungan menjadikannya sebagai orientasi kunjungan.

Divisi marketing bekerja didalam maupun diluar *city walk* yang dalam urusannya sering melakukan kunjungan keinstansi –instansi maupun perusahaan-perusahaan dalam kaitanya menawarkan *space/ruang*.

Jam kerja devisi ini lebih *fleksible*.

Alur kegiatan :

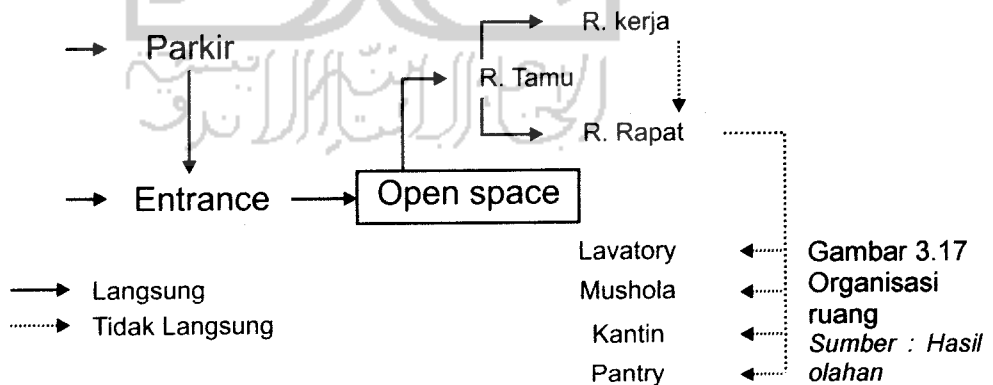


Gambar 3.16
Alur kegiatan
Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruang :

- Ruang parkir
- Ruang kerja
- Ruang tamu
- R. Rapat
- Lavatory
- Mushola
- *Pantry*
- Kantin
- Sirkulasi

Organisasi ruang :

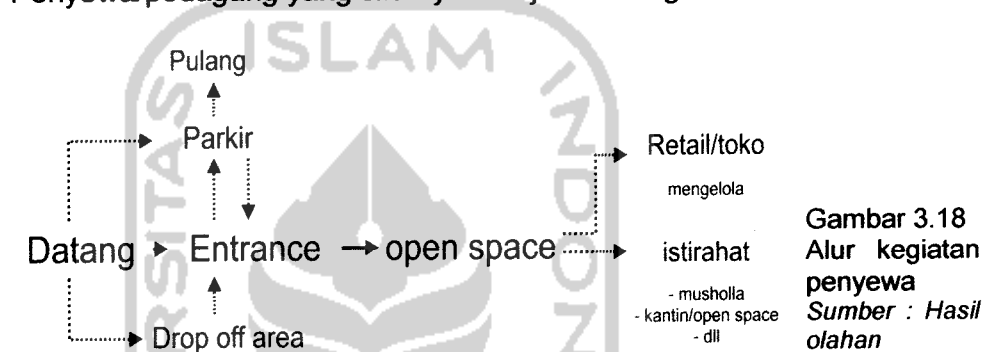


c. Penyewa/pedagang

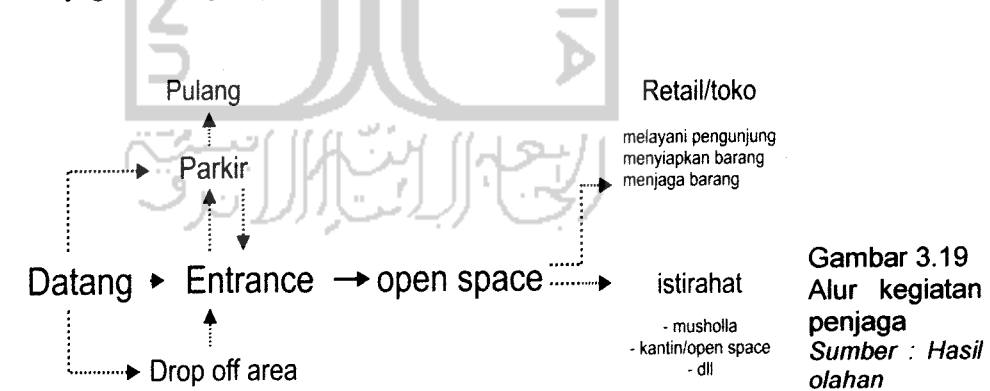
Yaitu pemakai ruang yang menyewa/membeli dari tempat perbelanjaan pada city walk untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya dalam usahanya menawarkan/menjual kepada konsumen. Karena itu sangatlah logis kalau sebagai pihak penyewa/pedagang menuntut suatu rancangan yang menjamin setiap ruang yang disewakan memiliki nilai jual yang sama. Kegiatan utama adalah mempersiapkan dan menjaga barang yang dijual, jam kerja dari kegiatan dibagi menjadi 2 shift 09.00 – 16.00 dan jam 16.00 – 21.00

Alur kegiatannya :

Penyewa/pedagang yang sifatnya menjual barang



Penjaga retail yang menjual barang

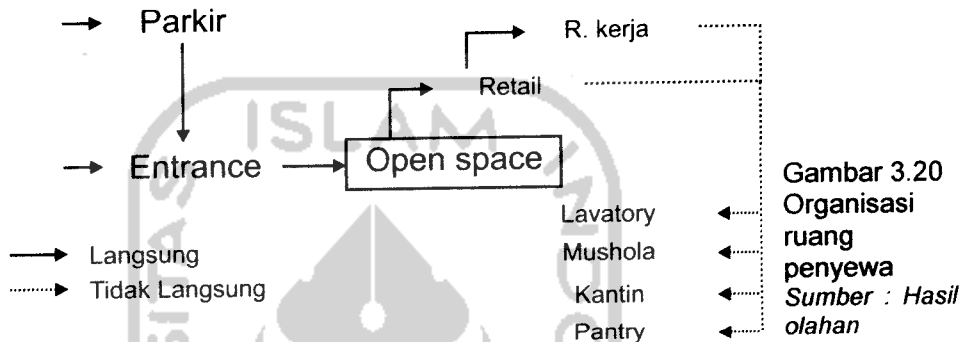


Kebutuhan ruang :

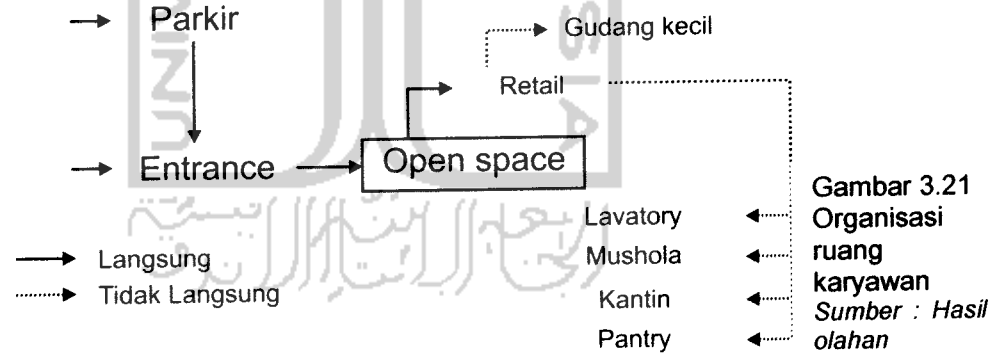
- Parkir
- Toko/retail
- Lavatory
- Gudang kecil
- Lavatory
- Musholla
- Kantin
- Sirkulasi

Organisasi ruang :

Penyewa ritel.



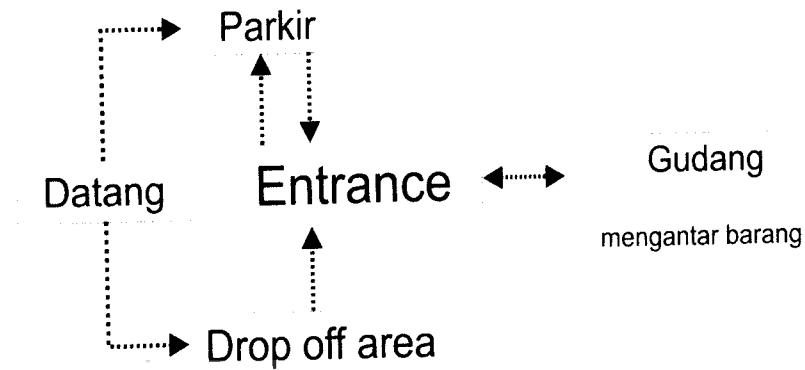
Penjaga karyawan



d. Pemasok

Yaitu pengisi atau pengantar persediaan barang yang diperlukan dalam city walk.

Alur kegiatan :

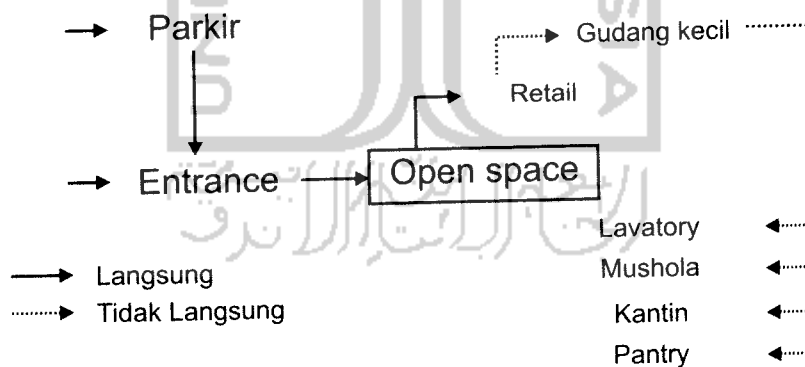


Gambar 3.22 Alur kegiatan pemasok
Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruang :

- Parkir
- Drop off area
- Gudang
- Lavatory
- Kantin
- Musholla
- Sirkulasi

Organisasi ruangnya :



Gambar 3.23 Alur kegiatan pemasok
Sumber : Hasil olahan

2. Bentuk kegiatan

1. Mengamati area

Pola kegiatan ini pengunjung memiirkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju, untuk itu diperlukan orientasi yang jelas.

2. Memilih barang

Langsung menuju tempat yang dituju apabila keperluan barang yang akan dibeli sudah diketahui tempatnya maka diberikan jarak capai yang efektif

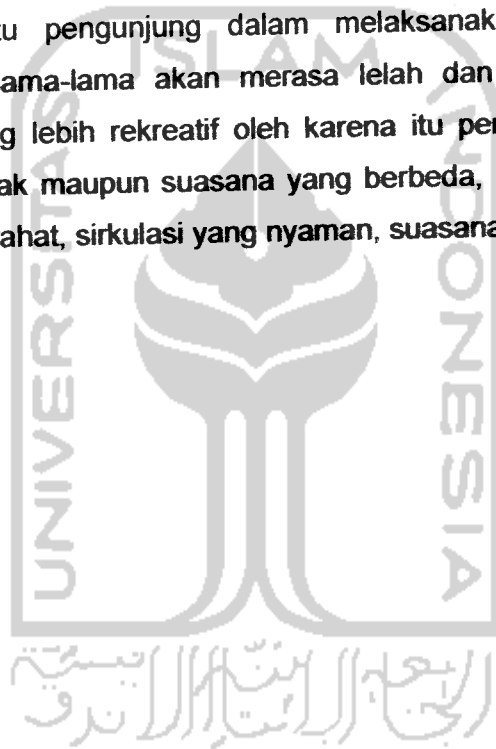
Berkeliling apabila pengunjung ingin memilih barang atau sekedar melihat-lihat atau rekreasi.

3. Transaksi

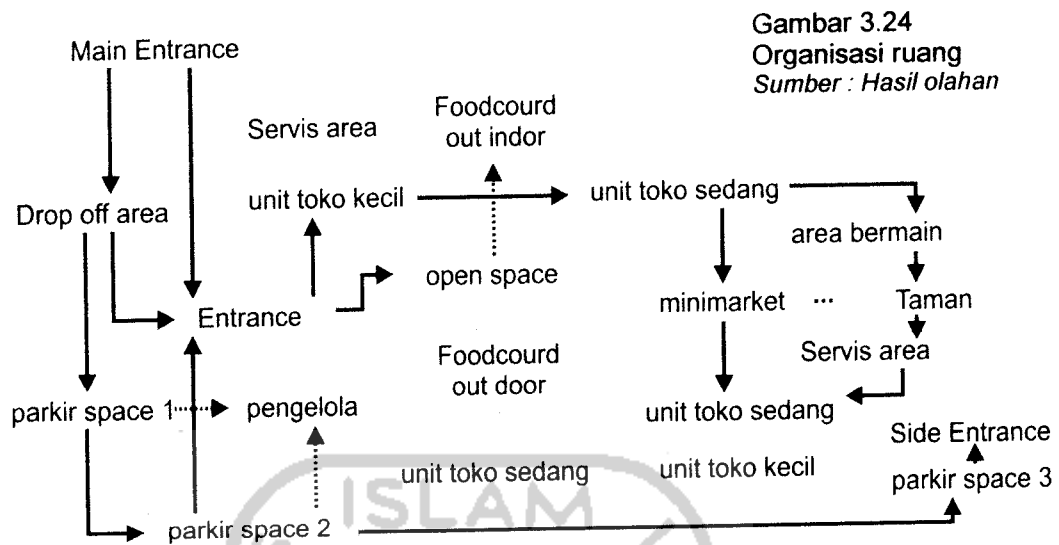
Yaitu pengunjung langsung membayar harga yang dibeli pada kasir

4. Rekreasi

Yaitu pengunjung dalam melaksanakan kegiatan berbelanja berlama-lama akan merasa lelah dan membutuhkan suasana yang lebih rekreatif oleh karena itu perlu diberikan keleluasaan gerak maupun suasana yang berbeda, misal adanya kursi untuk istirahat, sirkulasi yang nyaman, suasana alami.



3.3 Organisasi ruang :



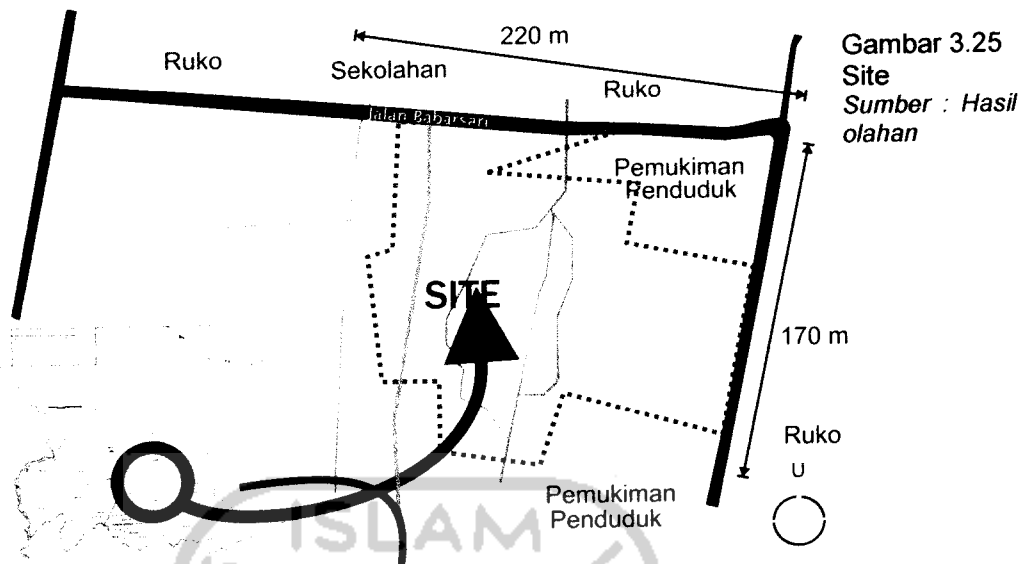
Gambar 3.24
Organisasi ruang
Sumber : Hasil olahan

Dasar pertimbangan perencanaan pola organisasi ruang adalah :
Sirkulasi harus menciptakan kenyamanan bagi semua pengguna dan memberikan nilai komersial yang sama terhadap semua ruang dagang.

3.4 Site

Kawasan ini memiliki luas 35.000 m², terletak di Jalan Babarsari, Kecamatan Depok Sleman Jogjakarta. Dengan batas-batas wilayah, sebelah utara daerah pemukiman dan pendidikan (SMU 1 Babarsai & SLTP 4 Depok), sebelah timur pertokoan, ruko dan ritel-ritel, sebelah barat daerah perdagangan konsumtif, sedang sebelah selatan berbatasan dengan pemukiman warga.

Kondisi site berada dikantong pusat kota Jogjakarta. Termasuk dalam kawasan daerah Sleman yang ramai dan rawan kemacetan dengan adanya pusat pendidikan seperti diapitnya beberapa universitas swasta terkenal diJogjakarta.



Potensi site :

- a. Terletak di koridor utama kota Jogjakarta.
- b. Akses langsung ke kota Jogjakarta
- c. Merupakan kawasan perdagangan, perkantoran, pendidikan dan perhotelan yang tergolong ramai. Sehingga sudah memiliki pangsa pasar tersendiri tanpa harus mencari.
- d. Infrastruktur dan utilitas memadai dan tanah berkontur.
- e. Tingkat keramaian dan kemacetan yang tinggi diwaktu-waktu tertentu.

Kendala site :

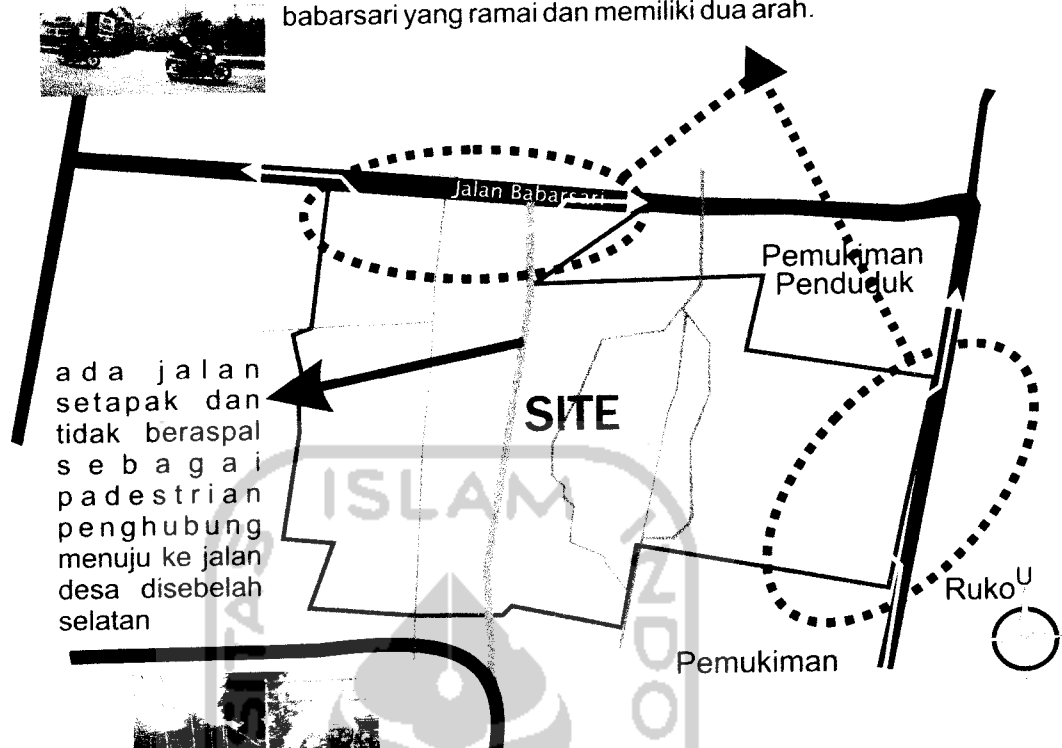
- a. Terletak dipinggir kota besar.
- b. Berbatasan dengan pemukiman warga.

3.5 Analisa Site

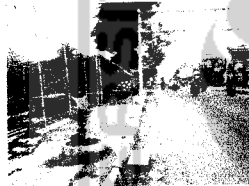
1. Pencapaian bangunan

Site mempunyai dua akses langsung di ruas jalan babarsari, dan ini memudahkan pengunjung dalam pencapaian site menuju ke *city walk* dari dua arah.

ada dua pencapaian utama menuju ke site yaitu dari sisi utara dan timur dimana keduanya merupakan ruas jalan babarsari yang ramai dan memiliki dua arah.



ada jalan setapak dan tidak beraspal sebagai pedestrian penghubung menuju ke jalan desa disebelah selatan



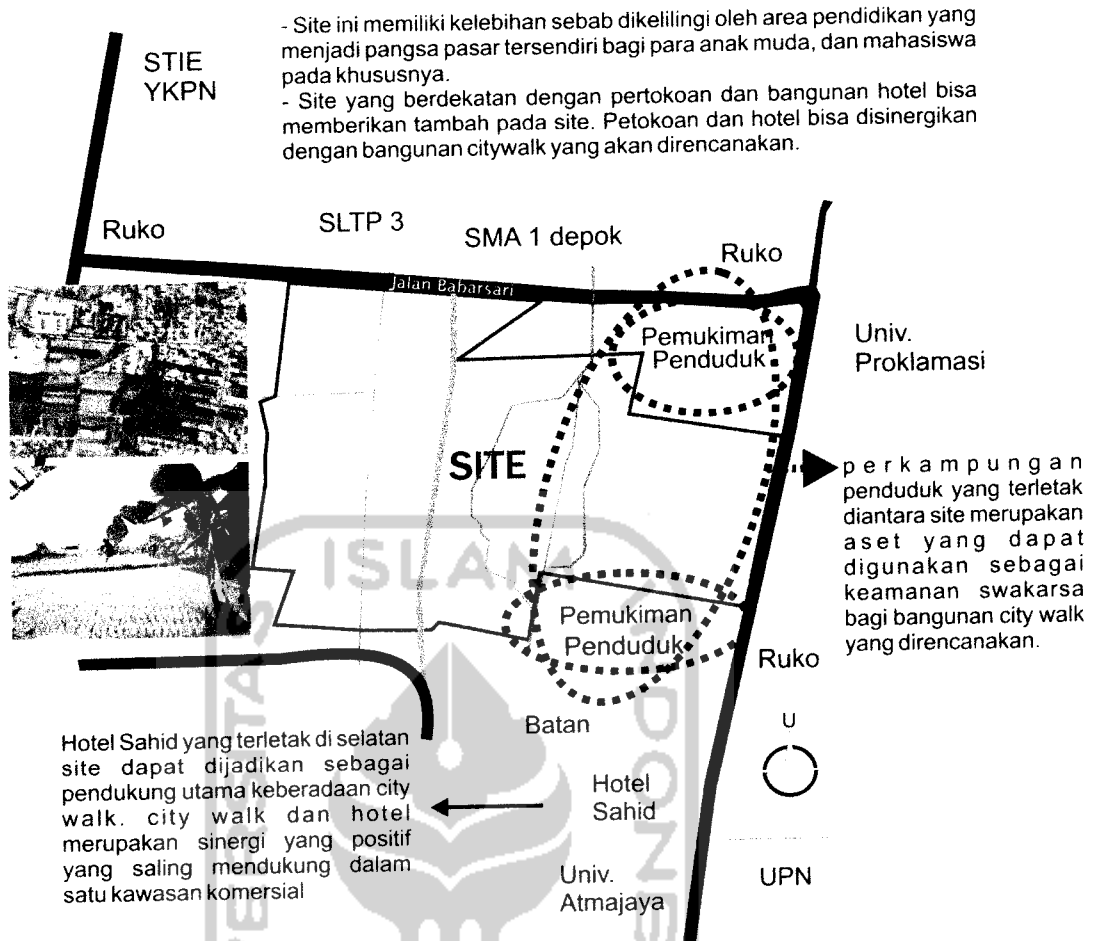
dengan adanya dua jalan utama yang dapat diakses menjadi site entrance, hal ini justru menjadi potensi bagi site, dimana city walk dihadirkan menjadi koridor/jalan penghubung selain protokol jalan utama yang melewati dua area pemukiman penduduk

in dan out ke site jika dalam satu site entrance harus terpisah dengan jarak tertentu untuk menghindari cross kendaraan yang keluar masuk. sehingga diperlukan area drop off

2. Lingkungan

Site terletak di daerah babarsari kecamatan Depok Sleman Jogjakarta. Site sebelah barat berbatasan dengan ruko-ruko dan pertokoan, sebelah selatan berbatasan dengan pemukiman penduduk, sebelah timur berbatasan dengan jalan babarsari dan ruko pertokoan, sedangkan sebelah utaranya berbatasan dengan jalan babarsari dengan sekolah.

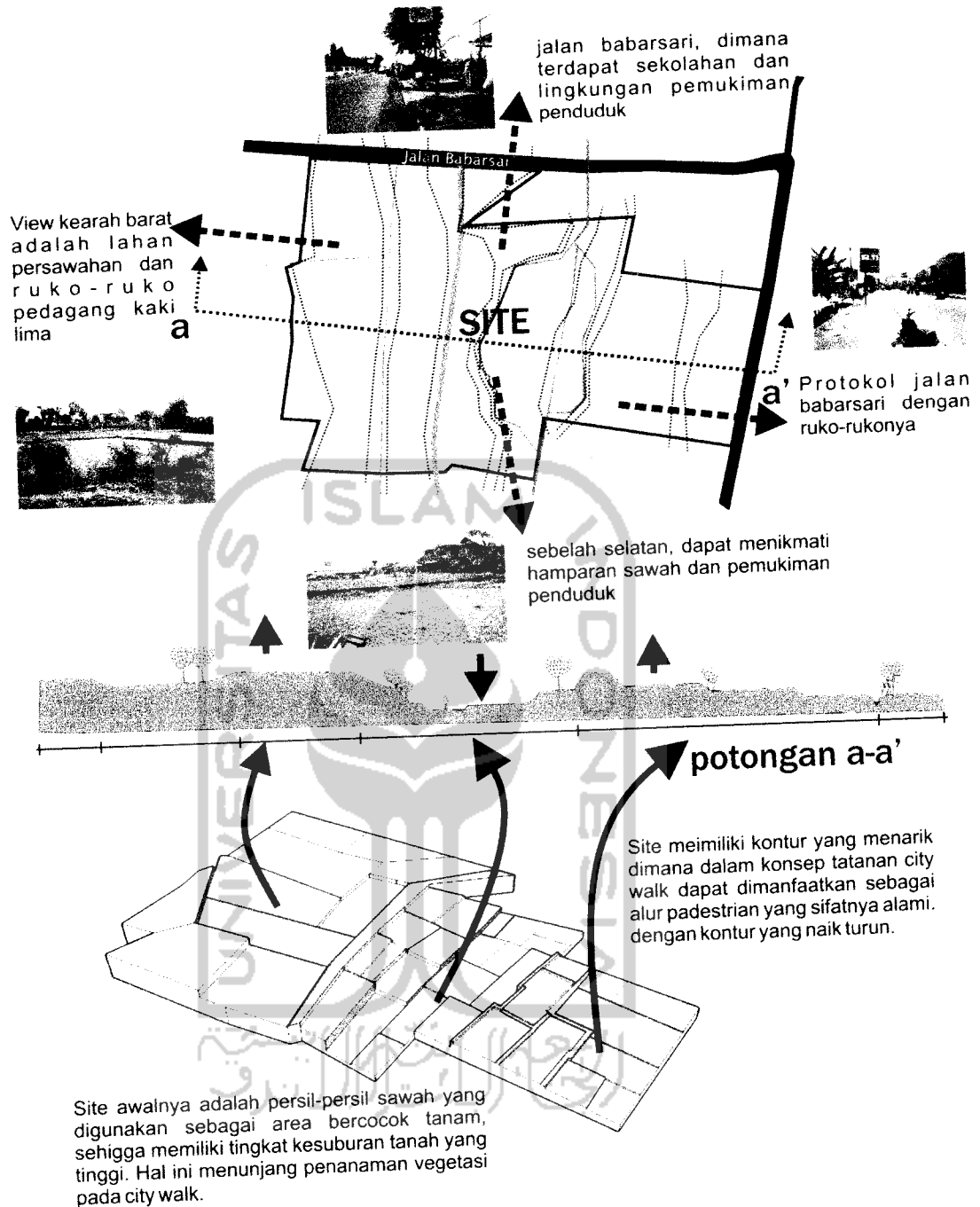




3. View dan Kontur

Tanah ini memiliki *view* sedang dengan lahan kontur yang baik. *View* dari dalam site kurang begitu dapat diamati langsung menuju ke ruas jalan babarsari karena diapit oleh dua pemukiman warga. Sedangkan kontur memiliki tingkat tinggi rendah yang menarik untuk pejalan kaki dalam menikmati *vegetasi* alami.

Babarsari City Walk



4. Kebisingan dan infrastruktur

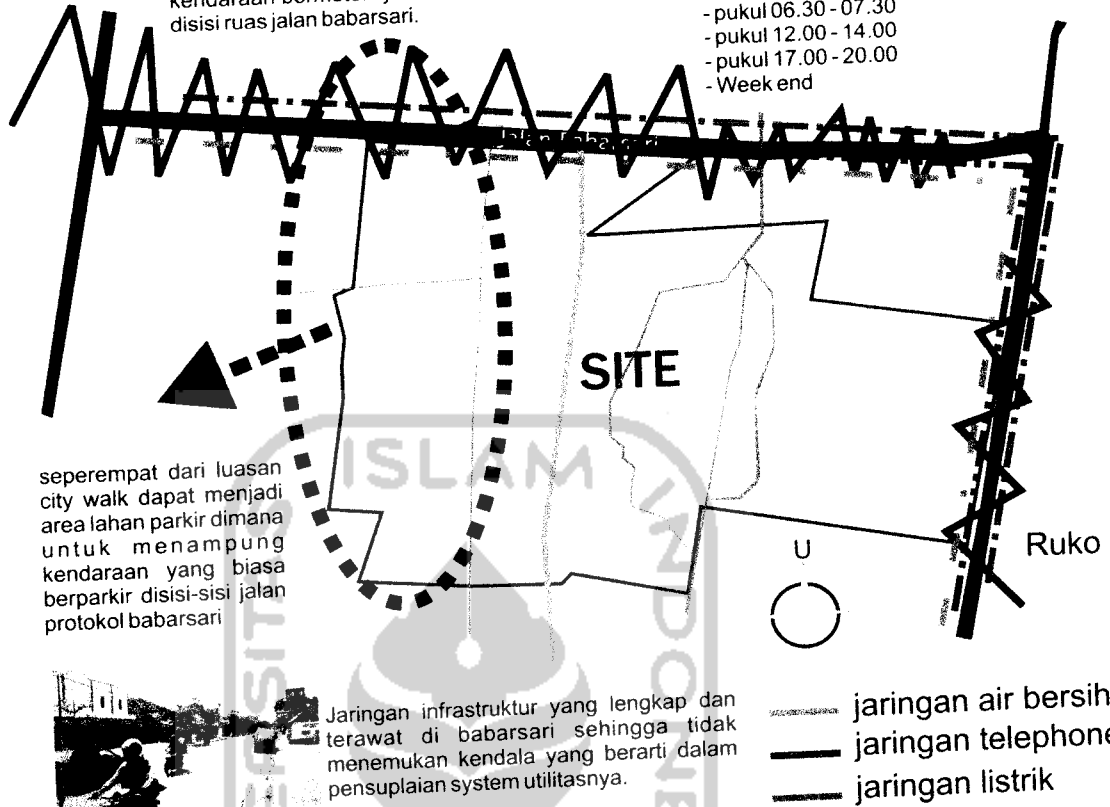
Kemacetan dan kebisingan menjadi problema yang pelik di daerah babarsari. Sebagai pendukung *utilitas* bangunan *city walk*, site terletak di tepi jalan kota yang memiliki akses dan pencapaian yang mudah ke sarana infrastruktur.

Babarsari City Walk

kemacetan diakibatkan karena banyaknya pedagang khaki lima yang membuat para pembeli memarkirkan kendaraan bermotornya khususnya mobil disisi ruas jalan babarsari.

merupakan daerah dengan tingkat kemacetan kendaraan yang tergolong tinggi di waktu-waktu tertentu :

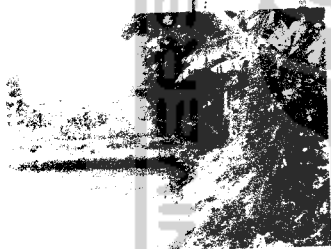
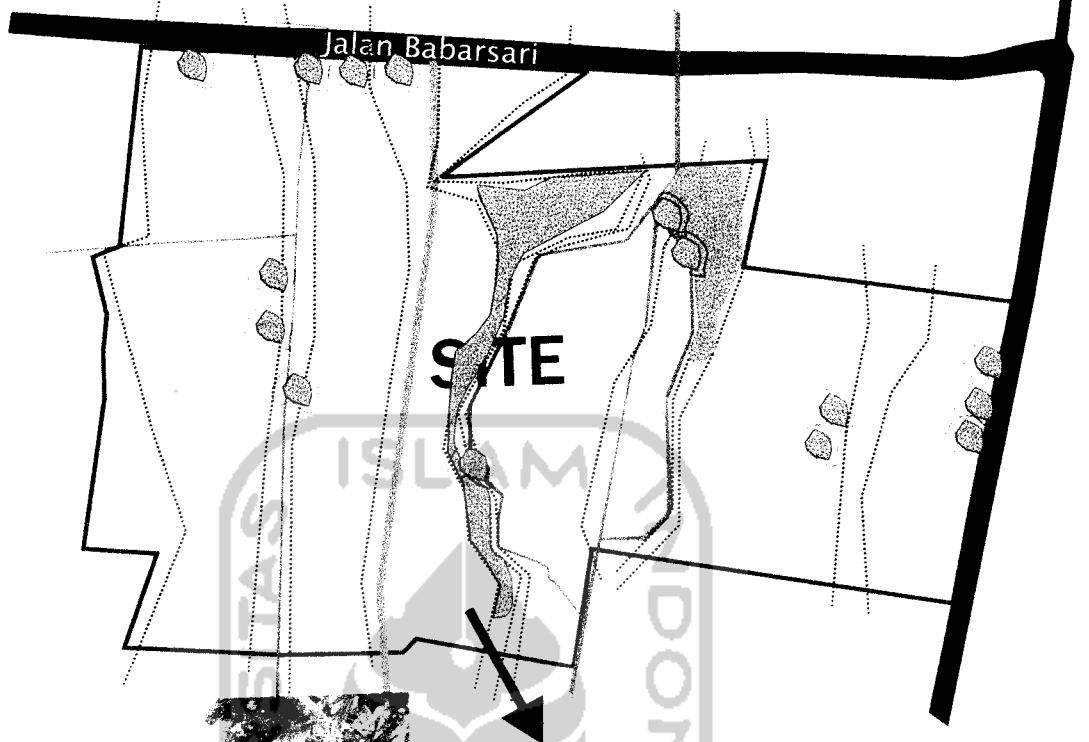
- pukul 06.30 - 07.30
- pukul 12.00 - 14.00
- pukul 17.00 - 20.00
- Week end



5. Vegetasi

Site merupakan area lahan persawahan Pohon-pohon tidak begitu banyak, hanya didominasi ilalang, pohon pisang, dan sedikit pohon sengon. Sehingga harus diperhatikan beberapa pohon mana yang kemungkinan akan dipertahankan dengan tujuan agar tidak menghilangkan atau merusak vegetasi tersebut. Minimnya vegetasi pada site sehingga pada perancangan landscape bangunan citywalk nanti harus benar-benar memperhatikan pemilihan vegetasi yang dapat mendukung keberadaan dan kenyamanan pedestrian citywalk.

Vegetasi disisi-sisi jalan gersang hanya pohon-pohon pisang yang mendominasi, tidak tampak karena sering dipakai sebagai aktifitas pedagang khaki lima



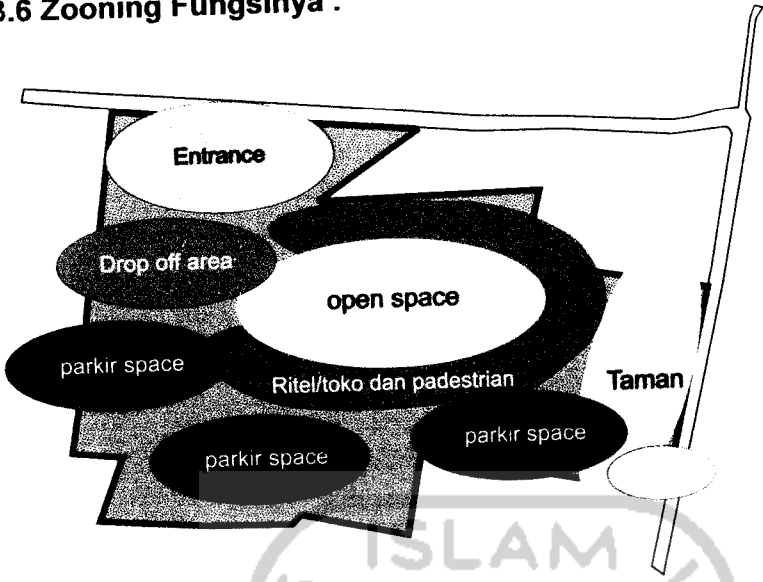
Vegetasi didalam site hanya vegetasi jenis ilalang dan semak-semak, tetapi sedikit ada pepohonan sejenis sengon dan pohon pisang.



Vegetasi jenis ilalang pada site tidak begitu perlu dipertahankan, karena sifat dan performa vegetasi ilalang tidak dapat mendukung landscape city walk.

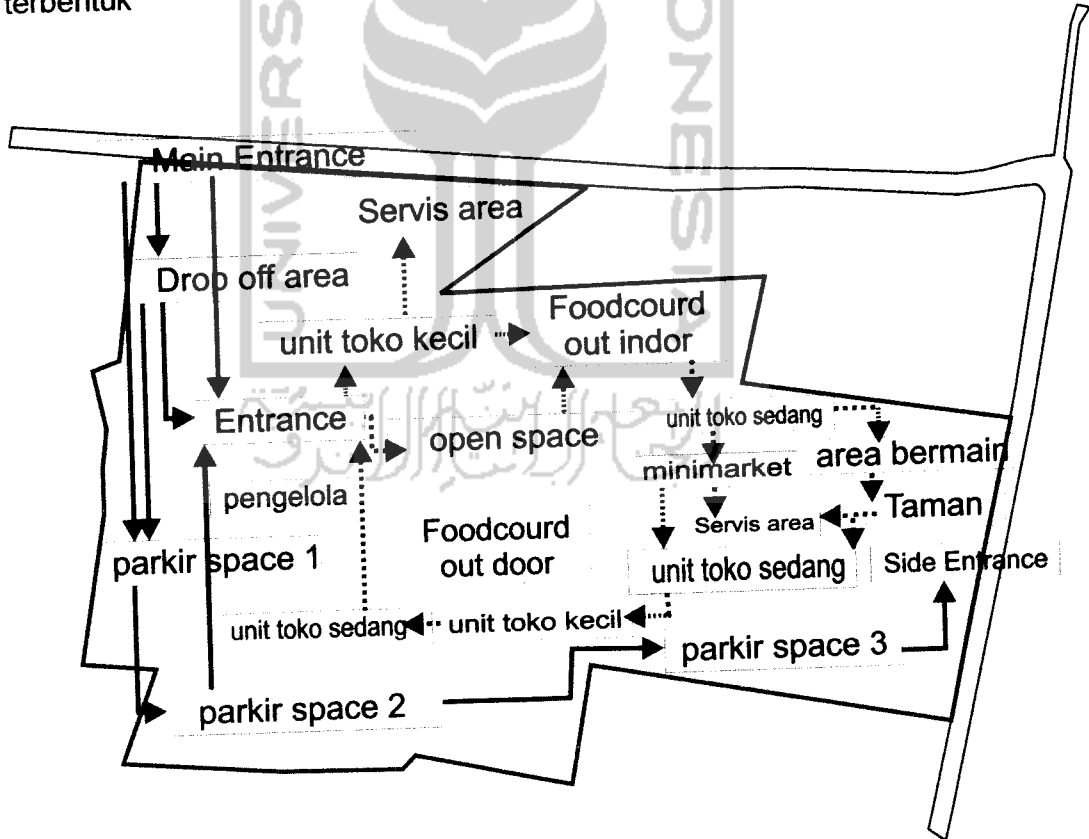
namun seperti pohon-pohon yang sifatnya sudah besar dan lama seperti sengon dapat digunakan tergantung pada penempatannya

3.6 Zooning Fungsinya :



3.7 Blok Plan :

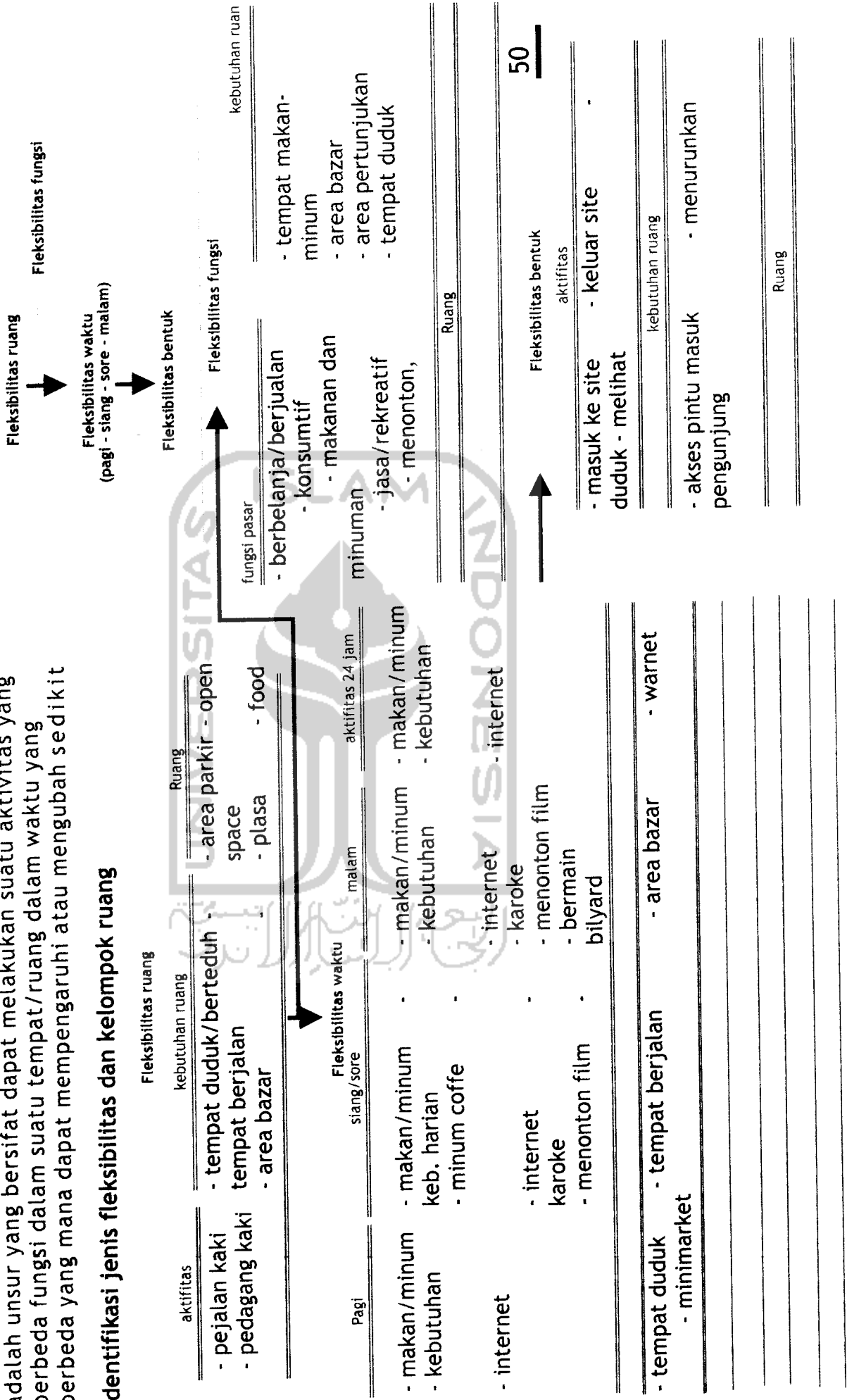
Menggabungkan antara site dengan zoning fungsi dengan organisasi ruang yang terbentuk



Fleksibilitas

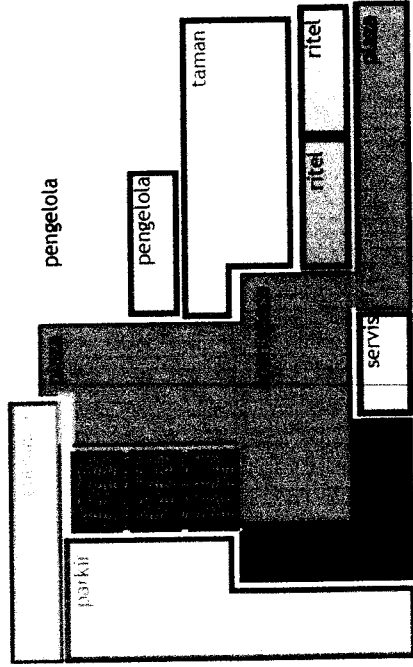
adalah unsur yang bersifat dapat melakukan suatu aktivitas yang berbeda fungsi dalam suatu tempat/ruang dalam waktu yang berbeda yang mana dapat mempengaruhi atau mengubah sedikit

Identifikasi jenis fleksibilitas dan kelompok ruang

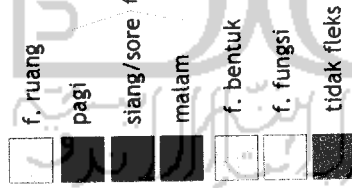


Tingkat fleksibilitas

pengelompokan ruang menghasilkan ruang-ruang yang secara fleksibel memiliki tingkatan fleksibilitas yang berbeda-beda. Tingkatan fleksibilitas dari ruang, fungsi, waktu dan bentuk tersebut dicari dengan melakukan overlapping dari ruang-ruang fleksibilitas yang sudah disebutkan tadi berdasarkan organisasi ruang.



keterangan



maka pembagian ruang menurut tingkat fleksibilitasnya adalah :

fleksibilitas tinggi

- open space
- fleksibilitas sedang
- entrance
- fleksibilitas rendah
- ritel
- parkir
- servis

tingkat fleksibilitas

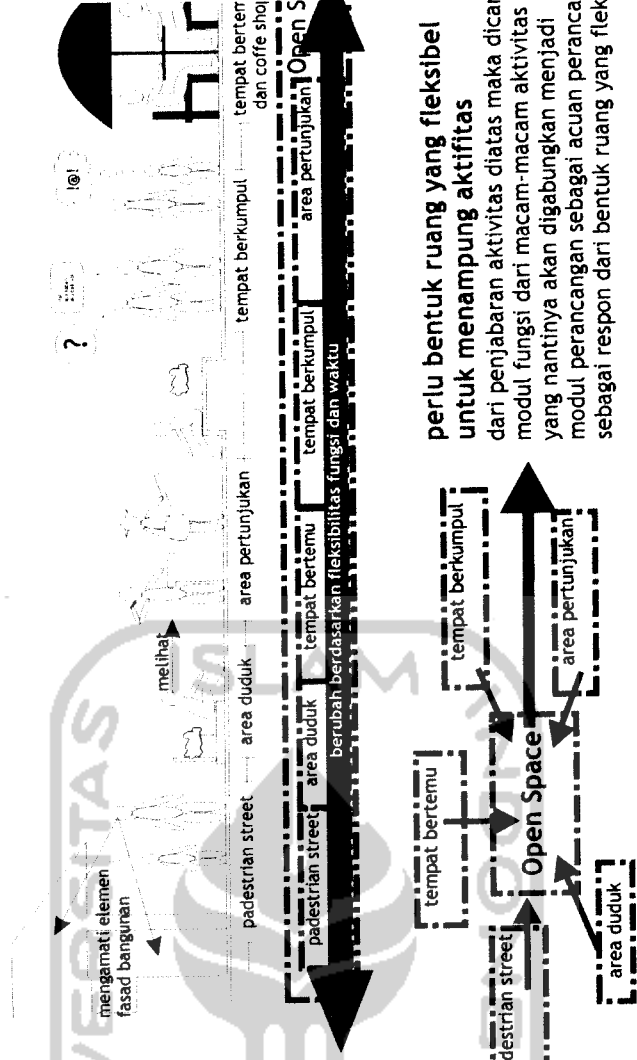
berdasarkan fleksibilitas fungsi, waktu dan bentuk dari overlapping diatas

Identifikasi tingkat fleksibilitas

klasifikasi fleksibilitas tinggi

open space

adalah ruang yang memiliki tingkat aktifitas yang dapat digabungkan pada satu ruang yang s. dengan jenis aktifitasnya lebih banyak pada penggunaan tata ruang yang berikut kajian jenis aktifitas didalamnya :



perlu bentuk ruang yang fleksibel untuk menampung aktifitas

dari penjabaran aktivitas diatas maka dicari modul fungsi dari macam-macam aktivitas yang nantinya akan digabungkan menjadi modul perancangan sebagai acuan perancah sebagai respon dari bentuk ruang yang flek

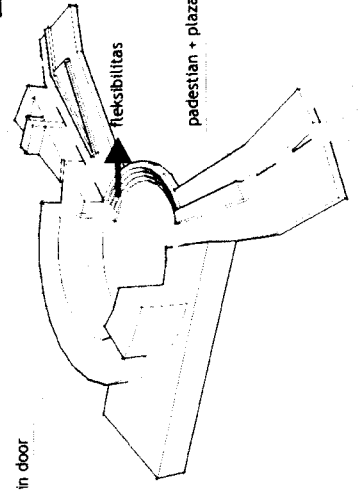
ritel-ritel

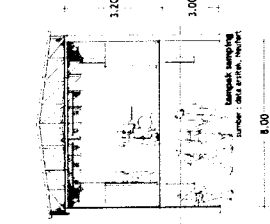
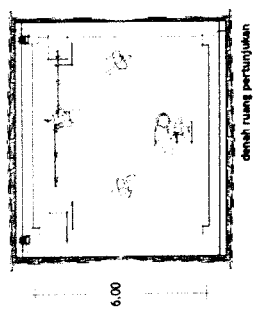
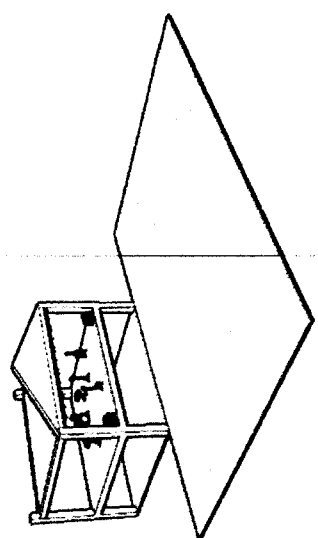
foodcourd out door + openspace

foodcourd in door

Open Space

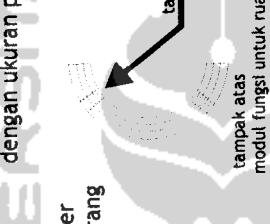
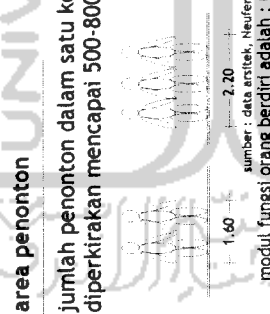
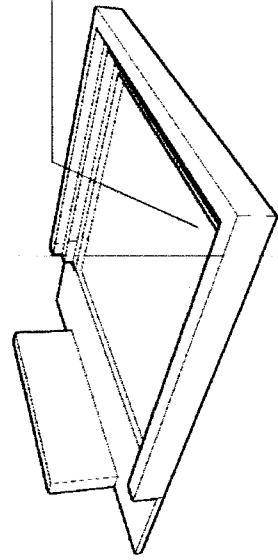
| | | |
|-------------------|----------------|-------------|
| foodcourd indoor | Bazar/pameran | cofee shoop |
| foodcourd outdoor | Vountain taman | |
| area pertunjukan | | |





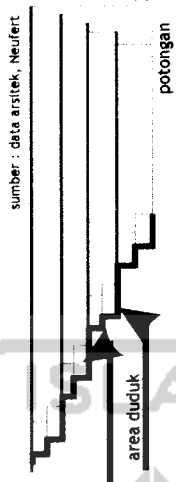
jenis struktur yang digunakan adalah sistem struktur rangka jenis space frame dari besi yang dapat dilepas sewaktu-waktu dan disusun kembali sesuai dengan kebutuhan dan waktu penggunaan.

aktifitas untuk ruang pertunjukan yang bersifat konser
 - dibutuhkan area luas untuk duduk atau berdiri menikmati pertunjukan
 - ruang pertunjukan sebagai fokus utama untuk konser



jenis bahan yang digunakan untuk melapisi ruang pertunjukan adalah konblok dengan ukuran persegi yang nantinya akan ditata dan dilapisi cat sebagai hiasan

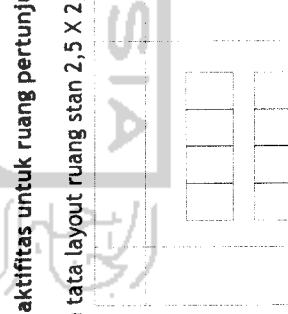
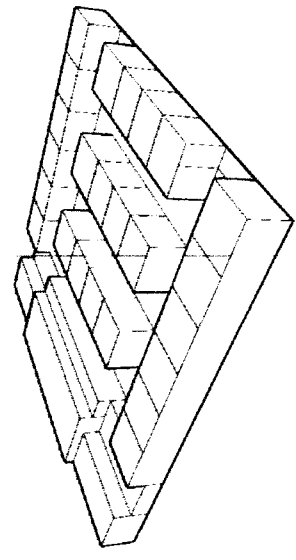
area penonton
 jumlah penonton dalam satu konser diperkirakan mencapai 500-800 orang



tangga
 area duduk
 potongan

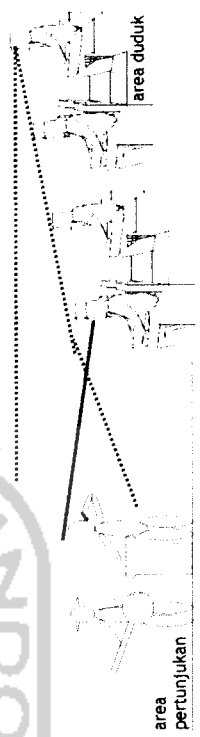
tampak atas
 modul fungsi untuk ruang pertunjukan out door ini adalah : 0.2

modul bahannya adalah : 0.2



aktifitas untuk ruang pertunjukan yang bersifat spontanitas

sistem tata layout ruang stan 2,5 X 2,5 dengan tata alur radial

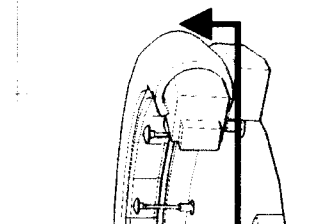
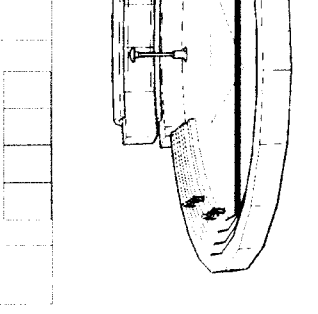
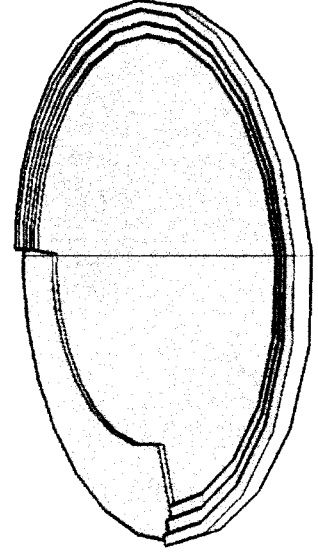


52



6.00

modul bahannya adalah : 0.2



area pertunjukan

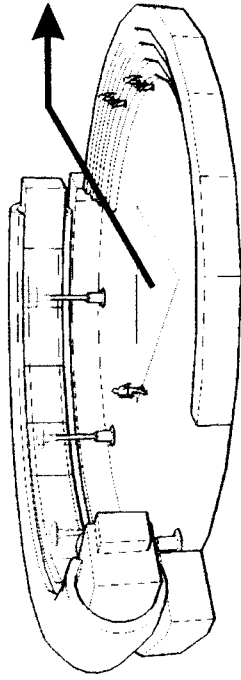
modul bahannya adalah : 0.2

dengan modul fungsi 0.2 maka dipilih bentuk melingkar untuk ruang yang memiliki fleksibilitas tinggi, dengan kemudahan pilihan layout ruang.

modul bahan:

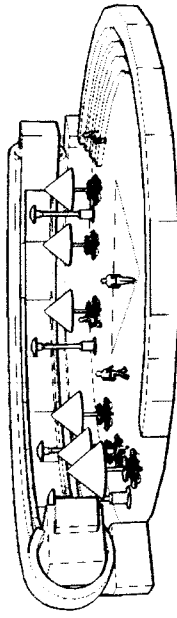
Bahan yang digunakan adalah jenis cor-coran beton betulang dengan modul 0.2

flexibilitas fungsi pada open space



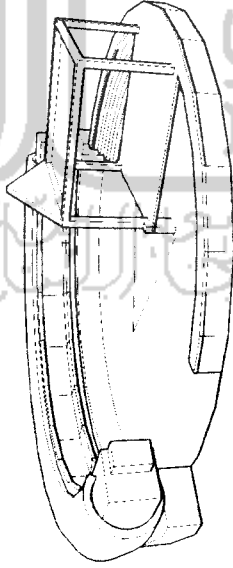
- r. pameran
- r. bazar terbuka
- r. teatrical
- r. coffe shop outdoor open space

fungsi ruang sebagai open space

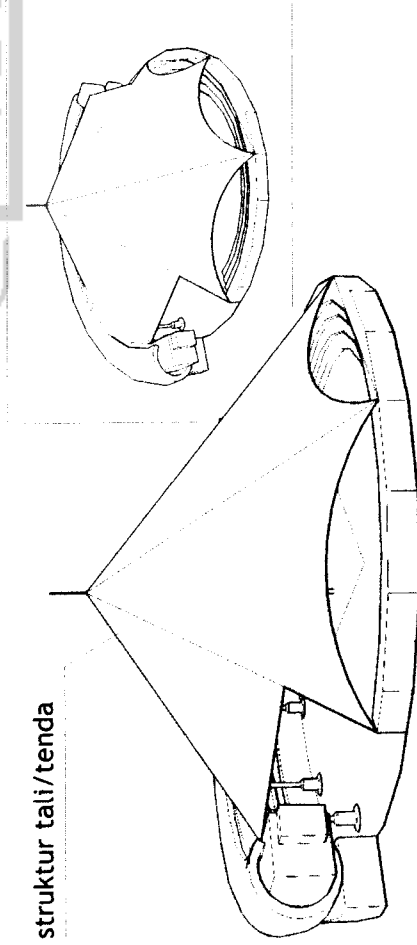


fungsi ruang sebagai area duduk/foodcourd outdoor

fungsi ruang sebagai pameran out door (band)

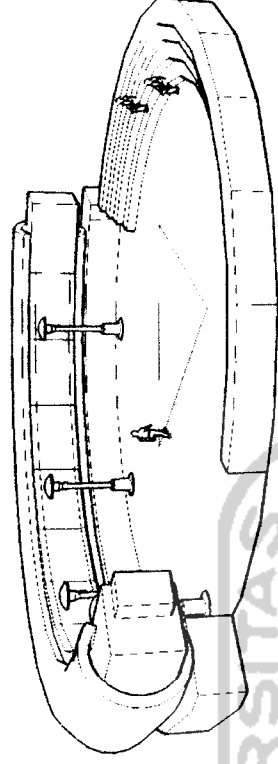


struktur tali/tenda



fungsi ruang sebagai ruang bazar/pameran tertutup

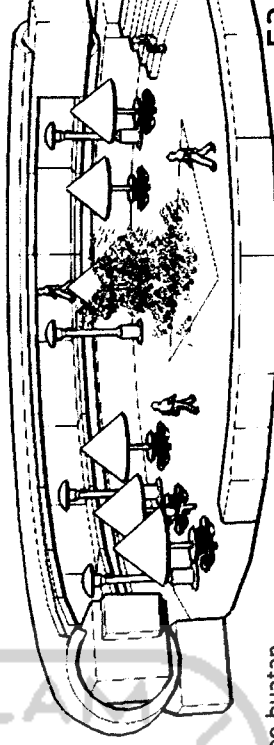
tinjauan fleksibilitas waktu terhadap aktivitas pada open space



- suasana pagi aktivitas
 - jogging
 - duduk-duduk
 - prepare/persiap

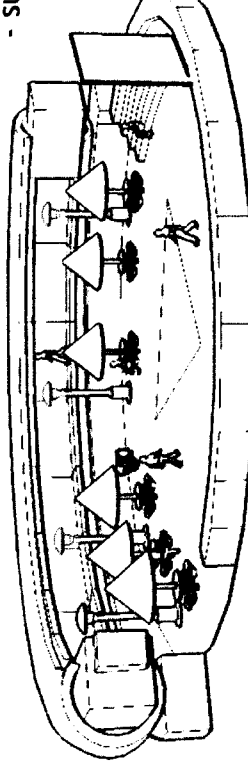
- suasana siang

- aktivitas
 - makan/minum
 - duduk-duduk
 - bertemu
 - menikmati landscape buatan



- suasana malam

- aktivitas
 - makan/minum
 - coffe shop
 - duduk-duduk
 - bertemu/nongkr
 - menikmati tonton

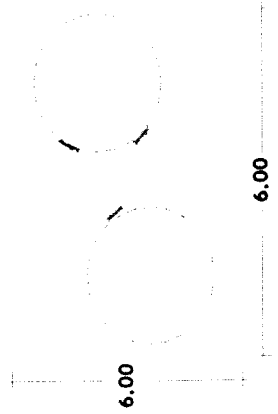


Modul fungsi dalam Open Space

aktifitas untuk foodcourt out door

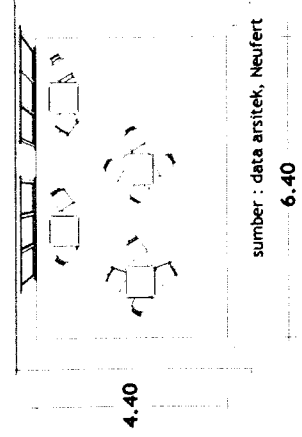
dibutuhkan tenda makan yang sifatnya tidak permanen sehingga besar tenda dan penempatannya dapat disesuaikan, dipindah atau digeser sesuai dengan kebutuhan.

modul fungsinya :



sistem penataan antat tenda diperhatikan, supaya sirkulasi tidak tertutup

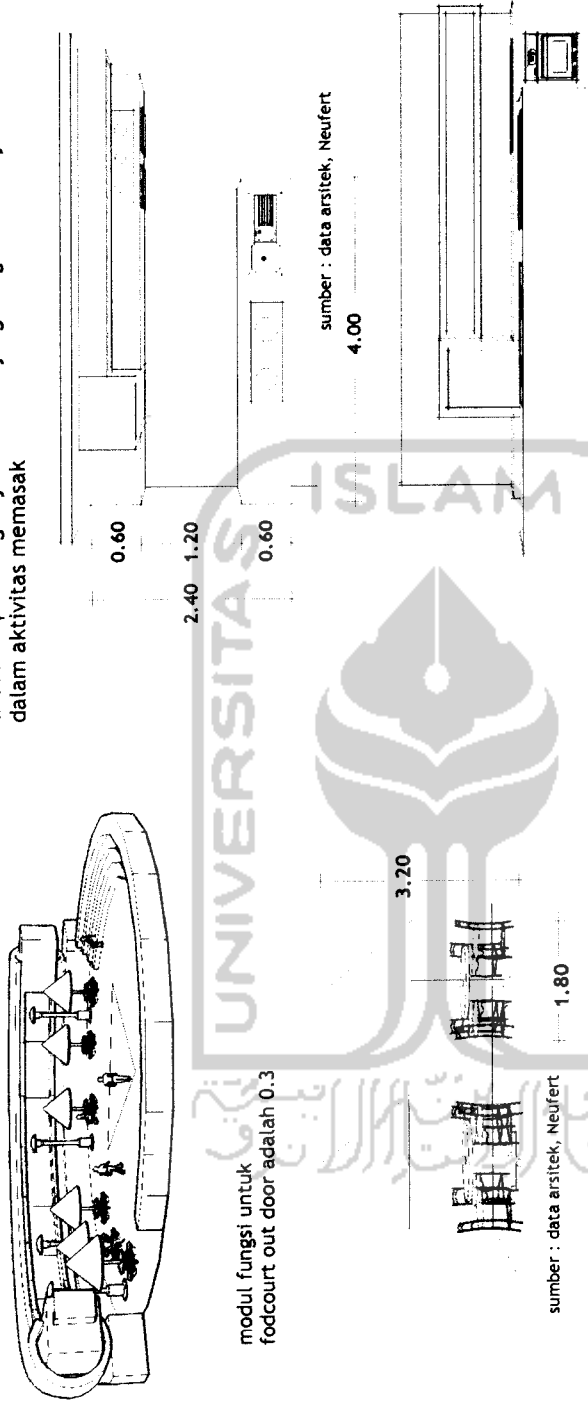
aktifitas untuk foodcourt indoor



modul fungsi untuk foodcourt indoor : 0.2

aktifitas untuk foodcourt indoor

- adalah dapur dengan jenis memanjang dengan dua meja untuk membantu dalam aktifitas memasak



modul fungsi untuk foodcourt out door adalah 0.3

sumber : data arsitek, Neufert

sumber : data arsitek, Neufert

modul bahannya adalah :

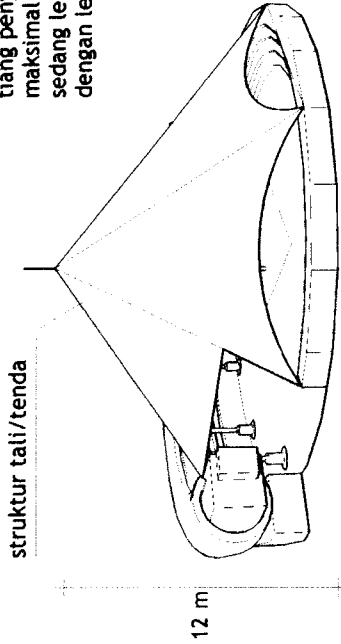
penggunaan bahan seperti kaca dan beton bertulang pada dinding, untuk atap menggunakan atap dari baja dengan pertimbangan ringan. sedang untuk lantai menggunakan lantai dari keramik tekstur kasar dan parket pada foodcourt indoor.

| modul bahan dan struktur | |
|--------------------------|-------|
| jenis bahan | modul |
| keramik/parket | 0.3 |
| beton bertulang | 0.3 |
| baja profil | 0.2 |

memanfaatkan ketinggian bangunan dapat digunakan untuk kolase dinding atau pameran seni

aktivitas untuk ruang pameran/bazar

- ruang luas dan terbuka untuk area melihat dan menonton pameran/bazar
- ruang tertutup untuk pertunjukan pameran/bazar
- tenda untuk stand bazar



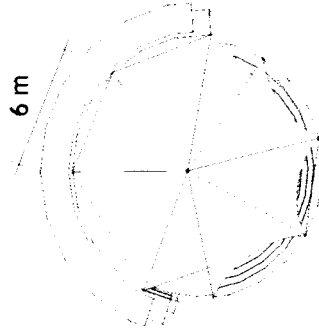
struktur tali/tenda

jenis bahan yang digunakan adalah tiang penyangga baja dengan bentang maksimal 6 m. sedang lebar tali dan tenda menyesuaikan dengan lebar open space

| modul fungsinya | |
|-----------------|--------------|
| jenis ruang | modul fungsi |
| baja profil | 0.2 |
| besi pengikat | 0.3 |
| tenda | 0.2 |

sumber : data arsitek, Neufert

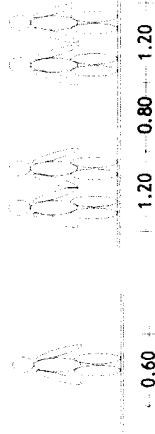
| modul bahannya | |
|----------------|-------------|
| jenis ruang | modul bahan |
| baja profil | 0.2 |
| besi pengikat | 0.6 |
| tenda | 0.2 |



6 m

aktivitas untuk ruang bertemu dan area pedestrian.

- ruang terbuka untuk menikmati view baik elemen bangunan maupun landscape
- ruang terbuka untuk bertemu



modul fungsi orang berdiri adalah : 0.2

0.60 + 1.20 + 0.80 + 1.20 + sumber : data arsitek, Neufert

tinjauan fleksibilitas bentuk dari hasil pencarian modul

untuk mendapatkan bentuk ruang yang fleksibel dan dapat diubah-ubah sesuai fungsi dan waktu maka dicari modul perancangannya sebagai acuan untuk menentukan grid. dimana dari grid ter dapat digunakan sebagai acuan bentuk denah dan tipologi bentuk open space yang fleksibel.

modul fungsi ruang

| jenis ruang | modul fungsi |
|---------------|--------------|
| f. out door | 0.3 |
| f. in door | 0.2 |
| pertunjukan | 0.3 |
| konser | 0.2 |
| bazar/pameran | 0.2 |
| pedestrian | 0.2 |

modul fungsi ruangnya : 0.6

dari hasil modul fungsi maka dicari juga modul struktur dan bahannya untuk mencari modul perancangannya :

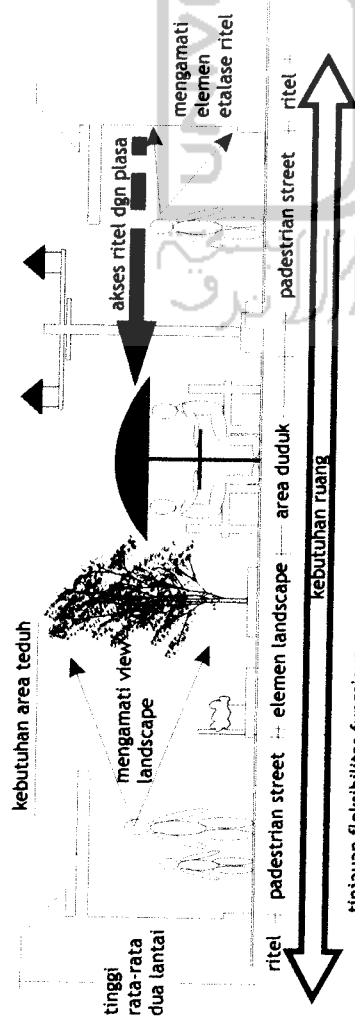
| jenis ruang | modul bahan/struktur | | | |
|---------------|----------------------|--------|---------|------|
| | lantai | plafon | dinding | atap |
| f. indor | 0.3 | 0.2 | 0.3 | 0.2 |
| pertunjukan | 0.2 | - | 0.3 | - |
| konser | 0.2 | 0.2 | - | 0.2 |
| bazar/pameran | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| pedestrian | 0.2 | - | - | - |
| f. out door | 0.2 | - | - | 0.2 |

modul fungsi ruangnya : (

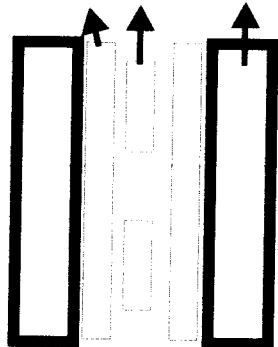
dari hasil modul fungsi diatas dan modul strukturnya maka modul perancangannya adalah 0.6 dan dapat diperbesar menjadi kelipatannya 1.2, 1.8 dan 2.4 untuk penentuan Grid modul perancangannya adalah 2.4

Plaza

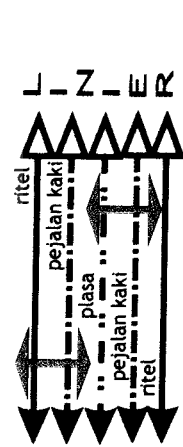
Plaza adalah bagian dari pedestrian area yang tidak dapat dipisahkan, bentuk plaza pun dapat secara fleksibel mengikuti bentuk aktivitas kegiatan yang ada didalamnya jenis aktifitas :



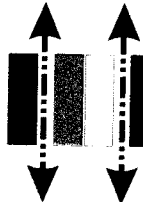
tinjauan fleksibilitas fungsinya:



fungsi area pejalan kaki
fungsi ruang berkumpul sebagai pembentuk ruang dan ruang fleksibel
kedekatan pejalan kaki dengan magnet (ritel) memudahkan pejalan kaki melihat barang-barang ritel di etalase



bentuk linier alur pedestrian dan kubus dengan pembelahan untuk fleksibilitas fungsi

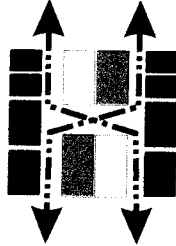


bentuk linier

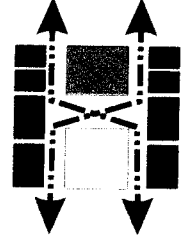


hardscape
softscape

di potong oleh pedestrian

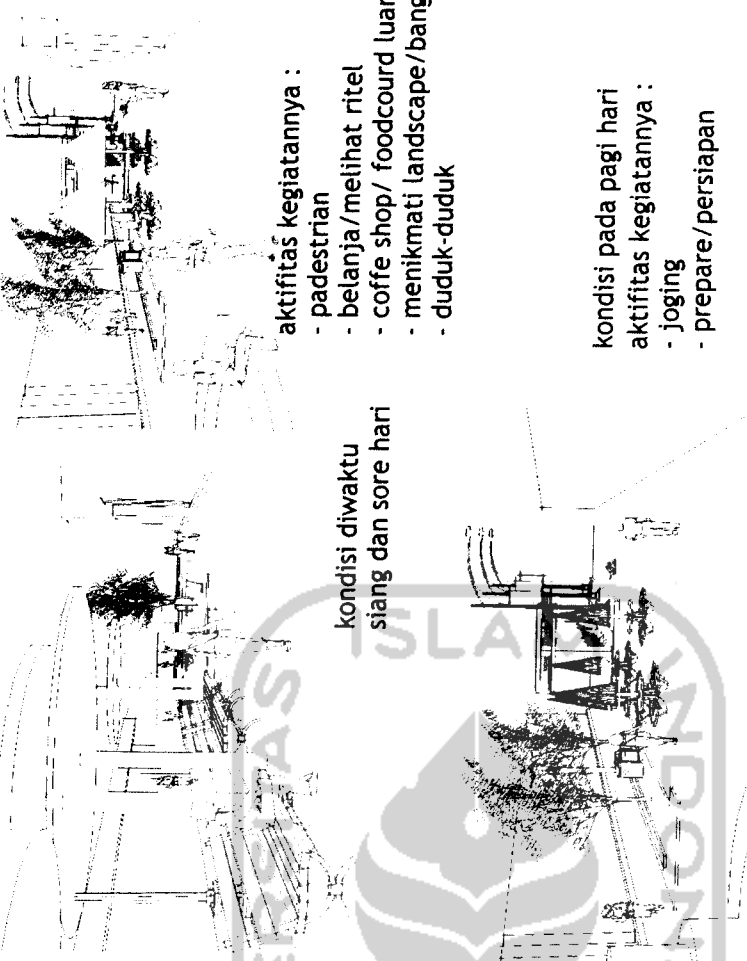


linier dengan posisi selang-seling



linier dengan posisi selang-seling

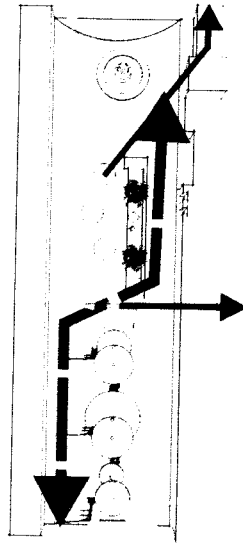
tinjauan fleksibilitas waktu pada plaza



aktifitas kegiatannya :
- pedestrian
- belanja/melihat ritel
- coffe shop/ foodcourd luar
- menikmati landscape/bangune
- duduk-duduk

kondisi pada pagi hari
aktifitas kegiatannya :
- jogging
- prepare/persiapan

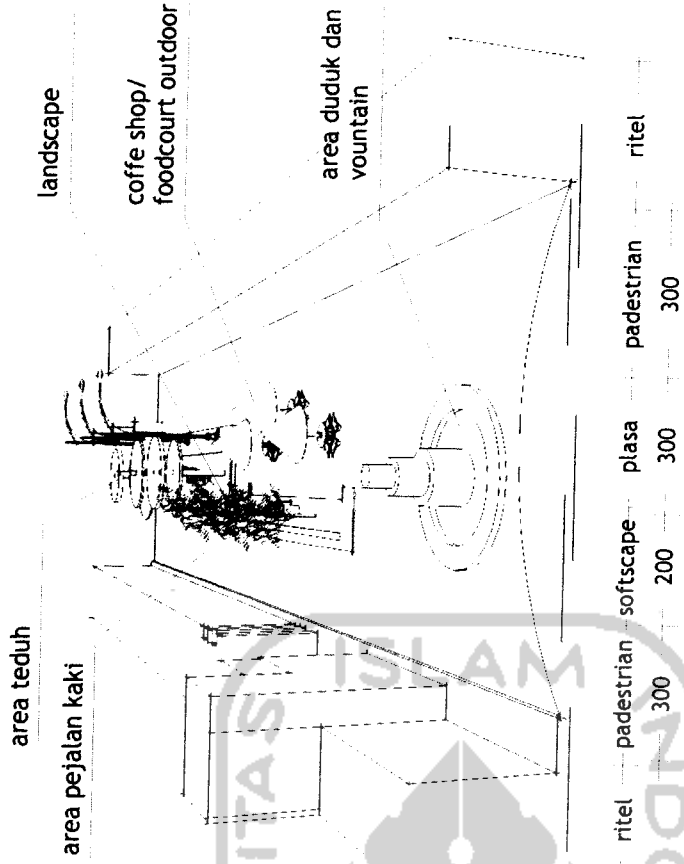
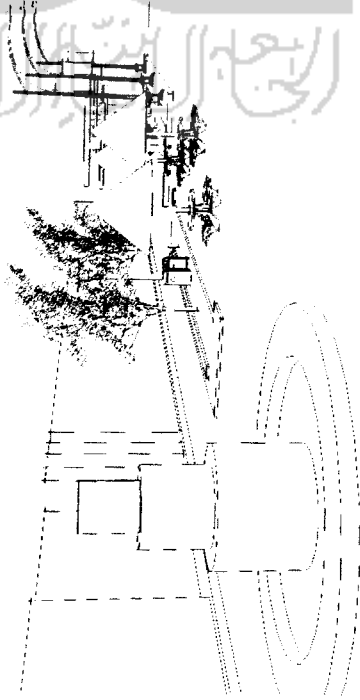
kondisi di malam hari
dengan bentuk aktifitas :
- pedestrian
- hiburan di plaza
- coffe shop/ foodcourd luar
- duduk-duduk/nongkrong



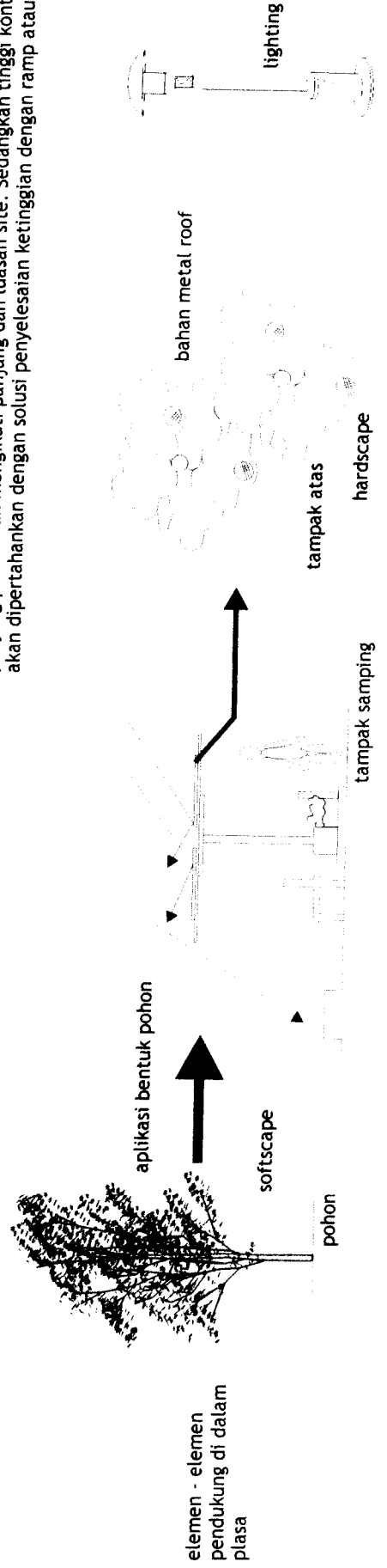
sirkulasi pejalan kaki berada di tengah area perbelanjaan ritel-ritel dengan perbedaan pola lantai antara plaza dan pejalan kaki.

penempatan area plaza, sebagai area teduh sekaligus area duduk dengan pemberian vegetasi disisi-sisinya selain itu secara fleksibel dapat digunakan untuk coffe shop, atau penjaja kaki lima

menggunakan hard scape perkerasan pola lantai dengan bahan material corblok yang kemudian diberi sentuhan warna dengan pola warna-warni sebagai bentukun kreatifif



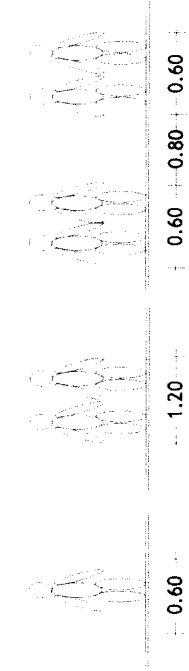
panjang pejalan kaki mengikuti panjang dan luasan site. Sedangkan tinggi kontur pada site akan dipertahankan dengan solusi penyelesaian ketinggian dengan ramp atau tangga.



fleksibilitas bentuk

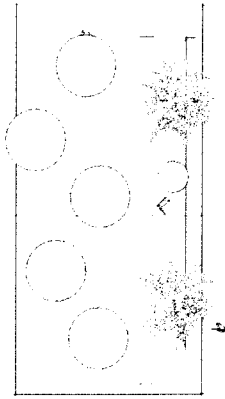
modul fungsinya :

aktivitas padestrian/sirkulasi pejalan kaki



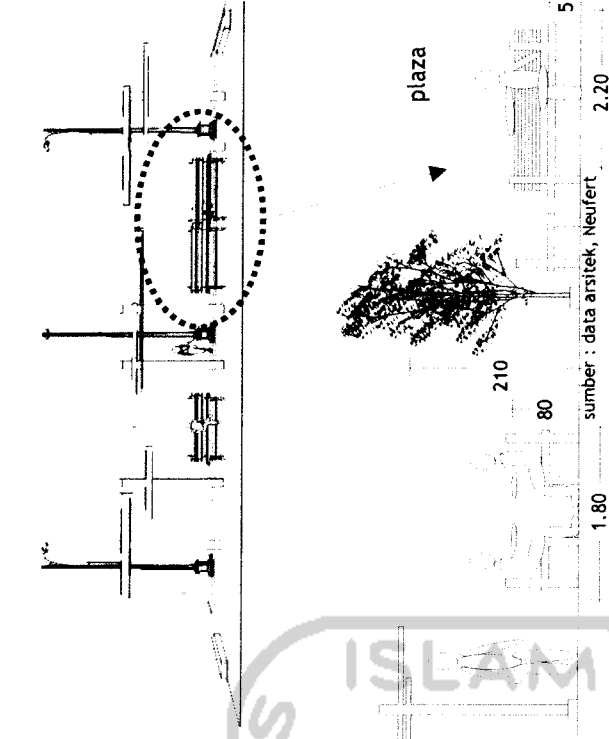
modul fungsi untuk pejalan kaki adalah : 0.2

aktivitas didalam plasa jenis soft scape



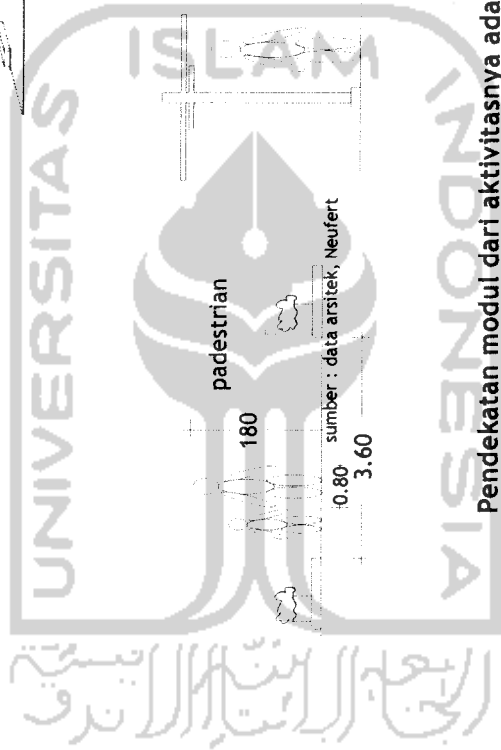
0.6 1.80 sumber : data arsitek, Neufert

aktivitas dan bentuk didalam plasa jenis hard scape



1.80 sumber : data arsitek, Neufert

2.20

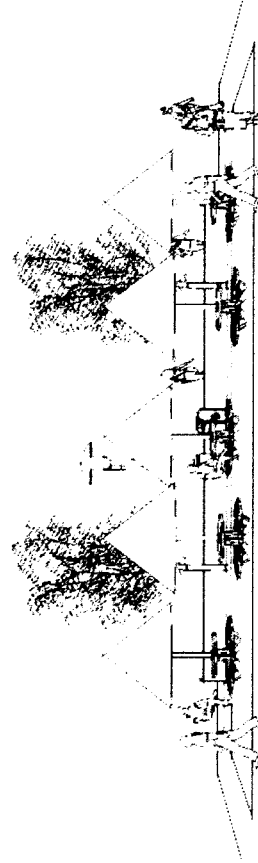


Pendekatan modul dari aktivitasnya adalah :

modul fungsi ruang modul bahan/struktur

| jenis ruang | modul fungsi | modul bahan lantai | modul bahan atap |
|-----------------|--------------|--------------------|------------------|
| Padestrian | 0.2 | 0.2 | - |
| Plasa softscape | 0.3 | 0.3 | 0.2 |
| Plasa hardscape | 0.2 | 0.2 | 0.2 |

modul perancangannya : 0.6



sumber : data arsitek, Neufert

0.6 1.80 1.80 0.6

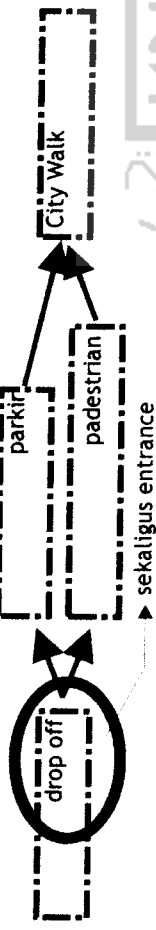
dari hasil modul fungsi diatas maka ditemukan modul perancangan untuk plasa adalah 1.2

klasifikasi fleksibilitas rendah

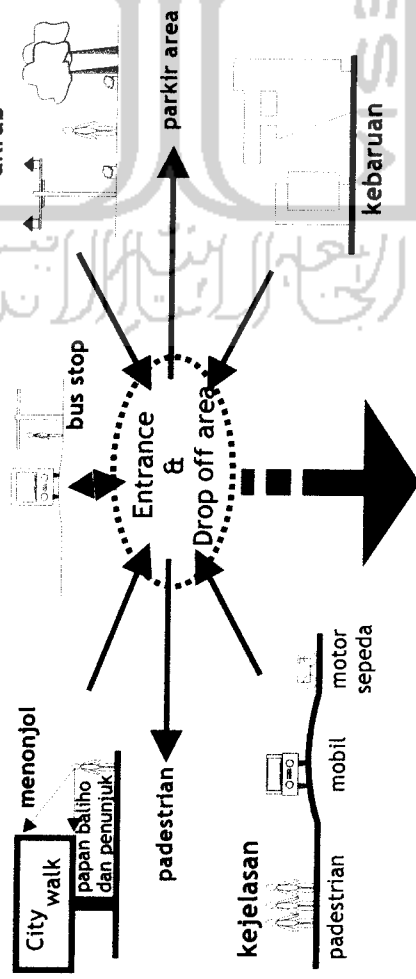
Entrance, Drop off area & Parkir

tinjauan fleksibilitas ruangnya

Entrance adalah area yang secara fleksibel sebagai area pemisah antara perjalanan kaki dengan pengguna kendaraan sebelum masuk ke dalam area city walk.

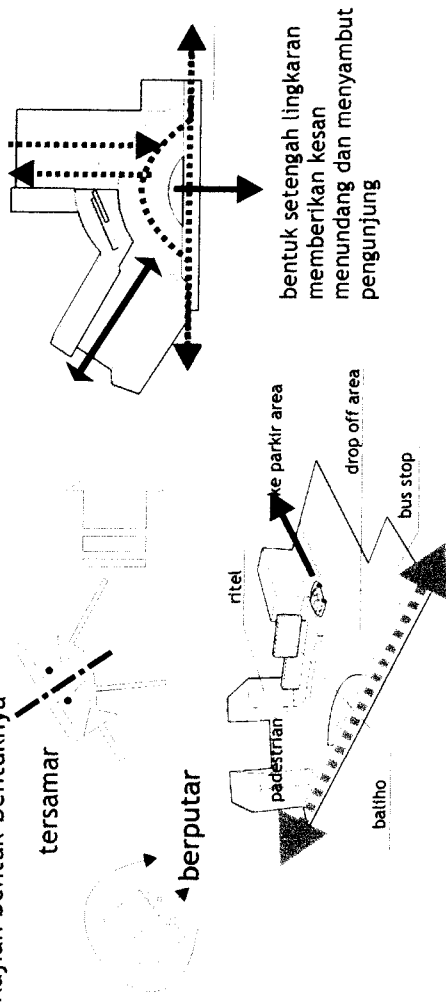


elemen dalam entrance



fleksibilitas bentuk

Kajian bentuk-bentuknya

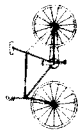


bentuk setengah lingkaran memberikan kesan menundang dan menyambut pengunjung

berikut pengguna area parkir :

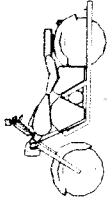
sepeda

1.70



sepeda motor

1.70

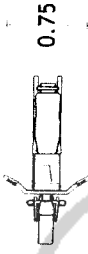


mobil

5.16

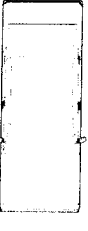


0.40



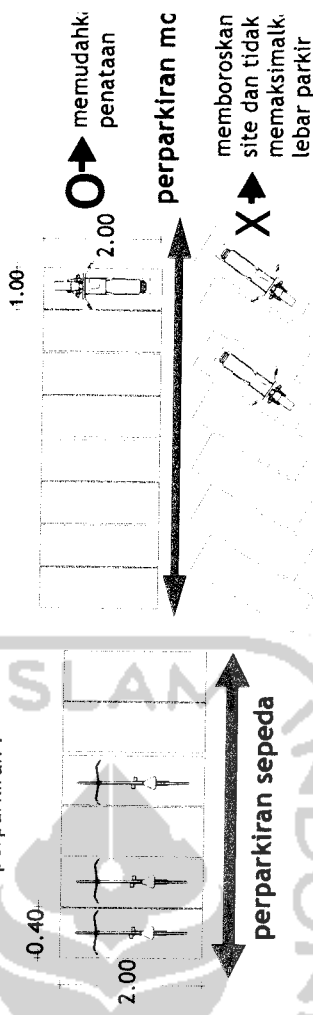
0.75

2.54



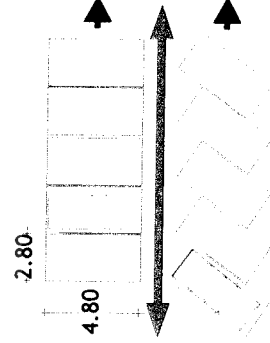
sumber : data arsitek, Neufert

alur sistem parkir :



memborosan site dan tidak memaksimalkan lebar parkir

fleksibilitas waktu



perparkiran mobil memudahkan penataan fleksibilitas terhadap landscape guna lahan butuh keahlian khusus dalam parkir

pemborosan site kemudahan akses parkir mobil

Fleksibilitas waktu

berdasarkan waktu, area drop off dan parkir adalah area yang 24 jam selalu terbuka

dari ketiganya didapatkan modul fungsi ruang sepeda 0.2; modul fungsi ruang motor 0.1; modul fungsi ruang mobil 0.2; maka modul fungsi yang tepat adalah 0.2

tata ruang ritel dan modul fungsinya

ritel adalah bagian dari city walk yang memiliki sifat sebagai magnet untuk menarik pengunjung dikelompokkan ruang ritel berdasarkan fungsinya, yaitu:

food & beverage : coffe shop, pujasera.
 Hiburan : Karoke, movie box, bilyard, studio musik, fotobox.

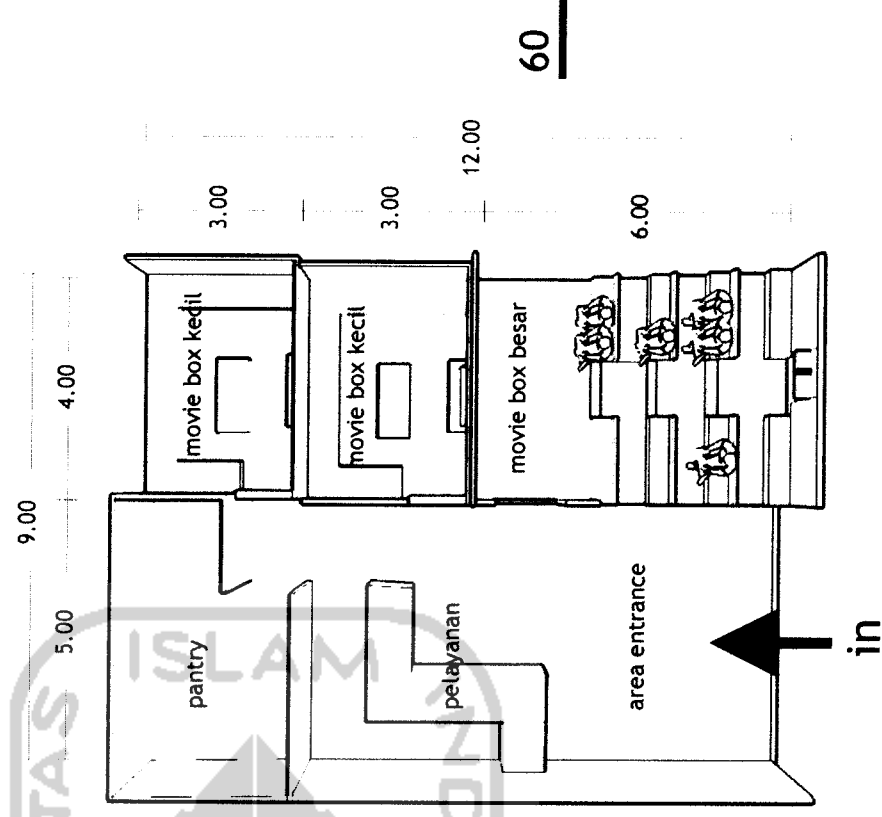
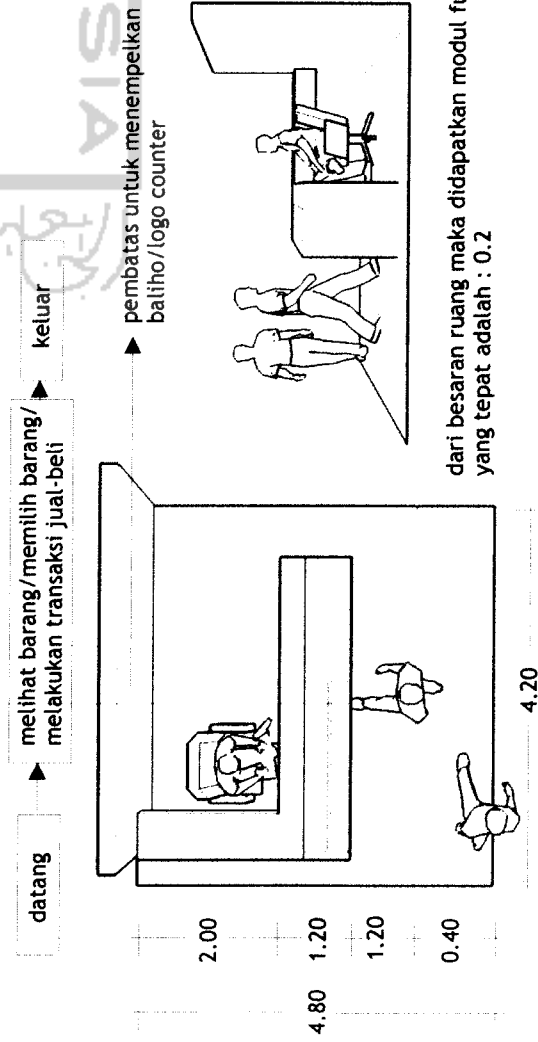
2. Ritel sedang

Jenis aktivasnya adalah menonton jumlah penonton 16 orang dengan 1 bangku berdua ritel sedang memerlukan tempat yang relatif lebih besar, dan dikelompokkan

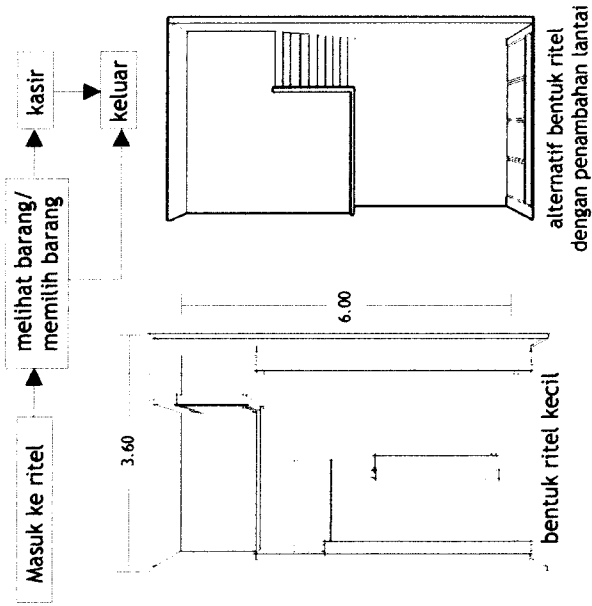
Kategori pembagian ruang ritel :

- ritel sedang
- karoke, moviebox, bilyard, studio musik, warnet ritel kecil
 - coffeshop, laundry, apotik, taman bacaan, distro, butik, alat

1. ritel khusus

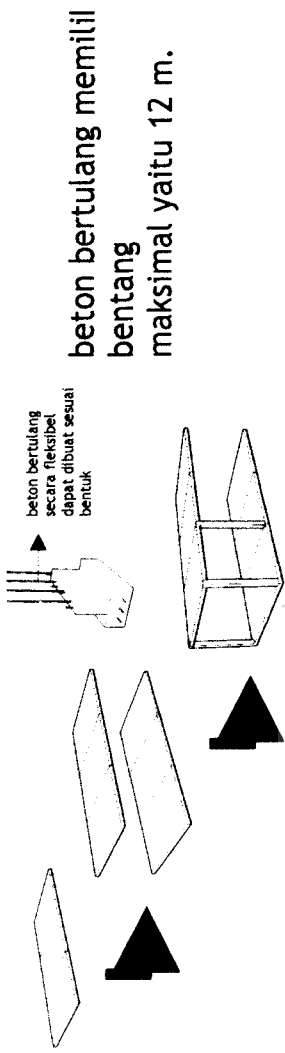


3. Ritel kecil



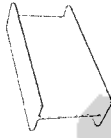
modul fungsinya

alternatif bentuk ritel dengan penambahan lantai

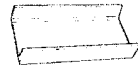


beton bertulang memiliki bentang maksimal yaitu 12 m.

selain beton bertulang, penggunaan struktur baja juga dipilih. Struktur I dipilih karena memiliki tingkat kekuatan yang baik untuk sistem pen



baja profil



baja profil



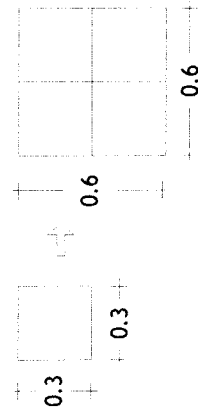
baja profil jenis

bentang baja menyesuaikan dengan produksi dipasaran yaitu berkisar

Modul perancangan untuk ritel

Modul bahan dan struktur

adapun modul bahan diperoleh melalui penggunaan keramik dengan



- 0.9; 1.2; 1.5; 1.8; 2.1;
- 2.4; 2.7; 3.0; 3.3; 3.6;
- 3.9; 4.2; 4.5; 4.8; 5.1;
- 5.4; 5.7; 6.0; 6.3; 6.6;
- 6.9; 7.2; 7.5; 7.8; 8.1;
- 8.4; 8.7; 9.0 m

sedang untuk penggunaan plafon menggunakan plafon gypsum

sistem struktur yang digunakan adalah benton bertulang. pemilihan beton bertulang karena mudah, fleksibel yang dapat

modul perancangan dicari dari overlapping antara modul fungsi

modul fungsi ruang

| jenis ruang | modul fungsi |
|--------------|--------------|
| ritel khusus | 0.2 |
| ritel sedang | 0.3 |
| ritel kecil | 0.3 |

modul fungsi ruang = 0.6

modul bahan dan struktur

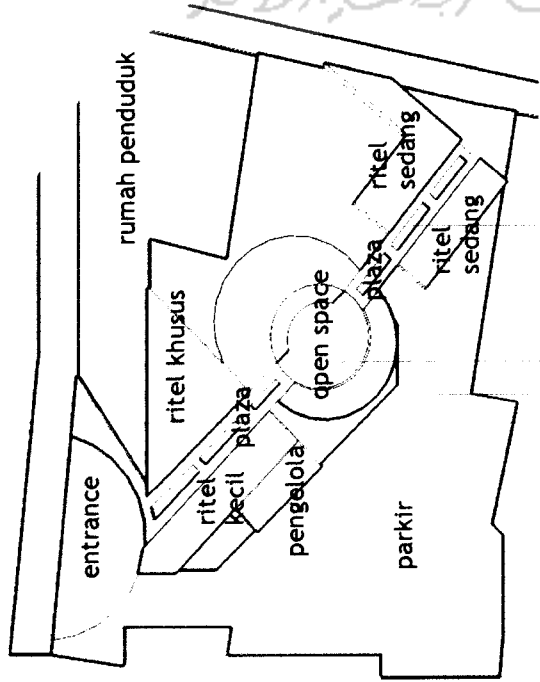
| jenis bahan | modul |
|-----------------|-------|
| keramik | 0.2 |
| plafond | 0.3 |
| beton bertulang | 0.3 |
| baja profil | 0.2 |

maka modul perancangannya adalah kpk antara modul fungsi ruang dengan modul struktur dan bahan didapatkan 0.6

untuk memudahkan dalam blokplannya maka besar modul perancangannya dijadikan 1.2

modul bahan dan strukturnya = 0.6

pembagian fungsi kegiatan ruang

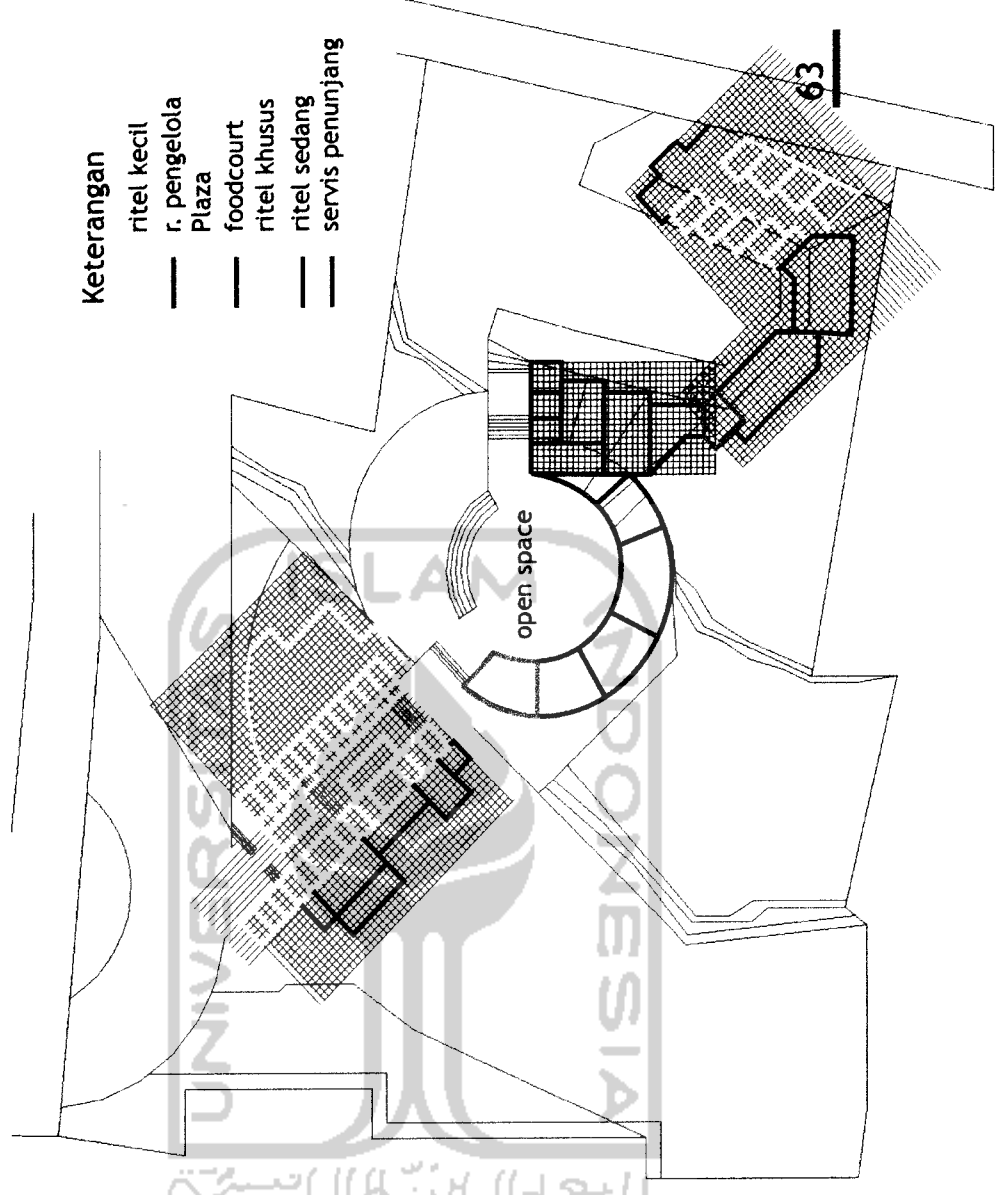


area parkir menempati lebar site yang tidak mengganggu alur linier penataan ruang

bentuk open space sebagai central dan secara fleksibel menyesuaikan dengan lebar site ditengah

kesan linier berupa garis lurus secara fleksibel dapat dibelokkan untuk mengurangi rasa kebosanan ruang

Floor Plan dengan grid perancangan 1,2



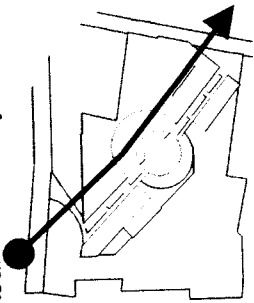
Keterangan

- ritel kecil
- r. pengelola
- Plaza
- foodcourt
- ritel khusus
- ritel sedang
- servis penunjang

Unsur Rekreatif pada bangunan

unsur rekreatif menjadi unsur penting dalam pelengkap city walk unsur ini ditunjukkan sebagai daya tarik/magnet selain ritel-ritelnya. dimana akan ditunjukkan pada :

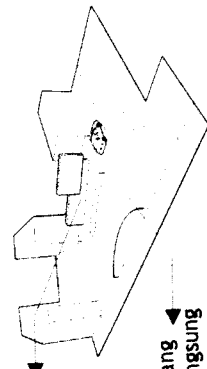
a. unsur sirkulasinya



bentuk sirkulasi pedestrian lurus menarik, namun menimbulkan problem membosankan pada waktu berjalan

site entrance 1

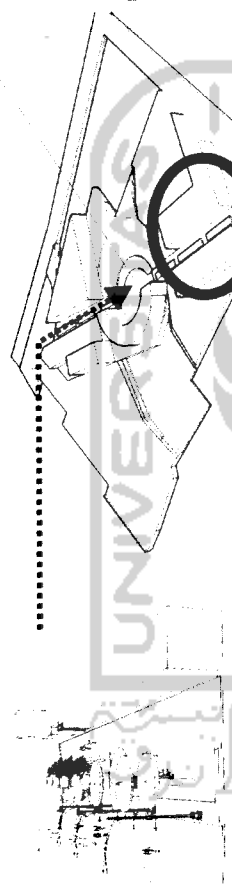
entrance dari jalan babarsari utara sebagai entrance yang utama maka diperlukan area drop off dan penanda khusus



balaho city walk menjadi bentuk penanda khusus penggunaan paving menjadi penanda ruang yang secara tidak langsung membedakan antara jalan beraspal dengan area citywalk

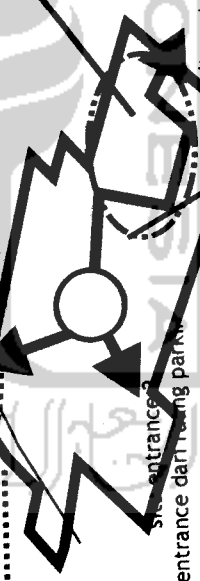
penggunaan elemen vegetasi seperti pohon pada sisi-sisi drop off area memberi kesan pada kawasan menjadi sejuk dan akrab

bentuk linier pedestrian dipertahankan sampai pada center point saja dari entrance, sebagai axis lurus dan penanda visual lurus bahwa ada ruang khusus berupa open space di tengah city walk. selain itu disisi-sisinya secara fleksibel diberi ritel sebagai magnet pelengkap dengan melihat etalase-etalase ritel pada waktu berjalan



akses linier menuju ke centre

site entrance utama

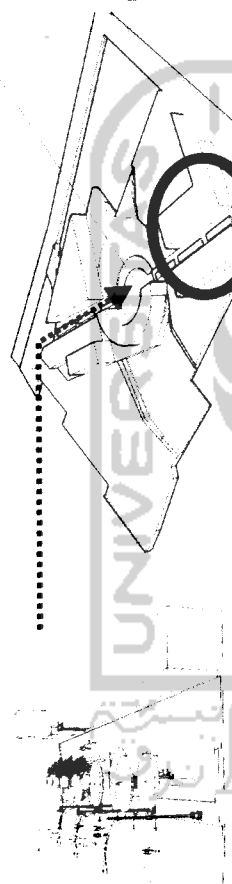


alur linier yang dibelokkan memunculkan ruang terbuka yang dapat secara fleksibel dapat digunakan sebagai area plaza/taman

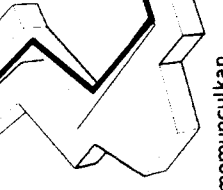
site entrance 3



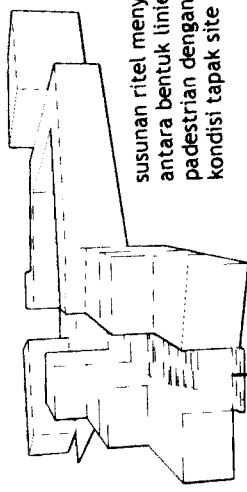
open space sebagai center dan point of interest



jika mempertahankan bentuk linier lurus maka akan menjadikan persepsi kebosanan bagi pejalan kaki untuk itu diperlukan surprising bentuk pedestrian dengan membuat alur berkelok pada liniernya



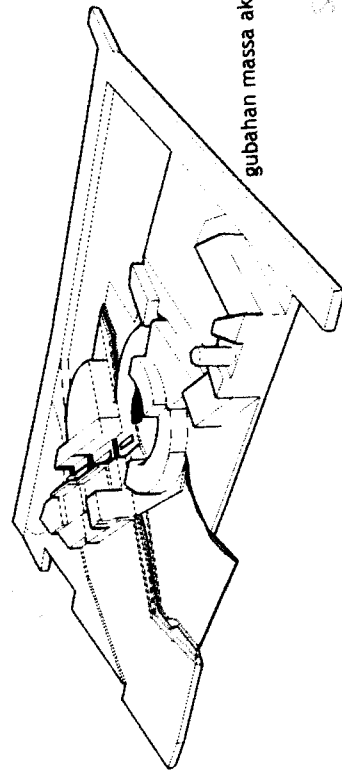
64



susunan ritel menyesuaikan antara bentuk linier pedestrian dengan kondisi tapak site

ketinggian antar tanah, dicapai dengan membuat tangga diantara jalur pedestriannya

gubahan massa akhir

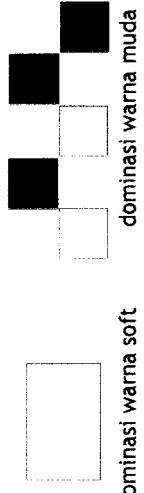


b. unsur rekreatif pada bahan dan warna

pemilihan bahan atau material menjadi aspek penting yang dapat memberikan kesan rekreatif pada ruang-ruang penggunaan bahan-bahan yang bersifat natural menjadikan kesan akrab antara citywalk dengan pejalan kaki

contoh : pada ruang padestrian berikut

warna dinding didominasi warna-warna yang soft terutama pada ritel, sedang untuk fungsi hiburan dapat digunakan warna-warna yang muda

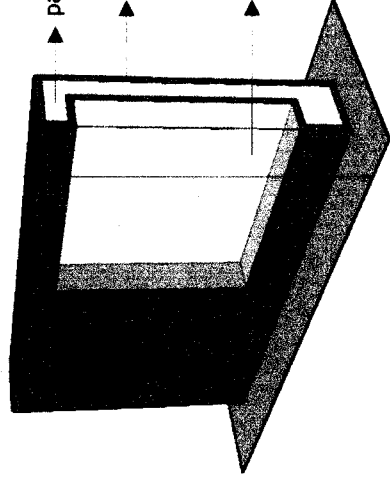


dominasi warna soft dominasi warna muda

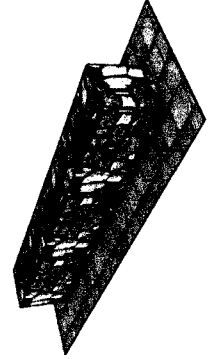
pemilihan warna yang mencolok dan bentuk monumental seperti merah adalah untuk memberikan kesan penanda sesuai seperti repetisi atau memimbulkan interest untuk dilihat oleh pengunjung

Finishing pada tembok tidak diaci, melainkan pasngan bata dibiarkan hanya ditutup semen dan campuran pasir yang ditempel sehingga memiliki kontur yang langsung diberi cat tembok

penonjolan dan penggunaan warna yang berbeda untuk nama masing-masing ritel



selain itu penggunaan batu kali yang disusun rapi juga dapat memberikan sentuhan natural



jenis pemilihan pohon yang rindang dan memiliki tingkat tajuk lebar pohon lebar seperti : beringin, sengon, cemara.

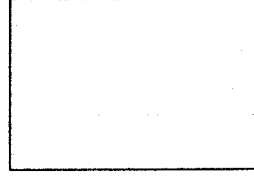


pada waktu malam hari pohon diberi lampu melingkar untuk memberikan kesan hidup.

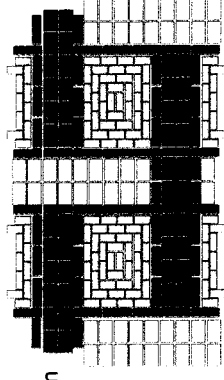
elemen tempat sampah juga memberikan kesan rekreatif dan keseragaman, selain itu pemberian vountain, sculpture, tempat duduk dapat memberikan nuansa ruang menjadi hidup



konsep penataan konblok penggunaan paving dari konblok yang ditata dengan pola penataan 1/2 bata warna dari cat konblok, dan dipilih warna natural dan soft, sedikit warna merah, hijau dan hitam dan didominasi warna konblok asli



ditata berdasarkan pola dan bahan

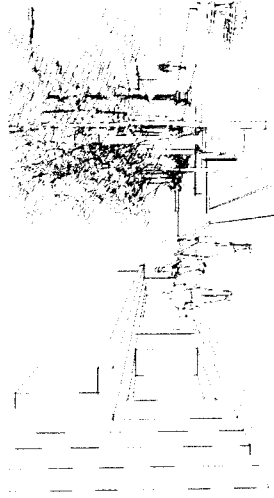


bentuk pola penataan konblok

bentuk konblok lurus

Konsep penampilan bangunan

ditinjau dari gubahan masa bangunan



▶ open space

berada ditengah site yang berfungsi sebagai center point dari segala macam aktifitas, dapat diakses dari berbagai site entrance. Letak pada kondisi site berada di sisi paling bawah.



letak open space

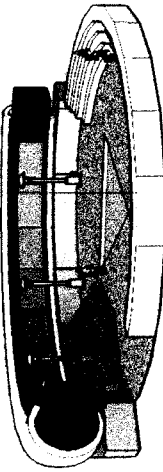
deretan ritel kecil ◀

pengelola ◀

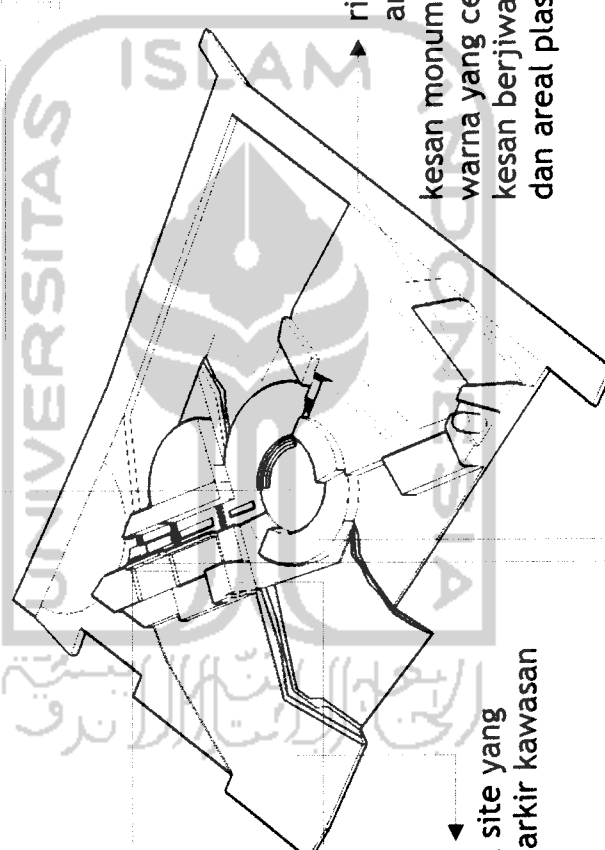
area parkir ◀
memanfaatkan areal site yang besar sebagai area parkir kawasan

plasa dan taman ◀

foodcourt ◀



bentukan foodcourt, dengan menampilkan bentuk setengah melingkar dengan perpaduan konstruksi baja dan beton

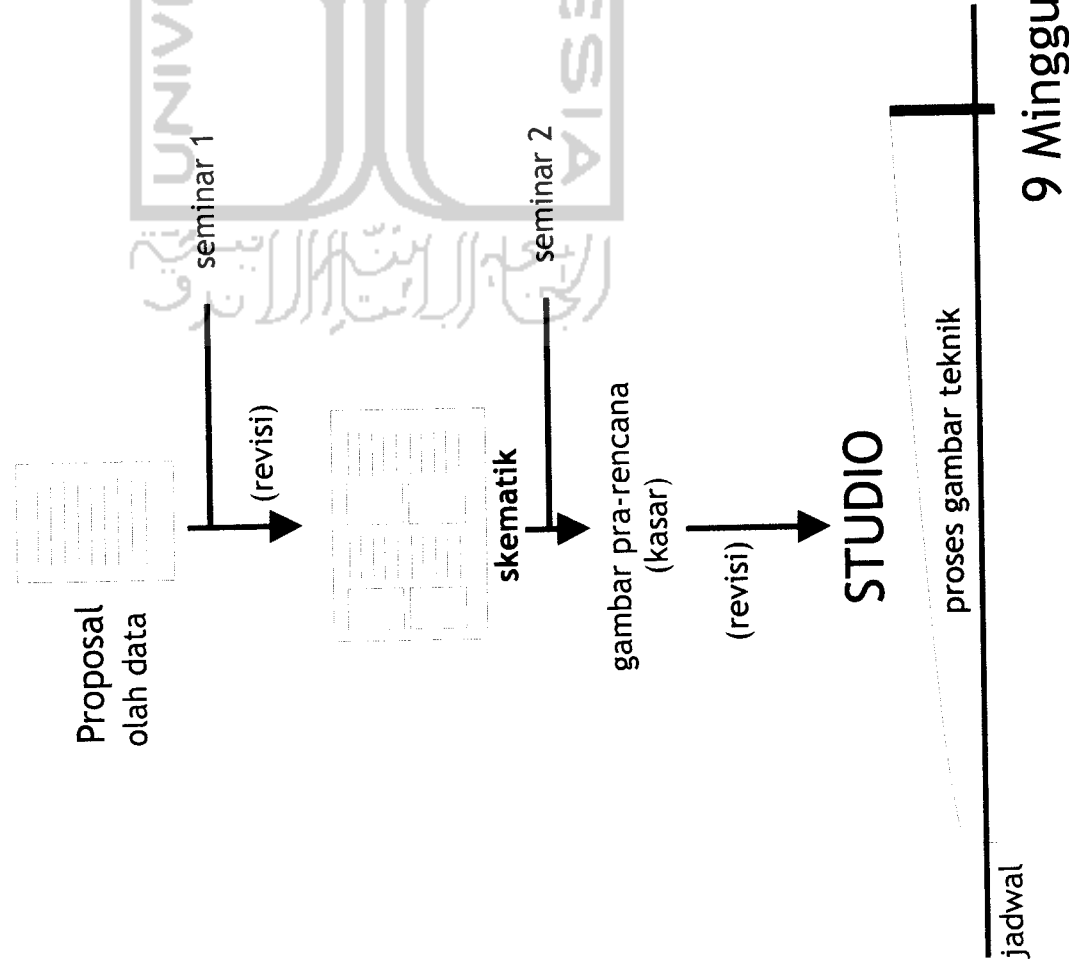


ritel sedang dan area hiburan

kesan monumental dan penggunaan warna yang cerah memberikan sentuhan kesan berjiwa muda, sebagai tempat hiburan 66 dan areal plasa terbuka



Kendala distudio



Kendala-kendala dalam proses pengerjaan studio :

Pada awal studio, hasil akhir pasca skematik desain mengalami beberapa revisi dari hasil seminar yang kedua.

Site plan menjadi arahan untuk menentukan awal dari pengerjaan gambar.

Besarnya lahan membuat banyaknya denah yang harus dibuat, terdiri atas tiga lantai, yaitu basement lantai satu dan lantai dua, bentuk massa bangunan memanjang dan kecil-kecil. Dengan menggunakan sistem grid dalam penentuan jarak antar kolomnya.

Sistem penggambaran dipermudah dengan membuat sistem block pada gambar. berdasarkan hasil penzooningan dan olahan siteplan secara fix.

Block A dengan ritel-ritel dan ruang pengelola;

Block B dengan kumpulan ritel, coffeshop, loss hp, dan entrance;

Block C berupa kumpulan ritel;

Block D berupa ruang bilyard, karaoke dan movie box;

Block E berupa foodcourd dengan open spacenya;

dan Block Basement, sebagai area parkir dalam mobil dan motor;

selebihnya sisa site adalah landscape.

antar block dipisahkan hingga menentukan denah, tampak, potongan, dan sistem strukturnya.

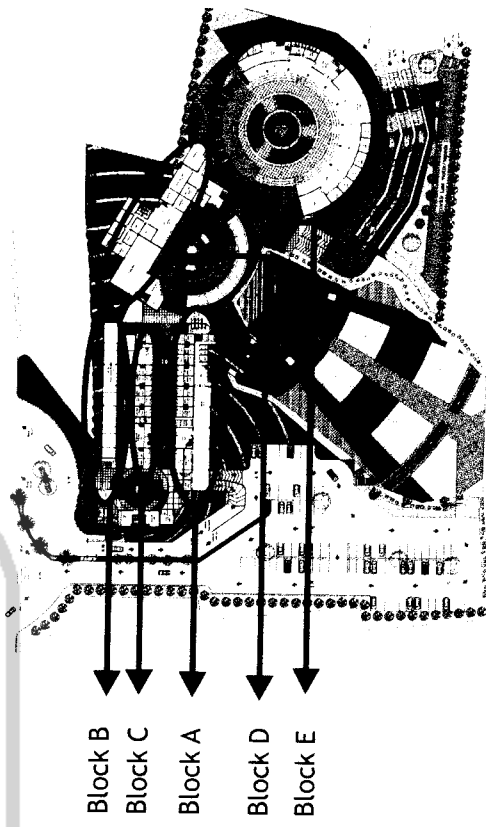
Kendala distudio

Karena site plan menjadi acuan untuk menentukan sistem block maka siteplan harus diselesaikan terlebih dahulu. Masa pengerjaannya pun molor dari target karena sempat terjadi revisi hingga dua kali. hal ini terjadi karena kurang puas terhadap hasil yang dibuat sehingga diulang dan diulang berkali-kali. Pengerjaannya sendiri hampir memakan waktu dua setengah minggu di studio.

Pasca Siteplan diselesaikan (tampak peletakan massanya) maka tinggal membuat denah perblock, sekaligus membuat rancangan-rancananya terutama rencana atap sebagai acuan untuk membuat situasi. lalu kemudian denah block lantai satu digabungkan lagi menjadi siteplan yang utuh. Begitu juga untuk rencana atapnya yang kemudian digabungkan menjadi situasi.

Kemudian pengerjaan denah lantai dua, tampak potongan rencana pondasi, kolom balok dibuat mengikuti jadwal dengan masing-masing block yang dibuat. Pembuatan potongan mengalami waktu yang lama, ketika sudah dibuat selalu ada perubahan yang menyangkut dengan struktur atau penyatuan pada kesamaan blocknya atau juga muncul ide yang menyangkut dengan penekanan hingga diubah lagi. Terkadang pengerjaannya menjadi lama karena satu block belum selesai sudah membuat block yang lain dan begitu seterusnya sehingga kurang fokus.

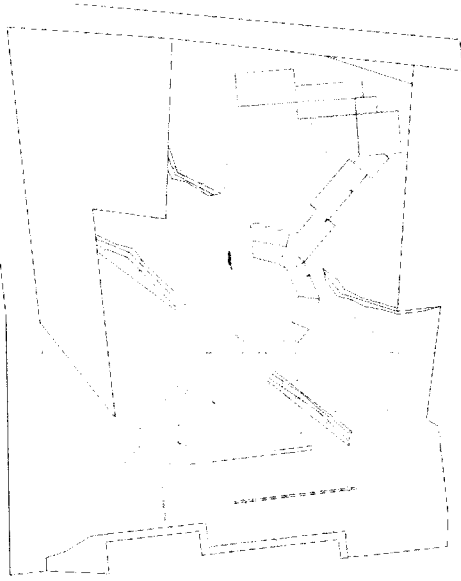
Utilitas menjadi tidak tergambar namun sebenarnya sudah terfikirkan untuk bagaimana sistem drainasenya, listrik, air maupun sistem utilitas yang lain, karena pada proses pembuatan denah sekaligus memikirkan bagaimana utilitasnya. Namun waktu distudio kurang mencukupi.



Revisi pada Gambar

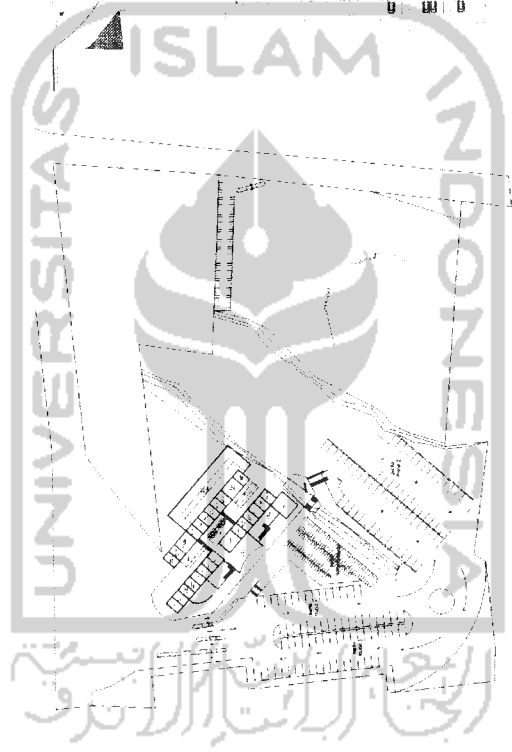


Revisi pada site Plan



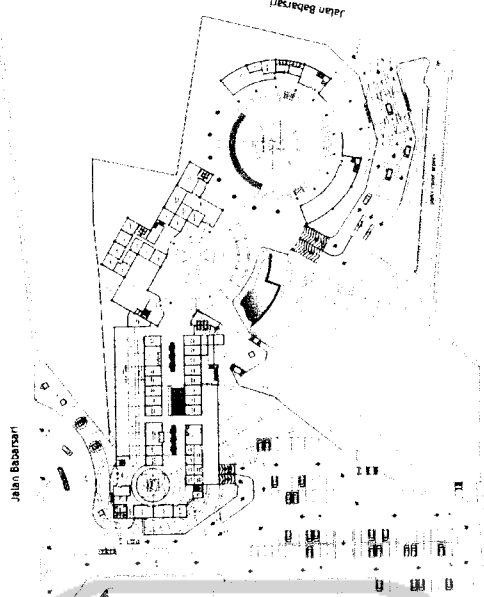
Gambar skematik

Gambar skematik memperhatikan tata masa dengan memperhatikan bentuk linier pada site. Ruang lahan dihabiskan dengan luas area parkir luar tanpa mempertimbangkan ruang parkir dalam. Memanfaatkan tinggi kontur pada lahan.



Gambar perubahan 1

Pada revisi pertama bentuk linier dipertahankan dengan mengubah tata penempatan masa bangunan. Ruang parkir mendominasi pada sisa site dengan memperhatikan alur pada dua arah jalan. Masa pada tengah bangunan diangkat dengan pertimbangan sebagai point of interest dengan tetap mempertahankan kontur site.



Gambar perubahan 2

Bentuk linier tidak melulu lurus, melainkan secara fleksibel dapat patah namun harmonis dan teratur. Secara konsep digambarkan demikian. Kontur sedikit diubah pada tengah site. Lahan site menjadi lebih fleksibel karena dengan dibuat basement dibawah bangunan. Dengan pertimbangan untuk ruang parkir dalam dan banyak menciptakan ruang kosong yang dapat dimanfaatkan.

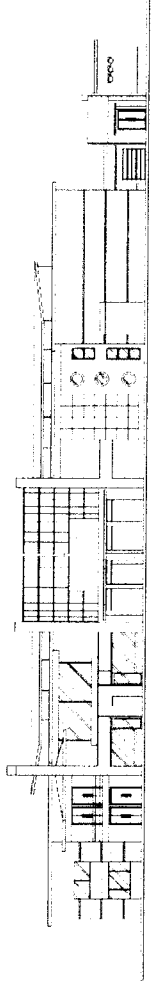
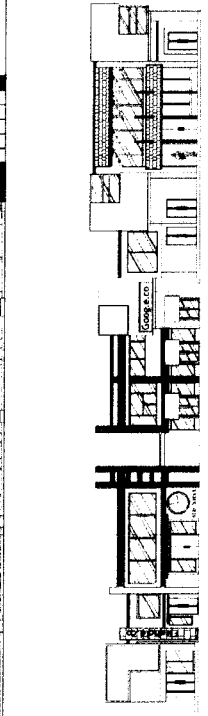
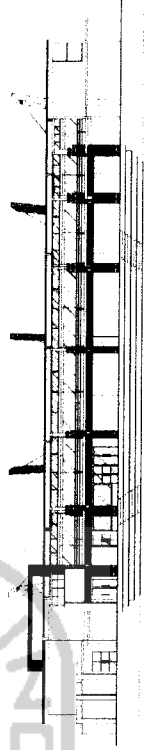
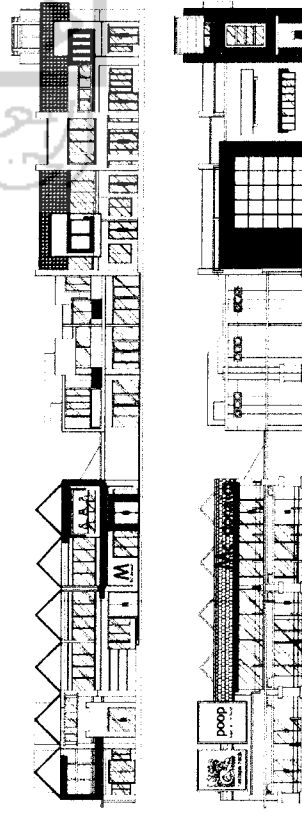
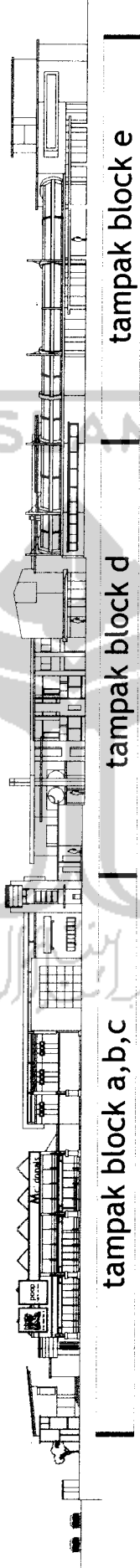


Revisi pada Gambar

Revisi pada masing-masing block

Pada penggambaran denah tidak memiliki banyak kendala karena mengikuti sistem grid dan dipikirkan sekaligus pada pembuatan site plan. Namun pada penggambaran tampak bangunan mengalami beberapa kali revisi.

Tampak pada skematik



tampak block a, b, c

tampak block E

tampak block D

Teori Data dan Spesifikasi



Pengertian City Walk

City Walk sebenarnya tak lebih dari koridor jalan yang dikhususkan untuk deretan toko.

Dimana jalan tersebut bukan milik public melainkan berada dilahan properti milik pengembang privat yang diperuntukkan sebagai ruang public

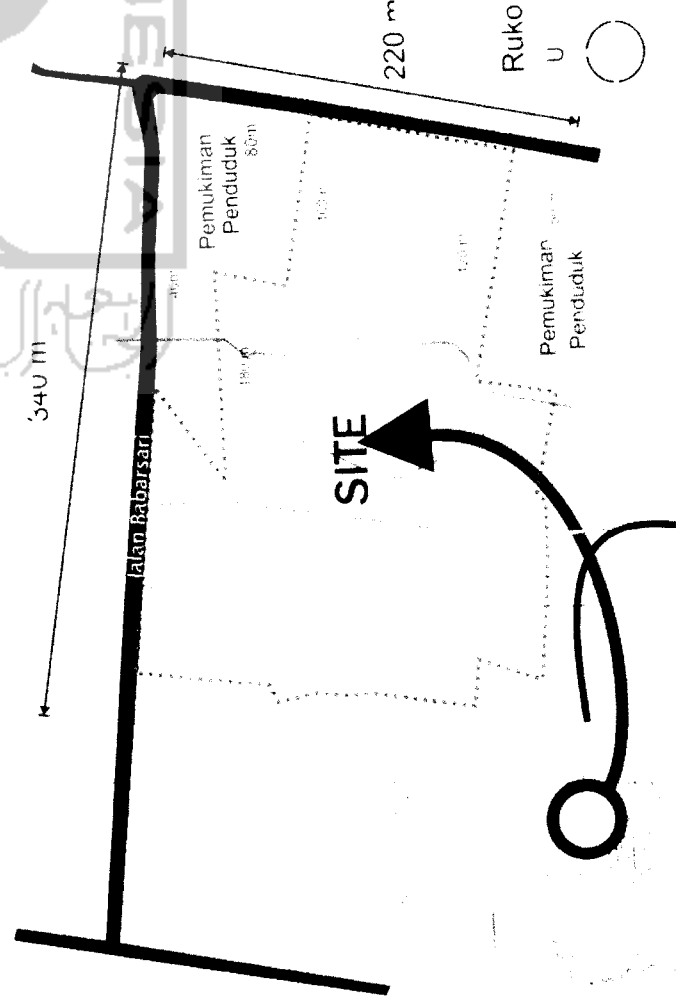
Secara umum *city walk* sendiri adalah tak lebih dari sebuah ruang terbuka yang dikhususkan sebagai pusat perbelanjaan pada satu koridor jalan kota yang ramai dan dikenal publik dengan penataan ruang yang mengelompokkan kegiatan yang memiliki sifat yang berbeda-beda seperti kegiatan belanja, rekreasi, pergerakan, promosi, layanan jasa hingga kegiatan penunjang lainnya seperti parkir, taman dalam satu kawasan yang sifatnya teratur.

Spesifikasi Bangunan

Bangunan dirancang dengan penekanan pada fleksibilitas baik diruang dalam dan ruang luar

Lokasi :
Jalan Babarsari Kecamatan Depok, Sleman Yogyakarta

Luas Lahan : 37.500 meter persegi
Luas Bangunan : 15.000 meter persegi
RCR : 40 %
Jumlah Lantai : 2 Lantai dan 1 lantai basement





Perencanaan tapak (zoning)

Kawasan pembangunan City walk ini adalah kawasan multi fungsi yang dikembangkan secara terpadu dibatasi sekurang- kurangnya oleh dua buah jalan kolektor, yang dapat digunakan sebagai akses masuk menuju kawasan city walk.

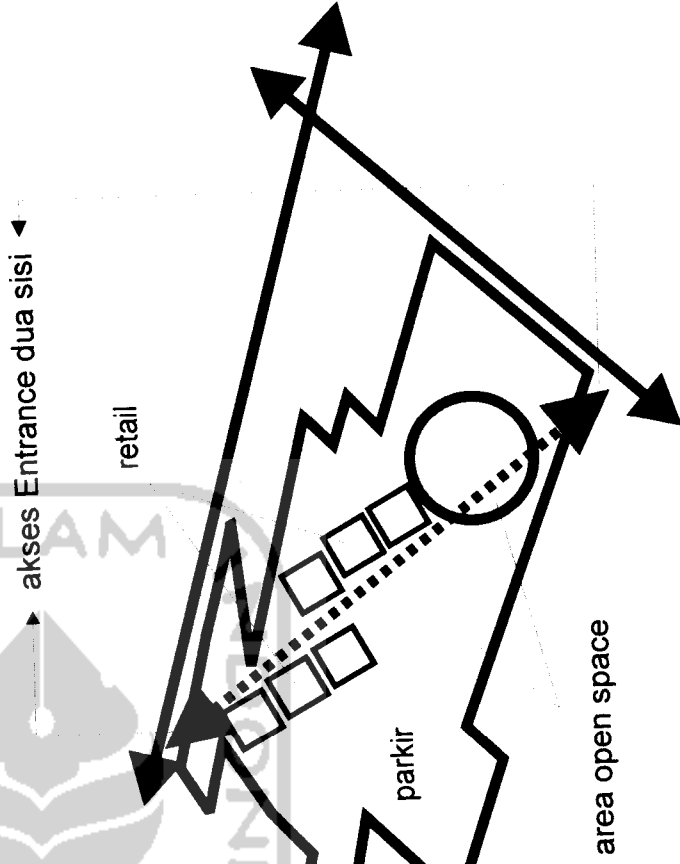
Kinerja dan kualitas lingkungan dari suatu kawasan city walk ini, jauh lebih baik dari sekedar gabungan dari beberapa unsurnya. Kualitas lingkungan kota yang baik di Yogyakarta umumnya terjadi akibat pola pembangunan kapling. Pada konsep kawasan pembangunan city walk, kualitas lingkungan kota(babarsari) yang baik tercipta akibat proses perencanaan terpadu dari semua fungsi proyek, serta perlakuan terhadap kawasan city walk sebagai suatu daerah perencanaan yang tunggal dan besar.

Karena itu, kawasan City walk memiliki peran penting bagi peningkatan kualitas lingkungan kota babarsari, baik pada lahan sendiri maupun terhadap kawasan di sekitarnya.

Keuntungan :

- Kelenturan (fleksibilitas) konsep tata ruang baik dalam maupun luar.
- Mendorong terselenggaranya pengembangan lingkungan yang bersifat campuran
- Nilai-nilai rekreatif dari keterpaduan konsep arsitektural
- Peningkatan kemampuan (daya dukung/daya tampung lahan)

Fleksibilitas adalah lentur. sehingga dapat diubah-ubah.dari dasar inilah yang kemudian diterapkan dalam penentuan zoning ruang dimana pencapaian menuju ke bangunan dapa melalui akses Entrance dua sisi



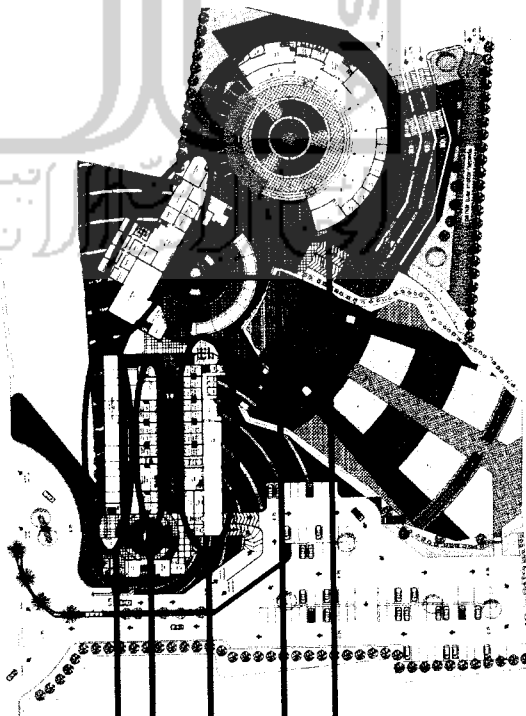
Penjelasan Desain



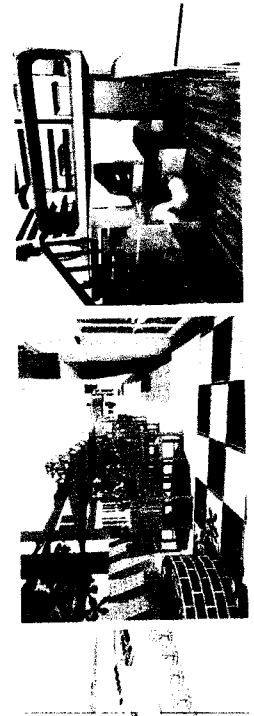
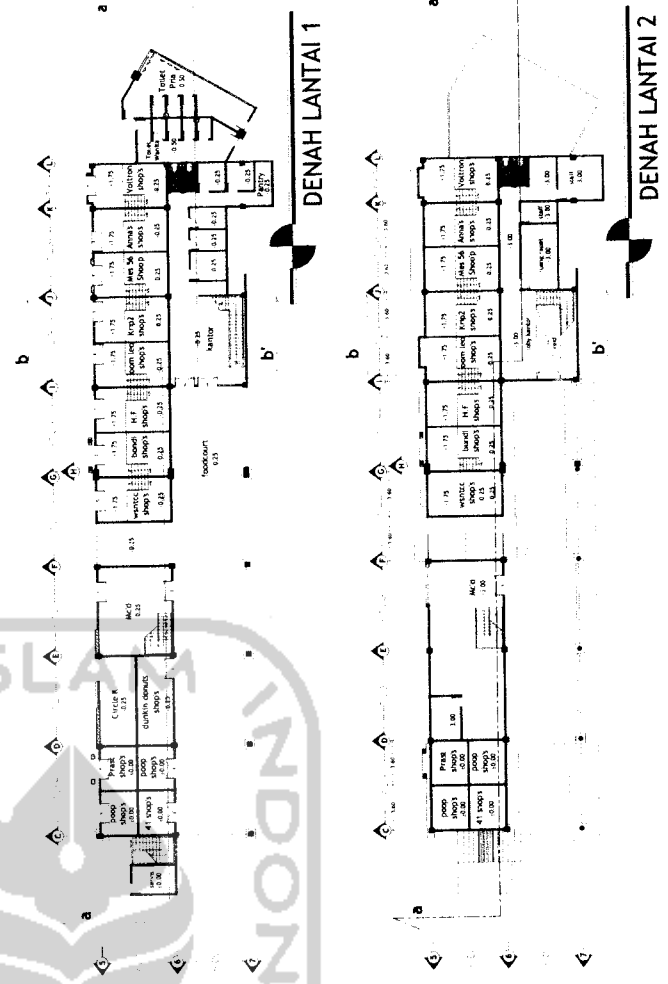
Untuk mempermudah dalam menyelesaikan desain maka sistem pembangunan kawasan city walk dipisahkan menjadi sistem per-block

Block A

Block A adalah masa bangunan yang terdiri dari 15 ritel, 1 ruang terbuka untuk foodcourt, ruang pengelola kawasan, dan Lavatory untuk pria dan wanita



- Block B
- Block C
- Block A
- Block D
- Block E

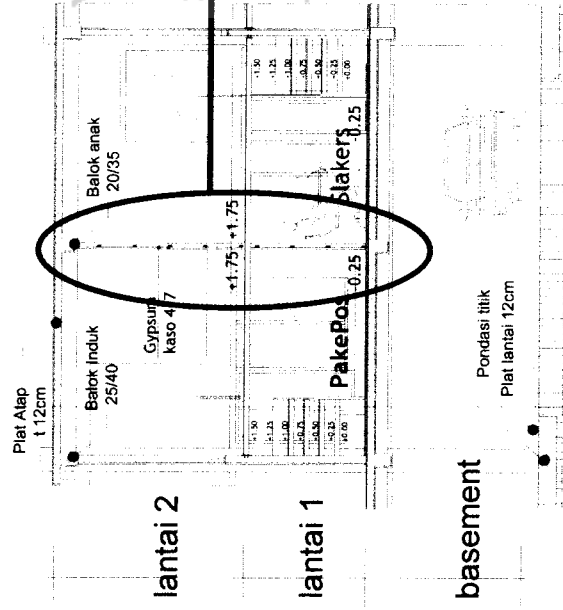


Penjelasan Desain



Block A

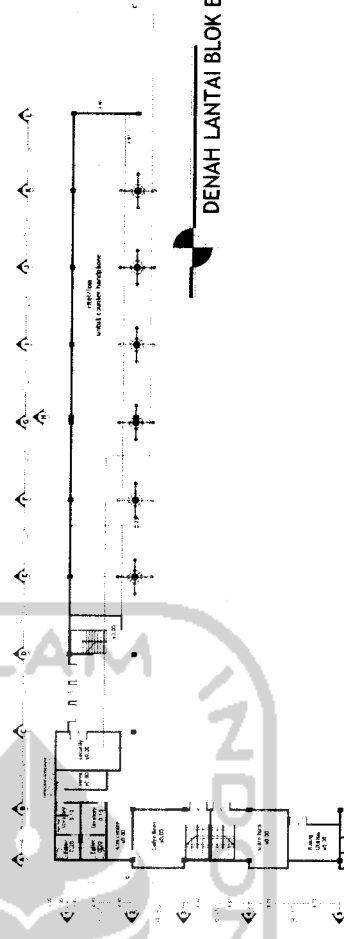
ruang fleksibilitas pada block a ditunjukkan dengan penggunaan bahan pada modul perancangan



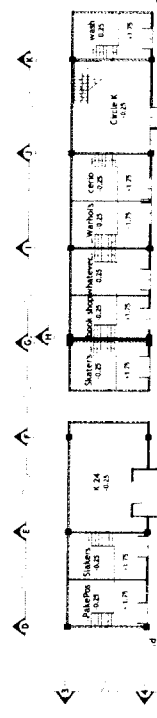
penggunaan papan gypsum digunakan sebagai pembatas antar ritel. tetapi bila memungkinkan penyewaan dengan 2 ritel makan tinggal membuka gypsum ini.

Block B dan C

bentuk ruang sistem block baik di block B dan C memiliki typical yang sama dengan block A. seperti pada sistem pembatas antar ritel, besar ukuran ritel semua sama.



DENAH LANTAI BLOK E



DENAH LANTAI BLOK C

setiap ritel memiliki luasan ruang 3,6 X 6,00 meter persegi dengan ditambah lantai dua semi permanen.

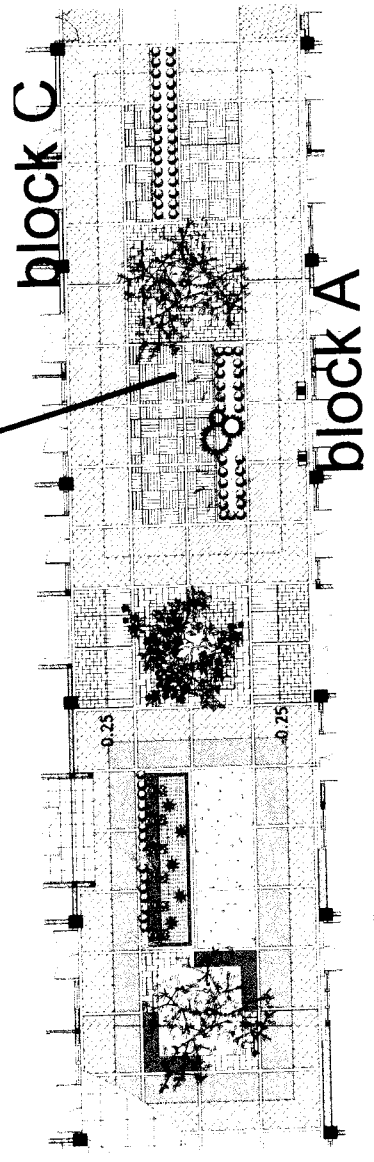
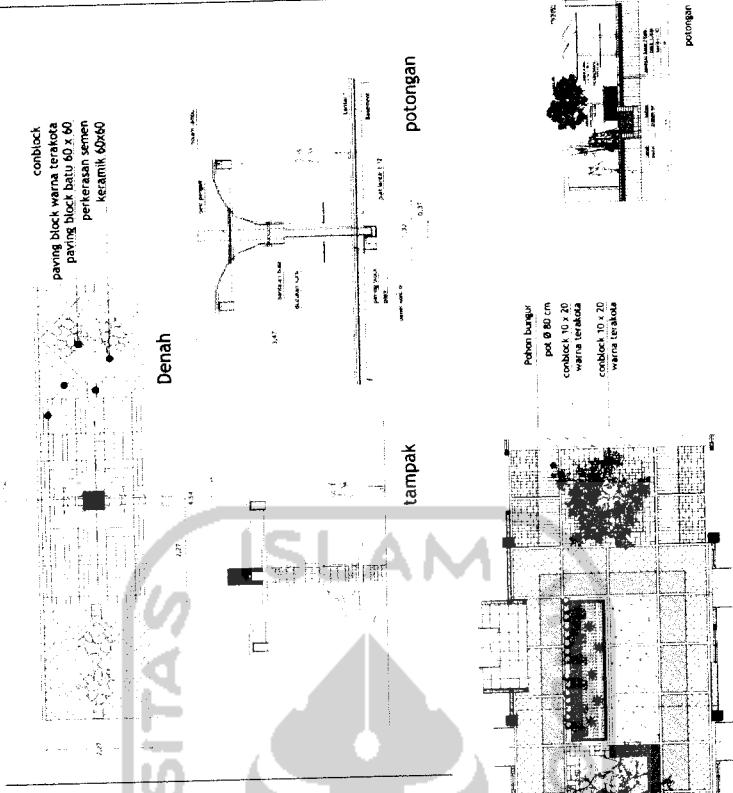
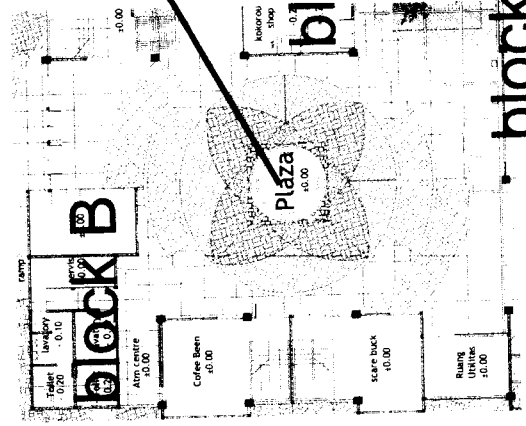
Penjelasan Desain



Block B dan C

ruang fleksibilitas pada block b berada pada open space yang sewaktu waktu dapat digunakan dan beralih fungsi.

Plaza menjadi penghubung antar ruang block dapat digunakan sebagai open space.

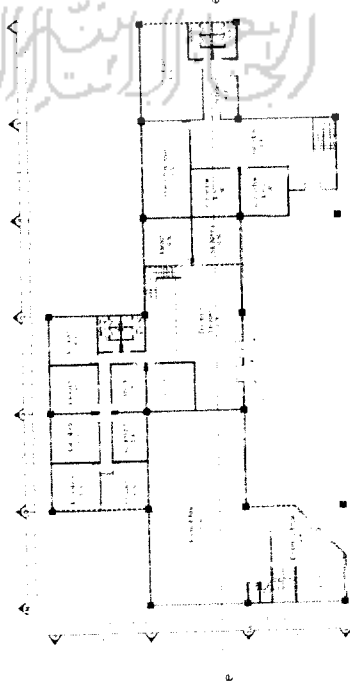


Penjelasan Desain



Block D

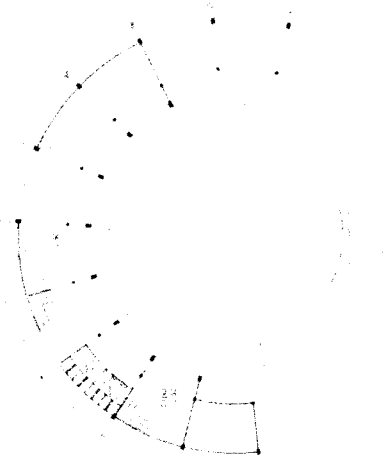
tatanan masa yang memiliki ruang fungsi rekreatif seperti ruang bilyard, karaoke dan ruang movie box.



DENAH LANTAI 1

Block E

tatanan masa yang memiliki ruang fungsi rekreatif seperti ruang bilyard, karaoke dan ruang movie box.



DENAH LANTAI 2

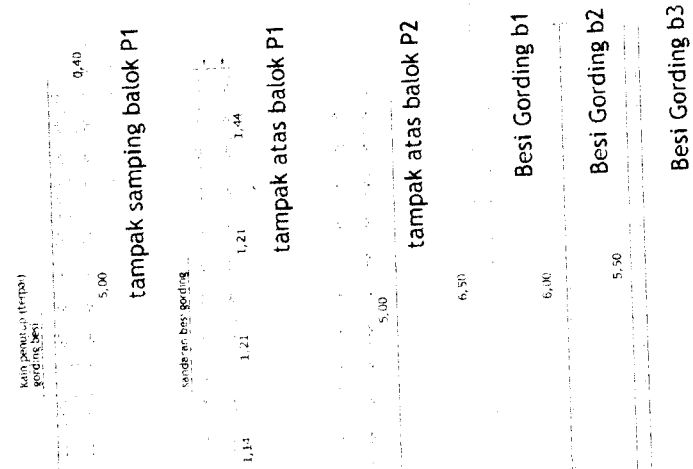
pada tata masa ini terdapat open space yang secara fleksibel dapat berubah-ubah sesuai waktu dan kegiatan

Penjelasan Desain

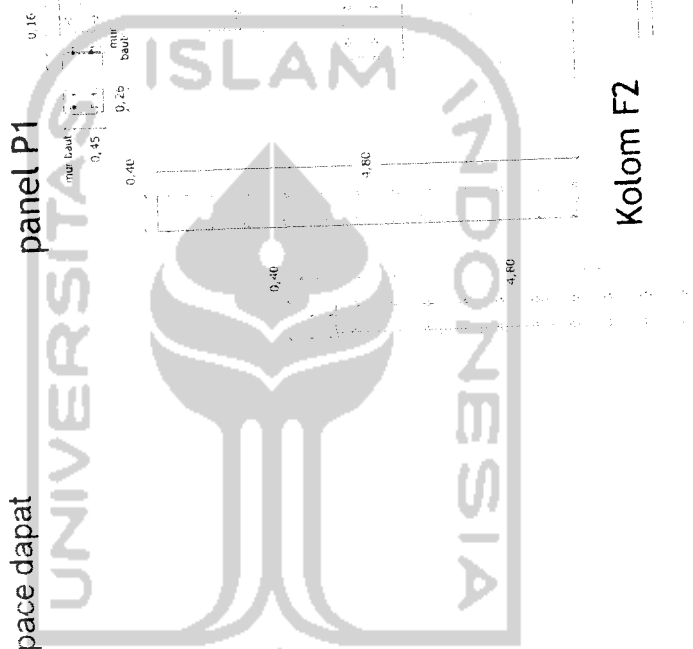


Block E

pada waktu tertentu jika diinginkan maka area open space dapat diberikan panel sebagai rangka penutup atap



panel P1



F1 Kolom F1

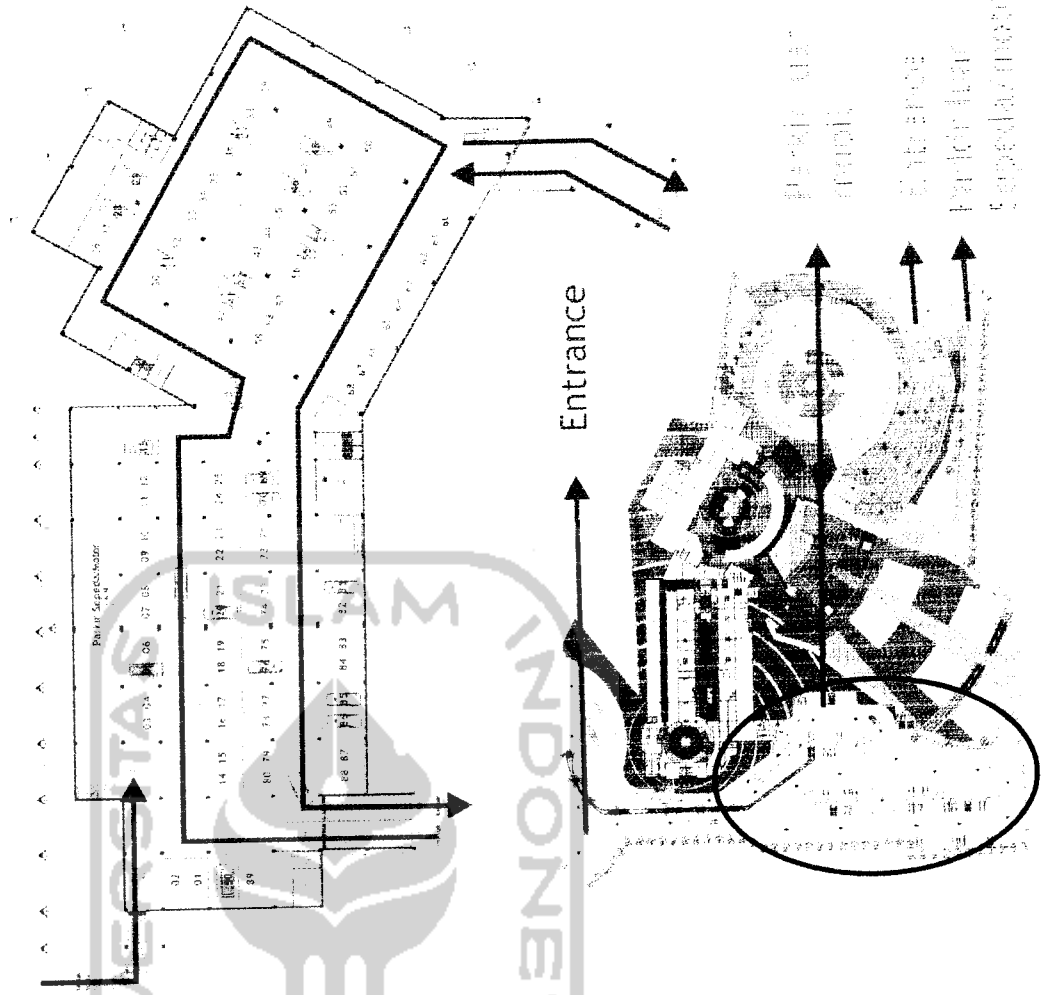
Kolom F1



Sistem tata Parkir

Sistem parkir mempengaruhi kualitas lingkungan site dalam kaitannya dengan kegiatan komersial serta dampak visual terhadap bentuk fisik bangunan. Besar luasan site menjadi faktor pendukung untuk mempunyai lahan parkir yang besar. Fleksibilitas ruang parkir dibagi menjadi dua yaitu tata parkir ruang (basement) dan tata parkir ruang luar. Pilihan ruang parkir dalam basement karena faktor iklim seperti hujan dan panas dan juga penghematan luas lahan. sedang parkir luar menjadi faktor pendukung ruang parkir dalam (basement) dan dapat pula berubah fungsi untuk kegiatan lainnya.

Pada ruang basement dipilih bentuk podium dengan .
Luas : 4304 meter persegi
Daya tampung : 89 Mobil dan 104 sepeda motor.





Konsep Tampak Pada Bangunan

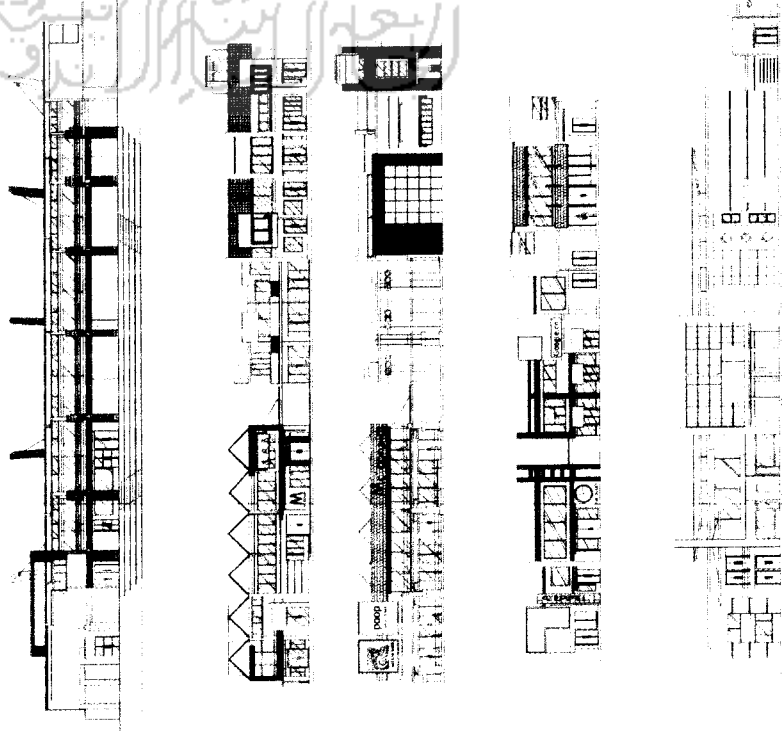
Konsep Penampakan bangunan didasarkan pada pertimbangan bentuk rekreatif. Bentuk Geometri adalah bentuk yang fleksible, maksudnya dapat diubah-ubah, dibelah, diputar dan digabungkan kembali. Dengan tetap harus memperhatikan fungsi dan nilai estetis bangunan juga memperhatikan kaitan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

Karenaberada pada koridor jalan babarsari yang merupakan kawasan padat akan pemukiman dan pertokoan, maka tampilan bangunan juga menyesuaikan bentuk atap dengan menggabungkan bentukun geometri.

Bentang kolom pada bangunan di ukur berdasarkan grid fungsi ruang yang digabungkan berdasarkan aktifitas fungsi yang akan digunakan.

Kesan kokoh ditunjukkan dari penampilan fasad yang geometris. Yang memberi nuansa kokoh dan rekreatif dengan ritme yang kuat.

Kesan ramah ditunjukkan dengan permainan landscape dari vegetasi yang memberi kesan informal santai dan rekreatif.



Penjelasan Desain



3D keseluruhan bangunan

Sistem Struktur

Sistem struktur yang digunakan adalah sistem rangka dimana penentuan jarak antar kolom menggunakan grid perancangan dari hasil analisis program kegiatan

Sistem rangka meliputi :

Sub struktur :

menggunakan footplat dan pondasi basement

kombinasi kolom balok beton dengan sistem struktur rangka

Bahan struktur :

Beton bertulang

Dinding pengisi :

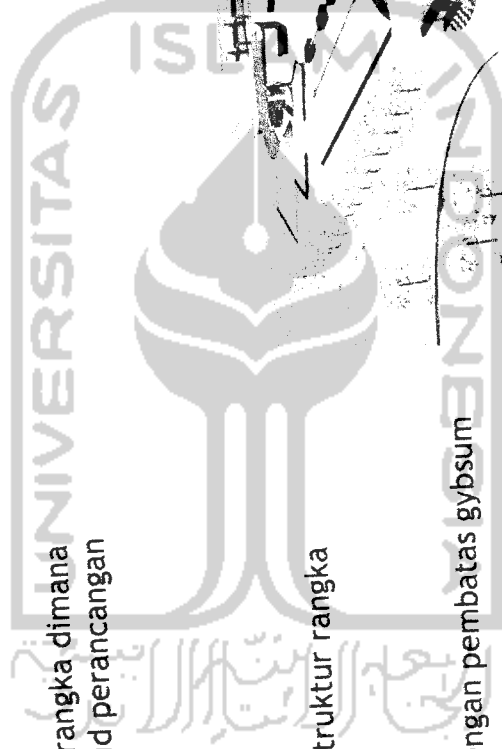
Kombinasi batu-bata dan beton cetak juga dengan pembatas gybsum

Partisi :

Kaca,GRC, plywood

Atap :

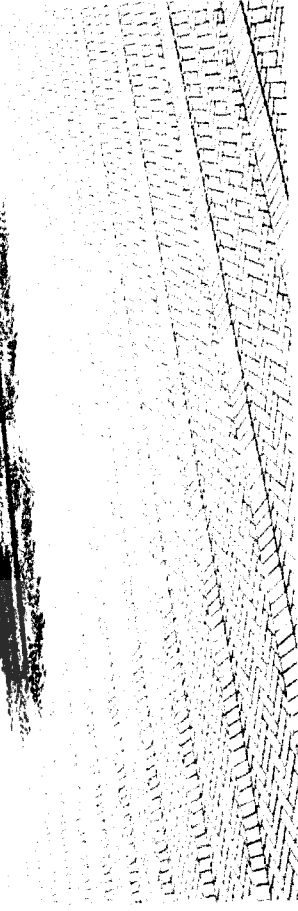
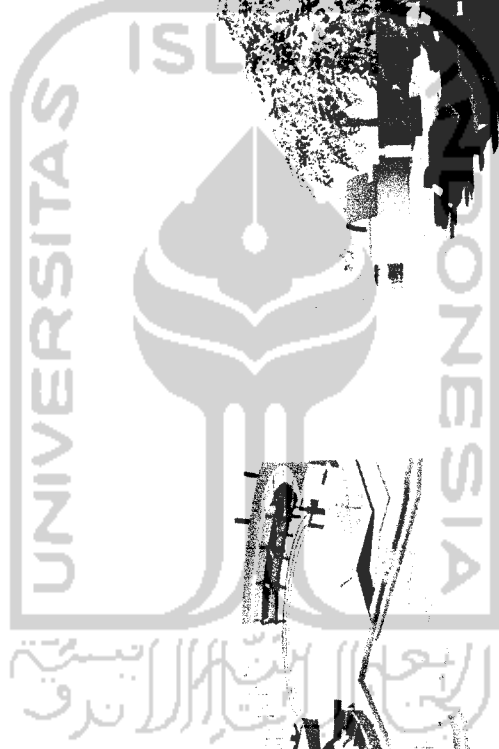
dag beton dan rangka atap alumunium



Penjelasan Desain



3D Eksterior



Penjelasan Desain



3D Eksterior (plaza)



Penjelasan
Desain



3D Interior dalam ritel



DAFTAR PUSTAKA

- Andyono, Yuli S. 2006. Indonesia Shopping Centers #1, Design, concept and lifesyle, PT. Griya Asri Prima.
Architectural record. 2007
Ernest Neufert, Architect's Data.
Joseph De Chiara and John Callender, Time Saver Standart for Building Types.
Panero, Julius; Martin, Zelnik. Dimensi Manusia dan ruang interior
Ashihara, Yoshinabu, 1983. Exterior Design in Architecture, terjemahan sugeng gunardi, Merancang Ruang luar, PT. Dian Surya, Surabaya.
Panero, Julius; Martin, Zelnik. Dimensi Manusia dan ruang interior.
Citywalk - artikel IAI; Aditya W. Fitrianto, 2006

