

BAB II

DATA DAN TEORI

II.1. TINJAUAN PUSTAKA

II.1.1. Tinjauan Pusat Perbelanjaan

II.1.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan merupakan pertokoan eceran yang bermacam-macam dan menceritakan rencana fasilitas-fasilitas sebagai pemersatu kelompok untuk memberikan tempat perbelanjaan yang baik secara maksimal kepada pemakai atau konsumen dan pembukaan maksimal untuk barang-barang yang diperdagangkan.⁶ Dari hal ini dapat diketahui bahwa, sebuah pusat perbelanjaan haruslah direncanakan dan dirancang dengan selalu memperhatikan fasilitas-fasilitas pendukung, baik dalam konteks pemaksimalan barang-barang atau hal-hal yang diperdagangkan maupun konteks pemaksimalan ruang-ruang yang mawadahi pergerakan manusia sebagai pengunjung dalam sistem perbelanjaan modern.

Pusat perbelanjaan dapat pula diartikan sebagai suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuannya adalah memetik keuntungan.⁷

Pusat perbelanjaan menggunakan kata pusat karena pusat perbelanjaan merupakan suatu komplek pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual (klasifikasi Pusat Perbelanjaan berdasarkan bentuk fisik).⁸

⁶ Joseph De Chiara and John Callender, *Time Saver Standards for Building Types*, (USA:Mc GRAW-HILL,1990), p.779.

⁷ Victor Gruen, *Centers for The Urban Environment:Survival of The Cities* (New York : Van Nostrand Reindhold Co, 1973), p.23

⁸ Nadine Bedington, *Design of Shopping Center*, (New York : Butterworth Design Series, 1982), p.14

II.1.1.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Jenis Pusat Perbelanjaan⁹

a. Open Mall / Mal Terbuka

Merupakan mall yang terbuka langsung terhadap cahaya matahari tanpa diberi pelingkup sehingga memberi kesan yang luas dan cocok untuk daerah udara sedang.

b. Composit Mall / Mal Gabungan

Merupakan gabungan antara mal terbuka dan tertutup, dimana sebagian terbuka dan bagian lainnya tertutup

c. Closed Mall / Mall Tertutup

Merupakan suatu bangunan lengkap, dimana pedagang dan pemilik toko terlindung dalam bangunan yang tertutup dan terkontrol serta dimungkinkan terjadi interaksi sosial dengan dilengkapi fasilitas rekreasi seperti tempat duduk, taman, ruang pameran atau promosi dan pelengkap lainnya. Mal tertutup dilengkapi dengan pengkondisian udara, sementara untuk pencahayaan alami dimungkinkan dengan sky light.

B. Berdasarkan Skala Pelayanan¹⁰

a. Pusat perbelanjaan lokal

Pusat perbelanjaan lokal ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 500 s/d 40.000 penduduk. Luas arealnya berkisar antara 30.000 s/d 100.000 sq ft (2.787 s/d 9.290 m²) dengan unit terbesar berupa supermarket.

b. Pusat perbelanjaan distrik

Pusat perbelanjaan distrik ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 penduduk dengan skala wilayah. Luas arealnya berkisar 100.000 s/d 300.000 sq ft (9.290 s/d 27.870 m²) yang terdiri dari junior department store, supermarket dan toko-toko.

⁹ Maithland, Bary, Shopping malls, Planning and Design, (New York : Nichols Publishing Co, 1987), P. 9
¹⁰ Victor Gruen, Centers For The Urban Enviroment : Survival Of The Cities (New York : Van Nostrand Reinhold Co, 1973), P. 23

c. Pusat perbelanjaan regional

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 150.000 s/d 400.000 penduduk dengan skala wilayah. Luas arealnya antara 300.000 s/d 1.000.000 sq ft (27.870 s/d 92.990 m²) yang terdiri dari junior departement store, departement store dan jenis toko-toko.

C. Berdasarkan bentuk fisik¹¹

a. Shopping street

Toko yang berderet sepanjang jalan dan membentuk pola pita.

b. Shopping center

Komplek pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau di jual.

c. Department store

Suatu toko besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai yang menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang memiliki tata letak yang khusus untuk memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 s/d 20.000 m².

d. Supermarket

Merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self service. Dari area penjualan dengan luas area berkisar antara 5.000 s/d 7.000 m².

e. Department store dan supermarket

Merupakan bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan kedua jenis pusat perbelanjaan di atas.

f. Super store

Merupakan toko satu lantai yang menjual bermacam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem self service. Luasnya berkisar antara 5.000 s/d 7.000 m².

¹¹ Nadine Bedington, *Design of Shopping Center*, (New York : Butterworth Design Series, 1982), p.14

II.1.1.3. Unsur-unsur Pada Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan kuantitas barang yang diperdagangkan

a. Toko grosir

Merupakan toko yang menjual barang dengan jumlah besar atau secara partai, dimana barang dalam jumlah besar tersebut biasanya disimpan di tempat lain dan yang terdapat di toko-toko hanya sebagai contoh.

b. Toko eceran

Merupakan toko yang menjual barang dalam jumlah relatif sedikit atau persatuan barang. Lingkup sistem eceran ini lebih luas dan fleksibel dari pada grosir selain itu toko retail akan banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

B. Berdasarkan variasi barang yang diperdagangkan

a. Specialty shop

Merupakan toko yang menjual jenis barang tertentu, misalnya: toko pakaian, toko sepatu, toko kaca mata, toko perhiasan dan sebagainya.

b. Variety shop

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang seperti toko kelontong.

C. Berdasarkan sistem pelayanan pada pusat perbelanjaan¹²

a. Personal service

Pembeli atau konsumen dilayani oleh pramuniaga dari belakang counter, biasanya untuk barang mahal dan eksklusif.

b. Self selection

Pembeli atau konsumen memilih barang, kemudian memberitahu pramuniaga untuk diberikan nota tanda pembelian untuk melakukan pembayaran pada kasir.

¹² Victor Gruen, *Shopping Town USA : The Planning of Shopping Centers*, (New York : Van Nostrand Reinhold Co, 1960),p.23

c. Self service

Pembeli atau konsumen dengan membawa keranjang atau trolley yang tersedia, memilih barang yang dibutuhkan dan dibawa menuju kasir untuk membayar barang yang telah diambil.

II.1.1.4. Materi Yang Diperdagangkan Pada Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan jenis materi yang diperdagangkan¹³

a. Demands goods

Barang-barang pokok yang diperlukan sehari-hari.

b. Convenience goods

Barang-barang yang sering dibutuhkan, tetapi bukan merupakan kebutuhan pokok dan bukan tidak dibutuhkan sehari-hari

c. Impulse goods

Barang-barang kebutuhan khusus, mewah, luks, digunakan untuk kenyamanan dan kepuasan. Misalnya: perhiasan, asesoris dan sebagainya.

B. Cara penyajian barang yang diperdagangkan¹⁴

a. Bentuk tempat penyajian barang

1. Table fixture: bentuk meja menerus.
2. Counter fixture: bentuk almari rendah.
3. Cases fixture: bentuk almari transparan.
4. Box fixture: kotak-kotak terbuka.
5. Back fixture: rak-rak almari yang terbuka atau transparan yang sekaligus sebagai penyimpan.
6. Hanging case: almari penggantung.
7. Etalase(jendela peraga): merupakan suatu komponen penyajian barang yang letaknya diluar toko, mempunyai fungsi sebagai alat

¹³ Joseph De Chiara and John Callender, *Time Saver Standards for Building Types*, (USA : Mc Graw – Hill, 1983), p.731.

¹⁴ Ernst Neufert, *Data Arsitek, Jilid 1*, Edisi kedua, (Jakarta : Erlangga 1995),p.190-196

promosi untuk mengenalkan barang-barang yang dijual kepada konsumen sebelum masuk toko.

b. Tempat untuk menampung kegiatan dan standar

1. Lay out toko (retail)

2. Lay out toko besar (department store dan supermarket)

Bentuk wadah penyajian barang atau tempat untuk menampung kegiatan, tidak semuanya digunakan pada pertokoan tetapi hanya digunakan sebagai standar dengan barang-barang yang akan dijual dan disusun berdasarkan suasana yang diinginkan.

C. Sifat materi yang diperdagangkan

a. Bersih, meliputi barang yang diperdagangkan dan tempat.

b. Tidak berbau, untuk barang yang berbau ditempatkan dan dilakukan dengan pengemasan kusus.

c. Tidak mudah busuk.

II.1.2. Tinjauan Pelaku dan Jenis Kegiatan Pada Pusat Perbelanjaan

II.1.2.1. Pelaku kegiatan

Pelaku kegiatan pada suatu pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi.¹⁵

A. Konsumen atau pembeli

Konsumen atau pembeli adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan barang dan jasa dengan melakukan transaksi serta melakukan kegiatan rekreasi di dalam pusat perbelanjaan. Kondisi social ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Semakin tinggi tingkat social ekonominya, semakin tinggi pula tuntutan kualitas pelayanan kebutuhannya. Di dalam pusat perbelanjaan ini konsumen atau pengunjung memperoleh banyak pilihan barang dan pelayanan maksimal dalam melakukan transaksi serta menikmati suasana yang menyenangkan dan rekreatif.

¹⁵ Bahtiar Efendhy, *Pusat Perbelanjaan di Cilacap – Jawa Tengah* (Yogyakarta : TA UII,2001),p.18

B. Pedagang

Pedagang pada pusat perbelanjaan ini sebagai penyewa atau pembeli ruangan yang disediakan oleh investor sebagai tempat untuk menjual barang dagangannya. Pelaku kegiatan ini berkemauan untuk memperoleh sewa ruang yang menguntungkan usahanya dan dapat memasarkan barang dagangannya secara efektif. Pedagang yang menyewa pusat perbelanjaan biasanya mempunyai modal sedang hingga besar.

C. Pengelola

Pengelola disini menginginkan dapat menyediakan fasilitas yang menguntungkan pedagang yang terlibat melakukan kegiatan di dalam pusat perbelanjaan.

D. Supplier

Pengisi barang dagangan di pusat perbelanjaan yang diperlukan oleh pedagang atau penjual.

II.1.2.2. Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang diwadahi pada pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut :

A. Kegiatan perdagangan (jual-beli) yang meliputi:

1. kegiatan penyajian barang
2. kegiatan pergerakan
3. kegiatan pelayanan

B. Kegiatan pengelolaan yang meliputi:

1. kegiatan operasional
2. kegiatan manajemen
3. kegiatan maintenance

C. Kegiatan pengadaan barang yang meliputi:

1. dropping (bongkar muat barang) dan distribusi barang
2. kegiatan penyimpanan

D. Kegiatan rekreaf

1. kegiatan jalan-jalan
2. kegiatan menikmati fasilitas yang ada

II.1.3. Tinjauan Kebutuhan Ruang

Aktivitas dalam suatu pusat perbelanjaan sangat kompleks dan berhubungan, dilakukan oleh banyak orang dengan kepentingan dan tujuan yang berbeda-beda.

Untuk mempermudah pengelompokan kegiatan yang sangat kompleks dan berhubungan, maka kegiatan dibagi menjadi:

- A. Kegiatan perdagangan dan rekreasi yang dikelompokkan menjadi satu dalam ruang utama.
- B. Kegiatan pengelolaan dan pengadaan barang yang dikelompokkan menjadi satu dalam ruang pendukung.
- C. Kegiatan perawatan, teknis dan keamanan dikelompokkan menjadi satu dalam ruang service.

Tabel II.1
Pelaku dan Kebutuhan Ruang

KELOMPOK RUANG	JENIS KEGIATAN	PELAKU KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG
RUANG UTAMA	1. Keg. Perdagangan 2. Keg. Rekreatif	1. Pedagang Penjualan 2. Pembeli / Konsumen	1. Toko Retail 2. Department Store 3. Supermarket 4. Main mall, atrium 5. R. Permainan Anak 6. Food bazar 7. Cafeteria 8. Lavatory
RUANG PENDUKUNG	1. Keg. Pengelolaan	1. Direksi 2. Sekretaris	1. R. Direksi 2. R. Sekretaris

	2. Keg. Pengadaan Barang	3. Staff 4. Suplier dan Pedagang	3. R. Staff 4. R. Tamu 5. R. Rapat 6. R. Dapur 7. Garasi Truk Suplier 8. Gudang 9. R. Stok barang 10. Lavatory
RUANG SERVICE	1. Keg. Perawatan, Operasional 2. Keg. Keamanan	1. Teknisi 2. Cleaning Service 3. Satpam	1. R. Teknis 2. R. Cleaning service 3. R. Keamanan 4. Pos Satpam 5. R. Genset 6. R. Travo 7. R. Gardu PLN 8. R. Tangki + Pompa 9. R. Mekanikal dan Elektrikal 10. Gudang 11. Lavatory 12. R. Parkir pengunjung 13. R. Parkir pengelola

II.1.4. TINJAUAN SUASANA REKREATIF PUSAT PERBELANJAAN

II.1.4.1. Pengertian Rekreatif

Rekreatif berasal dari kata rekreasi yang berarti penyegaran kembali badan dan pikiran atau sesuatu yang menggembarakan hati dan menyegarkan seperti hiburan, piknik.¹⁶

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, (Jakarta : Balai Pustaka, 1991), p829

Definisi rekreatif adalah sesuatu yang tidak membosankan, tidak monoton, dapat memberikan kesenangan tersendiri, sesuatu yang dapat menghibur.¹⁷

Dari pengertian diatas, terdapat banyak unsur yang dapat dimanfaatkan dalam menciptakan suasana rekreatif pada suatu pola ruang. Pada dasarnya suasana rekreatif itu muncul seiring dengan adanya bentukan pola-pola masa bangunan, selain itu suasana rekreatif juga bisa diciptakan dengan adanya fasilitas-fasilitas yang diciptakan sebagai tempat hiburan.

II.1.4.2. Karakter Rekreatif Pada Pola Tata Ruang Dalam dan Luar

Karakter rekreatif pada pola tata ruang dalam dan ruang luar dapat tercermin pada beberapa hal, antara lain:

A. Keanekaragaman ruang

Untuk menciptakan karakter rekreatif pada ruang dalam memerlukan adanya keanekaragaman dari beberapa hal yang digunakan pada suatu perancangan, dengan cara mengkomposisikannya. Keanekaragaman akan lebih terasa dalam menciptakan karakter rekreatifnya jika dibandingkan dengan hal-hal yang bersifat monoton.¹⁸

B. Warna

Warna adalah unsure yang paling mencolok, yang dapat membedakan suatu bentuk terhadap lingkungannya. Warna juga dapat mempengaruhi bobot visual suatu bentuk.¹⁹

C. Material

Material adalah karakter permukaan suatu bentuk tekstur yang dapat mempengaruhi baik perasaan kita waktu menyentuh maupun kualitas pemantulan cahaya yang menimpa permukaan bentuk tekstur.²⁰

¹⁷ Francis J.Geck, M.F.A, *Interior Design and Decoration*, (New York : WM.G.Briwn Company Publisher,1984)

¹⁸ Edward T. White, *Concept Sourcebook, a Vocabulary of Architecture Form*, (Bandung : Intermatra, 1990)

¹⁹ Francis D.K. Ching, *Arsitektur Bentuk – Ruang & Susunannya*, (Jakarta : Erlangga, 1996), P.50

²⁰ Francis J. Geck, M.F.A, *Interior Design and Decoration*, (New York : WM. G. Briwn Company Publisher,1984), P.6

D. Dekorasi

Merupakan suatu olahan pada elemen ruang, dapat berupa dekorasi tempelan ataupun dekorasi langsung. Dekorasi berfungsi untuk memperindah atau menciptakan suatu suasana ruang pada suatu pola ruang terutama pada ruang dalam.

II.1.4.3. Tuntutan Kegiatan Kreatif

Bila seseorang berada pada sirkulasi linier yang lurus, akan membuat seseorang merasa bosan atau enggan untuk menyusuri, apabila seseorang tidak yakin akan adanya sesuatu yang benar-benar dibutuhkan di ujung perjalanan.

Sedangkan menurut (Morkhis Ketchum, 1957)²¹ menyatakan bahwa "tuntutan kegiatan kreatif yang menginginkan adanya suatu bentuk yang lain supaya tidak membosankan dan adanya keinginan perlu sistem pergerakan yang mendukung", yaitu menurut kimenatika gerak antara lain:

- A. Gerakan berjalan
- B. Gerakan berhenti sejenak
- C. Gerakan berhenti lama
- D. Gerakan istirahat
- E. Gerakan menikmati view sekeliling

II.1.5. Tinjauan Unsur Alam Sebagai Penambah Suasana Kreatif

Unsur alam yang akan digunakan sebagai penambah suasana kreatif pada pola tata ruang dalam pusat perbelanjaan ini adalah: sinar matahari, air dan tumbuhan dimana unsur-unsur ini, khususnya air dan tumbuhan dapat difungsikan sebagai olahan pembentuk elemen pada pola tata ruang dalam maupun ruang luar atau olahan elemen yang difungsikan sebagai dekorasi langsung.

²¹ Achid Zudhirianto, Shopping Center di Kawasan Pasar Wates, (Yogyakarta : TA UII, 2000), P.7

II.1.5.1. Sinar Matahari

A. Pemanfaatan sinar matahari

Bagi sebagian orang sinar matahari dengan cahayanya dapat memberikan kesenangan, lebih dari itu sinar matahari memberikan ketentraman pada suatu tempat dan waktu. Ketika menerapkannya dengan pertimbangan untuk psikologi dan kebutuhan fisiologis, sinar matahari dapat menciptakan ruang dalam yang nyaman, menyenangkan dan produktif.²²

Selain itu sinar matahari juga bisa memberikan efek warna tertentu dan berbeda-beda sesuai dengan sudut arahnya pencahayaan dan waktu memancarkan sinarnya. Efek warna yang ditimbulkan akan sangat mendukung terciptanya suasana rekreatif.

Matahari selain memberikan panas (radiasi) juga memberikan sinar (cahaya). Mengingat sinar matahari pada siang hari adalah merupakan sinar yang bermanfaat sekali bagi semua kehidupan baik di darat maupun di air, maka sinar matahari sangat diperlukan khususnya dalam pencahayaan bangunan. Tujuan pemanfaatan sinar matahari sebagai penerangan alami dalam bangunan adalah sebagai berikut:²³

- a. Ruang yang sehat mengingat sinar matahari mengandung ultraviolet yang memberikan efek psikologis bagi manusia dan memperjelas kesan ruang.
- b. Menggunakan sinar matahari sebagai cahaya alami sejauh mungkin ke dalam bangunan, baik sebagai sumber penerangan langsung maupun tak langsung.
- c. Menghemat energi dan biaya operasional bangunan.

Pemanfaatan sinar matahari ke ruang dalam dapat dilakukan dengan berbagai cara, dilihat dari arah jatuhnya sinar matahari dan komponen atau bidang-bidang yang membantu memasukkan dan memantulkan sinar matahari.

²² William M.C. Lam, *Sunlighting as Formgiver for Architecture*, 1986, p. 3

²³ Dwi Tangoro, *Utilitas Bangunan*, (Jakarta: UI-Press,1999), p. 66-67

Pada umumnya sinar matahari yang jatuh pada permukaan tanah atau bangunan dapat dinyatakan sebagai berikut :²⁴

- a. Sinar matahari langsung jatuh pada bidang kerja.
- b. Refleksi atau pantulan sinar matahari dari benda, bidang yang berada di luar bangunan dan masuk melalui bukaan.
- c. Refleksi atau pantulan sinar matahari dari halaman, yang untuk kedua kalinya dipantulkan kembali oleh langit-langit dan dinding ke arah bidang kerja.
- d. Sinar yang jatuh di lantai dan dipantulkan lagi oleh langit-langit.

Dalam pemanfaatan sinar matahari ini juga harus memperhatikan sifat sinar matahari itu sendiri, dimana sifat dari cahaya-kilaunya dapat menjadikan ketidakmampuan dan ketidaknyamanan dalam penglihatan.²⁵

Menggunakan sinar matahari dan menghadirkannya ke ruang dalam diharapkan akan semakin menambah suasana rekreatif pada pusat perbelanjaan ini, karena masuknya sinar matahari yang tidak secara langsung (sudah melewati media tertentu) secara besar-besaran pada ruang-ruang tertentu akan memberikan rasa tidak terkurung, terang alami dan perasaan menyatu dengan alam luar (atas, langit).

B. Material yang dapat meneruskan sinar matahari

Kaca atau plastik tembus cahaya dapat digunakan untuk pelapis luar sebuah bangunan sebagai jendela, *skylight* atau sebagai panel pada sistim dinding penutup, untuk memasukkan cahaya siang hari ke dalam ruang dalam.²⁶

a. Kaca

1. *Float glass*, terdiri dari :²⁷

- a. Clear float glass, dapat meneruskan 80-90 persen sinar, tergantung dari ketebalannya.

²⁴ Dwi Tangoro, *Utilitas Bangunan*, (Jakarta: UI-Press, 1999), p. 68

²⁵ Ernst Neufert, *Data Arsitek* Jilid I, Edisi Kedua, (Jakarta: Erlangga, 1995), p. 32

²⁶ Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-2

²⁷ Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-4

- b. Tinted glass, juga dikenal sebagai kaca penyerap panas, adalah digunakan untuk memantulkan dan menyerap sinar matahari.
 - c. Coated glass, merupakan kaca pemantul sinar (reflective glass) dan kaca rendah pancaran sinar (low – emissivity glass), yang kesemuanya diperuntukkan bagi tipe yang khusus bagi pengkacaan dan memiliki bentuk sangat tipis, menggunakan lapisan tembus cahaya yang menyerupai logam (*metallic*) untuk satu sisi permukaannya. Hal ini digunakan untuk sifatnya yang meneruskan dan memantulkan sinar.
2. *Laminated glass*, adalah dibuat dari dua atau lebih lapisan dari kaca.²⁸
 3. *Heat treated glass*, terdiri dari :²⁹
 - a. Tempered glass, adalah kaca yang dapat menerima suhu kira-kira pada 1300⁰F yang kemudian dengan cepat dapat mengurangi suhu dari yang diterimanya. Kaca ini juga tahan terhadap beban angin (defleksi).
 - b. Heat strengthened glass, adalah kaca yang dapat menerima suhu lebih rendah dari tempered glass.
 - c. Spandrel glass, merupakan salah satu dari tempered atau heat strengthened glass, yang berlapisan keramik dengan bermacam warna permanen yang digabungkan untuk permukaan interior atau dalamnya. Digunakan untuk penutup sebagai dinding.
- b. Plastik**
1. *Acrylic glazing*, terbuat dari *polymenthyl methacrylate (PMMA)*. Meskipun mudah tergores, *acrylic* mempunyai daya tahan terhadap cuaca, garam dan korosi. Penambahan plastik dapat digunakan

²⁸ Donald Watson, Time Saver Standards for Building Materials & System, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-5

²⁹ Donald Watson, Time Saver Standards for Building Materials & System, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-5

untuk meningkatkan daya tahannya, akan tetapi *acrylics* akan rentan terhadap keerusakan.³⁰

2. *Polycarbonate glazing*, terbuat dari bahan *polycarbonate (PC)* yang memiliki daya tahan yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan *acrylics*. Sinar dapat diteruskan sebesar 82-90 % dan dikombinasikan dengan penerusan infra merah yang rendah. Hal ini dapat menstabilkan suhu dengan melawan sinar *ultraviolet* ketika digunakan pada sisi luar.³¹
3. *Fiberglass reinforced polyester (FRP) glazing*, dapat meneruskan sinar lebih dari 85 %. Jenis ini lebih kuat dari pada *acrylics* akan tetapi tidak lebih kuat dari *polycarbonate*.³²
4. *Twin wall glazing*, dikembangkan untuk menciptakan suhu yang baik. Material yang digunakan bisa *acrylics*, *polycarbonate*, dan *fiberglass reinforced polyester*. Lebih dapat mengantisipasi radiasi panas sinar matahari dan dapat dibentuk melengkung (fabrikasi).³³

II.1.5.2. Air

Wujud kondisi fisik air mempunyai kekuatan untuk menciptakan suatu suasana dan kesan melalui pesonanya.³⁴

Banyak studi dan pembahasan yang dilakukan terhadap arti dan tradisi dasar dari keajaiban air, yang itu tidak akan terlepas dari pesona fisik dan alami dari air itu sendiri. Ketika bagian dari arsitektur mengolah dan menelusuri potensi-potensi dan efek yang ditimbulkan dalam batasan tertentu, maka dunia air akan memberikan banyak ragam terhadapnya, yang itu kembali pada fisik dan daya alam air. Banyak contoh yang muncul ketika desain dalam arsitektur melibatkan air, yaitu dengan banyaknya

³⁰ Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-6

³¹ Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-6

³² Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-6

³³ Donald Watson, *Time Saver Standards for Building Materials & System*, (USA: Mc Graw-Hill Companies, Inc, 2000), p.B2.7-6

³⁴ Charles W. Moore & Jane Lidz, *Water + Architecture*, (London: Thomas & Hudson Ltd, 1994), p.22

respon yang dimunculkan terhadap desain itu, mulai dari taman Jepang, taman Texas dan *landscape* di Inggris, yang kesemuanya itu muncul seperti halnya respon terhadap bangunan tinggi di Hongkong, lingkungan di Venesia dan villa desa di Prancis. Ketika respon itu muncul terhadap desain yang melibatkan air, terutama berangkat dari wujud kondisi fisik air, maka air ini mempunyai kekuatan untuk menciptakan suatu suasana dan kesan melalui pesonanya.³⁵

Bernard Forest de Belidor dalam *Architecture hydraulique* yang dipublikasikan antara tahun 1773 dan 1753, sebagai ensiklopedi dalam *Water + Architecture* yang digunakan hingga saat ini, membagi cara pengolahan air berdasarkan bentuk dan karakternya dengan :³⁶

A. Jet d'eau

Merupakan pengolahan air yang ditembakkan vertikal dari bawah, dan secara alami dengan kekuatannya air akan berkembang secara horizontal. *Jet d'eau* akan berbentuk garis lurus ke atas dengan bunga air dipuncaknya.

B. Barceau

Merupakan pengolahan air yang ditembakkan juga, akan tetapi tidak secara vertikal. *Berceau* ditembakkan dengan membentuk parabola, dan berkembang ketika membentur atau mengenai tujuannya.

C. Nappe

Merupakan pengolahan air yang pergerakannya lebih halus, dimana air yang mengalir secara horizontal dijatuhkan hingga menimbulkan efek gerak dan berkembang.

D. Cascade

Merupakan pengolahan air dijatuhkan dengan efek gerak yang ditimbulkan lebih keras. *Cascade* terbagi dalam 2 jenis yaitu *cascade waterfall* dengan efek jatuhnya yang berulang-ulang dan *cascade plume* merupakan olahan air alami (air terjun).

³⁵ Charles W. Moore & Jane Lidz, *Water + Architecture*, (London: Thomas & Hudson Ltd, 1994), p.22

³⁶ Charles W. Moore & Jane Lidz, *Water + Architecture*, (London: Thomas & Hudson Ltd, 1994), p.152

E. Basin

Merupakan kolam yang terdiri dari *jet d'eau*, *cascade* dan *nappe*, dimana terjadi pergolakan dan pertemuan efek gerak dari air dan menimbulkan benturan-benturan dalam wujud ombak dengan efek jatuhnya air pada puncak gelombang secara halus.

F. Grilles

Merupakan *barceau* dalam jumlah yang banyak, akan tetapi lebih halus efek jatuhnya air, karena efek jatuh diharapkan pada kedalaman kolam.

II.6.3. Tumbuhan

Tumbuhan dapat menjadi hal yang betul-betul perlu dipertimbangkan dalam sebuah desain, lebih dari sekedar penghias. Bahkan tumbuhan bisa dibentuk sesuai dengan keinginan kita.³⁷

Tumbuhan juga mempunyai kemampuan untuk menciptakan suatu keindahan dalam pandangan, ketika tumbuhan itu ditata dan diatur dengan baik pada suatu lahan.³⁸

Hal lain yang tidak kalah pentingnya bagi tumbuhan adalah kemampuan tumbuhan untuk mengubah karbon dioksida sebagai sisa pembakaran, menjadi oksigen yang merupakan zat yang dibutuhkan makhluk hidup untuk bernafas.

Penggunaan unsur tumbuhan sebagai penambah suasana rekreatif pada pola-pola tata masa diolah sedemikian rupa sehingga bisa menimbulkan kesan tidak monoton dan membosankan.

Pengolahan pada tumbuhan juga bisa menimbulkan suatu kesan-kesan tertentu pada suatu bentukan ruang dalam suatu olahan masa. Selain itu tumbuhan juga bisa dimanfaatkan sebagai suatu pola pengarah pergerakan.

³⁷ Robert L. Zion, *Tree for Architecture an Landscape*, Second Edition, (New York : Van Nostrand Reinhold, 1995), p.152

³⁸ Robert L. Zion, *Tree for Architecture an Landscape*, Second Edition, (New York : Van Nostrand Reinhold, 1995), p.155

Dilihat dari karakternya tumbuhan tumbuhan mempunyai fleksibilitas yang sangat mendukung dalam suatu perancangan yang meliputi:

A. Bentuk

Bentuk tumbuhan sangat bervariasi dan beragam, dan setiap bentuk tumbuhan mempunyai karakter yang berbeda-beda. Karakter dari tiap bentuk tumbuhan inilah yang akan memberikan fungsi dari tumbuhan itu saat saat ditata dalam olahan site.

B. Warna

Warna tumbuhan sangat bervariasi dan bermacam-macam, bahkan dalam sebuah pohon bisa mempunyai karakter warna yang berbeda-beda. Keadaan warna pada tumbuhan sangat dipengaruhi oleh keadaan iklim, iklim yang berbeda akan memberikan warna yang berbeda pula. Variasi warna inilah yang akan menjadi bingkai bagi sudut pandang kita ke objek.

C. Kemampuan tumbuhan menciptakan oksigen

Kemampuan tumbuhan dalam menciptakan oksigen sendiri yang akan menimbulkan rasa sejuk, merupakan kelebihan dari tumbuhan didalam memberikan rasa nyaman yang akan diwadahi dalam suatu pengolahan site.

II.2. STUDI DATA

II.2.1. Lokasi dan Site

Lokasi site diambil disekitar jalan Jendral Sudirman yang merupakan pusat perekonomian di Purwokerto. Selain itu lokasi mempunyai akses yang baik dan jelas, kondisi dan kontur tanah relatif datar sedangkan view kearah site sangat baik karena ketiga ruas sisi site berhubungan langsung dengan jalan.

II.2.2. Potensi dan Kendala Site

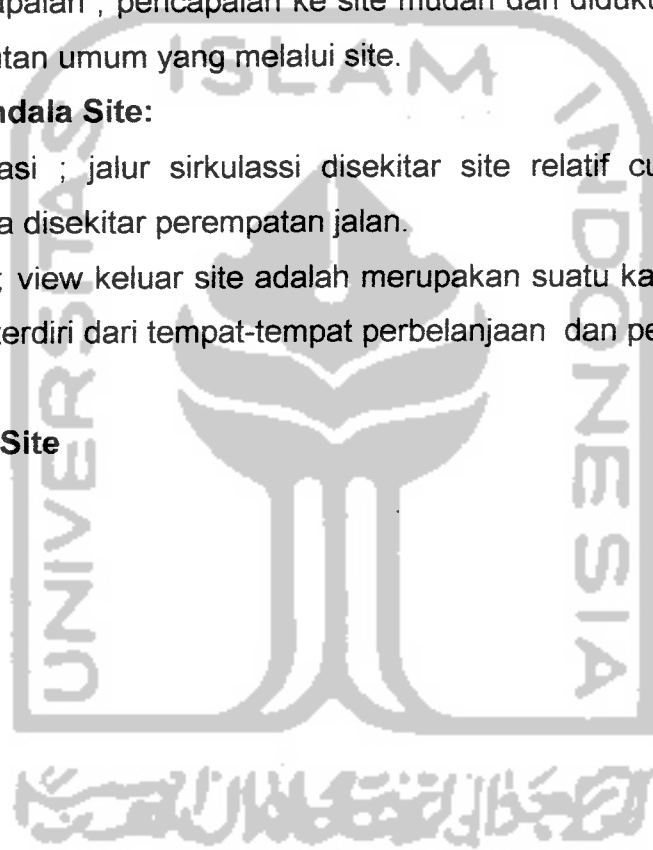
II.2.2.1. Potensi Site:

- A. Fisik alamiah ; Kontur tanah datar dan daya dukungnya baik.
- B. Lingkungan sekitar ; lingkungan di sekitar site masih memberikan fleksibel terhadap rancangan.
- C. Sirkulasi ; site dikelilingi oleh jalur sirkulasi kendaraan bermotor diketiga sisi site dan sudah adanya jalur pedestrian.
- D. Utilitas ; telah tersedianya jaringan infrastruktur yang berupa jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi dan saluran draenase.
- E. Pencapaian ; pencapaian ke site mudah dan didukung oleh adanya jalur angkutan umum yang melalui site.

II.2.2.2. Kendala Site:

- A. Sirkulasi ; jalur sirkulassi disekitar site relatif cukup padat dan site berada disekitar perempatan jalan.
- B. View ; view keluar site adalah merupakan suatu kawasan yang kompleks yang terdiri dari tempat-tempat perbelanjaan dan pemukiman.

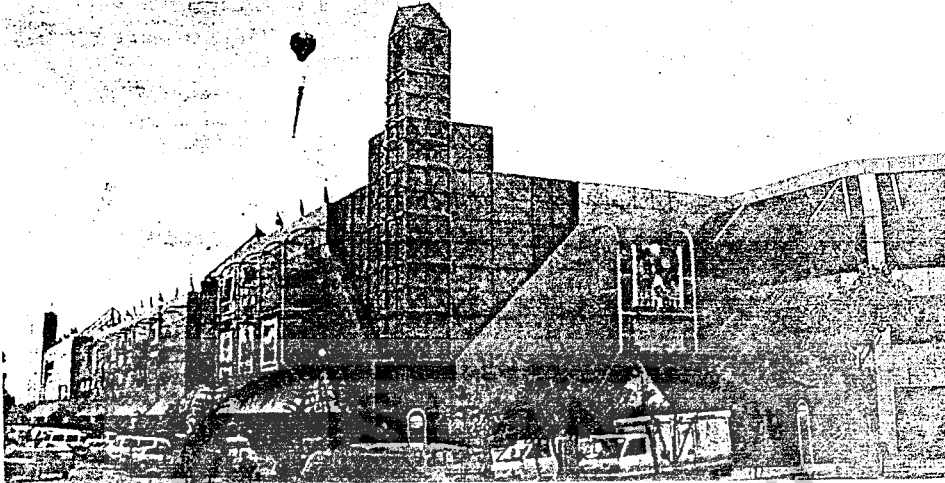
II.2.3. Peta Site



II.3 STUDI KASUS

II.3.1. Pondok Indah Mall³⁹

II.3.1.1. Koridor Tunggal Untuk Memberi Kenyamanan



Gambar II.1
Vasade Pondok Indah Mall

Pusat perbelanjaan Pondok Indah Mall ini berdiri di atas lahan seluas 6,3 hektar dengan luas lantai total sekitar 57.050 m².

Pondok Indah Mall dengan ketinggian 3 lantai ini diramekan oleh lebih dari 200 retail shop, beberapa big tenant, seperti supermarket, restoran, bank, satu buah anchor tenant yaitu Metro Pondok Indah dan bioskop kembar 6. shopping mall ini didukung oleh areal parkir di ruang terbuka dengan kapasitas 1.500 mobil.

Dalam perancangan shopping mall ini ada 3 hal pokok yang menjadi perhatiannya, yaitu desain, penggabungan / pengaturan letak tenant dan kriteria desain untuk masing-masing tenant.

Desain shopping mall memiliki konsep yang spesial, yaitu menerapkan koridor tunggal / single corridor yang luas tanpa koridor sekunder. Konsep tersebut dimaksudkan untuk memberi keleluasaan, kelegaan dan kenyamanan pada pengunjung untuk berbelanja maupun menikmati berbagai fasilitas rekreasi yang ada.

³⁹ Majalah "KONSTRUKSI", Juni 1992, p. 44-48

Untuk menjamin adanya keleluasan dan keamanan pada pengunjung dalam berbelanja, perencanaan ruang dalam yang menerus (continuous) sepanjang mall sangat diperhatikan. Pengaturan panjang dan lebar koridor sangat diperhatikan dengan memanfaatkan sistem pandangan (view) dan mempertimbangkan jarak pandang pengunjung agar terbentuk mall yang nyaman. Dengan begitu pengunjung dapat dengan mudah melihat keseluruhan toko yang berderet di sepanjang mall di lantai manapun mereka berada.



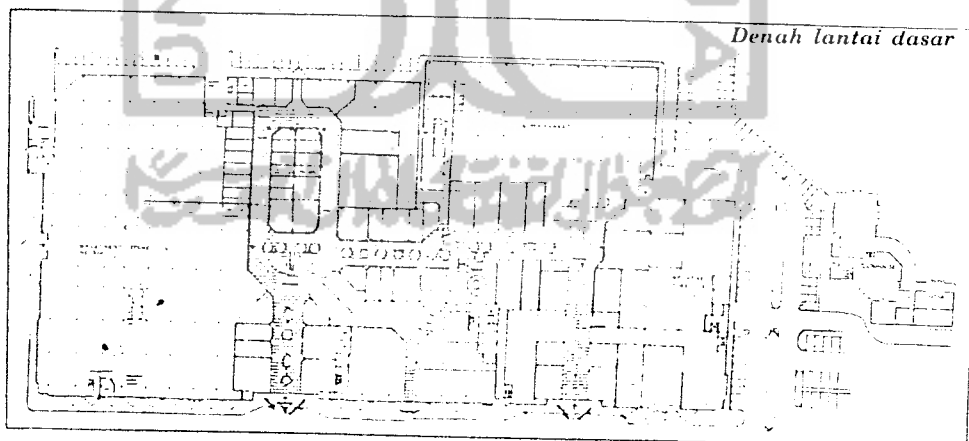
Gambar II.2
Interior Pondok Indah Mall

Untuk menjamin keberhasilan konsep ruang menerus (continuous space) di mall, bagian atap mall diselesaikan sky light. Dengan menggunakan sky light unsur luar seperti langit, sinar matahari terlihat. Selain itu sky light juga memberi keuntungan dari segi penggunaan energi. Dengan adanya sky light penggunaan lampu di daerah mall pada siang hari

menjadi sangat minimum. Penggunaan sky light tidak menyebabkan terjadinya peningkatan beban energi untuk AC karena sky light menggunakan kaca ganda sehingga panas matahari tidak merambat ke dalam mall.

Disamping perencanaan mall, penataan letak toko(tenant) juga sangat mempengaruhi keberhasilan shopping mall. Penataan retail dan anchor tenant yang baik dapat saling mendukung terjalannya aliran pengunjung yang merata di sepanjang mall.

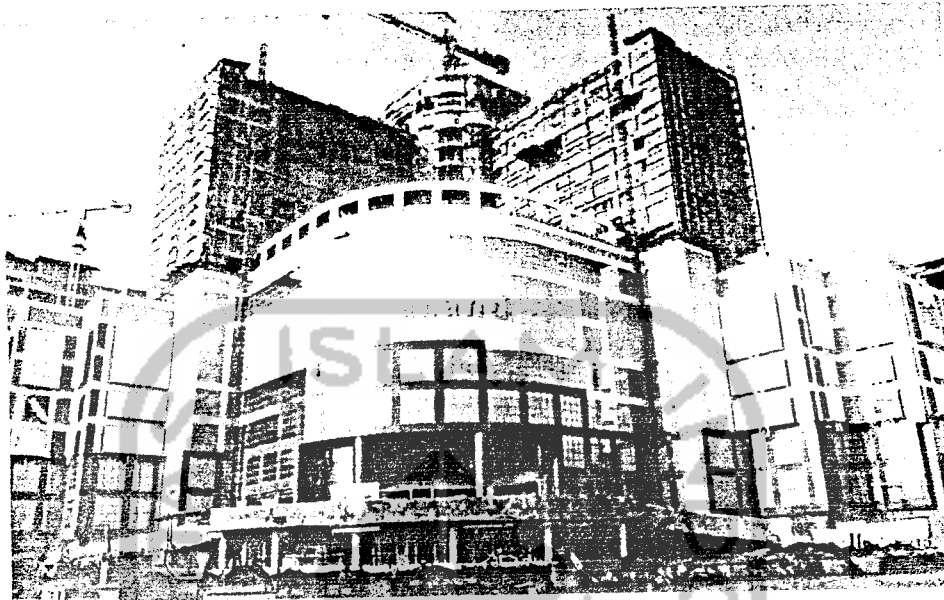
Struktur atas Pondok Indah Mall ini menggunakan sistem rangka konstruksi beton bertulang. Bentang kolom berkisar antara 8 hingga 12 meter berangkat dari standar retail shop yang 4 meter. Atap daerah mall menggunakan struktur baja. Sistem pondasinya menggunakan pondasi dalam, dikarenakan pondasi dangkal terlalu riskan terhadap perbedaan penurunan pada masing-masing kolom mengingat beban yang diterima sloof besar karena bentang kolom yang cukup besar. Dan yang dipilih adalah tiang pancang karena dinilai lebih ekonomis dan praktis dalam pelaksanaannya. Dimensi tiang pancang adalah 40 cm x 40 cm sedangkan daya dukung per tiang adalah 115 ton. Panjang tiang pancang bervariasi antara 12 hingga 15 meter. Karena kondisi tanah cukup baik, untuk mendukung dinding lantai, maka tidak digunakan pondasi batu kali, tetapi slab beton yang sekaligus sebagai plat lantai dasar.



Gambar II.3
Denah Lantai Dasar

II.3.2. CitraLand Grogol⁴⁰

II.3.2.1. Bangunan Multifungsi yang Menjadi Landmark di Jakarta Barat



Gambar II.4
Vasade Citraland

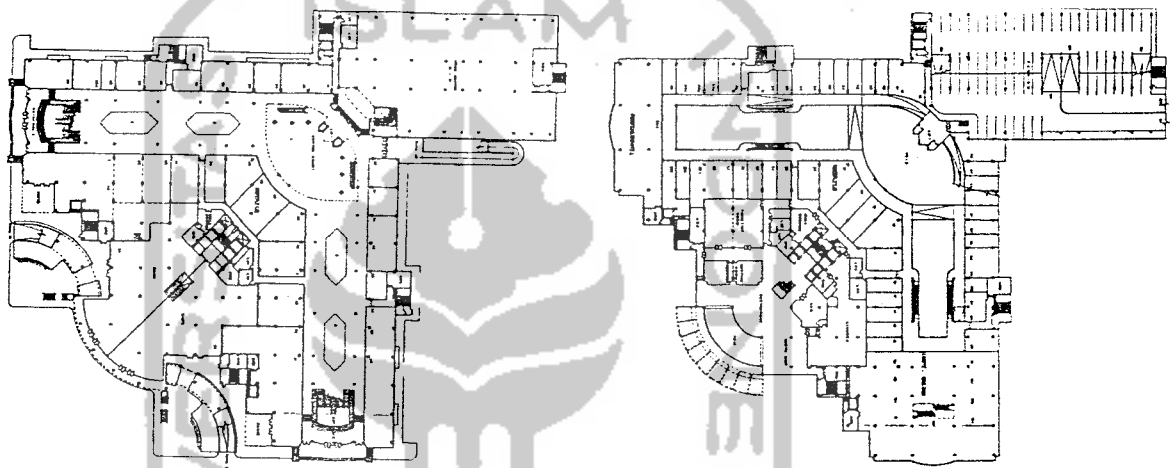
Citraland yang hadir dengan luas bangunan total sekitar 110.000 m² (termasuk bangunan parkir) merupakan fasilitas komersial terbesar di Jakarta Barat saat itu dalam katagori bangunan sejenis.

Shopping Mall pada CitraLand memiliki luas luas sekitar 80.000 m² (bruto). Sedangkan hotel yang direncanakan berbintang 4 memiliki 260 kamar dengan luas sekitar 26.000 m². Perkantoran adalah fungsi yang memiliki luas paling kecil di komplek itu , yaitu sekitar 3.000 m². Komplek ini didukung oleh area parkirberkapasitas 1.500 kendaraan (termasuk area parkir di gedung yang berkapasitas 500 kendaraan).

CitraLand Sentra memberi beberapa parameter kepada perencana sebagai acuan kerja. Parameter itu antara lain harus efisien karena Citra

⁴⁰ Majalah "KONSTRUKSI", Maret 1993, p. 43-47

land adalah bangunan komersial ; dapat menjadi landmark bagi kawasan Jakarta Barat ; mencerminkan bangunan yang terdesain dan terkeloladengan baik ; dan dari sudut desain interior khususnya untuk mall, harus mampu mengakomodasi kepentingan ketiga pihak yang terlibat ; pemilik, penyewa dan pengunjung dengan baik. Untuk itu mall harus mampu menarik pengunjung. Dan dari sudut pengunjung, mall harus dapat memberi suasana nyaman, menyenangkan dan lengkap tenant mix-nya.

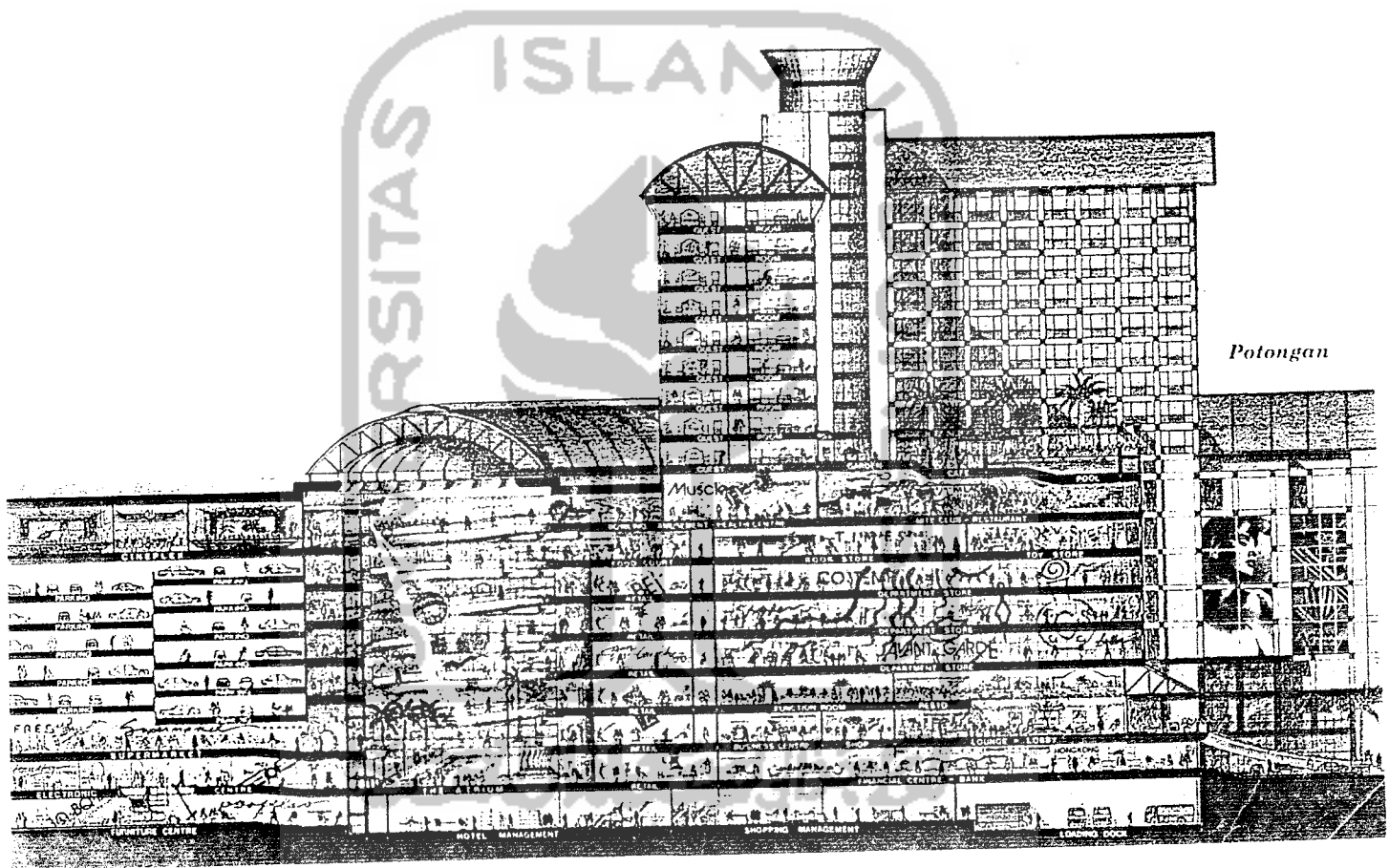


Gambar II.5
Denah

Konsep-konsep yang ditekankan meliputi bentuk bangunan harus terlihat megah untuk dapat menjadi landmark ; sebagai upaya untuk menyajikan suasana yang menyenangkan, mall harus bersifat festive, meriah karena mall bukan hanya sekedar tempat berbelanja, tetapi juga sebagai tempat rekreasi ; menerapkan konsep koridor tunggal dan sistem ramp untuk mall, hal ini dilakukan untuk memberikan kemudahan akses

kesemua toko bagi pengunjung ; hotel sesuai dengan karakternya sebagai hotel bisnis, harus tampil elegan, efisien dan bersih.

Citaland memiliki masa berbentuk L dengan bukaan kearah persimpangan, menanggapi posisi tapak yang berada di persimpangan. Masa tersebut tidak dalam konfigurasi L yang utuh karena pada bagian sayap selatan disambung dengan masaberbentuk empat persegi. Masa terdiri dari komposisi podium dan tower dengan jumlah lantai seluruhnya 20 lantai, ditambah 1 lantai besmen. Pembentukan masa bangunan berangkat dari konsep masa tunggal dengan peruntukkan campur / mix- used.



Gambar II.6
Potongan

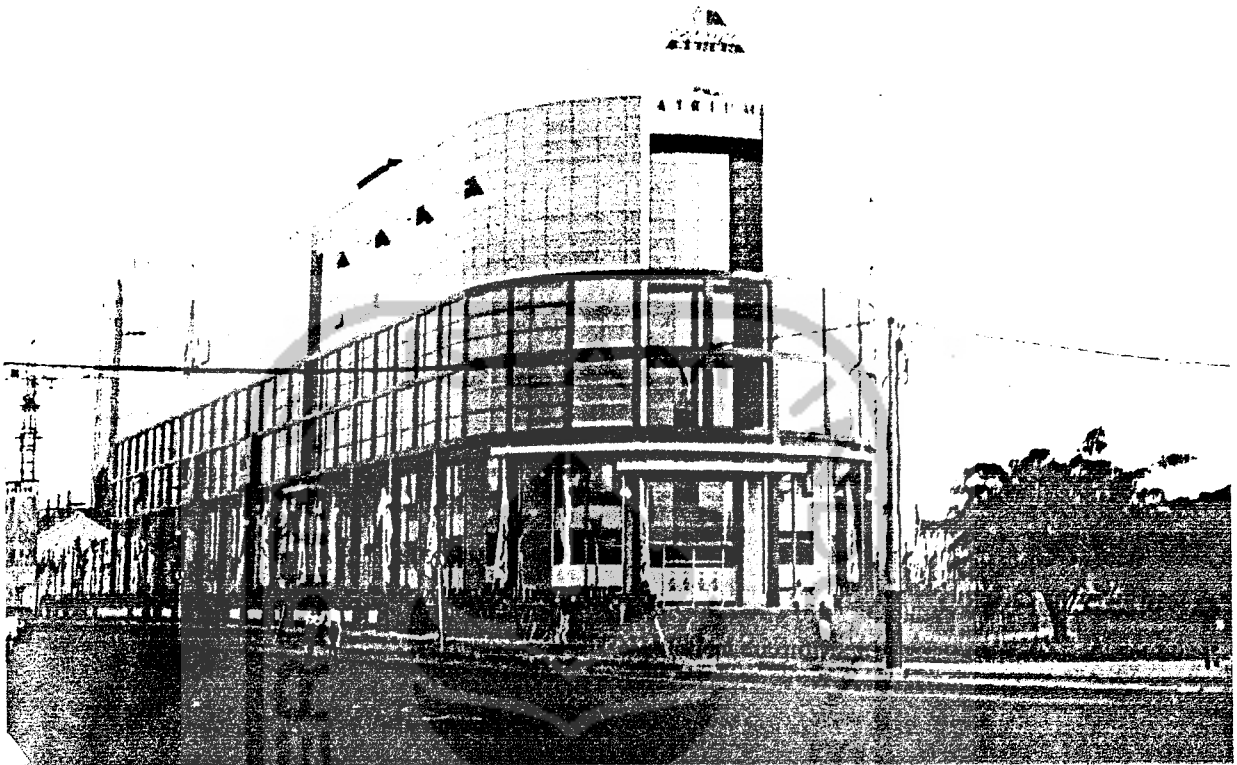
Shopping mall yang menempati daerah podium terdiri dari 8 lantai (mulai lower ground sampai lantai 6). Hotel dan kantor terdapat di bagian tower masing-masing terdiri dari 8 lantai (mulai lantai 10 sampai 17) dan 2 lantai 9 lantai 8 dan 9). Namun loby hotel serta fasilitas pendukung serta coffee shop, restoran dan function room terdapat di upper ground dan lantai 1. Dua lantai teratas bangunan tower dimanfaatkan untuk ruang mekanikal, sedangkan lantai besmen digunakan untuk keperluan service hotel dan mall. Massa empat persegi yang merupakan penerusan dari sayap sisi selatan digunakan untuk area parkir pada lantai 1 hingga 4. Sisanya, lantai 5 dan 6 untuk Cineplex dan untuk supermarket serta bank mall di lower dan upper ground.



Gambar II.7
Interior CitraLand

II.3.3. Pusat Perbelanjaan Atrium Segi Tiga Senen⁴¹

II.3.3.1. Kejelasan Tata Letak Unsur Penentu Keberhasilan



Gambar II.8
Vasade Pusat Perbelanjaan Atrium

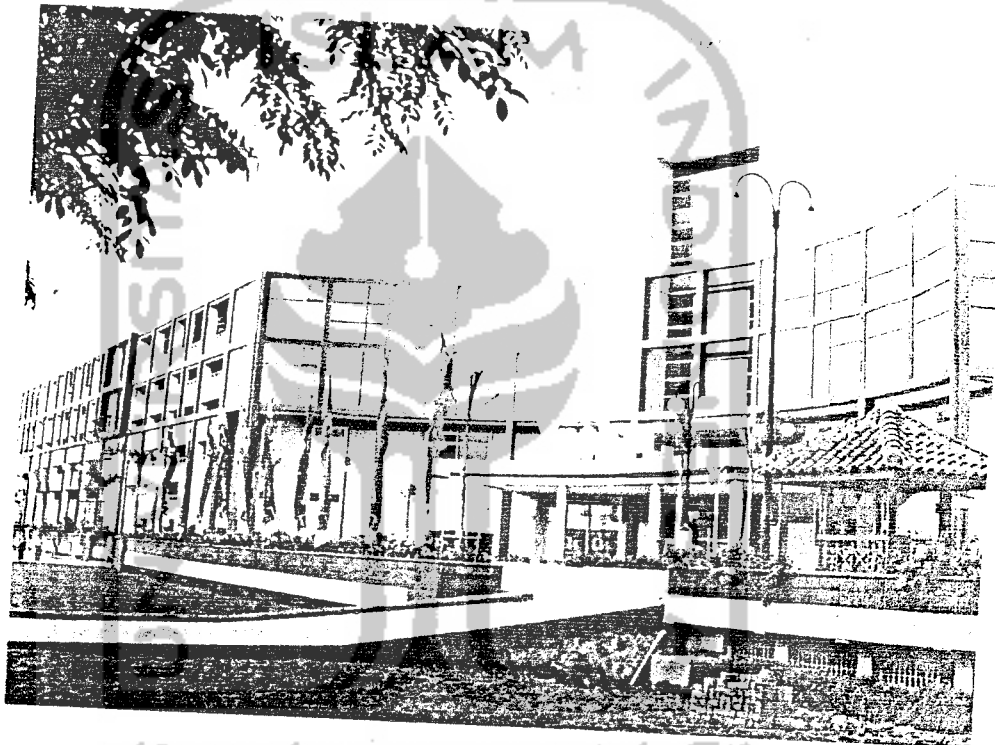
Komplek Segi Tiga Senen Merupakan kompleks komersial Dengan konsep self Contained Ini dikembangkan di atas lahan seluas 5.1 hektar. Terdiri dari empat macam peruntukan yaitu : ruko , pusat perbelanjaan, hotel dan kantor. Dengan luas bangunan seluruhnya sekitar 200.519 M², dengan KDB 46,3 dan KLB 2.5. dengan luas pusat perbelanjaan atrium sekitar 66.000 m².

Pusat perbelanjaan ini terdiri dari 7 lantai, termasuk 1 lantai besmen. Didukung oleh sarana parkir yang dapat menampung 800 kendaraan.

⁴¹ Majalah “ KONSTRUKSI”, Oktober 1992, p. 53-55

Sarana parkir tersebut menyatu dengan bangunan perbelanjaan, dan terdapat di setiap lantai, mulai lantai dasar hingga lantai atap, kecuali dilantai 4 dan 5 yang digunakan untuk bioskop. Di lantai tersebut, sirkulasi kendaraan dari lantai 3 menuju lantai-lantai atap dan sebaliknya melalui scissor ramp untuk menghemat ruang.

Dilihat dari sudut tenant mix, atrium dengan luas rentable area sekitar 36.000 m² cukup lengkap. Terdapat department store sekitar 12.000 m² yang menempati 5 lantai, supermarket, foodcourt, berbagai macam restoran dan big tenant lainnya serta beragam retail store termasuk toko emas yang menjadi cirri khas daerah STS sebelum diremajakan.



Gambar II.9

Vasade dan Pintu masuk sekunder dari dalam pasar senin

Blok masa pusat perbelanjaan ini mengikuti bentuk tapaknya yang berbentuk segi tiga. Dengan dua buah bidang lengkung yang membentuk ruang terbuka untuk kota, yang masing-masing terdapat pada sisi yang bersebelahan dengan jalan pasar senen dan senen raya.

Pusat perbelanjaan ini diolah dengan sistem atrium tunggal yang memanjang dengan dua anchor tenant di kedua ujung atrium. Anchor tenant di salah satu ujung atrium adalah department store, sedangkan ujung satunya lagi diisi oleh big tenant. Panjang atrium sekitar 150 m, atrium yang panjang menurut perancangannya bukan merupakan hambatan yang bisa mengurangi kenyamanan berbelanja, tetapi justru dapat menjadi daya tarik asalkan diselesaikan dengan cara yang pas

Menurut perancang ada hal-hal tertentu yang harus diperhatikan dalam perencanaan pusat perbelanjaan di Indonesia, agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Unsur kenyamanan, seperti kejelasan sirkulasi dan tata letak unit-unit toko, kemudahan pencapaian ke pintu masuk maupun ke tempat parkir menjadi hal yang sangat menentukan suksesnya pusat perbelanjaan. Untuk pusat perbelanjaan, pada akhirnya bukan tampaknya saja yang penting, tetapi bagaimana olah ruang dalam agar pengunjung merasa mudah dan nyaman.

Unyuk yoko terkecil di atrium berukuran 32 m^2 (4m x 8m). penyebaran tenant di usahakan terpola berdasarkan jenis barang yang dijual. Untuk lantai dasar dan satu diperuntukan bagi special store, convenience store dan department store. Lantai besmen dimanfaatkan untuk supermarket dan foodcourt. Sedangkan bioskop yang terdiri dari 4 cineplex terdapat di lantai 4, bersama retail store.

Olahan eksterior atrium berangkat dari konsep memberi suasana ramah pada lingkungan. Oleh karena itu digunakan bahan finishing yang berkesan ringan dengan warna yang sejuk. Wajah bangunan diselesaikan dengan menerapkan sistem tripatra, dimana terdiri dari kepala, badan dan kaki bangunan. Dua lantai pertama diperlakukan sebagai kaki bangunan dengan mengolahnya menjadi semacam colonnade yang dimanfaatkan sebagai selasar. Dua lantai di atasnya dianggap sebagai badan bangunan. Bagian ini diolah sebagai semacam kerangka yang memutar di sekeliling bangunan, yang diisi oleh bidang kaca dan bidang massif. Badan bangunan yang massif diselesaikan dengan badan keramik, dimanfaatkan

sebagai tempat menempelkan signboard. Bagian kepala pada 2 lantai teratas merupakan satu-satunya bagian yang diolah agak berat dengan menggunakan kaca reflektif.

Perencanaan struktur atas pada unumnya menggunakan sistem open frame, dan dikombinasikan dengan shearwall yang tidak dominan. Konstruksi menggunakan beton bertulang biasa dengan K.300.

