

## 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" <sup>\*4</sup>.



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.

---

<sup>\*4</sup> (*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/*padestrian*.

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 : \*<sup>5</sup>

- 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

---

\*<sup>5</sup> "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 Pegertian 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 pelanggandan keterbukaan maksimum juga untuk barang dagangan<sup>\*6</sup>.

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<sup>\*7</sup>.

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<sup>\*7</sup>

### 1. Pusat perdagangan lokal

Total area yang digunakan 2.787 – 9.290 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>\*6</sup> "Chiara, 1999"

<sup>\*7</sup> "Bedington, 1982"

<sup>\*8</sup> "Gruen Victor, 1960"

makanan tidak melebihi 15 % dari sebuah area penjualan.

Luas lantai berkisar 1.000 – 2.500 m<sup>2</sup> \*<sup>9</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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

---

\*<sup>9</sup> "Nadine Bedington, 1982"



3. Pusat perbelanjaan Regional

Total area yang digunakan 27.870 – 92.990 m<sup>2</sup> 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 <sup>\*10</sup>.

Contoh : Malioboro Mall, Galeria Mall, Ambarukmo Plaza

Berdasarkan jangkauan pelayanannya *city walk* yang nantinya akan di bangun di Babarsari sebenarnya adalah pusat perbelanjaan yang berada pada pusat perdagangan distrik dengan jenis shopping 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 pemak-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-rubah fungsi

---

<sup>\*10</sup> "Rubenstein, Harvey, M, Central City Mall, 1978"

berdasarkan fleksibilitas waktu dan kegunaan fungsi dari aktifitas penggunaanya \*<sup>11</sup>.

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 \*<sup>12</sup>:

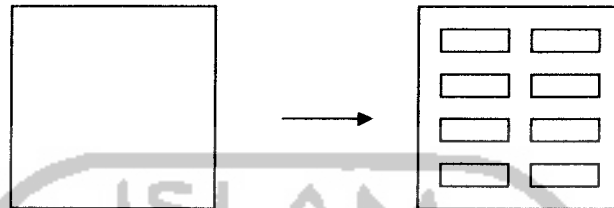
---

\*<sup>11</sup> "William H. Whyte, The social life of Small Urban Space"

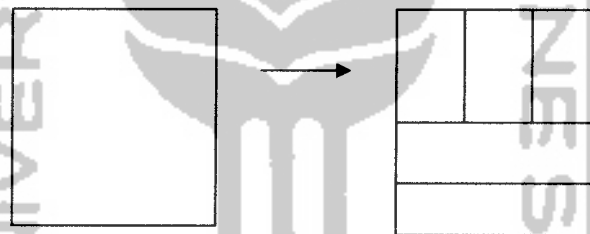
\*<sup>12</sup> "Lawson 1982, Convergence, Convention, Exhibition Facilities"

- 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.

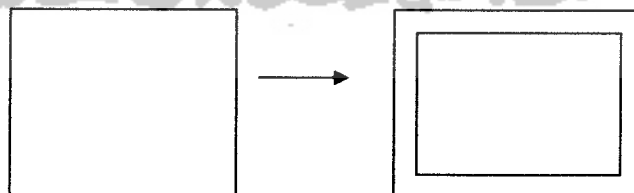
Berdasarkan fleksibilitas ruang dan waktu sehingga fungsi bangunan menjadi berubah/berbeda.



- 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<sup>\*13</sup>.

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

---

<sup>\*13</sup> "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, Cafetaria,
  - 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.

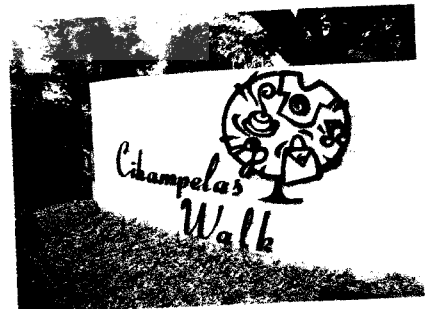
Hal-hal inilah yang akan menjadi acuan dasar untuk mengetahui konsep *city walk* ditinjau dari aspek *fleksibilitas* dan rekreatif dari paparan observasi dan literatur nantinya

## **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

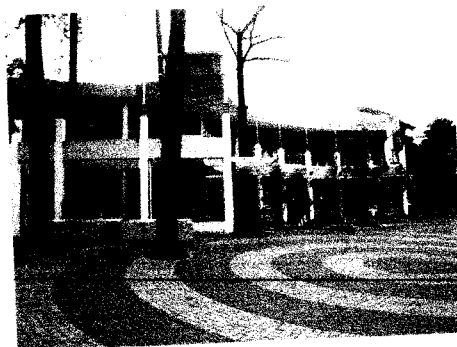
ditengah-tengah areal terbuka (*open space*) diatas lahan yang luasnya 3,5 hektar dengan kontur sedikit bertebing. Dari areal seluas itu hanya 1/3 dari keseluruhan area yang digunakan sebagai bangunan pertokoan, sedangkan 2/3 lainnya atau sebagian besar dari area tersebut digunakan sebagai area parkir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

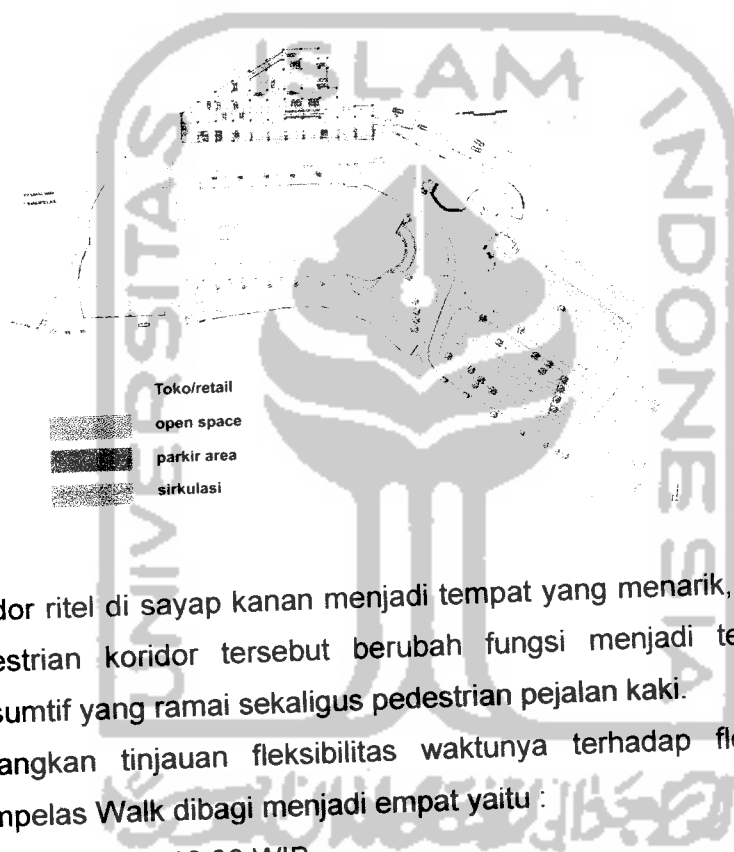


Gambar 2.8  
Open space menjadi pilihan ruang  
terbuka alternative dimana ruang  
yang diciptakan berubah sewaktu-  
waktu berdasarkan aktifitas waktu.  
Sumber : Dok. Pribadi



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 diasiasi dengan pembagian zona-zona perbelanjaan, seperti perbelanjaan konsumtif berada di koridor sayap kiri, sedang koridor perbelanjaan ritel di sayap kanan. Seding 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 jogging 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 padestrian ruang luar justru lebih disenangi dari pada jalur padestrian 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 padestrian ruang luar dengan padestrian 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 m<sup>2</sup>
- Luas lantai : 44.266 m<sup>2</sup>
- Ketinggian : 17 Lantai.
- Design Concept : *Art Deco – minimalis*

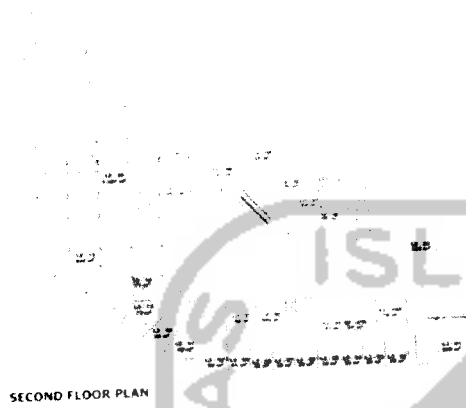


Gambar 2.10  
Braga city walk tampak  
depan  
Sumber : [www.bragaciwalk.com](http://www.bragaciwalk.com)

#### **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](http://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 perbelanjaan 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 penggunaanya.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