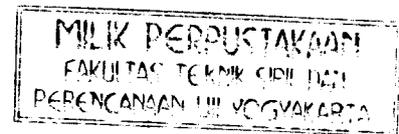


TUGAS AKHIR
REDISAIN
BANDUNG INDAH PLAZA
DI BANDUNG

PENDEKATAN KONSEP BANGUNAN KONTEKSTUAL
DENGAN LINGKUNGAN BANGUNAN KOLONIAL



Disusun oleh :

Nama : Tomy Iskandar
No. Mahasiswa : 89 340 077
N.I.R.M. : 890051013116120073
Pembimbing I : Ir. H. Munichy B. Edrees. M.Arch
Pembimbing II : Ir. Handoyotomo, MSA

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2002

LEMBAR PENGESAHAN

**REDISAIN
BANDUNG INDAH PLAZA
DI BANDUNG**

*PENDEKATAN KONSEP BANGUNAN KONTEKSTUAL
DENGAN LINGKUNGAN BANGUNAN KOLONIAL*

Oleh :

TOMY ISKANDAR
89 340 077
NIRM : 890051013116120073

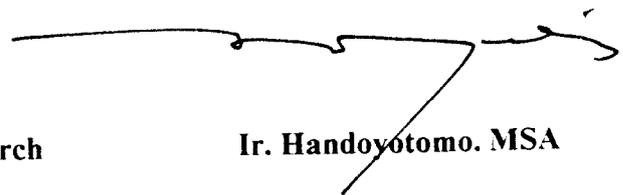
YOGYAKARTA, 6 JANUARI 2002

PEMBIMBING I



Ir. H. Munichy. B. Edrees. M. Arch

PEMBIMBING II



Ir. Handoyotomo. MSA

**Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
Ketua Jurusan**



Ir. Revianto Budi Santosa, M. Arch

"..... Katakanlah : " adakah orang-orang yang mengetahui dengan orang-orang yang tidak mengetahui ? Sesungguhnya orang yang berakal yang dapat menerima pelajaran "

QS. Az - Zumar : 9

"..... Allah meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat" "

QS. Mujaadilah : 11

*Persembahan untuk
Bapak dan mamah,
Kakak - kakak, adik-adik,
Dan juga tentu isteri dan buah
hati yang sangat saya sayangi*

ABSTRAKSI

REDISAIN BANDUNG INDAH PLAZA DI BANDUNG

*(REDESIGN of BANDUNG INDAH PLAZA
at BANDUNG)*

Shopping Mall adalah fasilitas perkotaan , sebagai bentuk sarana perdagangan yang modern. Dalam situasi persaingan bisnis yang ketat, pelaku bisnis menuntut tempat-tempat perkotaan yang strategis seperti dipusat kota Bandung, akan tetapi pada gilirannya pembangunan fisik cenderung mengorbankan bangunan-bangunan bersejarah dan tidak ada kepedulian terhadap lingkungan / bangunan-bangunan disekitarnya, bahkan merusak citra kota, seperti munculnya pedagang kaki-lima di lingkungan Bandung Indah Plaza (BIP) yang berada di tengah-tengah lingkungan formal (Balai Kota dan Kantor Militer) dan merupakan lingkungan bangunan kolonial.

Sebagai wujud tanggapan dan kepedulian atas permasalahan tersebut, maka di upayakan perancangan ulang BIP menjadi sebuah Shopping Mall yang kontekstual terhadap lingkungan ditengah-tengah bangunan kolonial. Sebagai konsep dasar perancangan bangunan kontekstual yaitu dengan pendekatan-pendekatan lingkungan (makro) yang mencakup tata masa bangunan, setback, skala dan ketinggian, serta melalui pendekatan-pendekatan tipologi bangunan (mikro) dengan mengadopsi bentuk elemen bagian-bagian dari anatomi bangunan kolonial seperti bentuk atap dan hiasannya, pola dan bentuk bukaan jendela / ventilasi, elemem pembentuk pintu masuk, dll.

Dengan mengambil sikap selaras dan harmonis, maka output sebagai bangunan kontekstual adalah merupakan disposisi bangunan simetris dengan menentukan sumbu simetris yang sejajar dengan bangunan sekitar atau komposisi perpaduan bentuk atap limasan dan datar yang disertakan hiasan menara kecil dan ornamennya, komposisi skala dan bentuk bukaan-bukaan dengan ritme tertentu yang harmonis dengan modul dan bentuk kolom yang disertai ornamen, serta komposisi bentuk lengkung pada *porch* (bagian dari pintu masuk) dengan skala yang harmonis dengan elemen-elemen bangunan keseluruhan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah robbil alamin ya Allah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, hidayah, dan inayahNya, shalawat serta damai terpanjat kepada Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabatnya, amin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir tentang "Redisain Bandung Indah Plaza di Bandung", dengan pokok permasalahan pendekatan kontekstual dengan lingkungan dan bangunan kolonial. Tulisan ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademik terakhir dalam menempuh jenjang keserjanaan S1 pada jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ir. H. Widodo MSCE. Ph. D. selaku Dekan Fakultas Sipil dan Perencanaan.
2. Ir. Revianto Budi Santosa, M.Arch , selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur.
3. Ir. H. Munichy B. Edrees. M. Arch, selaku dosen pembimbing I.
4. Ir. Handoyotomo, MSA, selaku dosen pembimbing II.
5. Noor Cholis Idham, ST. selaku koordinator T.A.
6. Seluruh staf dan karyawan/karyawati jurusan Arsitektur yang telah banyak membantu.
7. Seluruh staf dan karyawan/karyawati PT. Bhuwana Indah Permai Tbk (d/h PT. Bandung Indah Plaza Permai) yang telah memberikan kesempatan dan kemudahan-kemudahan dalam melakukan survey.
8. Kelurga Bpk. Jarwo, dan seluruh anak-anak kostnya yang telah banyak memberikan bantuan moril.

9. Teman dan rekan-rekan, Koong mania, Fery, Yaya, Cantik, Nanda, Sony, Marsal, Ucas, dan Ucan yang telah banyak memberikan bantuan dan hiburan disaat-saat sulit.
10. Keluarga besar di Kalianda, Kedondong, Bandung, Karang, Lampung, yang telah memberikan dorongan moril dan materil.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan ini, sehingga kritik, saran, dan eksplorasi terhadap isi, yang membangun sangat diharapkan. Semoga karya tulis ini dapat menjadi rujukan awal dan dapat bermanfaat semaksimal mungkin bagi segenap kalangan yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Januari 2002

(Tomy Iskandar)

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	
Abstraksi	
Kata Pengantar	i
Daftar isi	iii
Daftar Gambar	vii
BAB I. PENDAHULUAN	
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Permasalahan	8
1.2.1. Permasalahan umum	8
1.2.2. Permasalahan khusus	8
I.3. Tujuan Dan Sasaran	8
1.3.1. Tujuan	8
1.3.2. Sasaran	8
I.4. Keaselian Penulisan	9
I.5. Lingkup Pembahasan	9
I.6. Metode Pembahasan	9
I.7. Sistematika Pembahasan	10
BAB II. TINJAUAN SHOPPING MALL, TEORI KONTEKSTUAL, DAN TINJAUAN BANDUNG INDAH PLAZA DI KOTA BANDUNG	
2.1. Pengertian Shopping Mall	11
2.2. Tipe Mall	12
2.3. Bentuk Mall	13
2.4. Pola Tata Ruang Shopping Mall	14
2.5. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	16
2.5.1. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan	16
2.5.2. Berdasarkan Bentuk Fisik	16
2.6. Sistem Pengelolaan Dan Pelaku Kegiatan	
Pusat Perbelanjaan	17
2.6.1. Sistem Pengelolaan	17

2.6.2. Sistem Pemilikan	18
2.6.3. Pelaku Kegiatan Pusat Perbelanjaan	19
2.7. Pengertian Rekreasi Di Shopping Mall	20
2.7.1. Jenis Kegiatan Rekreasi	21
2.7.2. Sifat Kegiatan Rekreasi	21
2.7.3. Pelaku Kegiatan Rekreasi	21
2.8. Sistem Sirkulasi	22
2.8.1. Pengertian	22
2.8.2. Tujuan pengendalian sistem sirkulasi	22
2.8.3. Sistem sirkulasi horizontal	22
2.8.4. Sistem sirkulasi vertikal	23
2.9. Teori Kontekstual	23
2.9.1. Definisi Kontekstual	23
2.9.2. Landasan Teori Kontekstual Dengan Lingkungan	24
a. Teori Figure Ground	24
1). Bangunan-bangunan Solid Perkotaan	26
2). Ruang Void Perkotaan	27
3). Building Form and Massing (bentuk - bangunan dan massa)	29
2.9.3. Landasan Teori Kontekstual Melalui Tipologi Bangun ..	29
a. Komposisi (Durand – 1809)	30
b. The Permanences : Program and Logic Form	30
c. Struktur Formal Internal (Teori Guilio Carlo Argan)	31
d. Style (Brent C. Brollin)	32
e. Juxtaposition Of Reason and Memory (logika bentuk arsitektur)	33
2.9.4. Penyesuaian Kontekstual	34
2.9.5. Evaluasi Desain Kontekstual	35
a. General Atribute	35
b. Historikal dan Non Historikal Atributes	36

2.9.6. Sikap terhadap Kontekstual	36
a. Kontras	36
b. Selaras	36
2.10. Tinjauan Kota Bandung Dan Wilayah Cibeunying	37
2.10.1. Fungsi Kota Bandung	37
2.10.2. Tinjauan Wilayah Pengembangan Cibeunying	37
a. Rencana Penggunaan Kawasan Perdagangan	39
b. Pelestarian Bangunan Bersejarah di Wilayah Cibeunying	39
2.11. Tinjauan Bandung Indah Plaza	45
2.11.1. Spesifikasi Bangunan	45
2.11.2. Pola Peruangan Dan Sistem Sirkulasi	46
a. Pola Peruangan	46
b. Sistem Sirkulasi	48
2.11.3. Tinjauan Bentuk Bangunan B. I. P	50
2.11.4. Tinjauan Lingkungan Sekitar B. I. P	50

BAB III. ANALISA PERMASALAHAN

3.1. Analisis Tata Ruang	52
3.2. Analisis Sistem Sirkulasi	54
3.2.1. Sirkulasi di Luar Bangunan	54
3.2.2. Sirkulasi di Dalam Bangunan	58
3.2.3. Pola Pergerakan dan Perpindahan Pengunjung	59
3.3. Analisis Pelaku dan Kegiatan Shopping Mall	61
3.4. Analisis Besaran ruang	62
3.5. Analisis Kontekstual	68
3.5.1. Analisis Lingkungan Kontekstual	68
3.5.2. Analisis Bangunan Kontekstual	71
3.6. Kesimpulan	73

BAB IV. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Perencanaan	78
4.1.1. Konsep Penggunaan Lahan	78
4.1.2. Konsep Dasar Tata Lingkungan Kontekstual	79
1. Tata Letak Bangunan	79
2. Setback	80
3. Jarak Antar Bangunan	80
4. Skala Bangunan dan Ketinggian Bangunan	81
5. Pola Tata Ruang Lingkungan	82
6. Ungkapan Tata Ruang Luar	83
4.1.3. Konsep Ungkapan Bangunan Kontekstual	84
4.2. Konsep Dasar Perancangan	87
4.2.1. Konsep Bentuk Dasar Shopping Mall	87
4.2.2. Konsep Dasar Tata Ruang	87
1. Tata ruang	87
2. Organisasi ruang, program ruang dan besaran ruang	88
4.2.3. Konsep Dasar Sistem Sirkulasi	90
1. Sirkulasi Di Luar Bangunan	90
2. Sirkulasi Di Dalam Bangunan	90
4.2.4. Konsep Dasar Tata Fisik	90
1. Sistem environment	90
a. Pencahayaan	90
b. Sistem penghawaan	91
2. Sistem Pengamanan	91
3. Sistem Struktur	92

Daftar Pustaka

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar I – 1 Peta Wilayah Kota Madya Bandung
2. Gambar I – 2 Peta Wilayah Cibeunying
3. Gambar I – 3 Situasi
4. Gambar I – 4 Sketsa Denah B. I. P
5. Gambar II – 1 Empat Variasi Bentuk Mall
6. Gambar II – 2 Pola Dasar Perletakan Ruang – ruang Utama Mall
7. Gambar II – 3 Percontohan Bentuk – bentuk Mall diluar Negeri
8. Gambar II – 4 Pola Tata Ruang Shopping Mall di Indonesia
9. Gambar II – 5 Denah Kota Roma
10. Gambar II – 6 Pola Tipologi Solid dan Void
11. Gambar II – 7 Panthenon, Roma
12. Gambar II – 8 Diagram Rencana Jalan dan Square
13. Gambar II – 9 Taman didalam Grid Kota
14. Gambar II – 10 Simetris Bangunan Villa Betunda Karya Andrea Palladio
15. Gambar II – 11 Bangunan Gereja Katedral di Cordoba - Spanyol
16. Gambar II – 12 Penerapan Teori Struktural Internal pada New Blok Partition di Kota Berlin – West German
17. Gambar II – 13 Dua Ungkapan Sikap Berkonstektual
18. Gambar II – 14 Penerapan Teori Juxtaposition of Reason and Memory. City Hall Toronto – Canada
19. Gambar II – 15 Peta Wilayah Cibeunying
20. Gambar II – 16 Gedung Balai Kota, Sebagai Elemen Potensial Pembentuk Citra Kota
21. Gambar II – 17 Gedung B. I, Berkaitan dengan Sejarah Arsitektur
22. Gambar II – 18 Gereja St. Petrus, Sebagai Elemen Potensial Pembentuk Citra Kota
23. Gambar II – 19 Gereja Protestan Bandung, Sebagai Elemen Potensial Pembentuk Citra Kota dan bersejarah Arsitektur
24. Gambar II – 20a Gedung Balai Prajurit (KODAM)

25. Gambar II – 20b Gedung Pendidikan Komando
26. Gambar II – 20a, b, c Berada dalam satu lingkungan yang merupakan Elemen Potensial pembentuk citra kota, dan banyak menyimpan nilai – nilai sejarah bangsa, sejarah Arsitektur, dan perkembangan kota.
27. Gambar II – 21 Gedung Pemerintahan Daerah, Bangunan Bersejarah Perkembangan Kota
28. Gambar II – 22 Bangunan Komersial yang Berada di sisi Utara BIP
29. Gambar II – 23 Gedung Panti Karya, merupakan Bangunan yang mengandung nilai – nilai sejarah Arsitektur
30. Gambar II – 24 Gedung Komtabes Bandung, berlanggam Empire Hindia
31. Gambar II – 25 Lokasi Bangunan
32. Gambar II – 26a Denah Lantai 1
33. Gambar II – 26b Denah Lantai 2 dan 3
34. Gambar II – 26c Denah Lantai 4
35. Gambar II – 27 Pola Sirkulasi diluar Bangunan
36. Gambar II – 28 Kondisi Kepadatan Kegiatan didepan BIP
37. Gambar II – 29 Pola sirkulasi di dalam bangunan
38. Gambar II – 30 Bentuk dan penampilan BIP
39. Gambar III – 1 Site Kawasan
40. Gambar III – 2 Konsep Ruang Mall, ruang Horizontal
41. Konsep Ruang Mall, Ruang pergerakan Vertikal
42. Gambar III – 3 Analisis Sirkulasi diluar Bangunan
43. Gambar III – 4a Alternatif 1, dengan Pola Pararel
44. Gambar III – 4b Alternatif 2, dengan Pola Miring 30^0 dan 45^0
45. Gambar III – 4c Alternatif 1, dengan kapasitas 39 kendaraan
46. Gambar III – 4d Alternatif 2, dengan kapasitas 42 kendaraan
47. Gambar III – 5 Diagram Pola Pergerakan Pengunjung
48. Gambar III – 6 Kelompok menurut letak lantai
49. Gambar III – 7 Analisa Lingkungan Sekitar BIP
50. Gambar III – 8 Keserasian dan Keharmonisan Pengaturan Setback
51. Gambar III – 9 Bangunan yang bersikap Kontras yang memutuskan mata rantai sejarah

-
52. Gambar III – 10 Analisis Bangunan Konstektual
 53. Gambar III – 11 Anatomi Bangunan Kolonial
 54. Gambar III – 12a Atap Limasan
 55. Gambar III – 12b Atap Pelana
 56. Gambar III – 12c Atap Datar
 57. Gambar III – 13 Elemen – elemen Bagian dari Atap
 58. Gambar III – 14 Elemen – elemen Bagian dari Dinding
 59. Gambar III – 15 Elemen – elemen Bagian dari Lantai
 60. Gambar IV – 1 Bentuk Site
 61. Gambar IV – 2 Bangunan Disposisi Simetris
 62. Gambar IV – 3 Setback Bangunan
 63. Gambar IV – 4 Jarak antar Bangunan
 64. Gambar IV – 5a Ketinggian Bangunan
 65. Gambar IV – 5b Pola Tata Ruang Lingkungan
 66. Gambar IV – 5c Ungkapan Tata ruang luar
 67. Gambar IV – 6 Bentuk Atap dan Bagian – bagiannya
 68. Gambar IV – 7 Komposisi dan Ritme Bukaan Jendela dan Ventilasi
 69. Gambar IV – 8 Pola Kolom dan Bagian – bagian lainnya
 70. Gambar IV – 9 Bentuk Pintu Masuk dan Elemen – elemennya
 71. Gambar IV – 10 Elemen Lantai
 72. Gambar IV – 11 Bentuk Mall
 73. Gambar IV – 12 Sistem Pencahayaan Alami
 74. Gambar IV – 13a dan b Sistem Struktur

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Letak geografis Kodya Bandung terletak di daerah Jawa Barat dan merupakan ibu kota Propinsi Jawa Barat. Batas administratif Kodya Bandung mengalami perluasan dari 8.098 Ha menjadi 16.729,650 H (menurut PP RI No. 1987)¹. Batas administratif sebelah selatan jalan Tol Padalarang – Cileunyi, sebelah barat jalan Terusan Pasteur kecamatan Cimahi Utara dan Cimahi Selatan kotif Cimahi, sebelah utara kecamatan Lembang kabupaten Bandung dan sebelah selatan sungai Cibiru. Kota Madya DT.II Bandung dibagi enam wilayah yaitu pusat kota (daerah alun-alun), wilayah Bojonegara, wilayah Karees, wilayah Cibeunying, wilayah Ujungbeurung dan Gedebage.

Penduduk kota Bandung menurut register tahun 2001 berjumlah 2.414.444 jiwa, dengan kepadatan penduduk sebesar 13.859 jiwa per km² laju pertumbuhan pertahun rata-rata sebesar 0,77%, sehingga jumlah penduduk kodya bandung pada tahun 2003 diperkirakan 2.502.528 jiwa².

Struktur perekonomian kota Bandung ± 70% didominasi oleh sektor industri, sektor perdagangan, hotel dan restoran, sektor pemerintahan, serta sektor bangunan/ konstruksi. Sektor industri dan sektor perdagangan bahkan memberikan kontribusi yang sangat dominan yakni ± 50,64 %³. Dibidang industri, industri tekstil, pakaian jadi dan kulit mendominasi dengan komposisi industri besar 135 unit, industri sedang 181 unit, dan menyerap tenaga kerja yang cukup tinggi ± 83.266 orang. Industri ini menghasilkan devisa yang cukup tinggi dan merupakan andalan ekspor kodya Bandung.⁴

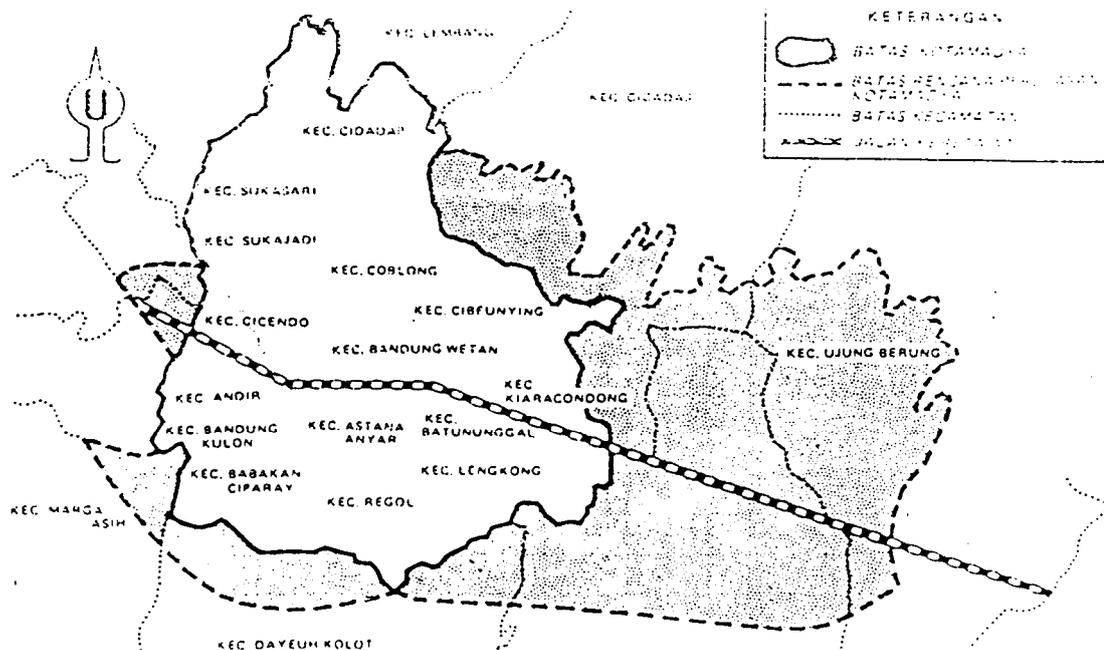
Perkembangan sektor perdagangan dewasa ini memasuki tahap *maturity sector*, yakni telah memperdagangkan bukan saja hasil pertanian, akan tetapi sebagian besar produk-produk industri olahan. Sesuai dengan

¹ BPS Kodya Bandung, Kodya Bandung Dalam Angka 1995

² ibid

³ Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung, RDTRK, P : IV - 1

fungsi primer dan sekunder kodya Bandung menjadi pusat koleksi dan distribusi terbesar kedua setelah Jakarta. Oleh karena itu kegiatan perdagangan dengan skala kota, wilayah, maupun nasional yang tepat akan mendukung pemasaran sektor Industri yang akan terus berkembang di kodya Bandung dan sekitarnya⁵



Gambar I-1
Peta Wilayah Kota Madya Bandung

Sebagai usaha dalam pengadaan fasilitas perdagangan, saat ini di kodya Bandung menurut data yang di peroleh terdapat 56 pertokoan yang meliputi pusat pertokoan, pasar swalayan / super market, dan departement store. Dari 17.938 ruang dagang yang ada hanya 9.402 yang aktif, dan 3.302 tidak aktif / tidak digunakan. Hal ini menunjukkan perlunya pengembangan secara kwalitas dan kwantitas.

Diwilayah Cibeunying yang berpenduduk kurang lebih 474.279 jiwa dengan luas wilayah 2918,39 Ha mempunyai 14 buah fasilitas perdagangan atau 1.550 unit yang terdiri dari toko dan Kios. Sesuai dengan rencana pengembangan fasilitas perdagangan di wilayah Cibeunying, masih dibutuhkan 2.087 unit fasilitas perdagangan yang melingkupi toko dan kios.

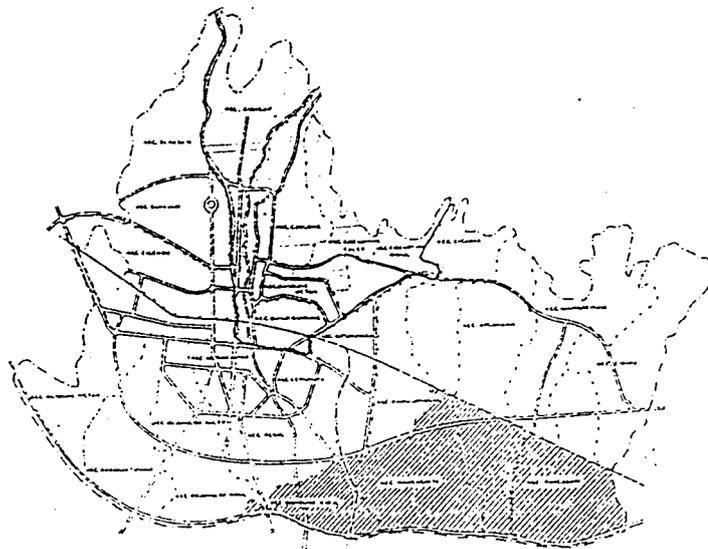
⁴ Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung, RUTRK, P : IV – 2

(sumber : RDTRK wil. Cibeunying, hal ; IV-17-18). Sebagai upaya peningkatan fasilitas perdagangan berdasarkan perkembangan jumlah penduduk di wilayah Cibeunying, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

M A C A M	Tahun Standar		1992 399.898 jiwa			2002 474.279 jiwa		2005 496.592 jiwa	
	Pend. Pendukung.	Keb. Ruang (m ²)	Fas. Eksisting (unit/bh)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)
Psr. Kec.	120.000	36.000	0	3	119.969	4	142.284	4	148.975
Psr. Ling	30.000	13.500	9	13	179.954	16	213.426	17	223.466
Toko	2.500	1.200	1.523	160	191.951	190	227.654	199	238.364
Kios	250	100	27	1.600	159.959	1.897	189.712	1.956	198.637

Sumber: Hasil perhitungan, 1993. RDTRK wilayah Cibeunying, hal IV-17.

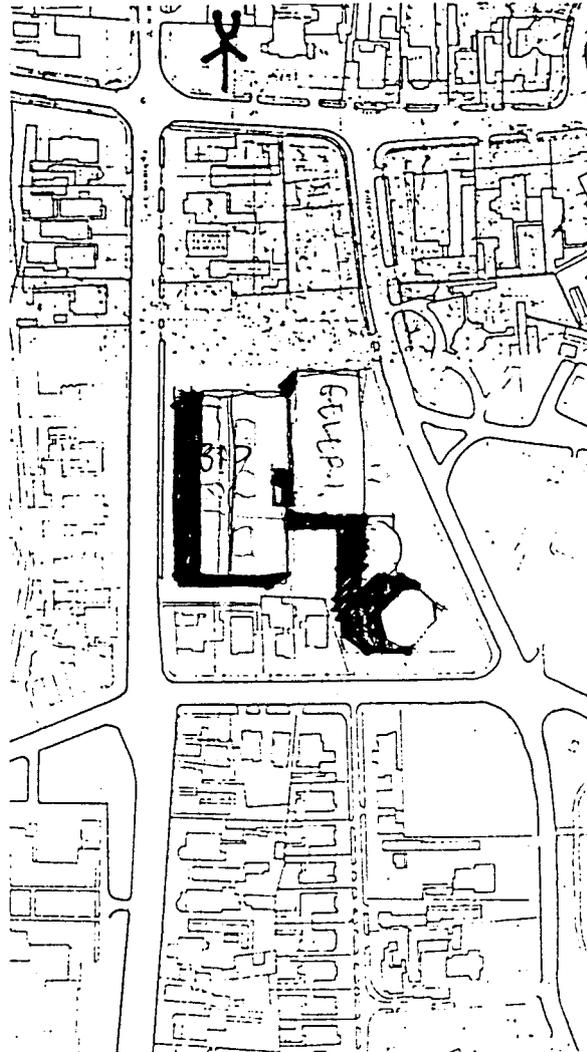
Dari tabel diatas dapat dilihat pertambahan kebutuhan ruang fasilitas perdagangan (pertokoan) dari tahun 1992 hingga tahun 2002 adalah 35.703 m² , sedangkan pertambahan penduduk pendukungnya 74.381 jiwa dengan density/ standar area pelayanan 0.48 m/jiwa atau hampir 0,5 m/jiwa.



Gambar I-2. Peta wilayah Cibeunying

⁵ ibid, hal 2

Salah satu fasilitas perdagangan di wilayah Cibeunying adalah B.I.P. (Bandung Indah Plaza) yang berada di Jl. Merdeka, B.I.P. selain berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, juga sebagai sarana jasa hiburan / rekreasi. Gedung B.I.P. berdiri diatas lahan seluas 20.275 m², dengan luas bangunan 12.164 m² terdiri dari 4 lantai dan 3 basement.

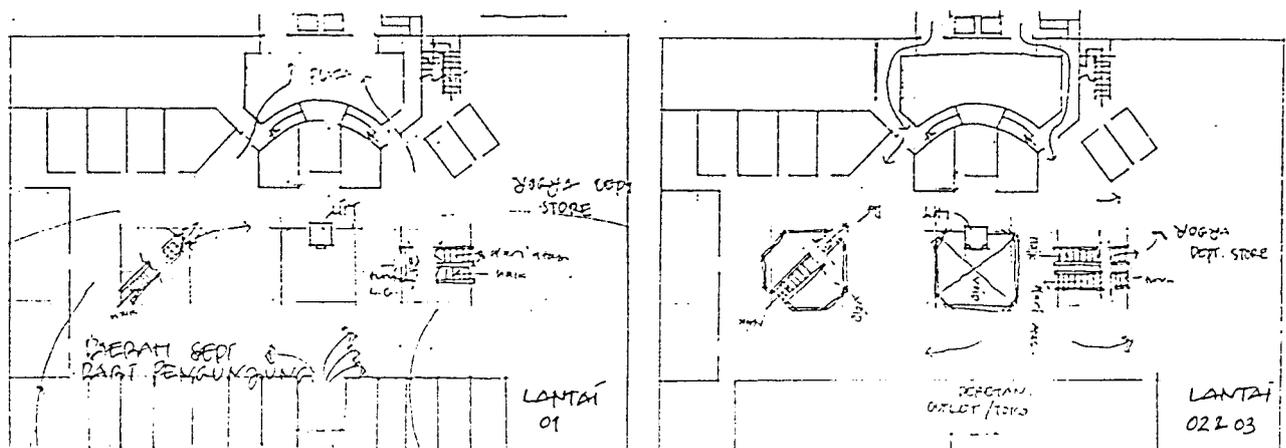


Gambar I-3. Situasi

Gedung ini terletak ditengah-tengah antara kawasan perkantoran disebelah timur dan kawasan pertokoan disebelah barat. Galeria Matahari yang berada di sebelah timur merupakan akses penghubung dua kawasan tersebut diatas. Akses/ pintu masuk utama yang lain ada disebelah barat / di Jl. Merdeka yang merupakan jalur padat kendaraan. Pintu masuk area parkir

yang berada disebelah utara B.I.P. merupakan pintu masuk dua arah dan disampingnya terdapat pintu masuk kendaraan menuju low ground/basement, kondisi sistem sirkulasi kendaraan seperti ini turut memberikan masalah kemacetan lalu-lintas di sekitarnya. Kepadatan aktivitas pengunjung/pengguna fasilitas menambah kesemrawutan lingkungan sekitar, ditambah lagi dengan adanya pemberhentian angkutan umum / taxi dan keberadaan pedagang kaki lima didepan bangunan B.I.P.

Pada gedung B.I.P. terlihat adanya konsentrasi kepadatan pada satu daerah yaitu di sebelah selatan, di daerah ini terdapat dua elevator yang satu arah turun dan satunya arah naik, dengan demikian pengunjung yang sudah berada dilantai atas (lantai 2,3,4) akan kembali turun melewati jalur yang sama saat hendak naik. Sementara itu disebelah utara terdapat satu elevator dengan arah naik, dengan demikian penyebaran pengunjung tidak merata sehingga toko-toko yang berada di daerah selataan agak sepi. Selain itu square/daerah luas untuk bersantai terletak diantara dua koridor yang berseberangan, dengan demikian para penunjang tidak selalu melewati pertokoan secara berurutan.



Gambar I-4. Sketsa denah B.I.P

Gedung B.I.P. berada ditengah-tengah lingkungan bangunan kolonial yang mempunyai nilai histori dan mempunyai potensi sebagai elemen pembentuk citra kota Bandung. Diantaranya yang berada disebelah selatan B.I.P. yaitu Taman Balai Kota Madya yang terkenal dengan sebutan taman Badak Putih, lingkungan ini merupakan *Land mark* (ciri unik dari suatu lingkungan / elemen pembentuk image) yang didalamnya terdapat Gedung Balai Kota yang dilesterikan keutuhannya. Taman ini dikelilingi bangunan-bangunan bersejarah lainnya yaitu Gedung St. Petrus, Gedung B.I, Gedung Gereja Protestan, Gedung St. Angela. Disisi lain dari bangunan B.I.P. terdapat kawasan Militer yaitu kompleks KODAM IV SILIWANGI yang memberikan jiwa dan semangat bagi kota Bandung dan mencerminkan citra kewibawaan kaum penguasa masa lalu yang dapat dirasakan sampai saat ini. Image terhadap bangunan-bangunan diatas mempunyai arti bagi masyarakat kota Bandung, dimana hal ini sesuai dengan teori *image of the city*, yaitu “kota merupakan suatu sistem yang terdiri atas struktur psikologi yang mempunyai arti bagi penduduknya”⁶

Sampai tahun 1970, di Kota Bandung masih tersisa lebih kurang 2.500 bangunan arsitektur kolonial, berusia lebih dari 50 tahun, langka, memiliki nilai sejarah dan seni budaya, serta tergolong benda cagar budaya yang patut dilindungi. Memasuki tahun 1990-an jumlah bangunan lama bersejarah berkurang menjadi 495 bangunan lama, dan cuma tersisa lebih kurang 206 bangunan arsitektur yang masih utuh⁷. Dapat disimpulkan bahwa saat ini bangunan bersejarah di Kota Bandung sangat terancam kepunahan dan sebagai elemen pembentuk kota perlu dipertahankan. Di sisi lain berupaya melestarikan nilai-nilai sejarah dan budaya namun di sisi yang berlainan keberadaan B.I.P. tidak memberikan sikap peduli terhadap bentuk eksisting bangunan dan lingkungan alami yang dijadikan *spirit of place* (suatu tempat dimana memiliki sifat yang jelas, maksudnya adalah memahami sifat-sifat

⁶ Kevin Linch,

⁷ Hartono Kunto, 200, Nasib Bangunan Bersejarah Di Kota Bandung, P. T. Granesia Bandung, hal.20

budaya dan manusia dari ruang fisik)⁸ Gedung B.I.P. mempunyai bentuk yang tidak menunjukkan karakter menonjol dan mendukung atau berintegrasi secara visual fisik maupun fungsi. Karakter yang muncul adalah karakter yang berwatak mementingkan diri sendiri dan berkesan terikat oleh tirani order (tekanan perintah), sehingga menjadi kontras yang tidak harmonis, padahal kontekstual atau kontrasnya bangunan dengan lingkungan merupakan harmoni. Ke-tidak harmonisan bentuk bangunan B.I.P. tercermin dari kesederhanaan bentuk bangunan yang fungsional dan praktis dengan tampilan bangunan yang dibungkus oleh material-material berteknologi, penggunaan bahan metal/logam yang warna warni atau mengkilat untuk pelapis dinding, bahan-bahan transparan untuk penutup atap atau kanopi pada entrance/pintu masuk. Selain itu tampak bentuk dan proporsi bukaan berdasarkan dimensi-dimensi pabrikasi seperti penggunaan aluminium untuk jendela dan pintu, keadaan ini menunjukkan tidak adanya keserasian dan kesamaan gaya dengan gedung-gedung kolonial yang berada di sekitarnya. Keserasian dan kesamaan gaya dalam arsitektur kontekstual merupakan kontrol terhadap lingkungan, pendekatan ini disebut pendekatan melalui tipologi bangunan dengan teori *style*, yaitu *kontekstual dapat dicapai melalui eksplorasi kesamaan gaya dan teknologi, sehingga kontinuitas visual terjaga. Menyelaraskan formalitas bangunan baru (melalui kesamaan gaya dan teknologi), yang bersebelahan dengan bangunan lama atau lingkungan lama.*⁹

Sasaran perencanaan Wilayah Cibeunying adalah tercapainya duatu kota yang memiliki ciri khas serta citra *urban design* yang menonjol dengan diimbangi upaya pengendalian lingkungan yang tepat dan selaras¹⁰. Dengan demikian suatu upaya untuk menjadikan B.I.P agar menjadi bangunan yang kontekstual dengan pengertian menunjukkan sikap perduli dengan hubungan atau integrasi yang mempunyai makna selaras, menyatu dan mempunyai keterkaitan secara visual dengan lingkungan yang telah ada agar tercapai kontinuitas visual. Dan mempunyai fungsi sebagai pusat perbelanjaan untuk

⁸ Christian Norberg – Schulz.T,

⁹ Brent C Brolin,

meningkatkan kualitas aktivitas perdagangan, sehingga dapat mendukung elemen-elemen pembentuk citra kota Bandung yaitu dengan redesain/desain ulang.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana Merancang ulang gedung B.I.P. sebagai pusat perbelanjaan dan rekreasi dengan bentuk bangunan yang kontekstual dengan lingkungan.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- ◆ Bagaimana merancang ulang gedung B.I.P. sebagai sarana fisik perdagangan ritel dengan menata dengan sistem peruangan dan sistem sirkulasi yang lebih efektif dan rekreatif, sesuai dengan fungsinya.
- ◆ Bagaimana mewujudkan bentuk bangunan yang kontekstual dengan lingkungan atau bangunan-bangunan kolonial.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Membuat pembahasan alternatif penyelesaian desain ulang gedung B.I.P. yang Kontekstual dengan penataan ruang yang efektif

1.3.2. Sasaran

Merumuskan konsep- konsep dasar perencanaan dan perancangan tata ruang, sistem sirkulasi, dan bentuk bangunan yang sesuai dengan karakter lingkungan dan bangunan-bangunan kolonial yang dominan.

¹⁰ RDTRK, Wilayah Cibeunying, hal : III-6

1.4. Keaslian Penulisan

Penulisan ini mengambil tema permasalahan merancang ulang Bandung Indah Plaza dengan penekanan permasalahan pada bentuk bangunan kontekstual terhadap lingkungan bangunan kolonial, dengan demikian karya tulis ini berbeda dengan karya tulis atau skripsi dari Ednin Herdian, 1997, Shopping Mall di Bandung, Ungkapan citra modernitas sebagai salah satu faktor daya tarik pasar, UII, Pembahasan mengenai gambaran shopping mall sebagai fungsi komersial, dengan penekanan pada “kemuktahiran bentuk bangunan”, bukan sistem bangunan (teknologi bahan), Abdul Korim, 2000, Museum Biologi Di Yogyakarta, pendekatan pada kenyamanan fisik dan bangunan yang kontekstual terhadap lingkungan, Efyant Astanuriawan, 2000, Fasikitas Batik Craff Centre Di Laweyan, pendekatan kawasan kontekstual terhadap bangunan-gangunan kolonial di Lawean.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi pada perencanaan dan perancangan ulang gedung B.I.P. pada disiplin ilmu arsitektur. Pembahasan masalah diluar lingkup disiplin ilmu arsitektur, sejauh masih melatar belakangi, mendasari perancangan fisik, diusahakan dengan logika sedemana atau asumsi tanpa pembuktian mendalam seperti halnya apabila di bahas oleh disiplin ilmu yang bersangkutan.

Analisa permasalahan utama lebih di fokuskan pada tata ruang, sirkulasi kegiatan berbelanja dan bentuk bangunan, sedang kegiatan lain dibahas tidak mendetail.

1.6. Metode Pembahasan

1. Tahap pengumpulan data mengenai bangunan fungsi perbelanjaan Bandung Indah Plaza, Bangunan konservasi di Bandung melalui observasi dan studi literatur.

2. Tahap identifikasi data untuk memperoleh permasalahan yang berhubungan dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.
3. Tahap analisa permasalahan sehingga dihasilkan alternatif-alternatif yang dominan sebagai konsep atau perancangan yang di pilih.
4. Tahap rumusan atau kesimpulan sebagai transformasi penerapan konsep yang telah dipilih untuk menjadikan bahan penyusunan sistematika pemecahan masalah.

1.7.Sistematika Pembahasan

BAB I. Merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang , permasalahan, tujuan dan sasaran, keaslian penulisan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan daftar pustaka.

BAB II. Tinjauan teori literatur mengenai permasalahan yang diangkat, tinjauan secara umum mengenai kota Bandung yang berkaitan dengan permasalahan dan tinjauan secara khusus mengenai hasil observasi atau data lapangan yang berhubungan dengan permasalahan.

BAB III. Pembahasan analisis dari permasalahan yang diangkat, dan kemudian disimpulkan.

BAB IV. Pendekatan Konsep dasar perencanaan dan perancangan sebagai langkah awal untuk menuju kearah transformasi desain.

BAB II

TINJAUAN SHOPPING MALL, TEORI KONTEKSTUAL, DAN TINJAUAN BANDUNG INDAH PLAZA DI KOTA BANDUNG

2.1. Pengertian Shopping Mall

Mall dapat diartikan sebagai sebuah jalur pertokoan untuk pejalan kaki (*A pedestriannised shopping street*); yang dibuat untuk menciptakan kesan ruang lebih luas, lebih berkualitas dan lebih mewah daripada arcade-arcade (1 Gang beratap. 2 gedung yang mempunyai gang yang beratap biasanya ditempati toko-toko) biasa¹³.

Pengertian lain *shopping mall* diartikan 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 interaksional¹⁴.

Menurut pengertian kamus, mal berarti sebuah plaza umum, jalan-jalan umum atau sekumpulan sistem jalan dengan *tress*/belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki (*A public plaza, walk, or system of walk set with tress and designed for pedestrian use*)¹⁵. Dalam kamus *The Brandom House Dictionary* artinya suatu tempat orang berjalan dengan santai yang di sebelah kanan kirinya terdapat toko-toko serta mudah dicapai dari tempat parkir kendaraan pengunjung. Konsep ini juga mengandung pengertian bahwa mal selain digunakan sebagai tempat berbelanja juga sebagai tempat rekreasi. Untuk menarik pengunjung sebanyak-banyaknya biasanya terdapat banyak *anchor* sebagai pemikat konsumen.

Jadi shopping mall dapat diartikan sebagai suatu pusat perbelanjaan yang berorientasi ke dalam karena kegiatan jual beli itu lebih ditujukan pada manusia yang berada di dalam bangunan. Konsep mal selalu menerapkan konsep berbelanja dan berekreasi dengan koridor tunggal sehingga semua *outlet*

¹³ Rinorthen, *Shopping Centres a Developer Guide to Planning ang Design*, Colledge of Estate Management, 1977, dalam *Shopping Mall* di Jl. Baranangsiang Bandung.

¹⁴ Rubenstein, Harvey, M., *Central City Mall*, 1978.

¹⁵ Harris M Cyril, *A Dictionary of Architecture and Construction*.

mempunyai peluang sama untuk dikunjungi konsumen. Dalam konsep aslinya di Amerika Serikat, mal paling tinggi berlantai 3 (tiga), dalam perkembangannya di Indonesia sudah mencapai 5 (lima) dan 8 (delapan) lantai.

2.2. Tipe Mall

Tipe mall secara global mal apabila ditinjau dari luas dan macam-macam desainnya dapat digolongkan ke dalam 3 tipe yaitu : ¹⁶

1). *Full Mall*

Full Mall terbentuk oleh sebuah jalan, yang jalan tersebut sebelumnya digunakan untuk lalu lintas kendaraan kemudian diperbaharui menjadi jalur pejalan kaki atau *plaza* (alun-alun) yang dilengkapi dengan *paving*, pohon-pohon, bangku-bangku, pencahayaan dan fasilitas-fasilitas baru lainnya seperti patung dan air mancur.

Sejumlah *full mall* dibangun di area-area dengan jumlah penduduk dan dasar ekonomi yang bermacam-macam, biasanya dengan jumlah penduduk antara 9.725-360.000 jiwa. Ada beberapa contoh di luar negeri seperti; *Lebanon, New Hampshire* (jumlah penduduk (9.725 jiwa) dan *Louisville, Kentucky* (jumlah penduduk (360.000 jiwa).

2). *Transit Mall*

Transit mall atau *transitway* dikembangkan dengan memindahkan lalu lintas mobil pribadi dan truk ke jalur lain dan hanya mengizinkan angkutan umum seperti bis dan taksi. Area parkir direncanakan tersendiri dan menghindari sistem parkir pada jalan (*on-street parking*), jalur pejalan kaki diperlebar dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti : *paving*, bangku, pohon-pohon, pencahayaan, patung, air mancur, dll. *Transit mall* telah dibangun di kota-kota dengan rata-rata ukurannya lebih besar dari *full mall* maupun *semi mall*, untuk contoh, *Minneapolis; Minnesota; Portland; Oregon; Philadelphia; Pennsylvania; Dan Vancouver; British Columbia*.

¹⁶ Asri No. 85, 1990.

3). *Semi Mall*

Semi mall lebih menekankan pada pejalan kaki, oleh karena itu areanya diperluas dan melengkapinya dengan pohon-pohon dan tanaman, bangku-bangku, pencahayaan, dan fasilitas-fasilitas buatan lainnya, sedangkan jalur kendaraan dan area parkir dikurangi.

2.3. Bentuk Mall

Ada tiga (3) bentuk umum mall dengan keuntungan & kerugiannya, yaitu :

1) Mall Terbuka

Adalah Mall tanpa pelingkup. Keuntungannya kesan yang ditimbulkan luas, perencanaan teknis mudah sehingga biaya murah. Kerugiannya kesulitan *Climatic Control* (berpengaruh terhadap kenyamanan).

2) Mall Tertutup

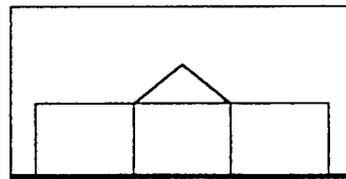
Mall dengan pelingkup. Keuntungannya berupa kenyamanan *Climatic Control*, sedang kerugiannya adalah biaya mahal dan kesan kurang luas.

3) Integrated Mall (terpadu)

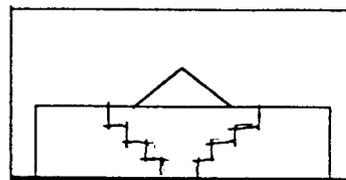
Merupakan gabungan antara mall yang terbuka dengan tertutup di mana sebagian terbuka dan bagian lainnya tertutup.

Menurut variasi bentuk mall, secara horizontal dapat dilihat digambar bawah ini:

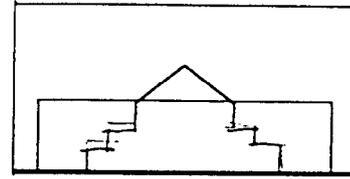
- Mall Tipikal



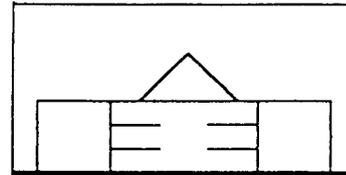
- Mall Melebar Ke Atas



- Mall Menyempit Ke Atas



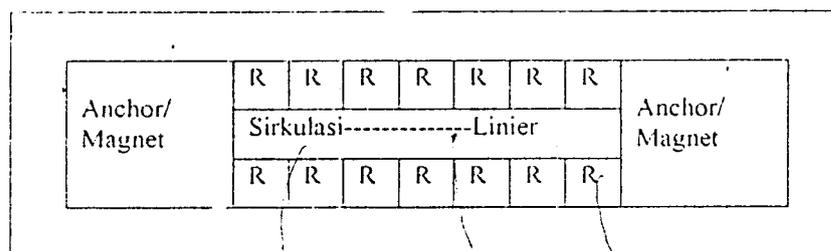
- Mall Menggunakan Koridor.



Gambar II-1. Empat variasi bentuk Mall

2.4 Pola Tata Ruang Shopping Mall

Ciri utama yang membedakan Mall perbelanjaan dengan perbelanjaan lainnya adalah bentuk koridor tunggal dengan letak atrium disepanjangnya, dan perletakan anchor/magnet yang biasanya di ujung atau di pengakhiran koridor.

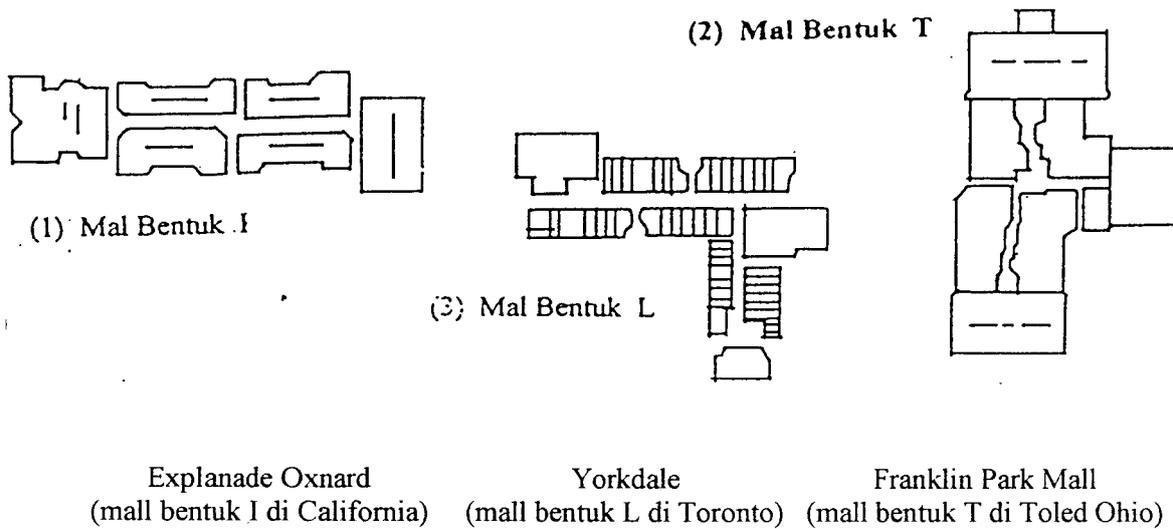


Anchor Koridor Atrium Outlet/ Toko

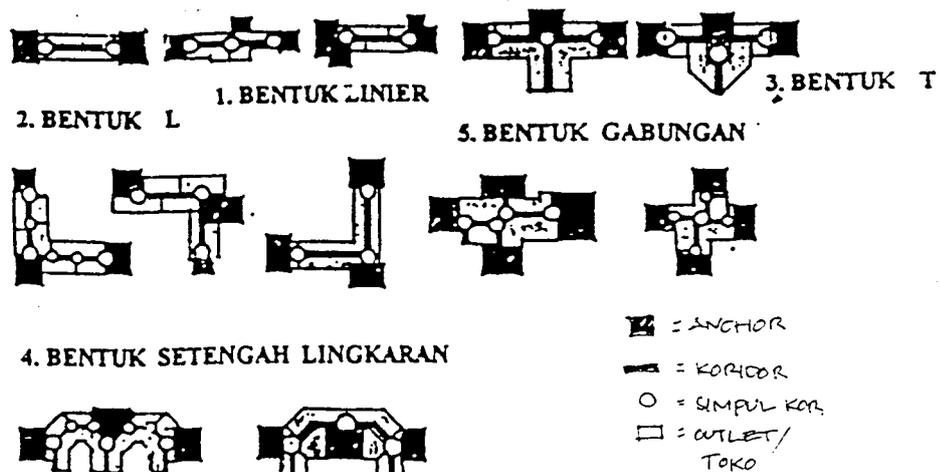
Gambar II-2
Pola dasar perletakan ruang-ruang utama Mall

Berdasarkan penelitian di AS panjang mall minimal 180 m. dan panjang maksimal 240 m, ketentuan ini sifatnya tidak mutlak, pada prinsipnya mall tidak boleh terlalu panjang yang akan mengakibatkan kejenuhan untuk menjangkau sampai ke ujung mall. Untuk mengantisipasi keadaan diatas maka di perlukan adanya anchor/magnet pada tempat-tempat tertentu dan jarak tertentu, biasanya jarak anchor (100-200 meter. Anchor/magnet ini berfungsi sebagai daya tarik yang dapat mengalihkan

perhatian untuk bersantai/melepas lelah, anchor itu dapat berupa square, courts, food courts, dll. Anchor seperti tersebut diatas harus mempertimbangkan total area mewadahi keluberan (termasuk court dan square) minimal 10 % dari total luas lantai, sedangkan komposisi yang baik antara outlet dengan anchor adalah 50 % berbanding 50 %. Mall dinegara asalnya, A.S. umumnya menerapkan lay out yang sederhana dengan formasi seperti huruf I, T, L, digambarkan seperti dibawah ini.



Gambar II-3
Percontohan bentuk-bentuk mal diluar negeri



Gambar II-4.
Pola tata ruang Shopping Mall di Indonesia
Sumber : Majalah Asri, No.85, 199

2.5. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

2.5.1. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi 3 tingkatan, yaitu¹⁷ :

1) *Neighborhood Center (Pusat Perbelanjaan Lokal)*

Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 penduduk (skala lingkungan). Luas areanya berkisar antara 30.000-100.000 sq.ft. (2.787-9.290 m²). Unit terbesar berupa *supermarket*.

2) *Community Center (Pusat Perbelanjaan Distrik)*

Jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 penduduk (skala lingkungan). Luas areanya berkisar antara 100.000-300.000 sq.ft. (9.290-27.870 m²). Unit terbesar berupa *junior department store*, *supermarket* dan toko-toko.

3) *Main Center (Pusat Perbelanjaan Regional)*

Jangkauan pelayanan antara 150.000-400.000 penduduk (skala lingkungan). Luas areanya berkisar antara 300.000-1.000.000 sq.ft. (27.870-92.990 m²). Unit terbesar berupa *junior department store*, *department store*, dan berjenis-jenis toko.

2.5.2. Berdasarkan Bentuk Fisik

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan dalam 7 bentuk yaitu¹⁸ :

- 1) *Shopping Street* : deretan pertokoan di sepanjang jalan.
- 2) *Shopping Centre* : komplek pertokoan yang terdiri dari stan-stan (toko) yang disewakan/dijual.
- 3) *Shopping Precint* : komplek pertokoan dengan stan (toko) menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari kendaraan.
- 4) *Department Store* : merupakan toko yang sangat besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual macam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang-barang memiliki tata letak yang khusus, memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantai berkisar 10.000-20.000 m².

¹⁷ Gruen Victor, 1960, P : 23.

¹⁸ Nadine, 1982, P : 14.

- 5) *Supermarket* : mempunyai toko-toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan *self-service* dan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan. Luas lantai berkisar 1.000-2.500 m².
- 6) *Department Store* dan *Supermarket* : merupakan bentuk-bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan 2 jenis pusat perbelanjaan).
- 7) *Super Store* : merupakan toko 1 lantai yang menjual macam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem *self-service*, luasnya berkisar 5.000-7.000 m², dengan luas area penjualan minimum 2.500 m².

2.6. Sistem Pengelolaan Dan Pelaku Kegiatan Dalam Pusat Perbelanjaan

2.6.1. Sistem Pengelolaan

Sebagai suatu bangunan komersial, sistem manajemen yang digunakan dalam pengelolaan pusat perbelanjaan harus benar-benar baik, karena berhasil tidaknya bisnis pusat perbelanjaan salah satunya ditentukan oleh faktor manajemen pengelolaan dan kegiatan administrasi yang dipakai.

Jenis organisasi yang dipakai dalam kegiatan administrasi dan pengelolaan adalah jenis organisasi fungsional yang menggunakan tenaga ahli untuk pelayanan terhadap pekerja pelaksana. Pekerja tidak dipimpin oleh seorang ahli tertentu melainkan bertanggung jawab kepada beberapa atasan. Setiap atasan melakukan pengawasan sendiri-sendiri menurut keahliannya. Secara garis besar manajemen pengelolaan Shopping Mall meliputi :

- 1) Divisi Accounting

Mengatur sistem keuangan perusahaan termasuk bertanggung jawab terhadap pengembalian modal perusahaan.

- 2) Divisi Operasional

Bertanggung jawab terhadap pelaksanaan dan perawatan bangunan dan masalah parkir dan keamanan bangunan.

3) Divisi Marketing

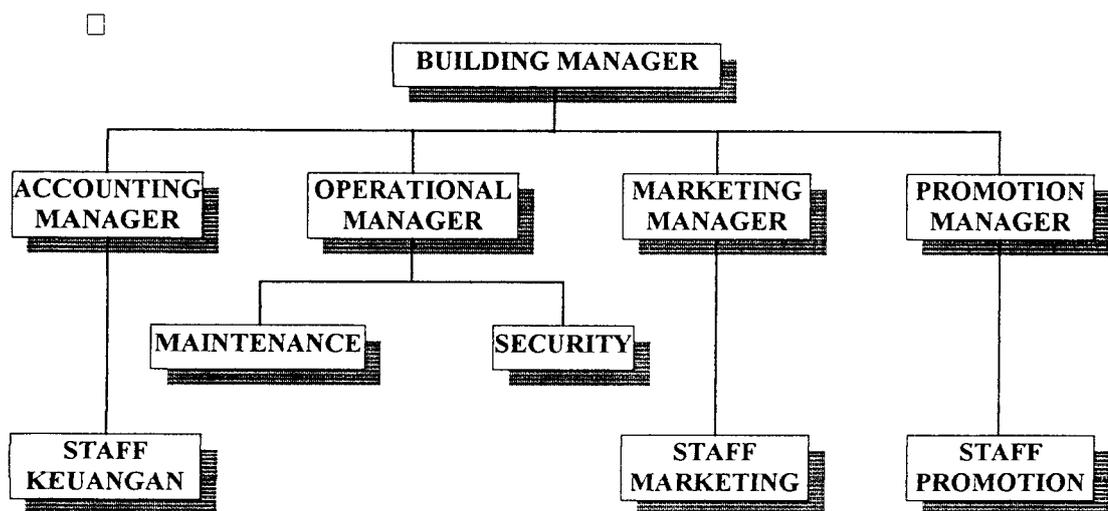
Bertanggung jawab terhadap lakunya toko-toko yang disediakan dengan mengadakan pendekatan terhadap pengusaha secara langsung.

4) Divisi Promosi

Bertanggung jawab memasarkan Shopping Mall tersebut sehingga masyarakat memiliki kecenderungan menjadikannya sebagai orientasi kunjungan.

Masing-masing divisi di atas dikepalai oleh seorang manajer yang bertanggung jawab terhadap Building Manager.

Diagram Organisasi Pengelola Pusat Perbelanjaan



2.6.2. Sistem Pemilikan

Ruang atau unit toko yang ada di pusat perbelanjaan dapat dimiliki dan dipergunakan melalui sistem kontrak atau sewa. Siapa pun berhak menyewa bilamana sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Penyewa terbesar disebut "Anchor Tenance" yang merupakan penyewa dengan harga lebih rendah dibandingkan "Retail". Ini disebabkan anchor tenant mempunyai jangka waktu pemilikan atau penyewaan unit toko yang lebih panjang dibandingkan retail.

2.6.3. Pelaku Kegiatan Dalam Pusat Perbelanjaan

Secara individu yang melakukan kegiatan dalam Shopping Mall dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Pengunjung

Merupakan faktor yang paling menentukan dalam kegiatan suatu pusat perbelanjaan. Pengunjung dapat dibedakan menjadi tiga tipe berdasarkan tujuan kedatangannya, yaitu :

- Pengunjung yang datang khusus untuk berbelanja.
- Pengunjung yang mempunyai tujuan untuk berbelanja sambil berekreasi.
- Pengunjung yang tujuannya adalah hanya khusus untuk berekreasi.

Berdasarkan penggolongan tipe pengunjung ini, maka sasaran dari desain pertama-tama adalah bagaimana menghasilkan rancangan suatu pusat perbelanjaan yang memiliki suasana yang menarik hingga orang tertarik untuk kembali karena suka menikmati suasana di dalamnya, disamping menciptakan kenyamanan.

b. Penyewa

Merupakan individu maupun kelompok yang menyewa dan menggunakan ruang serta fasilitas yang disediakan untuk usaha komersial. Karena itu sangatlah logis kalau sebagai pihak penyewa menuntut suatu rancangan yang menjamin setiap unit ruang yang disewakan memiliki nilai jual yang sama.

a. Pengelola

Merupakan individu yang tergabung dalam suatu badan yang mempunyai tugas mengelola, mengatur dan mengorganisir Shopping Mall agar sistem pelayanannya berjalan dengan baik.

b. Pemilik/Investor

Merupakan pihak yang paling berkepentingan terhadap nilai komersial dari pusat perbelanjaan, di mana dalam hal ini sasaran

langsung mereka adalah para penyewa dan sasaran tidak langsungnya adalah para pengunjung pusat perbelanjaan.

Dengan melihat pengelompokan secara individu di atas maka kegiatan yang ditampung dalam suatu Shopping Mall dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu :

- Kelompok kegiatan utama, adalah kelompok kegiatan yang merupakan kegiatan paling pokok dalam Shopping Mall yaitu jual beli dan rekreasi yang dilakukan antara pengunjung dan penyewa. Adapun kelompok utama ini merupakan suatu kelompok yang mendominasi dari keseluruhan ruang di dalam Shopping Mall, seperti ruang pertokoan (retail store), department store, restoran, cafetaria, big space (hall), dan area bermain.
- Kelompok kegiatan pendukung, adalah merupakan kelompok kegiatan pengelolaan dan administrasi dari bangunan Shopping Mall.

2.7. Pengertian Rekreasi Di Shopping Mall

Rekreasi berasal dari kata re-create yang secara harfiah berarti mencipta kembali. Rekreasi merupakan suatu tindakan atau kegiatan yang dilakukan sendiri atau bersama orang lain untuk menciptakan kembali suasana baru melalui kesibukan-kesibukan yang menyenangkan, hiburan pelengah waktu dan kesenangan.¹⁹

Rekreasi adalah bersifat luwes atau fleksibel, ini berarti rekreasi tidak dibatasi oleh tempat ataupun fasilitas dan alat tertentu. Alat dan fasilitas adalah sarana yang mendukung berlangsungnya kegiatan rekreasi.²⁰

Dari beberapa pernyataan tentang rekreasi dapat disimpulkan bahwa rekreasi merupakan kegiatan untuk mencari hiburan baik bersifat fisik

¹⁹ The Oxford Englis Dictionary, Clarendon Press, 1993.

²⁰ Drs. Wing Haryono, MED, Pariwisata, Rekreasi, Dan Entertainment, Ilmu Publisher, Bandung, 1978

maupun emosional yang dilakukan sendiri atau bersama-sama dengan bantuan alat dan fasilitas atau tidak yang berada di shopping mall.

2.7.1. Jenis Kegiatan Rekreasi

Menurut jenis kegiatan, rekreasi dikelompokkan :

- a. Aktif : kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik di mana orang yang melakukannya ikut serta dalam kegiatan-kegiatan obyek, seperti olahraga, permainan/ketangkasan.
- b. Pasif : kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerakan fisik di mana orang hanya dengan menikmati seperti menonton bioskop, konser, drama, jalan-jalan.

2.7.2. Sifat Kegiatan Rekreasi

Berdasarkan sifat kegiatannya, rekreasi digolongkan sebagai berikut :

- a. Entertainment/kesukaan, yang tergolong dalam entertainment, misalnya pergi nonton cinema, konser musik/ teater.
- b. Amusement/kesenangan, yang tergolong dalam amusement, misalnya, ke night club, game, bilyard, dan sebagainya.
- c. Recreation/bermain dan hiburan, yang tergolong dalam recreation ini, misalnya pameran, olahraga, permainan ketangkasan seperti pinball, dan lain-lain.
- d. Relaxation/santai, yang tergolong dalam hal ini misalnya pergi ke taman kota, makan di restoran/fash food, dan lain sebagainya.

2.7.3. Pelaku Kegiatan Rekreasi

Berdasarkan pola kegiatan, rekreasi dibedakan :

- a. Massal, yaitu kegiatan dilakukan bersama-sama oleh orang yang banyak, misalnya menonton pertunjukan film, konser, drama, dan sebagainya.

- b. Kelompok kecil, yaitu kegiatan rekreasi yang dilakukan bersama-sama dalam kelompok yang lebih kecil/sedikit, misalnya bilyard, ke restoran/kafe.
- c. Perorangan, yaitu kegiatan rekreasi yang dilakukan sendiri, misalnya olahraga, melakukan permainan.

2.8. Sistem Sirkulasi

2.8.1. Pengertian

Yang dimaksud sistem sirkulasi di maksud adalah pergerakan/perpindahan manusia, barang, dan kendaraan dari satu tempat ke tempat lain. Bila sirkulasi dalam Shopping Mall secara keseluruhan dianggap sebagai suatu sistem, maka di dalamnya terdapat subsistem-subsistem, yaitu :

- a. Subsistem sirkulasi manusia
- b. Subsistem barang
- c. Subsistem kendaraan.

2.8.2. Tujuan Pengendalian Sistem Sirkulasi

Bertujuan agar pengunjung / pengguna mendapatkan “kemudahan” dan “kenyamanan” dalam melakukan proses perpindahan dan pergerakan, yaitu dengan :

- a. Mengatasi kesulitan parkir, membuat pola gerak yang jelas terarah dan teratur, menyediakan luasan dan kapasitas yang memadai serta mengatur perletakan area parkir dengan mempertimbangkan kondisi site terhadap sistem lalu- lintas dilingkungannya.
- b. Mengurangi konsentrasi pengunjung pada ruang-ruang pergerakan dengan luasan yang memadai dan pada ruang perpindahan dengan jumlah, jarak dan luasan ruang yang memenuhi ketentuan standart besaran.

2.8.3. Sistem Sirkulasi Horisontal

Sirkulasi horisontal adalah pergerakan diluar bangunan dan di dalam bangunan dalam satu lantai. Faktor-faktor penentu untuk mencapai

kemudahan dalam sirkulasi adalah mempersingkat pencapaian ke bangunan, oleh karenanya pencapaian ke bangunan harus bersifat “langsung” menuju pintu masuk. Pintu masuk harus didukung dengan kejelasan secara visual maupun dimensi. Pola pergerakan di dalam bangunan sesuai dengan pola bentuk Mall atau formasi koridor yang terbentuk merupakan bentuk pola jalur sirkulasi.

2.8.4. Sistem Sirkulasi vertikal

Sirkulasi vertikal adalah pergerakan antar lantai dengan penggunaan sarana, antara lain :

- a. Tangga, perletakan tangga harus mudah dilihat dan dicari. Apabila tangga dimaksudkan sebagai jalan darurat, sebaiknya diletakan dekat dengan pintu keluar.
- b. Elevator, mudah dilihat dari pintu masuk diletakan ditengah-tengah bangunan dengan jarak tidak lebih dari 50 m dari bagian penjualan pada masing masing lantai.
- c. Eskalator, perletakan eskalator diusahakan dapat mengarahkan para pengunjung untuk melewati outlet-outlet. eskalator mempunyai keunggulan tersendiri yaitu menyenangkan, tidak terlalu memerlukan banyak tenaga untuk menempuh tujuan, selama perjalanan memberi pandangan yang luas kesegala arah termasuk semua barang pada lantai penjualan yang dilewati sehingga memberi kemungkinan kepada pengguna untuk mendapatkan informasi yang lebih lengkap sewaktu yang bersangkutan berpindah tempat dari satu lantai ke lantai berikutnya, tidak membutuhkan waktu tunggu seperti pada elevator.

2.9. Tinjauan Teori Kontekstual

2.9.1. Definisi Kontekstual

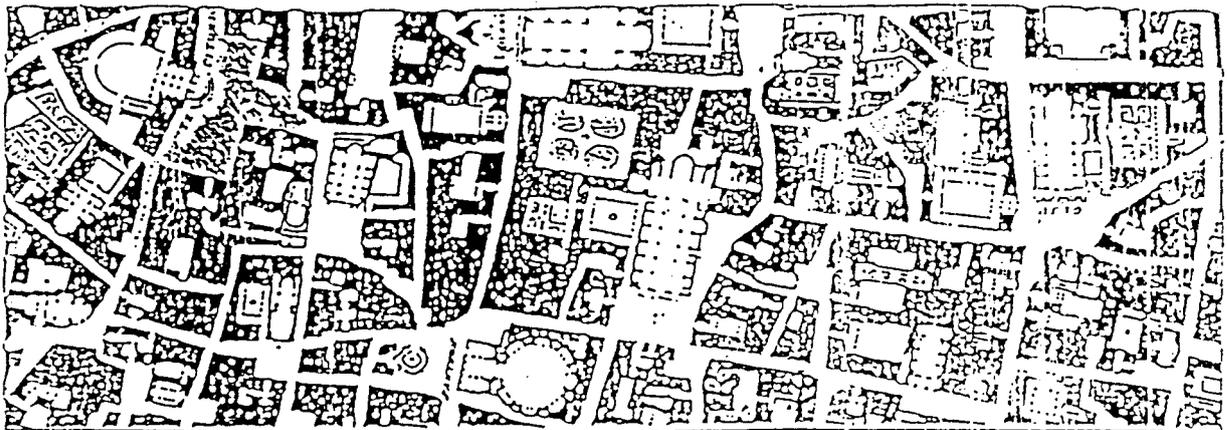
Konteks berarti sesuatu yang mendahului, hal ini berkaitan dengan mengambil sikap peduli akan eksisting yang sudah ada baik itu berupa

bangunan buatan manusia maupun lingkungan alam. Arsitektur Kontekstual adalah hubungan atau integrasi yang mempunyai makna selaras, menyatu dan mempunyai keterkaitan yang berhubungan secara visual dengan lingkungan sekitar yang telah ada sehingga tercapai kontinuitas visual²¹.

2.9.2. Landasan Teori Bangunan Kontekstual Dengan Lingkungan

a. Teori Figure Ground

Teori Figure Ground ditemukan pada studi pencakupan tanah relatif bangunan sebagai masa solid (figur) untuk membuka ruang kosong (tanah). Setiap lingkungan perkotaan memiliki sebuah pola yang terdiri dari ruang padat (solid) dan ruang kosong (void). Pendekatan figure ground terhadap desain ruang merupakan sebuah usaha untuk mensiasati keterkaitan-keterkaitan ini dengan menambahkan, mengurangi atau mengubah teori fisik dari pola tersebut.



Denah Roma oleh Giambattista Nolli Thn. 1748. Menggambarkan hubungan figure ground dari sebuah kota tradisional dimana area masyarakat publik dibentuk dari jaringan bangunan privat. Bidang yang sangat dominan adalah masa kontinyu yang padat, yang memungkinkan area terbuka menjadi suatu void figural.

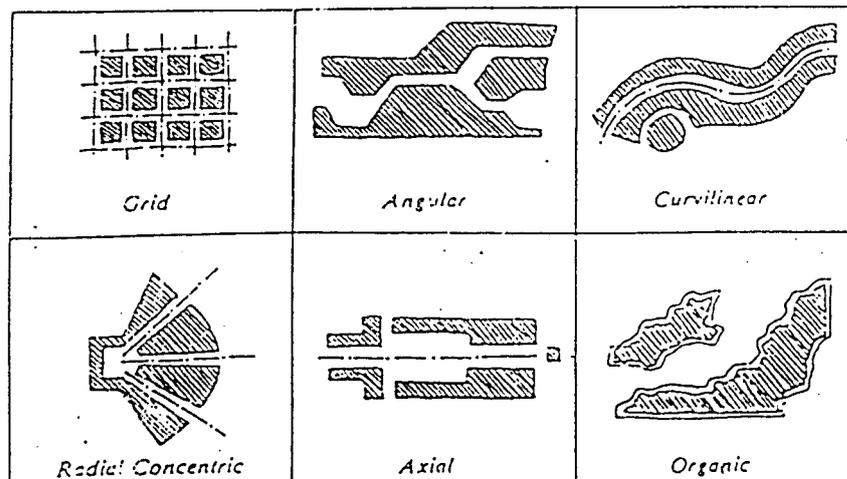
Gambar II-5
Denah kota Roma

²¹ Wondo Amiseno, 1992, Arsitektur Kontekstual

Tujuan dari usaha manipulasi ini adalah untuk menjelaskan struktur ruang-ruang perkotaan dalam sebuah kota atau distrik dengan menetapkan suatu hirarki ruan-ruang dengan ukuran-ukuran yang berbeda dan tertutup secara individual tetapi sengaja dibuat secara teratur dan terarah satu sama lain.

Sebuah dominasi lahan solid dan void membuat pola perkotaan yang sering disebut jaringan yang ditandai dengan objek bangunan dan ruang – ruang ini menjadi seperti objek utama penanda lokalitas atau ruang-ruang terbuka yang menjadi fokus dan area pinggiran kawasan tersebut.

Gambaran figure ground merupakan sarana grafis untuk menggambarkan hubungan-hubungan masa kosong sebuah abstraksi dua dimensi dalam gambaran skema yang menjelaskan struktur dan pengaturan ruang perkotaan.



Enam pola tipologi solid dan void. Hubungan solid dan void yang terwujud lewat bentuk dan letak bangunan, desain elemen-elemen tempat bangunan (penanaman, dinding-dinding) dan penyaluran pergerakan dihasilkan dalam enam pola tipologi, yaitu : Grid (memanggang), Angular (bersudut banyak), Curvelinier (garis lengkung), Radial/Konsentris (pola berpusat), Aksial (simetris persendian), dan Organik.

Gambar II-6
Pola tipologi solid dan void

1). Bangunan –bangunan solid perkotaan

- Institusi dan Monumen-monumen Publik

Bangunan-bangunan objek ini berfungsi sebagai hiasan tengah dalam jaringan kota yang merupakan fokus-fokus visual. Halaman depan institusi dan monumen-monumen publik dengan tangga-tangga besar di jalan masuk dan area terbuka di sekitarnya sama pentingnya dengan monumen-monumen itu sendiri, seperti halnya pada Compo di Siena atau Campidoglio di Roma. Di benua Eropa, katedral didahului oleh ruang kota yang berfungsi untuk menghimpun interior simbolis dari bangunan tersebut dengan kota sebagai keseluruhan.



Panthenon, Roma. Detail dari denah Roma oleh Nolli. Sebuah tipe bangunan solid kota yang ditemukan di sebuah kota adalah institusi atau monumen publik. Dalam banyak kasus, monumen ini perlu diletakkan pada suatu area publik yang penting, dengan tujuan memiliki arti penting yang sama dengan arsitektur pembentuknya. Pada panthenon Roma, sebuah Piazza menghubungkan ruang interior dengan struktur ruang terbuka dari kota yang lebih luas. Institusi dan monumen berfungsi sebagai titik pusat atau hiasan tengah kota.

Gambar II-7
Panthenon, Roma

- Daerah blok-blok Perkotaan

Ukuran, pola dan orientasi blok-blok perkotaan merupakan elemen terpenting dalam komposisi area publik. Daerah tersebut diatur dengan pengulangan bidang-bidang yang belum terbentuk menyusun sebuah pola yang ditentukan lewat penggunaan, misalnya sebagai tempat tinggal, retail atau industri dan pengadaan jarak, volume dan dimensi vertikal yang tepat. Daerah blok kadang-kadang membentuk pola seperti karpet dari tekstur-tekstur yang berkaitan dan dapat dikenali, yang menentukan

pusatnya. Selain itu dapat pula dibentuk oleh kawasan pemukiman atau distrik-distrik dari sebetuk kelompok yang konsisten.

- Bangunan Teratur

Bangunan teratur sering kali terbentuk secara khusus dan umumnya linier dalam konfigurasinya. Hal ini dapat berupa bangunan-bangunan yang dengan sengaja dirancang untuk melanggar daerah yang sangat dominan dan disesuaikan untuk menghadap sebuah jalan besar, bunderan, square atau untuk menentukan pinggiran distrik. Bangunan tersebut dapat pula berfungsi untuk mengelilingi dan membentuk sebuah monumen, untuk menciptakan pemandangan dalam bentuk-bentuk aksial dan membingkai tempat-tempat penting.

2). Ruang Void Perkotaan

- Halaman Gerbang

Tipe yang pertama dalam ruang void adalah halaman gerbang masuk yang menjadi peralihan penting atau jalan lintasan dari area pribadi ke tempat umum. Oscar Newman dalam karyanya *Defensible Space* (Ruang yang dapat dipertahankan) menekankan pentingnya halaman gerbang semi publik dalam pencegahan kejahatan. Wilayah jalan masuk adalah pintu gerbang yang dapat diamati untuk sedikit menyeleksi dan mengumumkan kehadiran seseorang dilingkungan tempat tinggal atau tempat kerja mereka. Bentuknya dapat berupa teras, lorong-lorong, cerok, lobby, atau halaman depan. Ukurannya kecil dan tampak akrab, merupakan tempat dimana seseorang menjadi ruang privat atau publik.

- Void dalam Blok

Adalah sebuah wilayah tempat tinggal semi privat untuk bersantai atau untuk suatu kepentingan, atau sebuah tempat mencari ketenangan di tengah-tengah blok untuk lalu-lalang atau beristirahat. Contoh dari void di dalam blok adalah Paley Park di

Manhattan, terdapat banyak teras dan kebun serambi di Kopenhagen masuk dalam kelompok ini.

- Jaringan Primer Jalan dan Square

Tipe ini berhubungan dengan daerah-daerah dominasi blok-blok dan menampung aktif masyarakat kota. Secara historis, jalan-jalan dan square merupakan struktur kota yang dipersatukan. Dimasa modern, mereka telah banyak kehilangan fungsi sosial dan kualitas fisik mereka. Jalan-jalan dan square merupakan untuk menghabiskan waktu seperti halnya koridor-koridor untuk dilalui. Hampir disemua sejarah kota dan organisasi ruang.

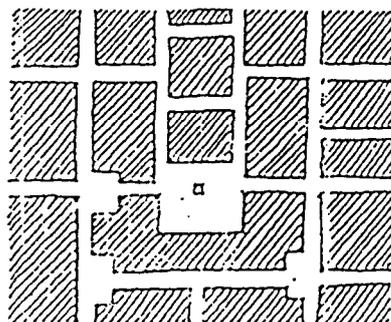


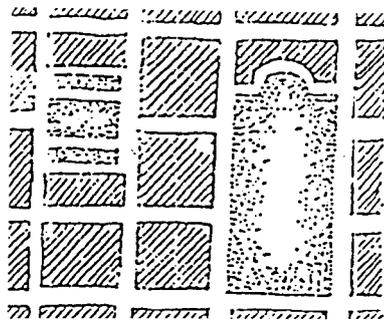
Diagram rencana jalan-jalan dan square sebagai void-void perkotaan, jaringan jalan dan square berhubungan dengan wilayah blok-blok solid perkotaan. Perluasan bangunan dan tempat-tempat interaksi lingkungan permukiman, jalan-jalan dan blok-blok secara tradisional menyediakan hirarki sistematis dan teritorial yang terkontrol sampai rute-rute komunikasi seluruh kota. Selain sebagai tempat berlalu-lalang, juga merupakan tempat untuk menghabiskan waktu disana.

Gambar II-8
Diagram rencana jalan dan square

- Taman dan Kebun Publik

Taman dan Kebun Publik berperan sebagai titik-titik untuk pemeliharaan alam di kota, mereka bergabung dalam grid kota untuk meniru setting pedesaan guna menyediakan relief baik dari lingkungan maupun tempat rekreasi yang mudah didatangi. Taman-taman ini pembentuk tempat yang berdampingan dengan mempertinggi nilai kepemilikan pada tepi-tepinya tetapi mereka merupakan komposisi bentang alam yang mandiri secara internal. Salah satu common (tempat berkumpul orang awam) alami yang

paling hebat dari kota manapun adalah Olmsted's Central Park di New York.



Taman didalam grid kota. Taman dan kebun-kebun terbuka adalah ruang-ruang yang memberi kontras pada lingkungan kota yang keras dan memberikan kesempatan beristirahat dan berekreasi

Gambar II-9
Taman didalam grid kota

3). Building Form and Massing (Bentuk Bangunan dan Massa)

Bentuk dan tatanan masa pada awalnya menyangkut aspek-aspek bentuk fisik karena setting (rona) spesifik yang meliputi ketinggian, pemunduran (setbacks), penutupan (coverage). Selanjutnya lebih luas menyangkut juga penampilan dan konfigurasi bangunan, yaitu disamping ketinggian, kepejalan juga meliputi warna, materi, tekstur, fasade, skala, dan gaya. Dalam hubungannya dengan prinsip-prinsip dasar perencanaan kota, penyatuan masalah bentuk bangunan dan masa dengan prinsip-prinsip skala, ruang kota (urban space) dan masa kota (urban massa). Skala meliputi : pandangan / penglihatan manusia (human vision), sirkulasi, bangunnberdampingan dan ukuran lingkungan. Ruang kota menyangkut : Artikulasi ruang kota, pembatas dan tipe-tipe ruang kota. Sedangkan masa kota menyangkut : bangunan, permukaan tanah dan objek-objek ruang yang dapat tersusun untuk membentuk ruang kota serta menentukan pola-pola aktifitas dalam skala besar maupun kecil.

2.9.3. Landasan Teori Kontekstual Melalui Tipologi Bangunan

Kontekstual melalui tipologi bangunan adalah suatu pendekatan agar tercipta suatu keserasian akan suatu tempat, yaitu dengan mengkombinasikan elemen–elemen pembentuk (image of the city) suatu ruang kota. The Image of The City (teori dari Kevin Lynch) tersebut mengemukakan bahwa kota

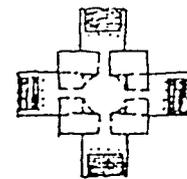
sebagai suatu sistem yang terjadi atas seperangkat struktur psikologi yang mempunyai arti bagi penduduknya.

Dibawah ini teori teiri mengenai elemen-elemen pendekatan arsitektur kontekstual, yaitu:

a. Komposisi (Durand – 1809)

- ◆ Keteraturan, simetri dan kesederhanaan merupakan hal yang mudah dalam suatu perancangan dan pembangunan.
- ◆ Komposisi atau disposisi elemen yang terbebas dari tirani order
- ◆ Style dapat ditambahkan setelah struktur terbentuk melalui komposisi.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa variabel penting dalam menentukan kontekstualisme menurut durand adalah simetris, kesederhanaan dan keteraturan. Contohnya : Bangunan karya Andrea Palladio pada villa Betanda.



Gambar
Villa Rotunda oleh Andrea Palladio

Gambar II-10

Simetris bangunan villa Betunda karya Andrea Palladio.

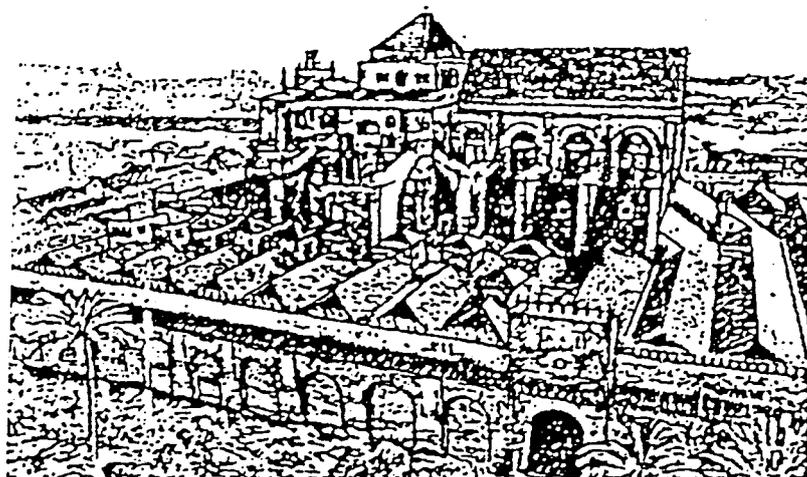
b. The Permanences : Programme and Logic Form

Teori permanences banyak membicarakan tentang type. Dimana type merupakan :

- ◆ Oyek tunggal yang unik

- ◆ Memiliki logika bentuk (logic of Form) , produk nalar (reasonal form) dan penggunaan (programme).
- ◆ Alamiah dan mengeksperesikan “the permanence “ seperti rumah dan monumen yang merupakan sesuatu yang konstan sepanjang sejarah.

Variabel penting dalam menganalisa karya kontekstual melalui metode permanences adalah keunikan obyek, kesejarahan dan permanen. Contohnya: bangunan gereja katedral di Cordoba - Spanyol.



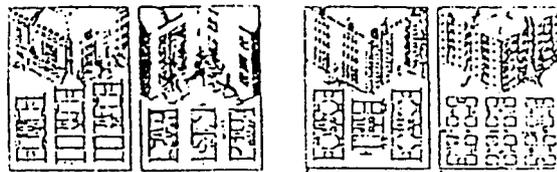
Gambar II-11

Bangunan Gereja Katedral di Cordoba –Spanyol
fungsi awal sebagai masjid Arab

c. Struktur Formal Internal (Teori Guilio Carlo Argan)

Menguraikan bahwa untuk mencapai suatu komposisi yaitu melalui cara stuktur formal internal. Harmoni adalah perbandingan dan overlapping dari keteraturan formal tertentu. Dapat di definisikan bahwa variabel penting dalam berkontekstual menurut teori yang

dikemukakan Giulio Carlo Argan adalah pengaruh nalar, harmoni bentuk dan pola bentuk, seperti contoh dibawah ini :



Gambar
Lencana Struktur Formal
sebagai metode kontekstualisasi

Gambar
Formal desain dengan letak pola
pola struktur formal yang baru



Gambar II-12

Penerapan teori struktur internal
pada New Blok Partition di Kota Berlin-West German

d. Style (Brent C Brolin)

Kontekstual dapat dicapai melalui eksplorasi kesamaan gaya dan teknologi, sehingga kontinuitas visual terjaga. Menyelaraskan formalisme bangunan baru (melalui eksplorasi kesamaan gaya dan teknologi), yang bersebelahan dengan bangunan lama atau lingkungan lama. Secara garis besar Brolin membagi metode bangunan kontekstual melalui style bangunan dalam beberapa kategori :

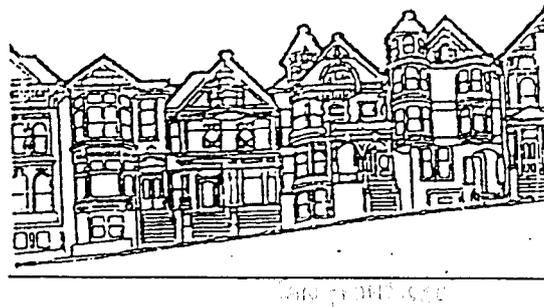
- ◆ Bangunan lama dengan bangunan lama, yaitu meliputi Kontekstual antara bangunan lama sekitarnya dengan lenmark. Kontekstual bangunan lama dengan bangunan

lama sekitarnya. Konteksturl antara bangunan lama dengan lingkungan lama.

- ◆ Bangunan lama dengan bangunan baru
- ◆ Bangunan baru dengan bangunan baru

Beberapa hal penting dalam menentukan kontekstualisme yang dikemukakan oleh Brent C. Brollin adalah style, teknologi dan kontinuitas visual. Seperti contoh dibawah ini yang menggunakan pendekatan kontekstual melalui keserasian dan kontras pada gambar.

Kesamaan gaya
dengan bangunan sekitar



Kekontrasan style
antara bangunan dengan sekitarnya

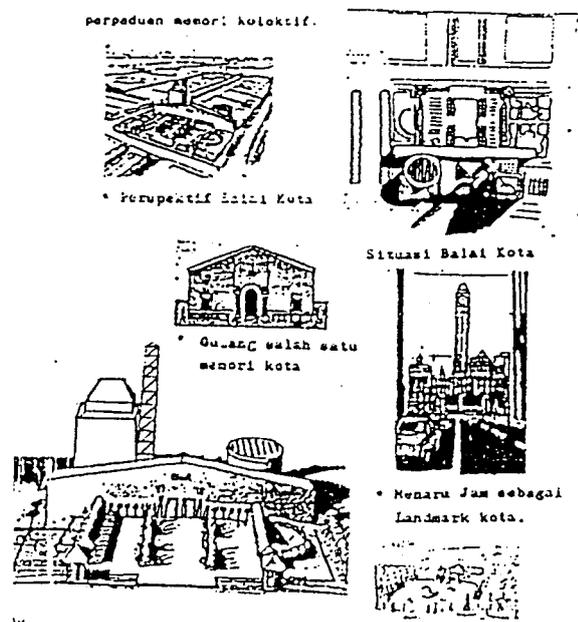


Gambar II-13
Dua ungkapan sikap berkontekstual

e. Juxtaposition of Reason and Memory (logika bentuk arsitektur)

Arsitektur adalah materialisasi dari kultur, atau dengan katalian budaya mewujudkan dalam bentuk trimatra massa dan ruang

fisik. Variabel penting dalam berkontekstual menurut teori Juxtaposition of memory and reason adalah perpaduan memori kolektif. Seperti City Hall dibawah ini:



Gambar II-14

City Hall Toronto – Canada
Penerapan teori Juxtaposition of reason and memory.

2.9.4. Penyesuaian Konstektual

Menurut Brollin, konstektual atau kontrasnya bangunan dengan lingkungan merupakan sebuah harmoni, bentuk konstektual pada bangunan, dapat diadaptasikan dengan memasukkan bentuk perulangan yang hal ini biasanya disebut dengan Link. Terdapat beberapa bentuk dari link ini, beberapa bentuk perulangan yang benar-benar mirip, atau bentuk set back dari bidang fasad dengan ukuran yang beragam. Link juga bisa sama besar dengan bangunan lama atau baru, namun merupakan bentuk material yang benar – benar berbeda dari keduanya.

Cara lain yang umum digunakan dalam penyesuaian konteks bangunan adalah ornamen. Secara umum ornamen adalah bukanlah unsur utama yang mendapat perhatian oleh praktisi arsitek dalam menghubungkan antar bangunan baru dengan konteksnya. Sebuah asumsi yang berhubungan bahwa substansi kemiripan umum antar bangunan baru dengan konteksnya, seperti kemiripan dasar, material, bentuk akan memberikan hubungan yang ramah.

Hal tersebut diatas dapat dilakukan dengan studi terhadap penampilan bangunan secara detail melalui langkah – langkah sebagai berikut :

- ♦ Membuat gambaran penampilan bangunan yang mencakup seluruh permukaan lantai, dinding dan atap yang menjelaskan pertimbangan-pertimbangan potensi visual pengamat.
- ♦ Mencari tanda – tanda visual setempat yang didapat dari studi terhadap elemen bangunan lingkungan meliputi : ritme vertikal horizontal, garis skyline, detail dinding, komposisi bukaan (pintu dan jendela).
- ♦ Mencari keterkaitan terhadap lingkungan dan bangunan sekitarnya.
- ♦ Menguji antar petunjuk – petunjuk tersebut dengan tujuan yang diinginkan, pada suatu sintesa untuk mendapatkan konklusi desain.

2.9.5. Evaluasi Desain Kontekstual

Menurut Brollin, tidak ada suatu kriteria yang baku suatu bangunan bisa selaras dengan yang lain, karena itu diperlihatkan kreativitas arsitektur dalam mengelola memenuhi persyaratan tersebut. Mengevaluasi desain yang kontekstual, dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

a. General Attributes

Dalam kesimpulannya, Brollin mengatakan general attributes bangunan yang didesain mirip atau berbeda dengan lingkungannya dapat dilihat dalam :

- Setback (jarak dari jalan)
- Jarak antar bangunan
- Massing (komposisi massa baru dengan massa lama)

- Skala ketinggian bangunan
- Proporsi fasade bangunan
- Raut atau silhouette
- Disposisi pintu dan jendela
- Dimensi dan proporsi pintu dan jendela
- Material, warna dan skala bangunan terhadap manusia.

b. Historikal dan Non Historikal Atributes

Adalah membahas mengenai permasalahan ornamen dalam desain, hal ini merupakan skala prioritas dalam rancangan, hanya hal ini merupakan cara yang paling mudah dalam membuat hubungan antara bangunan baru dengan konteksnya serta memberikan suana pada wujud lingkungan secara menyeluruh.

2.9.6. Sikap Terhadap Kontekstual

Arsitektur kontekstual dalam hubungannya dengan lingkungan mempunyai dua sikap, yaitu :

a. Kontras

Adalah satu bentuk yang banyak dipegang oleh kaum modernis dimana sikap ini cocok untuk menciptakan bangunan yang khusus diantara lingkungan yang sudah ada, sikap ini memutuskan hubungan rantai sejarah yang telah berjalan. Bentuk lain dari pengaruh sikap kontras terhadap lingkungan adalah sikap ini menimbulkan bentuk shock pada lingkungan sekitarnya. Kontras tidak selamanya buruk, ada kalanya muncul suatu keharmonisan yang dinamis dan dramatis. Pemutusan mata rantai sejarah secara visual terkadang diperlukan untuk menginterpretasikan nilai – nilai simbolis .

b. Selaras

Adalah salah satu sikap yang mengambil dan menerapkan sikap arsitektur kontekstual yang memperhitungkan bentuk - bentuk yang terjadi dan eksist pada lingkungan. Sikap ini mencoba mengambil

unsur pola – pola bangunan lam untuk dimasukkan dalam pola bangunan baru sebelumnya sehingga sejalan.

Ada dua hal yang harus di telaah dalam melakukan pendekatan kontekstual terutam dalam lingkungan visual, yaitu :

Elemen pendekatan, adalah unsur – unsur yang dapat digunakan agar suatu karya arsitektur konteks dengan lingkungan eksisting.

Cara pendekatan , adalah cara yang dapat digunakan agar suatu karya arsitektur konteks dengan sesuatu.

Hubungan atau penyesuaian antara bangunan baru dengan lingkungan yang telah ada dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

- Mengambil motif setempat
- Menggunakan bentuk – bentuk yang sam tetapi mengaturnya kembali sehingga mempunyai bentuk sendiri.
- Melakukan pencarian bentuk – bentuk baru yang mempunyai efek visual yang sama atau mendekati dari bangunan/ lingkungan lama.

2.10. Tinjauan Kota Bandung dan Wilayah Cibeunying

2.10.1. Fungsi Kota Bandung

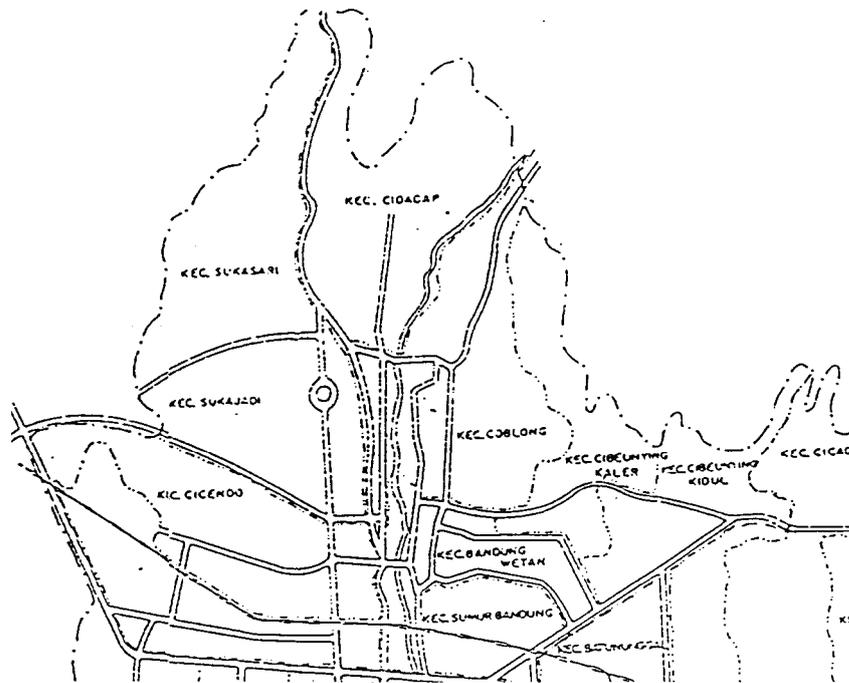
Fungsi Kota Bandung di dalam konteks nasional dan wilayah tetap seperti yang telah ditetapkan semula yakni berdasarkan yang telah ada (berdasarkan Master –plan tahun 1970) maupun telaah kembali terhadap fungsi tersebut. Fungsi kota Bandung tersebut adalah :

- ◆ Pusat pemerintahan.
- ◆ Pusat Perdagangan lokal dan regional
- ◆ Pusat pendidikanPusat pariwisata dan Kebudayaan.
- ◆ Pusat Industri.

2.10.2. Tinjauan Wilayah Pengembangan Cibeunying

- a. Balam Buku RUTRK Bandung tahun 1991 ditentukan bahwa jumlah penduduk WP. Cibeunying hingga tahun 2005 dalah sebesar 443.900 jiwa

dengan luas wilayah 2918, 39 Ha. Jumlah penduduknya kurang lebih 17,74 % dari jumlah penduduk Kodya Bandung (2.509.448 jiwa). Selanjutnya dapat dilihat Peta wilayah Cibeunying dan perhitungan proyeksi jumlah penduduk per kecamatan dalam tabel ;



Gambar II-15
Peta Wilayah Cibeunying

Tabel Perhitungan Proyeksi Jumlah Penduduk Per Kecamatan
Tahun 1992 – 2012

Kecamatan	1992	Rate (%)	1997	2002	2007	2012
Bandung Wetan	44262	0,10	44483	44705	44926	45147
Cidadap	42480	1,07	44753	47025	49298	51573
Coblong	102548	0,80	106650	110752	114854	118956
Cibeunying Kaler	56923	-0,28	56126	55329	54532	53735
Cibeunying Kidul	106110	-0,64	102714	99319	95923	92528
Sumur Bandung	47575	-0,34	46766	45957	45149	44340
Jumlah	399898		401492	403087	404682	4006279

Sumber : RDTRK WP Cibeunying, P : IV – 1

Selanjutnya hasil proyeksi yang didasari oleh laju pertumbuhan kodya Bandung digunakan untuk perhitungan proyeksi kebutuhan baik fasilitas maupun ruang di masa yang akan datang.

b. Rencana Penggunaan Kawasan Perdagangan

Kebutuhan luas tanah yang disediakan untuk pengembangan kawasan perdagangan tersebut sampai tahun 2005 adalah 80 Ha.

Subpusat perdagangan dan jasa dikembangkan di beberapa lingkungan untuk melayani penduduk kota disekitar bagian wilayah perencanaan dan sekitarnya. Luas lahan yang disediakan untuk masing – masing subpusat tersebut 10 Ha. Subpusat perdagangan dan jasa ini juga berfungsi sebagai pusat bagian wilayah kota dengan jangkauan pelayanan bagian wilayah kota. Ini berarti di kecamatan Sumur Bandung (khususnya Jl. Merdeka) sebagai subpusat perdagangan disediakan 10 Ha.

c. Pelestarian Bangunan Bersejarah Di Wilayah Cibeunying

Sampai saat ini di kota Bandung bangunan lama semakin berkurang jumlahnya, yaitu tinggal 495 bangunan lama, dan cuma tersisa lebih kurang 206 bangunan arsitektur kolonial yang masih utuh. Kondisi ini di dorong dengan munculnya penggunaan disustu kawasan dikota Bandung yang biasanya menggusur bangunan yang ada diatasnya. Padahal banyak bangunan tersebut mempunyai nilai sejarah yang dapat memberikan ciri khas bagi kota Bandung. Sudah banyak bangunan yang berarsitek legendarais maupun tempat pertemuan sejarah yang tergusur dan hilang serta digantikan oleh bangunan berarsitek modern demi kepentingan bisnis, misalnya saja, gedung Konsultan Perancis pada masa sebelum perang (1912) Kini lahan tersebut telah dijadikan/ditempati oleh Hotel Hyat – Regency di Jl. Aceh.

Dengan maraknya pembangunan fisik Kota Bandung dewasa ini, terutama munculnya bangunan bisnis berlantai banyah seperti Supermarket, Superblock, hotel Business centre, Condominium, Mall dan kompleks bangunan luas dalam kota lainnya, pada gilirannya cenderung

mengorbankan bangunan-bangunan lama bersejarah. Agaknya, pada masa kini pertimbangan bisnis lebih dominan menjadi motivasi utama sistem kehidupan kota, ketimbang upaya pelestarian budaya, perlindungan bangunan bersejarah khususnya. Di sisi lain banyak bangunan historik yang dapat dijadikan sebagai salah satu daya tarik DTW (daerah tujuan wisata) sehingga dapat memperkaya objek wisata kota.

Kehadiran Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, selain pengganti dan penyempurnaan *Monumenten Ordonentie Staatblad No. 238 tahun 1931* yang telah diberlakukan sejak jaman kolonial dulu, ternyata bukan jaminan bahwa gedung-gedung dan bangunan monumen bersejarah telah aman terlindungi. Terbukti, sejak Undang-Undang tentang Cagar Budaya Tahun 1992 itu berlaku, sejumlah bangunan lama bersejarah, yang tergolong harus dilindungi, hilang roboh digusur kepentingan bisnis. Seperti nasib gedung Singer di jalan Asia Afrika dan bangunan karya Bung Karno (1931) di Jl. Gatot Subroto Bandung.

Keprihatinan terhadap nasib bangunan-bangunan bersejarah di Kota Bandung harus dijadikan dorongan dalam mengambil sikap untuk mendirikan bangunan-bangunan baru sebagai tuntutan kebutuhan, setidaknya bangunan yang akan didirikan dapat mendukung elemen-elemen kota yang telah memberikan potensi citra terhadap Kota Bandung, Hal ini sesuai dengan harapan Wilayah Cibeunying hingga tahun 2005 tercapai suatu kota yang memiliki ciri khas serta citra *urban design* yang menonjol dengan diimbangi upaya pengendalian lingkungan yang tepat dan selaras.

Untuk lebih jelasnya mengenai bangunan-bangunan bersejarah di wilayah Cibeunying dapat dilihat dibawah ini :

Gedung Balai Kota

Menunjukkan bidang-bidang horizontal, dan menara kecil yang muncul pada atap, cermin bangunan simetris dan kesederhanaan yang teratur. Babungan atap datar dengan limasan, dinding-dinding masif ciri khas dari arsitektur kolonial modern.



Gambar II-16
Sebagai elemem potensial pembentuk citra kota

Gedung B.I

Struktur menunjukkan anatomi bangunan Bagian atas beratap limasan dengan menara kecil (*louver*). Bagian tengah atau badan bangunan bentuk jendela, kolom ekspos wujud komposisi stuktur formal dengan keteraturan dan ritme yang jelas. Pada bagian kaki dibatasi oleh garis lantai yang berada diatas permukaan tanah menunjukkan kesa monumental.



Gambar II-17
Berkaitan dengan sejarah arsitektur

Gereja St. Petrus

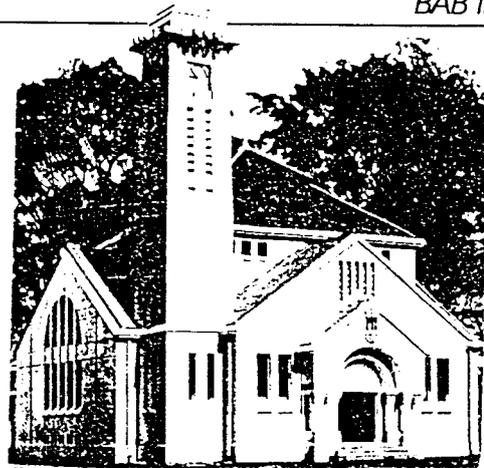
Merupakan bangunan tunggal yang mempunyai keunikan dan nilai kesejarahan perpaduan gaya *klasik modern* dengan *gotik* dengan jelas ditunjukkan oleh bentuk yang meninggi dihiasilentern(jendela hiah sebagai mahkota atap) bentuk atap utama limasan dengan bahan sirap dan pintu masuk ditegaskan dengan garis lengkung dan dihiasi dengan kaca berwarna- warni



Gambar II-18
Sebagai elemen potensial pembentuk citra kota

Gereja Protestan Bandung

Bentuk bangunan asimetris yang didominasi dengan bentuk segi tiga pada dinding-dinding luar bentuk lengkung setengah lingkaran ciri dari arsitektur klasik-modern, dan dihiasi dengan ornamen ringan dan profil (*molding*).



Gambar II-19

Sebagai elemen potensial pembentuk citra kota dan bersejarah Arsitektur

Gedung Balai Prajurit (KODAM)

Bangunan bergaya modern awal dengan atap datar yang mendominasi. Makin ketengah bangunan makin tinggi menunjukkan kesan monumental. Ketegasan pintu masuk dengan diberi atau kanopi bertiang/pilar. Adanya ketegasan garis-garis vertikal pada stuktur (kolom) dan konfigurasi jendela yang teratur.



Gambar II-20a

Gedung Pendidikan Komando

Ciri dari bangunan kolonial modern (masif), bentuk atap pengembangan dari limasan dan dihiasi dengan jendela-jendela kecil yang muncul pada kemiringan atap (*lucarne*) dan diletakan dengan jarak-jarak tertentu.. kolom dan jendela menegaskan stuktur formal, simetris, geometis.



Gambar II-20b

Gedung KODAM IV Siliwangi

Terdiri dari beberapa masa (komposisi), bangunan utama merupakan bentuk simetris dan berkesan monumental yang

ditunjukkan oleh adanya undak-undakan pada koridor depan. Pintu masuk ditegaskan dengan porch, dan dinding-dinding memberikan kesan horizontal yang dihiasi ornamen ringan dan lubang-lubang angin yang di komposisikan dengan ritme yang teratur. Pada kedua ujung bangunan terdapat masa vertikal yang seimbang dengan diberi atap limasan kecil untuk mengimbangi kesan horizontal. Atap datar mendominasi bangunan bagiantengan dan berkesan kokoh.

Menara pos jaga orientasi kesegala arah bentuk-bentuk khas dari bangunan kolonial bidang bidang yang dominan diberi ornamen ringan atau berupa tulisan.



Gambar II-20c

Gambar 20a.b.c. berada dalam satu lingkungan yang merupakan elemen potensial pembentuk citra kota, dan banyak menyimpan nilai-nilai sejarah bangsa, sejarah Arsitektur, dan perkembangan kota

Gedung Pemerintahan Daerah

Merupakan kelompok bangunan dengan atap limasan.

Bentuk segitiga pada bangunan tengah, bangunan utama menjadikan ketegasan sumbu simetris dan pintu utam



Gambar II-21

Bangunan bersejarah perkembangan kota

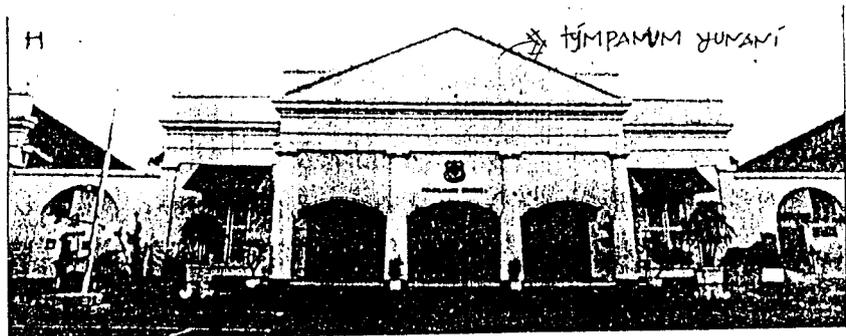
Hasil konservasi yang bergaya Holand
Dan perwujudan kontekstual bangunan
baru dengannn bangunan baru melalui
keserasian dan kekontrasan warna
merah dan putih.



Gambar II-22
Bangunan komersial yang berada
di sisi utara BIP



Gambar II-23
Gedung Panti Karya, merupakan bangunan
yang mengandung nilai-nilai sejarah
Arsitektur



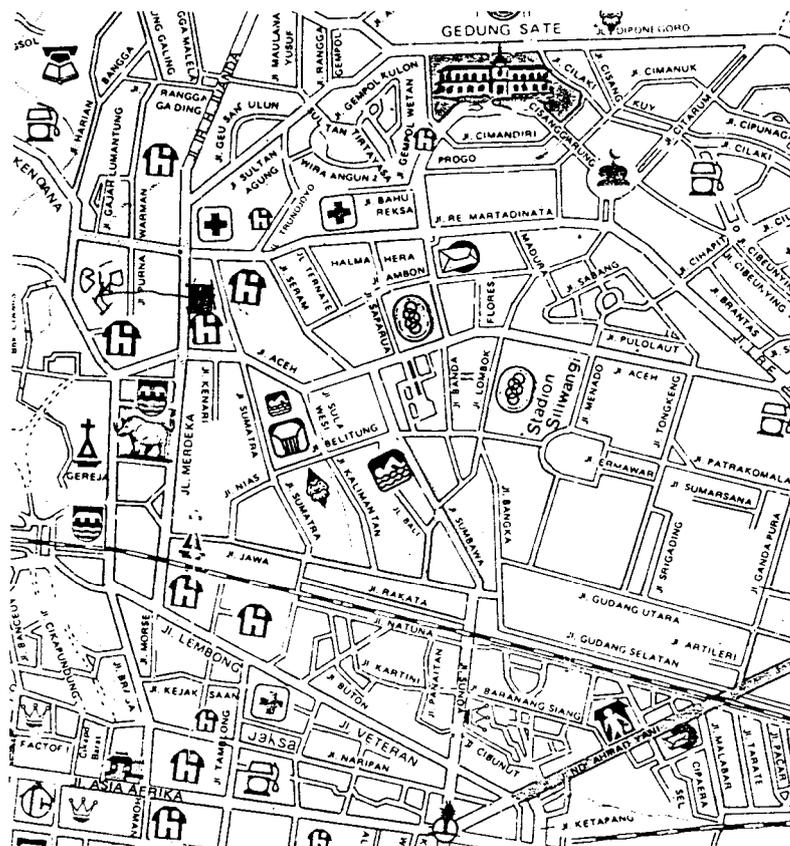
Gambar II-24
Gedung Komtabes Bandung,
berlanggam Empire Hindia

2.11. Tinjauan Bandung Indah Plaza

2.11.1. Spesifikasi Bangunan

Gedung B.I.P. berada di wilayah Cibeunying Kecamatan Merdeka tepatnya di Jl. Merdeka. B.I.P berfungsi sebagai fasilitas pelayanan perbelanjaan di wilayah kota Bandung. Bangunan ini berdiri diatas lahan seluas 20.275m², luas bangunan ini 12.164m², yang terdiri dari 5 lantai dan 3 basement. Adapun perincian fungsi lantai sebagai berikut:

- Basement 1 (low Groun) : merupakan unit parkir 1 dan kantor
- Basemen t 2 dan 3 : merupakan unit parkir 2 dan 3
- Lantai 1 (groun), 2 dan 3 : merupakan pertokoan yang meliputi outlet-outlet/ toko, Departemen store dan Restoran atau Kafetaria
- Lantai 4 : merupakan sarana hiburan yang meliputi 7 cinepleks dan area permainan.
- Lokasi Bangunan :



Gambar II-25
Lokasi Bangunan



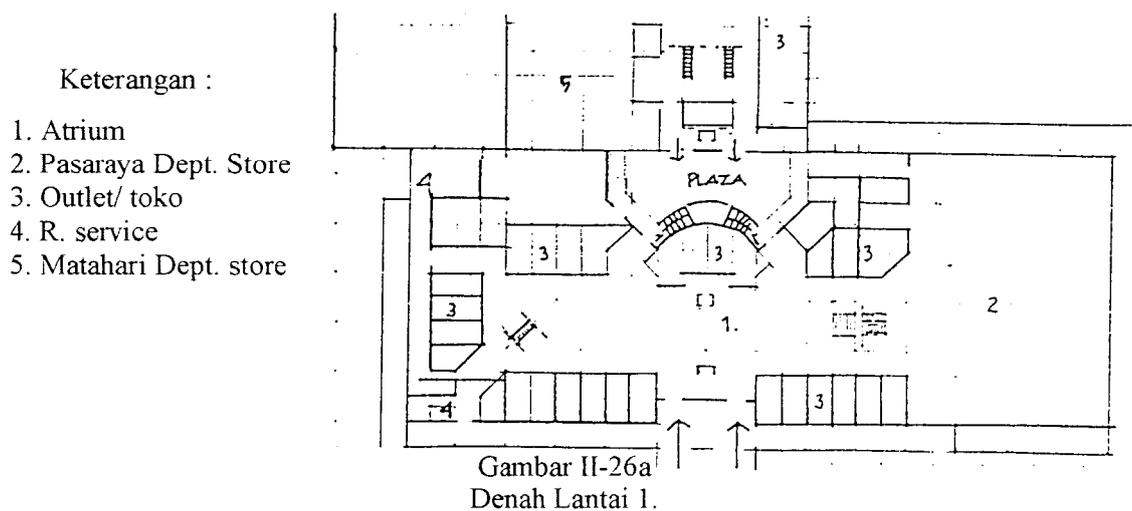
2.11.2. Pola Peruangan Dan Sistem Sirkulasi

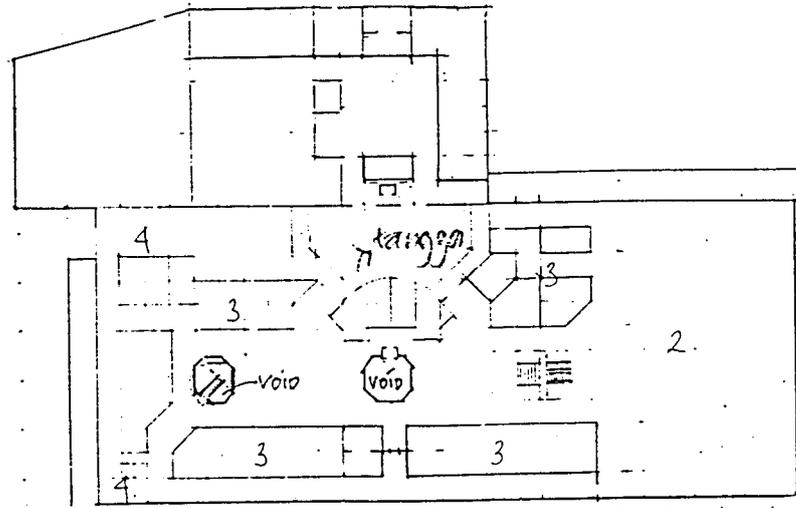
a. Pola Peruangan

Fungsi kegiatan perdagangan atau kegiatan jual beli dan restoran berada pada lantai 1 sampai dengan lantai 4, sedangkan kegiatan rekreasi (arena permainan dan sinepleks) berada berada pada lantai 4. Dan *uper floor* merupakan *receiving and marking room* (penampungan barang sebelum di distribusikan ke unit penjualan).

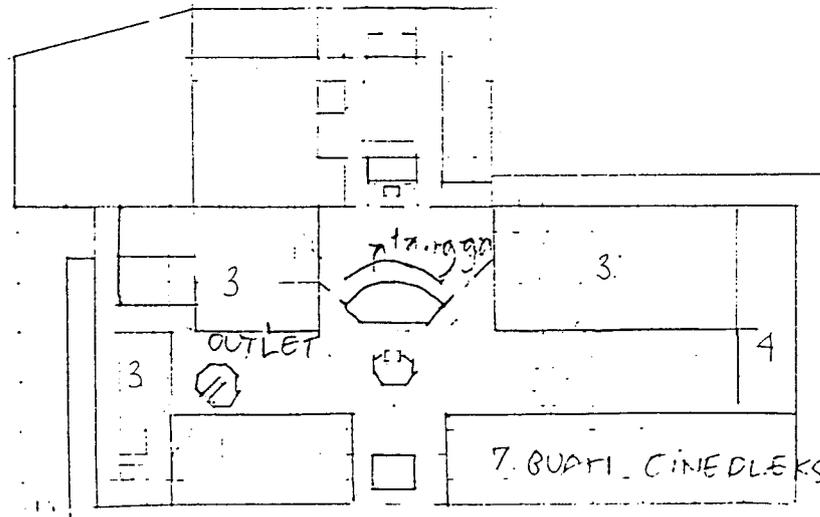
Jumlah unit outlet/toko seluruhnya ada 110 dan satu departement store. Pola peruangan pertokoan merupakan bentuk linier dengan koridor tunggal dan perletakan anchor tenant/ magnet (Yogya Pasaraya) berada diujung kanan bangunan sedangkan atrium berada ditengah-tengah bangunan dekat pintu masuk. Bentuk dasar dari peruangan antar lantai termasuk bentuk tipikal yaitu lantai bawah sampai atas mempunyai kesamaan pola tuang terkecuali lantai empat. Hubungan antar lantai dihubungkan dengan elevator, eskalator, dan tangga yang berada di sisi plaza.

Konsentasi kepadatan pengunjung berada pada seluruh lantai bawah (secara horizontal) dan disekitar eskalator dekat departement store / magnet (secara vertikal). Pada sisi lain, diujung kiri bangunan terdapat beberapa toko atau outlet yang masih kosong atau sepi dari pengunjung baik lantai bawah maupun lantai atas. Dibawah ini gambar sketsa pola peruangan lantai satu sampai empat ;





Gambar II-26b
Denah Lantai 2 dan 3



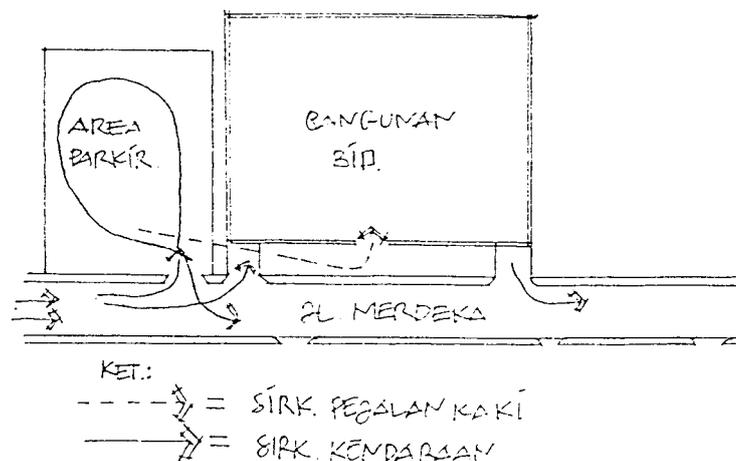
Gambar II-26c
Denah lantai 4

b. Sistem Sirkulasi

Pada BIP terdapat tiga subsistem sirkulasi, yaitu subsistem sirkulasi manusia, subsistem barang, dan subsistem kendaraan. Subsistem sirkulasi bangunan merupakan jalur-jalurateau pedestrian di depan bangunan, yang mana tempat ini memiliki tingkat kepadatan yang cukup besar. Secara dimensi kondisi pergerakan sudah tidak nyaman yang salah satu faktor penyebabnya adalah keberadaan pedagang –pedagang kaki lima ditempat tersebut.

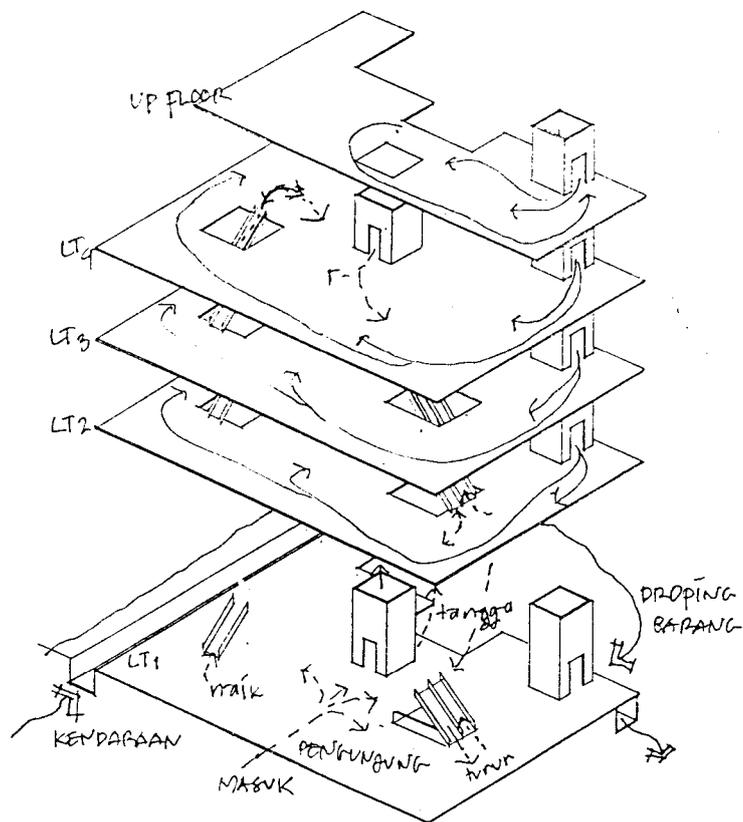
Disebelah utara bangunan terdapat pintu keluar –masuk area parkir, di sampingnya terdapat jalur kendaraan menuju basement. Pada saat kondisi lalu lintas macet / padat, kendaraan yang keluar-masuk area parkir atau bangunan akan menambah kondisi lalu lintas menjadi semakin sulit (terjadi antrian kendaraan untuk keluar-masuk), dan hal ini juga menambah ke-tidaknyamanan bagi pejalan kaki.

Subsistem sirkulasi didalam bangunan meliputi sirkulasi barang dan sirkulasi pengunjung. Jalur-jalur sirkulasi pengunjung merupakan koridor yang ada di depan pertokoan. Untuk pergerakan vertikal, baik barang maupun pengunjung menggunakan tangga, elevator, dan eskalator. Sirkulasi barang terdapat di bagian belakang bangunan yang terpisah dengan sirkulasi pengunjung atau pengguna.



Gambar II-27
Pola sirkulasi diluar bangunan

Gambar II-28
Kondisi kepadatan kegiatan didepan BIP



Gambar II-29
Pola sirkulasi di dalam bangunan

2.11.3. Tinjauan Lingkungan Sekitar BIP

Di sebelah selatan BIP terdapat dua taman yang menjadi elemen pembentuk kota, sehingga secara urban mempunyai arti yang sangat penting. Taman yang pertama adalah Taman Merdeka (Pieter Sythof Park), dan didalam terdapat Balai Kota yang merupakan monumen. Taman ini dikelilingi bangunan-bangunan bersejarah yang menjadi ciri khas kota. Sederetan bangunan-bangunan tersebut adalah Gedung BI, Gereja Protestan, Gereja Santo Petrus, Gedung Polwil Tabes, Gedung Santa Angela, dll.

Taman yang kedua yaitu Taman lalu-lintas, Taman ini bagian dari kawasan industri pada masa pendudukan Belanda. Seperti Taman Merdeka, Tamaan ini juga dibingkai oleh bangunan-bangunan penting yang sekarang ini menjadi kawasan militer dan pendidikan. Diantara bangunan-bangunan itu antara lain yaitu Gedung KODAM IV Siliwangi, Gedung Pendidikan Komandan, Gedung Balai Prajurit, Gedung SMU 3 dan 5, dan deretan rumah-rumah ber-arsitektur kolonial.

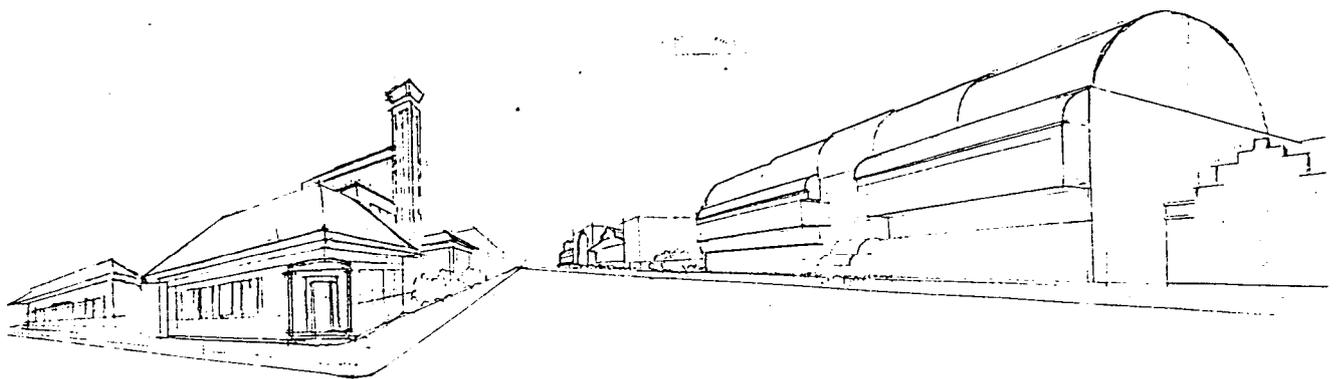
Dengan Kondisi lalu-lintas yang ada (traffic management), saat memasuki kawasan-kawasan tersebut selalu melewati dan melihat suatu kontinuitas visual yang harmonis dan merupakan deretan mata rantai sejarah.

2.11.4. Tinjauan Bentuk Bangunan BIP

Bangunan BIP berada dalam suatu blok kota yang kontras terhadap lingkungan sekitar dan secara dimensi ataupun bentuk mendominasi dan merupakan inti dari bloknya sendiri.

Bentuk bangunan mencerminkan bentuk yang berdiri sendiri, sehingga menciptakan suasana baru yang kontras dengan suasana lingkungan sekitarnya yang bersuasana formal. Bentuk bangunan menunjukkan kesederhanaan, praktis, dan fungsional, hal ini tampak dari bentuk dan penampilan bangunan yang seakan-akan dibungkus dengan bahan-bahan material modern, seperti penggunaan material pada bagian atap (sky light), permukaan dinding, lantai, dan pada bukaan-bukaan yang secara komposisi dan dimensi berdasarkan standart pabrikasi modern. Dengan demikian secara

tipologi baik gaya maupun teknologi tidak ada kesamaan atau keharmonisan dengan bangunan-bangunan kolonial disekitarnya.



Gambar II-30
Bentuk dan penampilan BIP

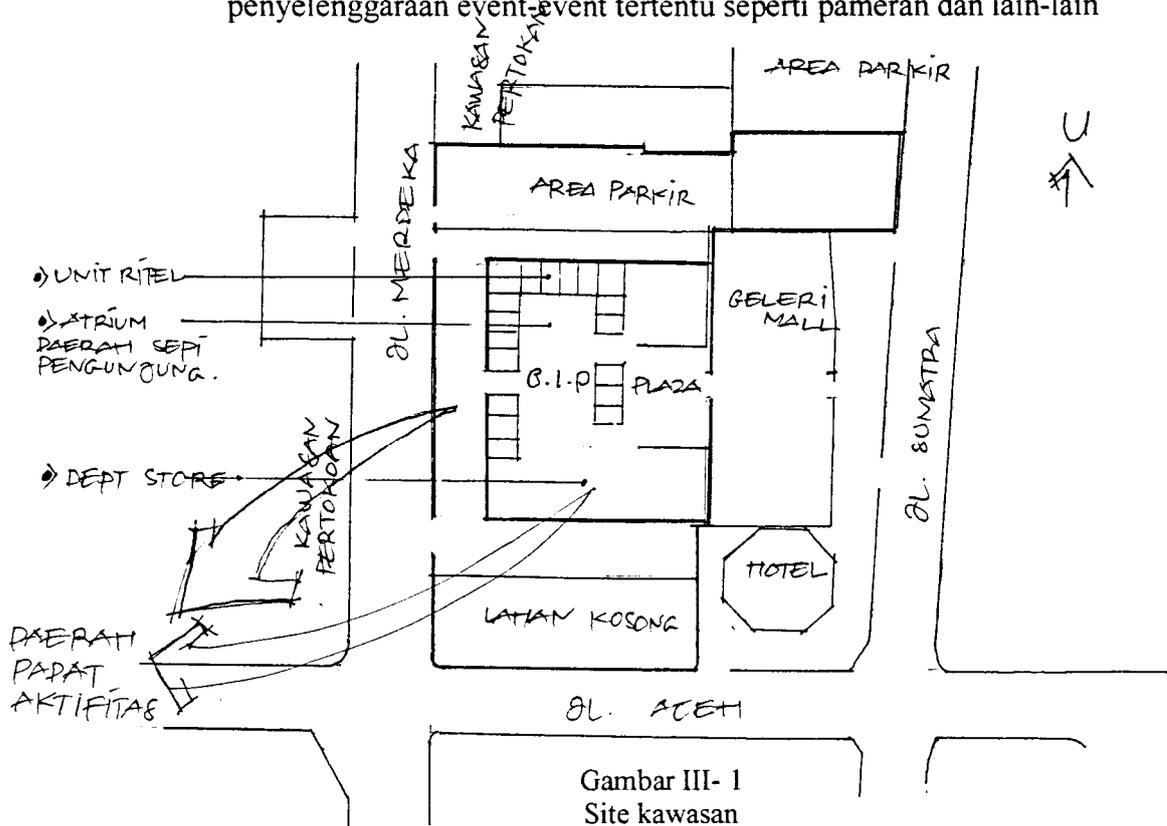
BAB III

ANALISA PERMASALAHAN

3.1. Analisa Tata Ruang

Motifasi awal dari penataan ulang ruang shopping mall yaitu adanya ruang-ruang yang kurang effective atau tidak terjangkau oleh pengunjung secara fisik, tidak tertarik bagi para pengunjung atau penyewa toko dari pusat-pusat perbelanjaan yang sudah ada di kota Bandung. Oleh karena itu sangat memungkinkan untuk menerapkan konsep mall, yaitu tata ruang yang mempunyai unsur-unsur ruang utama berdasarkan ketentuan. Unsur-unsur ruang utama tersebut adalah :

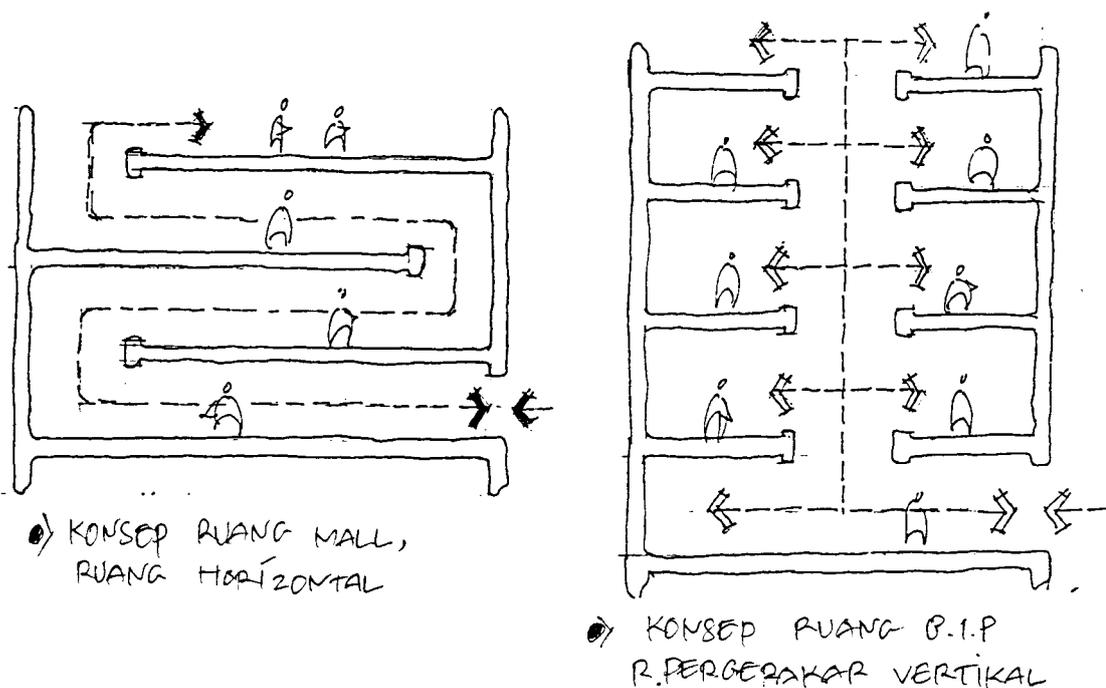
- ◆ Ritel, merupakan unit penjualan.
- ◆ Magnet/ Anchor, merupakan sumber daya tarik, (berupa dept. store, square, food courts, atau tempat-tempat santai)
- ◆ Coridor, merupakan jalur sirkulasi tunggal.
- ◆ Atrium, merupakan tempat yang luas yang biasanya tempat untuk penyelenggaraan event-event tertentu seperti pameran dan lain-lain



Dengan konsep ini para penyewa-penyewa ritel kemungkinan besar mendapat peluang dan kesempatan yang sama untuk dikunjungi konsumen, sebab konsep mall berprinsip pada sistem sirkulasi yang dapat mengantarkan para pengunjung/ konsumen untuk melewati ritel-ritel secara urutan melalui koridor.

Sebagai dasar pertimbangan untuk tidak menerapkan konsep penataan ruang yang sudah ada karena mengingat adanya kelemahan-kelemahan yang ada, antara lain :

- ◆ Adanya konsentrasi pengunjung secara vertikal yang menyebabkan tidak ada penyebaran pengunjung secara merata dan terarah.
- ◆ Adanya perletakan alat transportasi antar lantai dua arah pada satu daerah/zona.
- ◆ Jumlah lantai terlalu banyak (ketinggian bangunan diatas 4 lantai), adanya kemungkinan pengunjung tidak menjangkau yang lebih jauh secara horizontal (kelelahan)



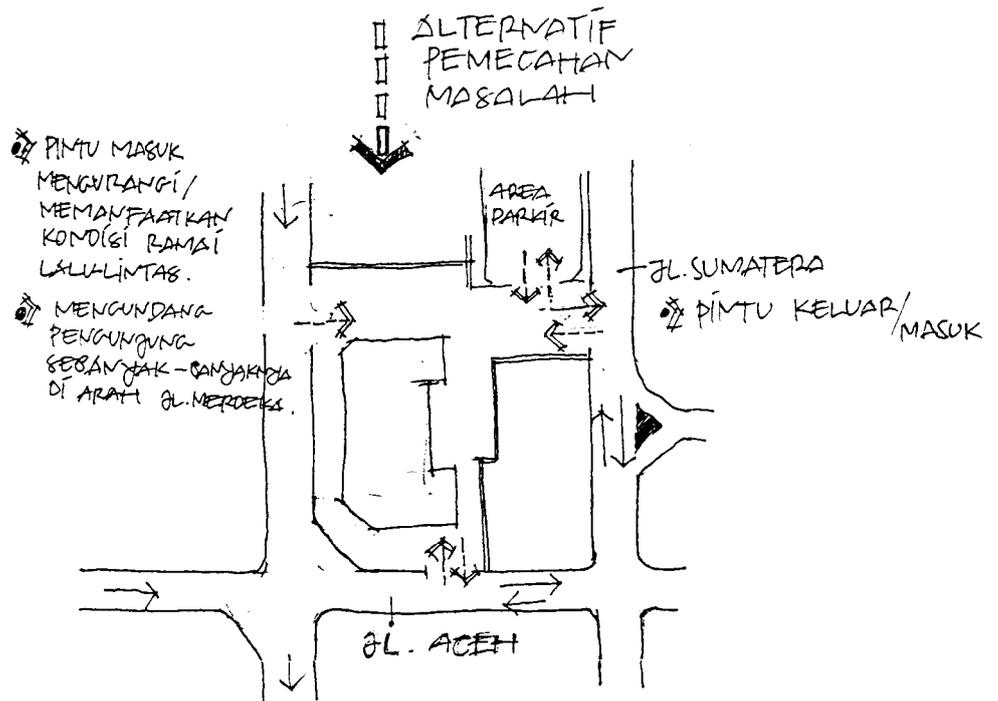
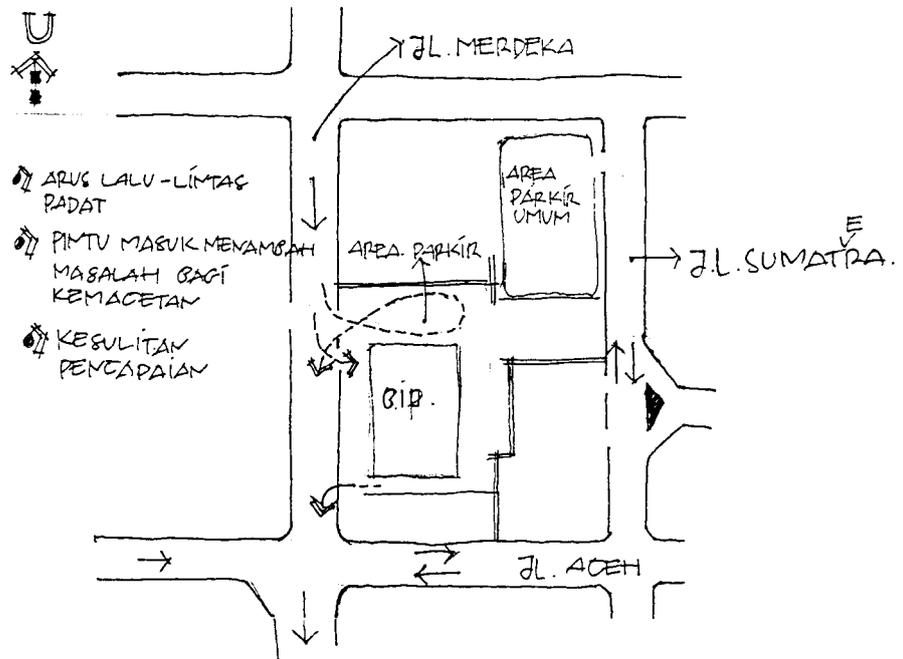
Gambar III- 2

3.2. Analisa Sistem Sirkulasi

3.2.1. Sirkulasi Di Luar Bangunan

Untuk memenuhi kenyamanan dan kelancaran pergerakan sirkulasi, maka perlu adanya pemisahan jalur sirkulasi kendaraan dan jalur sirkulasi manusia secara jelas dan terarah. Ada beberapa faktor yang menentukan kelancaran dan kenyamanan dalam kegiatan sirkulasi, yaitu :

- a. Pencapaian ke bangunan, dengan menyesuaikan kondisi lalu-lintas yang padat di Jl. Merdeka, maka pintu masuk dari sini harus memberikan kesempatan sebanyak-banyaknya bagi calon pengunjung agar mengurangi kepadatan lalu-lintas. Untuk pintu keluar bangunan di arahkan ke jalur-jalur jalan yang kurang padat atau tidak padat kendaraan, yaitu dari arah selatan (Jl. Aceh), dan dari arah timur (Jl. Sumatera).

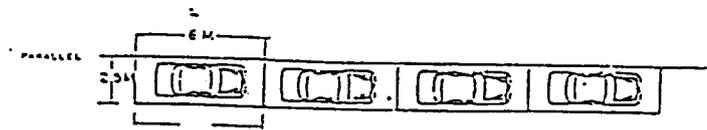


Gambar III-3
Analisis sirkulasi diluar bangunan

b. Mengatasi kesulitan parkir dengan membuat pola yang jelas, terarah, dan teratur. Ada beberapa alternatif pola parkir diluar dan dalam bangunan berdasarkan kapasitas standart, yaitu sebagai berikut :

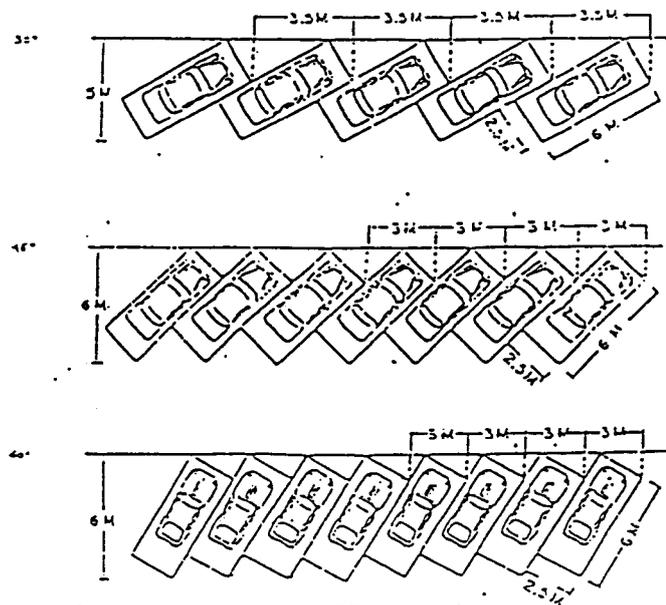
1). Diluar bangunan

◆ Alternatif 1, dengan pola paralel



Gambar III- 4a

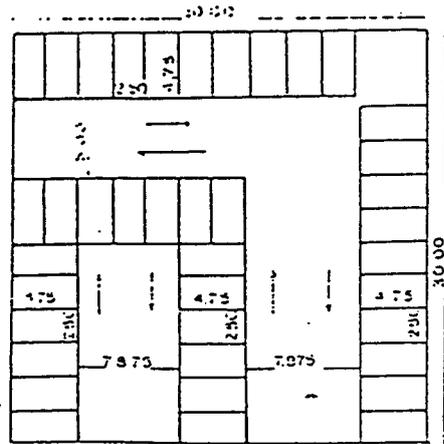
◆ Alternatif 2, dengan pola miring 30° dan 45°



Gambar III- 4b

2). Didalam bangunan (basement)

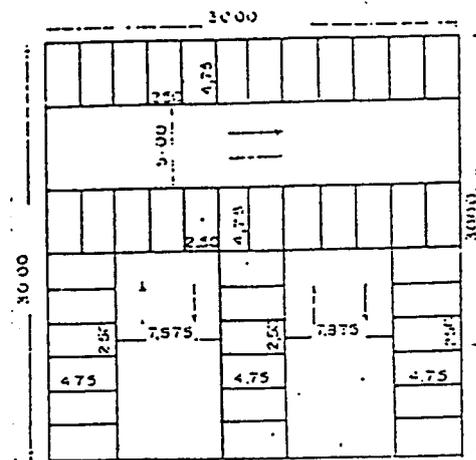
- ◆ Alternatif 1, dengan kapasitas 39 kendaraan



Kapasitas parkir 39 mobil

Gambar III- 4c

- ◆ Alternatif 2, dengan kapasitas 42 kendaraan



Kapasitas parkir 42 mobil

Gambar III- 4d

- c. Mengurangi konsentrasi kepadatan kegiatan pada ruang-ruang pergerakan/ pedestrian yang dapat mengganggu pejalan kaki, dengan menyediakan tempat-tempat yang sesuai untuk kemungkinan munculnya pedagang-pedagang kecil yang dapat menggeser fungsi ruang sirkulasi /pedestrian. Sebagai alternatif lain dalam mengurangi kepadatan kegiatan yaitu dengan menyediakan jalur khusus bagi para pengunjung yang diantar atau menggunakan kendaraan yang langsung menuju pintu masuk dengan demikian pengunjung ,baik yang menggunakan kendaraan maupun jalan kaki tidak saling terganggu dalam pergerakan sirkulasi.

3.2.2. Sirkulasi Di Dalam Bangunan

Hal-hal penting sistem sirkulasi dalam bangunan adalah perletakan dan standar besaran elemen-elemen sirkulasi, elemen-elemen tersebut ialah :

a. Pintu masuk dan Koridor

Pintu masuk perlu adanya kejelasan untuk kemudahan pencapaian dengan memberikan ketegasan bentuk visual yang dapat menstimulasi pengunjung untuk masuk. Sedangkan koridor harus mempunyai jalur yang terarah, sepanjang koridor harus disediakan simpulatau square untuk mengantisipasi kejenuhan, dan untuk besarnya ditentukan yaitu 50% dari total luas lantai penjualan ritel.

Besaran ruang pintu masuk menurut standart lebar route 60 –110 orang/ menit tiap meter lebar atau 1 – 1.6 orang per detik tiap meter lebar. Jika asumsi jumlah pengunjung 30000/jam, atau 8,33 orang/ detik, standart lebar pintu masuk adalah 5,6 – 10,08 meter maka ditentukan lebar route maksimum 8,33 orang meter

b. Eskalator

Penempatan eskalator harus dapat mengantarkan pengunjung untuk menyebar / melakukan pergerakan disepanjang koridor. Selain itu kapasitas dan kecepatan eskalator harus memenuhi standar kenyamanan yaitu memiliki lebar 80 Cm dengan kecepatan 2,16 Kmh.

c. Lift/ Elevator

Ada dua macam penggunaan dalam pusat perbelanjaan, yaitu Lift untuk pengunjung, berfungsi selain sebagai alat transportasi vertikal juga sebagai daya tarik visual dengan bermacam-macam bentuk ada yang di ekspor ada juga yang tertutup. Lift ini harus diletakkan ditempat-tempat strategis biasanya di tengah- tengah atrium. Lift yang satu lagi berfungsi sebagai alat transportasi barang yang perletakkannya tersembunyi dari luar- luar publik

d. Tangga dan Tangga Darurat

Standart lebar tangga untuk 8000 orang perjam adalah 2 m, maka untuk 30000 orang perjam adalah 7,5 m atau 3 buah tangga dengan masing-masing lebar 2,5 m. Lebar tangga darurat berdasarkan asumsi umum yaitu antara 1-1,5 m. Perletakantangga darurat harus mudah dicari / terlihat dari ruang publik, biasanya dekat dengan ruang service.

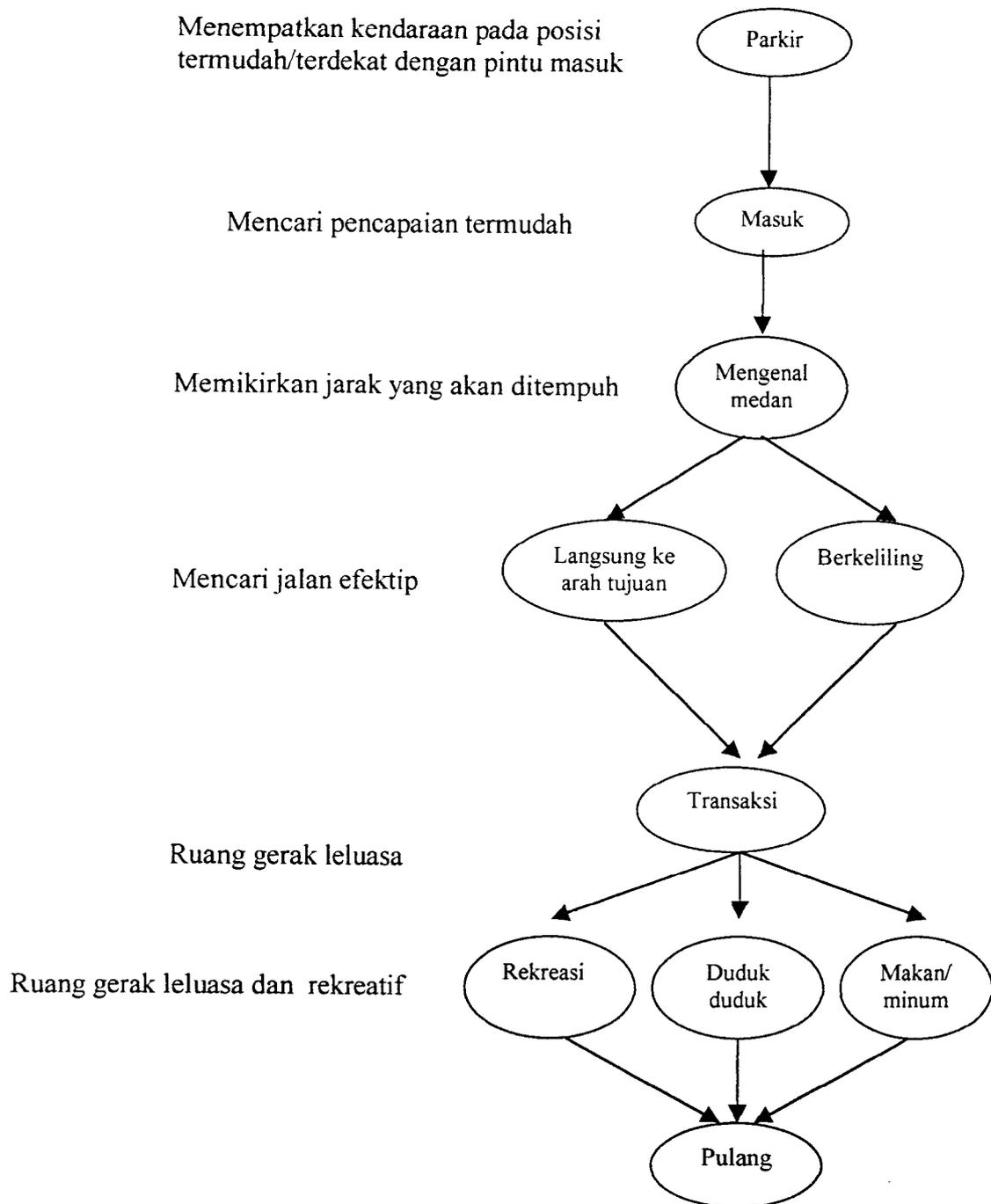
3.2.3. Pola Pergerakan Dan Perpindahan pengunjung

Pada pusat perbelanjaan arus pergerakan dan perpindahan pengunjung lebih menonjol dari pada arus barang, sehingga penentuan pola ruang dan besarnya dipertimbangkan atas dasar kegiatan manusia.

Pusat perbelanjaan yang berhasil adalah bila arus pengunjung banyak, dan melakukan kegiatan-kegiatan unit penjualan.

Spesifikasi dari pusat perbelanjaan adalah mendapatkan fasilitas untuk dapat memilih yang banyak.

Dari uraian kegiatan di atas, maka apabila dihubungkan dengan kecenderungan pengunjung di dapat sebagai berikut :



Gambar III-5
Diagram pola pergerakan pengunjung

3.3. Analisa Pelaku Dan Kegiatan

Pelaku adalah semua penggunaan bangunan yang melakukan kegiatan menurut perannya, pelaku-pelaku tersebut ialah :

1. Pengunjung

Pengunjung yang datang mempunyai maksud dan tujuan yang bermacam-macam, diantaranya untuk melakukan kegiatan:

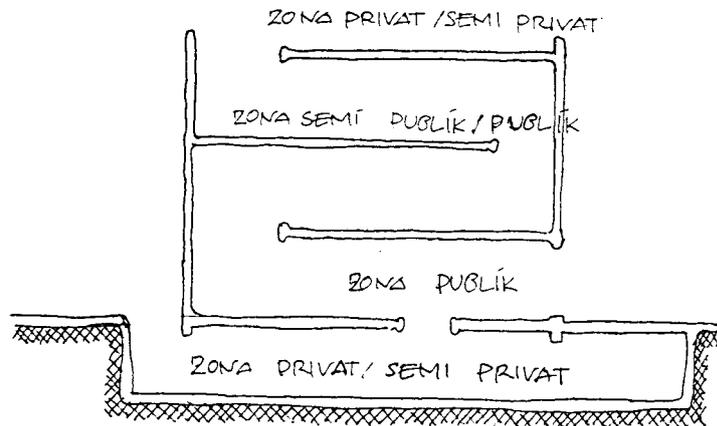
- Berbelanja
- Melihat-lihat/ sekedar jalan-jalan
- Makan
- Nonton
- Bermain

2. Pengelola

Pengelola terdiri dari:

- Building manager (pimpinan utama)
- Accounting manager, mengelola sistem keuangan yang dibantu oleh beberapa staff keuangan.
- Operasional Manager, melaksanakan perawatan, parkir, dan keamanan gedung. dibantu oleh maintenance dan security.
- Marketing Manager, melakukan pendekatan terhadap pengusaha secara langsung guna memasarkan toko-toko atau unit-unit penjualan yang disediakan. Dalam pelaksanaannya dibantu oleh staff marketing.
- Promotion Manager, bertugas mempromosikan dan memasarkan Shopping mall yang dibantu oleh staff promotion.

Berdasarkan hubungan kegiatan dan karakter kegiatan, maka dapat dikelompokkan menurut letak lantai, yaitu:



Gambar III- 6

- ◆ *zona public* (semua fasilitas-fasilitas umum yang berada di luar bangunan dan didalam bangunan)
- ◆ *zona semi public* (semua ruang –ruang uang penjualan)
- ◆ *zona semi privat* (restoran, area bermain, theatre/sinepeks)
- ◆ *zona privat* (semua ruang ruang pengelola , ruang mekanikal dan elektrikal, gudang)

3.4. Analisis Besaran Ruang

Besaran ruang ditentukan berdasarkan macam kebutuhan ruang yang dikelompokkan menurut fungsi dan kegiatan, yaitu:

A. Kelompok Penjualan

1. Ruang ritel
2. Ruang departement store
3. Ruang supermarket

B. Kelompok Fasilitas Pendukung

1. Ruang atrium
2. Ruang koridor
3. Ruang plaza/ taman
4. Ruang food courts/ restoran
5. Ruang arena bermain
6. Ruang theatre

C. Kelompok Ruang Service

1. Ruang parkir
2. Ruang gudang
3. Ruang loading dock / bongkar muat
4. Ruang lavatory
5. Ruang mushola
6. Ruang ATM box
7. Ruang call box
8. Ruang security dan informasi

D. Kelompok Ruang Pengelola dan Kantor

1. Ruang pimpinan
2. Ruang manajer keuangan
3. Ruang manajer promosi
4. Ruang manajer pemasaran
5. Ruang manajer operasional
6. Ruang pemeliharaan
7. Ruang mekanikal dan elektrikal
8. Ruang Staff
9. Ruang informasi/ operator
10. Ruang rapat
11. Ruang tamu

Besaran ruang ini ditentukan juga berdasarkan kebutuhan area fasilitas pelayanan pertokoan di wilayah Cibeunying, yaitu 35.703 m² untuk penduduk pendukung 74.381 jiwa. Sedangkan menurut standar, luas area 35.703 m² mempunyai jangkauan pelayanan 150.000 penduduk lebih atau untuk skala lingkungan dengan density area pelayanan 0,2 m²/ jiwa. Oleh karena itu besaran ruang untuk area pertokoan / penjualan diasumsikan ± 30.000 m² atau di asumsikan berdasarkan prosentase luas total lantai shopping mall.

Perhitungan untuk mendapatkan masing-masing besaran ruang melalui kegiatan asumsi prakiraan dan standar satuan ruang, dengan perincian ruang dan besaran sebagai berikut :

1. Luas Bangunan

$$\text{Luas site} = \pm 19.000 \text{ m}^2$$

$$\text{KDB} = 60 \%$$

$$\text{Luas Dasar Bangunan} = 11.400 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas total lantai (rencana 3 lantai, 1 low ground, 1 basement)} = 5 \times 11.400 \text{ m}^2$$

$$= 57.000 \text{ m}^2$$

2. Besaran Ruang

a. Luas lantai Penjualan 50 % dari luas total lantai = 28.500 m²

- Ruang Ritel = 13.500 m²

- Ruang Departement Store = 13.500 m²

- Ruang Super Market = 1.500 m²

b. Luas fasilitas pendukung :

- Atrium

diasumsikan 2% dari luas lantai penjualan = 5.70 m²

- Koridor

diasumsikan 50% dari luas lantai penjualan = 14.250 m²

- Plaza / Taman

diasumsikan menurut prakiraan = 500 m²

- Restoran / food courts

Luas r. duduk

kapasitas 125 tempat duduk, @ 0,8 m²/ tempat duduk = 100 m²

Luas r. pelayan, diasumsikan = 32 m²

Luas r. dapur, diasumsikan = 48 m²

Luas r. penyimpanan / gudang, 50% luas total kapasitas = 50 m²

- Ruang mainan

Luas r. mesin mainan, 100 buah mesin, @ 2 m²/ buah = 200 m²

Luas r. permainan anak-anak, asumsi prakiraan	=	100 m ²
Luas r. duduk, 80 orang, @ 0,6 m ² / orang	=	48 m ²
Luas r. kafetaria, diasumsikan 80 orang, @ 0,8 m ² /orang	=	64 m ²
Luas r. pelayan dan karyawan, 32 orang, @ 0,8m ² / orang	=	26 m ²
■ Ruang Theatre		
Luas r. nonton, asumsi 800 orang, @ 0,8 m ² / orang	=	640 m ²
Luas foyer, asumsi 200 orang, @ 1m ² / orang	=	200 m ²
Luas r. loket penjualan tiket, asumsi prakiraan	=	30 m ²
Luas r. proyektor dan operator, asumsi prakiraan	=	96 m ²
Luas r. kantin	=	30 m ²
Luas r. manajer	=	16m ²
Luan r. karyawan, 60 orang, @ 0,6 m ² / orang	=	36 m ²
Luas r. gudang	=	36 m ²
Luas r. generator	=	6 m ²
■ Ruang Security dan Informasi		
Luas r. keamanan dan informasi diasumsikan 8 orang tiap lantai penjualan, @ 1,5 m ² / orang, 8 × 3 × 1.5	=	36 m ²
■ Ruang Lavatory		
Asumsi density 5 m ² / Orang		
WC = 1.8 m ² / buah, Urinoir = 0,7 m ² / buah,		
Wastafel = 1m ² / buah, 1 buah untuk 100 pemakai.		
Prakiraan jumlah pengunjung = luas lantai penjualan/ density		
= 28.500 : 5 = 5.700 orang		
assumsi perbandingan pria : wanita = 1 : 2		
>Toilet Pria :		
Pengunjung pria	=	1/3 x 5.700 = 1.900 orang
WC	=	1.900 /100 x 1,8 = 34,2 m ²
Urinoir	=	1.900 /100 x 0.7 = 13,3 m ²
Wastafel	=	1.900 / 100 x 1 = 19 m ²
Total	=	66,5 m ²

>Toilet Wanita:

Pengunjung wanita = $2/3 \times 5.700 = 3.800$ orang

WC = $3.800 / 100 \times 1,8 = 68,4 \text{ m}^2$

Wastafel = $3.800 / 100 \times 1 = 38 \text{ m}^2$

Total = $106,4 \text{ m}^2$

- Ruang ATM Box, 5 unit ATM, @ $1 \text{ m}^2 / \text{unit}$ = 5 m^2
- Ruang Call Box, 10 unit, @ $0,8 \text{ m}^2 / \text{unit}$ = 8 m^2
- Ruang gudang,
diasumsikan 10 % dari luas lantai penjualan = 3.150 m^2
- Ruang loading dock/ bongkar muat
diasumsikan kapasitas 5 truk, @ $15 \text{ m}^2 / \text{truk}$ = 75 m^2

▪ Ruang parkir

Diasumsikan

40% pengunjung menggunakan mobil pribadi

50% pengunjung menggunakan kendaraan umum

10% pengunjung menggunakan kendaraan beroda dua/ motor

jumlah pengunjung berkendaraan pribadi = $40\% \times 6.300$

= 2.520 orang

asumsi density 5 orang/ mobil

jumlah mobil = $2.520 : 5 = 504$ mobil

hasil analisa, 900 m^2 dapat menampung 42 mobil

>maka luas ruang parkir mobil = $504 / 42 \times 900 = 10.800 \text{ m}^2$

Pengendara sepeda motor = $10\% \times 6.300 = 630$ orang

Asumsi density 2 orang / motor

maka jumlah sepeda motor = 315 motor , satuan ruang 1,5/ motor

>luas ruang parkir motor = $1,5 \times 315 = 472,5 \text{ m}^2$

Jumlah pengunjung naik kendaraan umum = $50\% \times 6.300$

= 3.150 orang

diasumsikan 25% pengunjung pengguna taxi = $0,25 \times 3.150$

= 788 orang

diperkirakan 50% taxi dapat terwadahi

luas satuan ruang 20 m², maka

$$>\text{luas kantong parkir} = 788 \text{ orang} \times 20 \text{ m}^2 \times 0,5 = 7.880 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas total ruang parkir} = 19.153 \text{ m}^2$$

c. Kelompok Pengelola Dan Kantor

▪ Luas r. pimpinan / wakil	= 24 m ²
▪ Luas r. manajer, 4 orang, @ 7,5 m ²	= 30 m ²
▪ Luas r. staff, 8 orang, @ 7,5 m ²	= 60 m ²
▪ Luas r. rapat, 15 orang, @1,5m ² / orang	= 22,5 m ²
▪ Luas r. tamu	= 12 m ²
▪ Luas ruang mushola	= 16 m ²
▪ Luas r. informasi/operatar	= 12 m ²
▪ Luas r. ganti / lokers	= 18 m ²
▪ Luas r. security	= 6 m ²
▪ R. lavatory	= 20 m ²

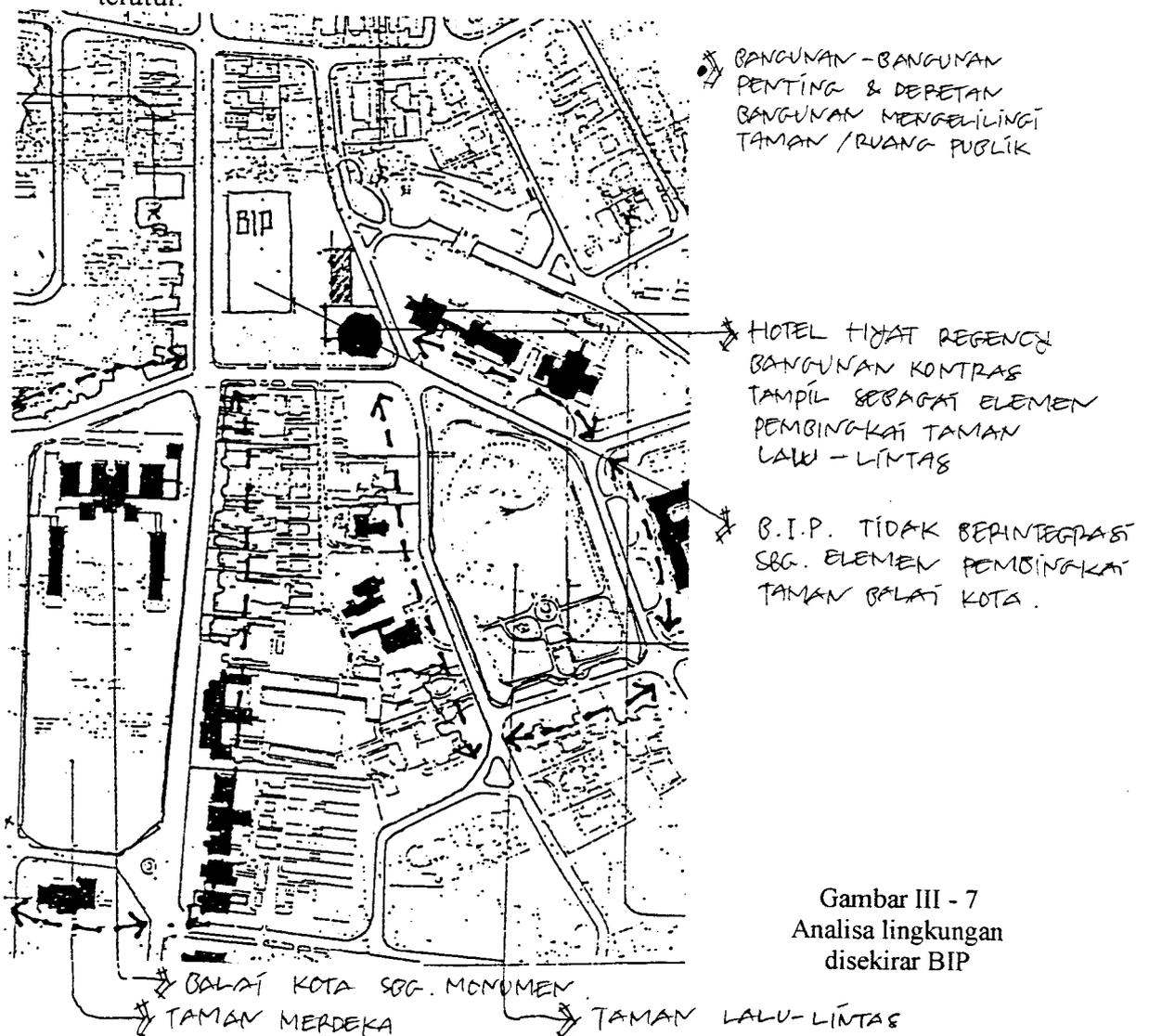
d. Luas r. operasional dan pemeliharaan

▪ R.mekanik/ bengkel	= 30 m ²
▪ R.genset, operator 3 orang, @ 10 m/ unit	= 30 m ²
▪ R. staff kebersihan	= 12 m ²
▪ R. gudang	= 12 m ²

3.5. Analisis Kontekstual Redisain B.I.P

3.5.1. Analisis Lingkungan Kontekstual

Gedung Balai Kota merupakan objek yang berfungsi sebagai hiasan tengah dalam jaringan tengah kota, seperti biasanya tipe bangunan solid kota yang ditemukan disebuah kota adalah institusi atau monumen publik, dan monumen ini diletakan pada suatu area publik yang penting, dengan tujuan memiliki arti penting yang sama dengan arsitektur pembentuknya. Balai Kota diletakan pada area publik yang penting yaitu Taman Balai Kota atau “Taman Badak Putih”, dengan demikian baik bangunan atau taman mempunyai arti penting yang sama. Tempat ini dikelilingi bangunan-bangunan penting lainnya yang berfungsi sebagai pembingkai yang merupakan bangunan teratur.



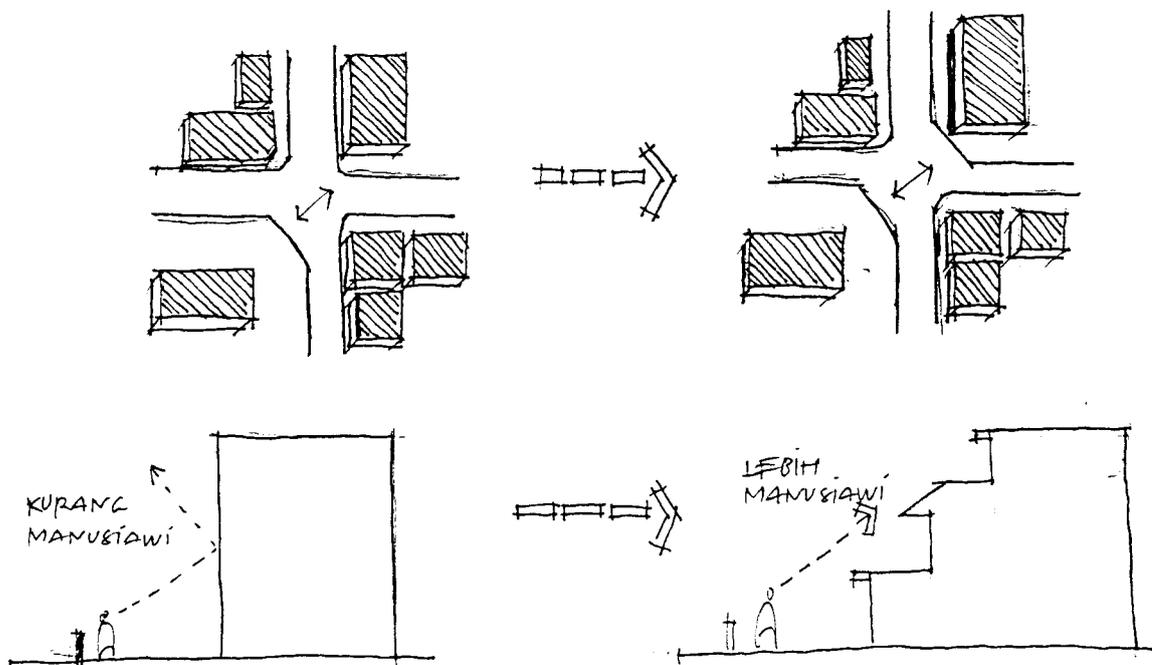
Gambar III - 7
Analisa lingkungan
disekirar BIP

Di sebelah timur dari Taman Balai Kota terdapat Taman Lalu-Lintas yang merupakan taman kota yang mempunyai peran penting dalam pembentuk kota. Taman ini juga dibingkai oleh bangunan – bangunan teratur dan monumen-monumen penting, seperti gedung Kodam IV Siliwangi dan sederetan bangunan-bangunan kolonial lainnya.

Bangunan BIP bagian dari deretan bangunan teratur yang membingkai Balai Kota, akan tetapi bangunan modern ini tidak disesuaikan untuk menghadap jalan besar, bunderan yang berada di sekitar Taman Balai Kota.

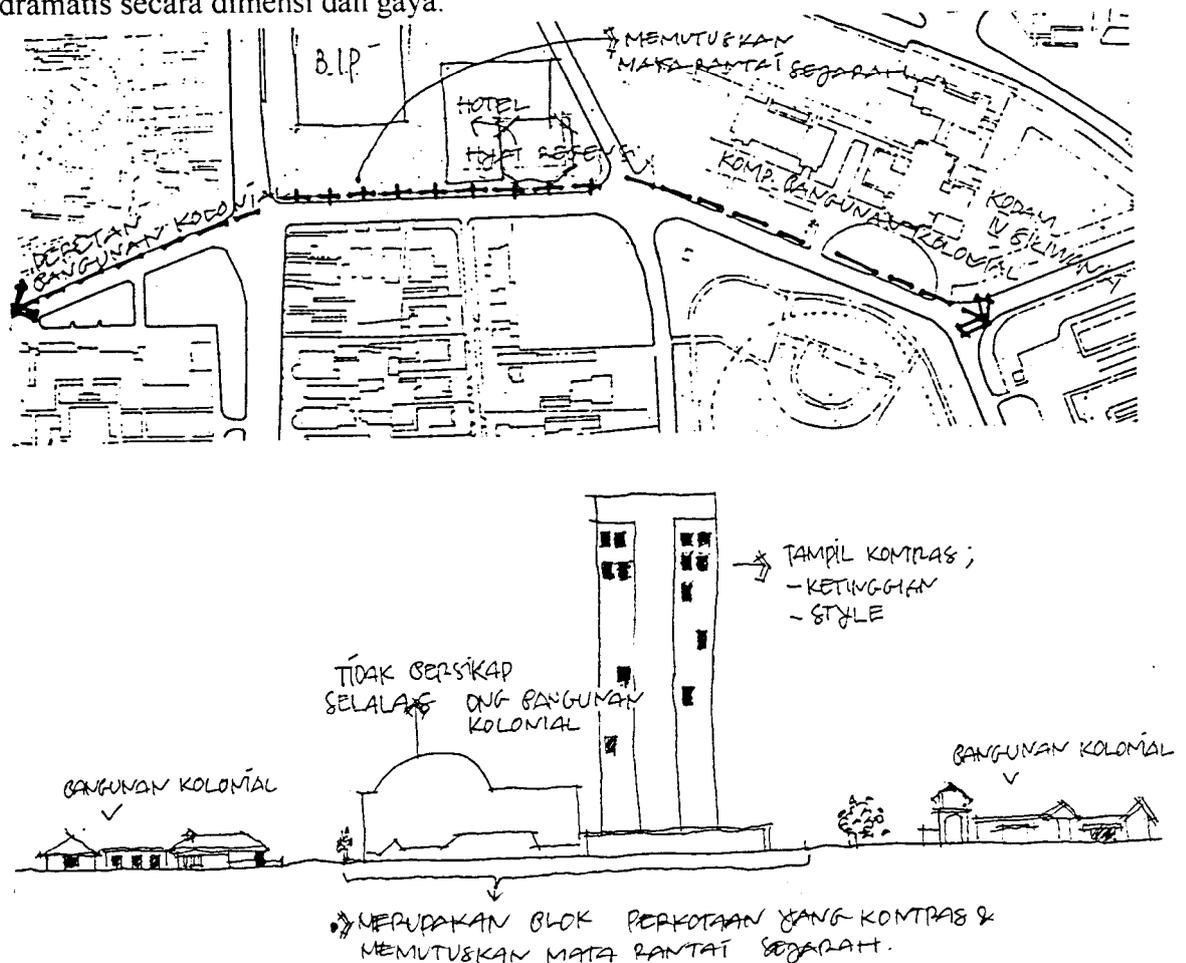
. Di dalam teori, bangunan-bangunan solid perkotaan yang teratur umumnya membentuk konfigurasi linier. Hal ini disengaja dirancang untuk melanggar daerah yang sangat dominan dan disesuaikan untuk menghadap sebuah jalan besar, bunderan, square atau untuk menciptakan pemandangan dalam bentuk bentuk aksial dan membingkai tempat tempat penting, dan dapat berfungsi juga untuk mengelilingi dan membentuk sebuah monumen.

Keserasian dan keharmonisan dalam sikap kontekstual dengan menyesuaikan dan mengatur setback bangunan yang lebih manusiawi, seperti yang berada di seberang sudut jalan / Balai Kota.



Gambar III - 8

Di dalam satu blok, gedung BIP dan Hotel Hyat Regency merupakan bangunan-bangunan yang bersikap kontras dan melawan lingkungan yang sudah ada lebih dulu. Sikap ini memutuskan hubungan rantai sejarah yang telah berjalan, dan pengaruh lain dari sikap kontras yaitu menimbulkan shock dari bentuk yang meninggi atau bentuk lengkung yang besar. Agar muncul keharmonisan, pemutusan mata rantai sejarah secara visual terkadang diperlukan untuk menginterpretasikan nilai-nilai simbolik. Dalam hal ini bangunan hotel Hyat Regenci diperlukan sebagai bangunan kontras yang berperan mengintepretasikan bangunan-bangunan disekitarnya (kiri-kanan). Sementara itu bangunan BIP semestinya bersikap selaras dengan bangunan-bangunan kolonial agar tidak memutuskan mata rantai sejarah dengan dramatis secara dimensi dan gaya.



Gambar III - 9

3.5.2. Analisis Bangunan Kontekstual

Bentuk bangunan dan teknologi bangunan BIP menunjukkan kesan praktis dan fungsional, satu hal lagi bahwa BIP tidak kontekstual karena tidak ada kesamaan gaya atau teknologi dengan bangunan- bangunan disekitarnya, (gambar III 5-4). Melalui teori Style dari B.C. Brolin, BIP dapat berkontekstual dengan pendekatan sikap keserasian dengan mengadopsi bentuk- bentuk dan gaya yang khas dari bangunan bangunan kolonial disekitarnya. Gaya bangunan kolonial yang berada disekitar BIP, sebagian besar bergaya modern awal yang bercirikan simetris dan berkesan monumental, dan pada bagian elemen- elemen tertentu memberikan bentuk dan ornamen yang serupa, seperti pada gedung Balai Kota dan gedung KODAM, misalnya beratap datar dari beton (plat-dak) dan diberi ornamen *menara-menara kecil (louver)*. Selain itu pada pintu masuk utama terdapat *teras beratap yang menempel pada bangunan utama (porch)*. Adapun gaya lain yang dimiliki oleh bangunan- bangunan yang berada disekitarnya, misalnya gedung Polwil Tabes Bandung berlanggam *Indische Empire Stijl (Gaya Empire-Hindia)*, Gereja Protestsn Bandung bergaya campuran klasik-modern, pada pintu masuk dihiasi dengan arsitektur klasik berupa *dobel gable, Voussoir* melengkung disangga oleh dua kolom *Yunani corinthian*. Gaya arsitektur modern-klasik dimiliki juga oleh gereja Santo Petrus, akan tetapi ciri klasik sangat dipengaruhi gaya gotik yang ditandai adanya menara di depan sisi kiri beratap runcing. Baik gaya modern awal maupun klasik modern, keduanya mempunyai prinsip keteraturan, kesederhanaan, dan simetris. Dalam hal ini misalnya keteraturan struktur yang terbentuk melalui komposisi dan ritme tertentu (kolom, bukaan-bukaan jendela), kesederhanaan misalnya dalam bentuk massa bangunan yang dapat tampak dari segala sisi. (lihat gambar seting dihalaman berikutnya).

3.11. Kesimpulan

Bangunan-bangunan yang berada dilingkungan sekitar BIP mempunyai keharmonisan secara lingkungan (makro) dan gaya bangunan (mikro), walaupun tiap individu bangunan dipengaruhi oleh gaya arsitektur klasik yang berbeda-beda.

Secara makro dapat disimpulkan dari beberapa aspek, yaitu :

1. Tata letak bangunan

Tata letak bangunan merupakan komposisi simetris, linier dan disposisi simetris. Komposisi simetris misalnya pada kawasan site gedung Kodam IV Siliwangi, atau kawasan Balai Kota, komposisi linier misalnya deretan bangunan-bangunan kecil yang membingkai Balai kota. Sedangkan tata letak disposisi simetris contohnya pada bangunan / gedung B.I atau gedung St Petrus, (lihat gambar III-10 hal 72).

2. Setback

Pada bangunan kolonial, diantara bangunan dan jalan mempunyai ruang antara /open space sebagai ruang penerima.

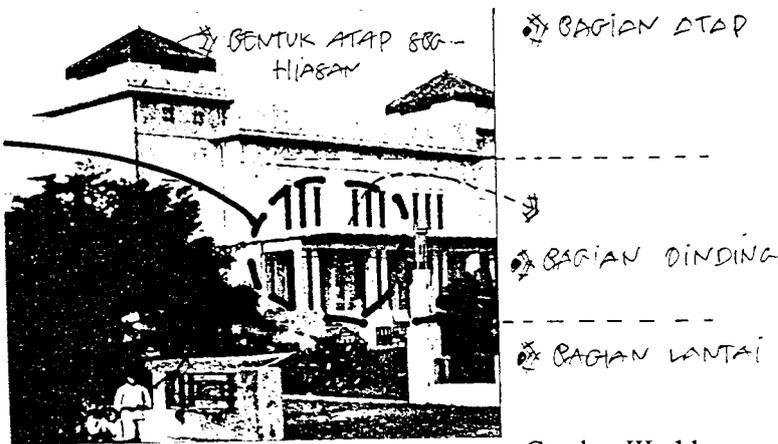
3. Jarak antar bangunan

Antara bangunan dengan bangunan lain tidak terikat, atau diikat oleh suatu ruang terbuka/ opens pace.

4. Skala bangunan dan Ketinggian bangunan

Skala bangunan –bangunan kolonial mempunyai skala manusiawi dan ketinggian bangunan dapat dilihat jumlah lantai, yaitu rata-rata hingga dua lantai, namun mempunyai skala ruang yang monumental sehingga tampak agak tinggi.

Secara mikro dapat disimpulkan dari anatomi bangunan kolonial, yang terdiri dari atap, dinding ,dan lantai.

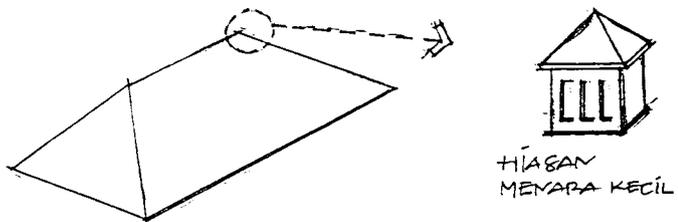


Gambar III- 11
Anatomi bangunan Kolonial

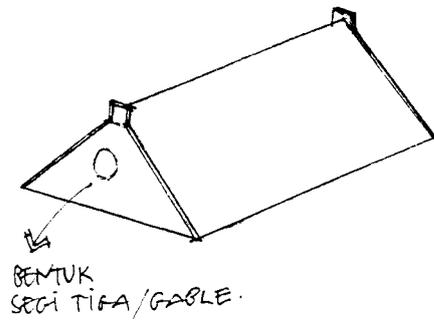
1. Atap

Bentuk atap pada bangunan-bangunan kolonial pada dasarnya berbentuk limasan, pelana, dan datar, atau kombinasi atap limasan dan datar. Pada atap limasan dan datar ada bagian bagian yang menghiasi yaitu menara kecil atau *lower*, sedangkan pada atap pelana pada bagian kedua sisinya terdapat bentuk segi tiga yang disebut *gable* yang diberi hiasan ornamen atau tulisan.

Gambar II-12a
Atap limasan

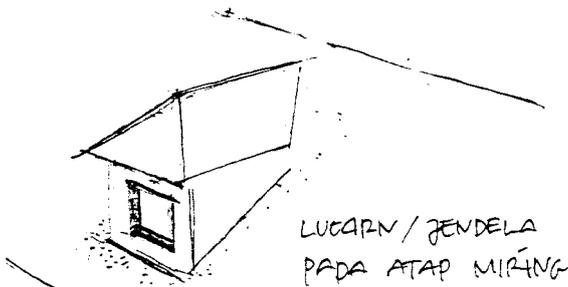
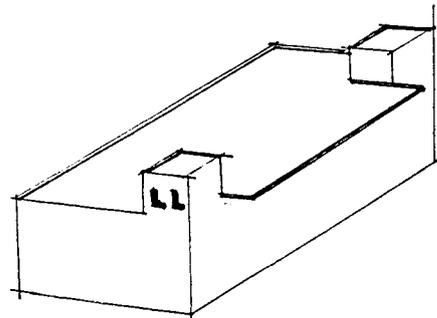


Gambar III- 12b
Atap pelana

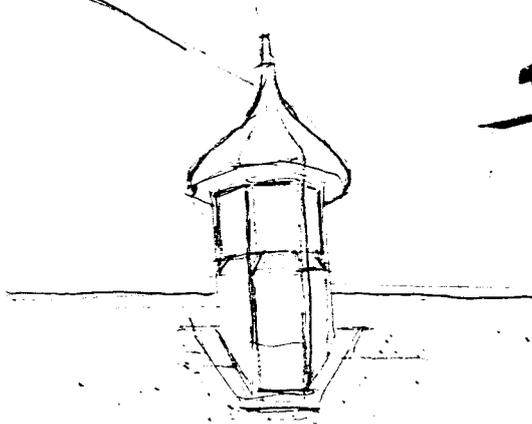


BENTUK
SEGI TIGA/GABLE.

Gambar III-12c
Atap datar



LUCARIN / JENDELA
PADA ATAP MIRING



BENTUK LAIN DARI
LOUVER / MEMARA KECIL

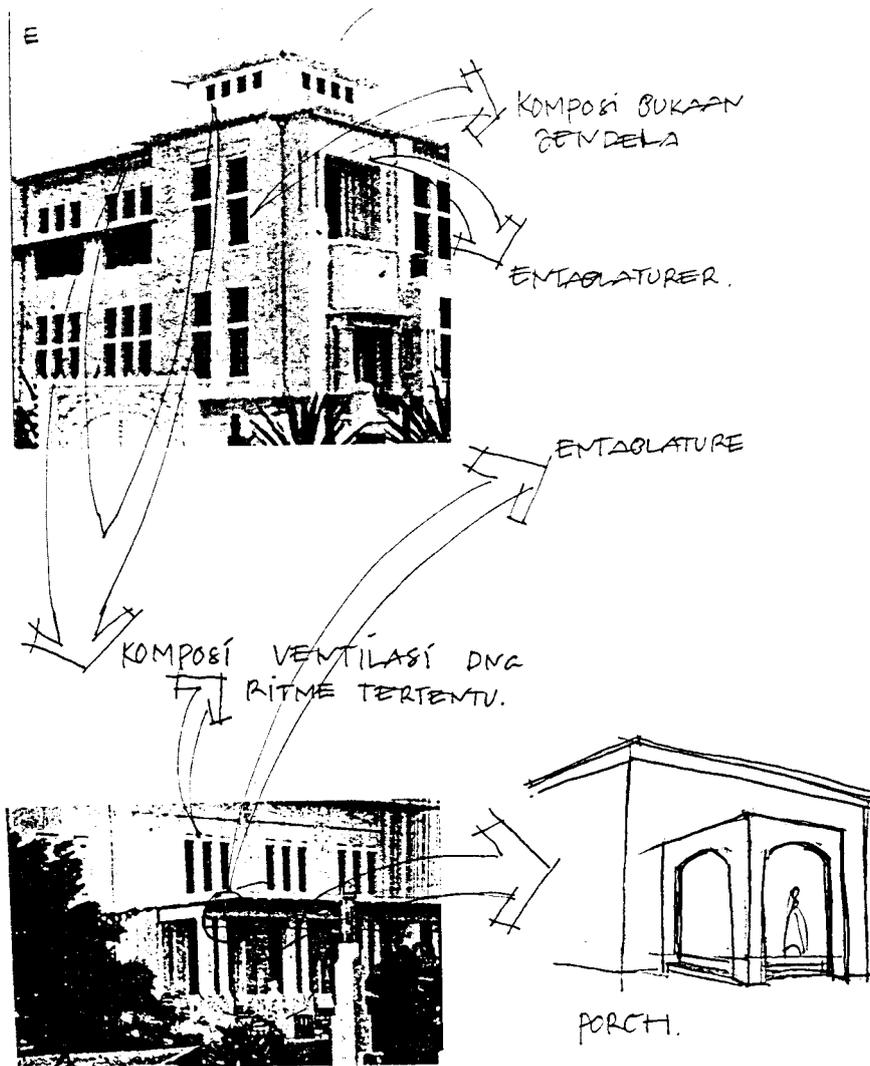


MEMARA PENGHIAS PADA ATAP DATAR.

Gambar III-13
Elemen-elemen bagian dari atap

2. Dinding

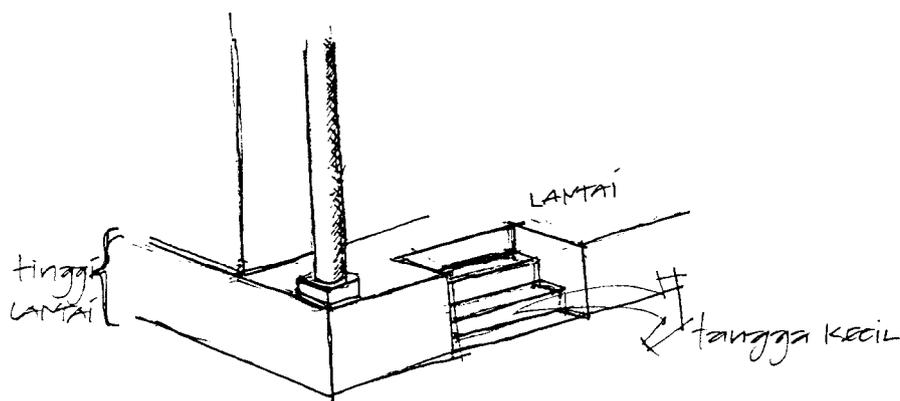
Pada bagian ini terdapat bukaan jendela, ventilasi dan kolom yang di ekspose dengan ritme tertentu. Selain itu pada pintu masuk dihiasi dengan elemen-elemen lain yang mempertegas pintu masuk, diantaranya adalah *Porch*. Diantara bagian dinding dan bagian atap terdapat semacam *entablature* yaitu balok horizontal yang mendukung sisi atap, dan balok ini didukung oleh kolom-kolom. Pada bagian ini dihiasi ornamen *molding* atau *profil trap*.



Gambar III-14
Elemen-elemen bagian dari dinding

3. Lantai

Lantai pada bangunan kolonial berada agak tinggi dari permukaan tanah sehingga untuk mencapainya harus menggunakan tangga kecil/undak-undakan. Untuk mengetahui ketinggian lantai tampak dari luar dibawah bagian dinding tempat pondasi yang meninggi.



Gambar III-5
Elemen bagian dari lantai

BAB IV

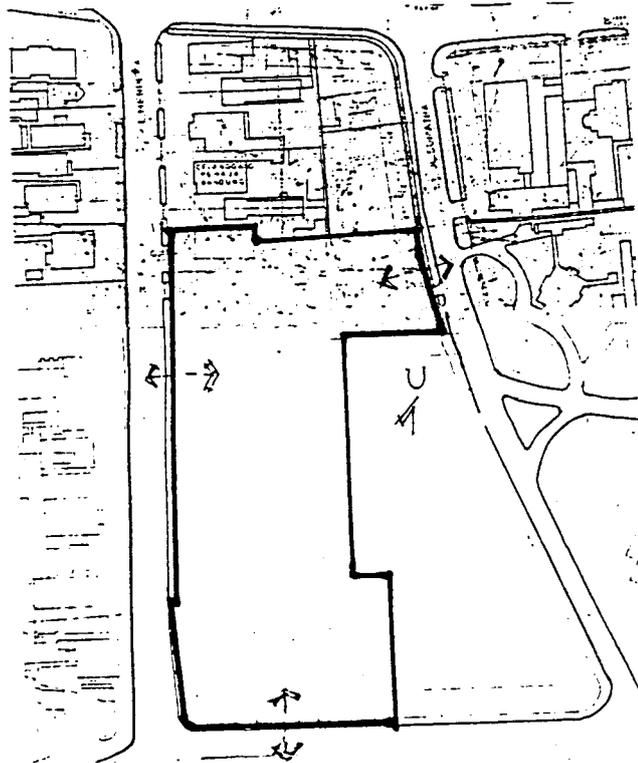
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN

4.1.1. Konsep Penggunaan Lahan

Konsep penggunaan lahan Shopping Mall ditentukan dengan dasar pertimbangan-pertimbangan :

- ◆ Penggunaan lahan berdasarkan kebijakan RDTRK tentang pengembangan kawasan bisnis di sekitar Jl. Merdeka.
- ◆ Potensi site yang mempunyai akses dari segala arah, yaitu dari arah Jl. Merdeka, Jl. Aceh, dan Jl. Sumatera.
- ◆ Memanfaatkan ruang fisik perkotaan, yaitu ruang parkir yang berada di Jl. Sumatera.

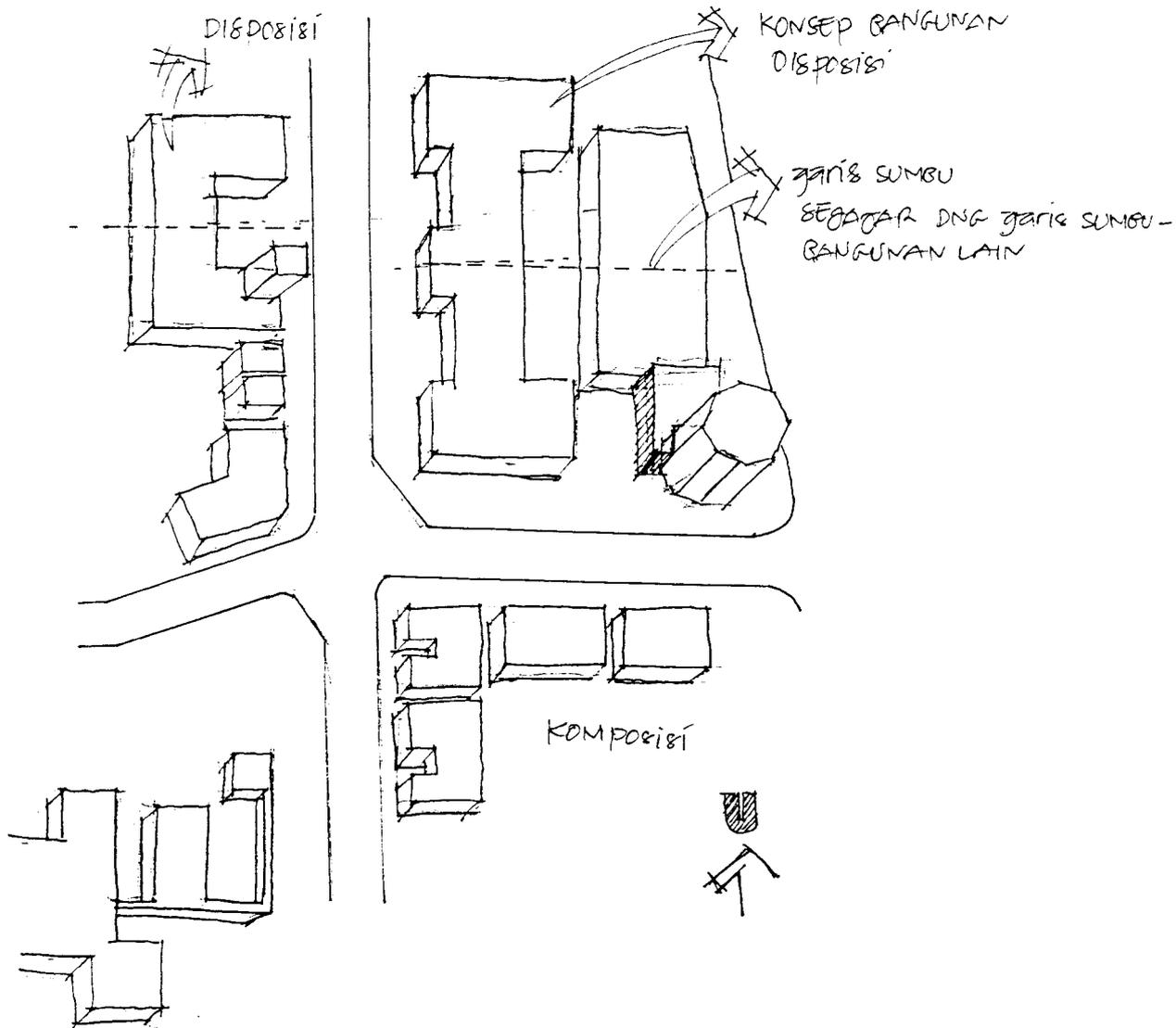


Gambar IV-1.
Bentuk site

4.1.2. Konsep Dasar Tata Lingkungan Kontekstual

1. Tata Letak Bangunan

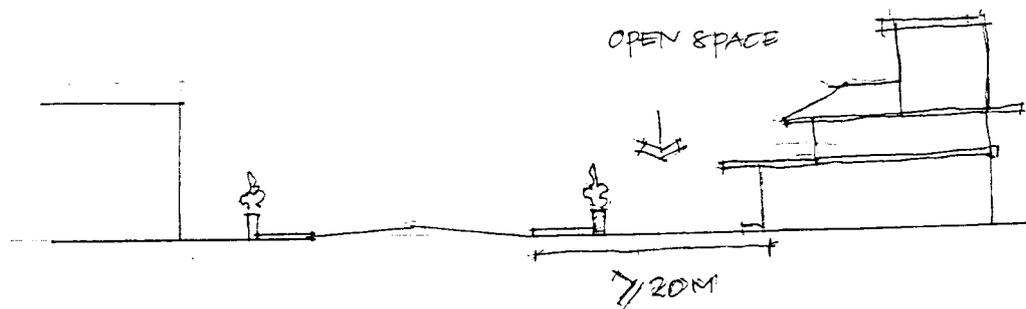
Tata letak bangunan yang dipilih adalah konsep bangunan disposisi yang simetris yaitu bangunan yang berdiri sendiri dengan garis sumbu yang sejajar dengan bangunan sekitarnya, sebagai ungkapan beradaptasi dengan lingkungan.



Gambar IV-2
Bangunan disposisi simetris

2. Setback

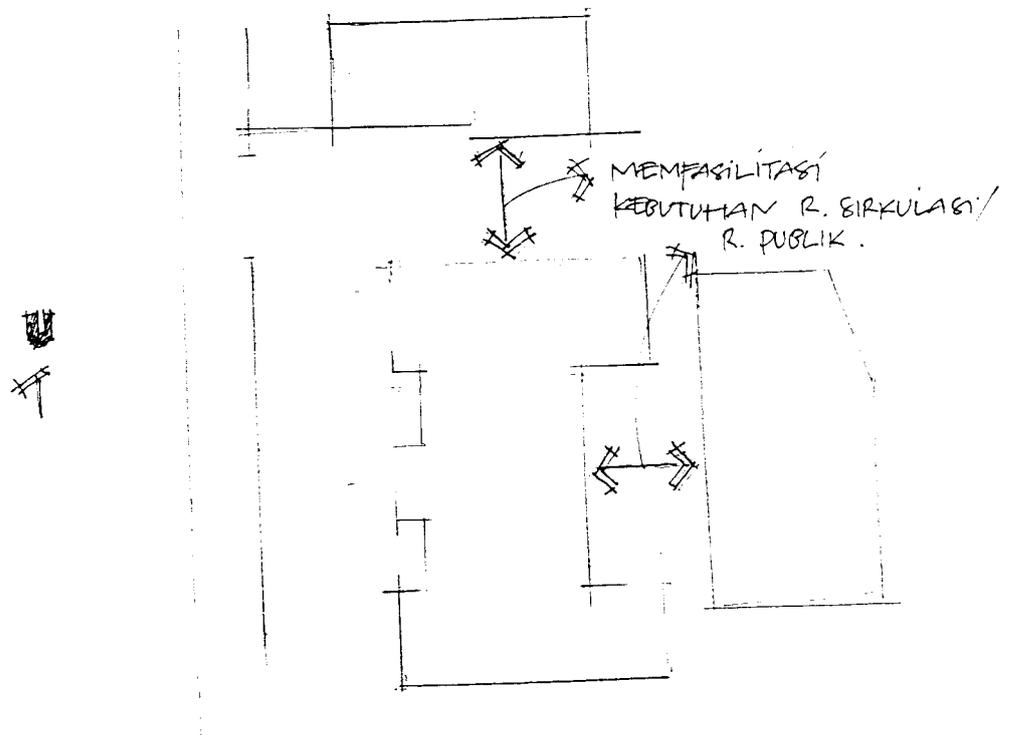
Dengan meninjau luas lahan yang terbatas, maka setback dioptimalkan agar ada ruang terbuka sebagai ruang penerima. Jarak yang ditentukan yang sesuai dengan RDTRK minimum 20 m.



Gambar IV-3
Setback bangunan

3. Jarak antar bangunan

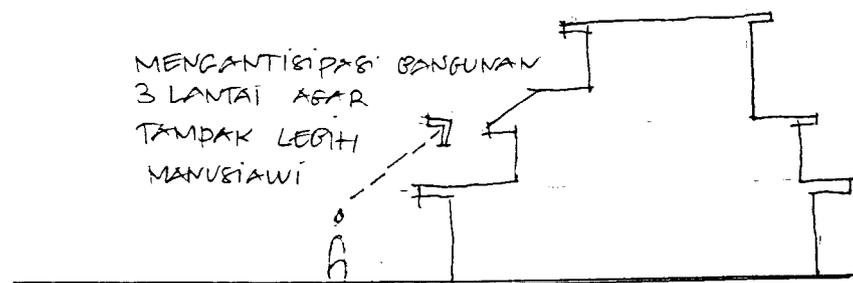
Jarak antar bangunan disebelah utara dipisah dengan ruang terbuka atau semi terbuka (semacam selasar) untuk kegiatan sirkulasi. Sedangkan disebelah timur, bersebelahan dengan Galeria Mall jarak antara dipisahkan denah plaza/ open space untuk menyatukan sistem sirkulasi luar bangunan.



Gambar IV-4
Jarak antar bangunan

4. Skala bangunan dan Ketinggian bangunan

Skala bangunan ditentukan dengan skala manusiawi dan mempunyai kapasitas yang sesuai dengan fungsi bangunan (di bahas di segmen kapasitas pelayanan). Dengan tidak mengurangi luas lantai, maka ketinggian ditentukan berdasarkan yang sudah ada, yaitu 3 lantai.

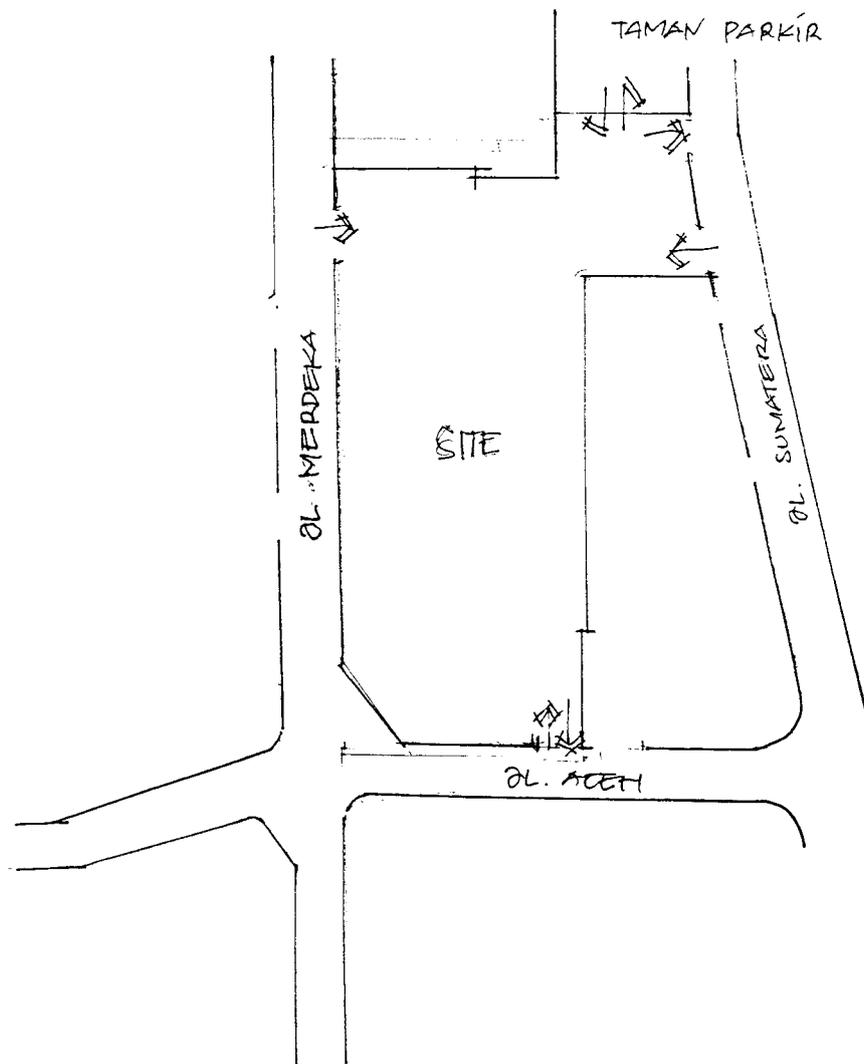


Gambar IV-5
Ketinggian bangunan

5. Pola tata ruang lingkungan

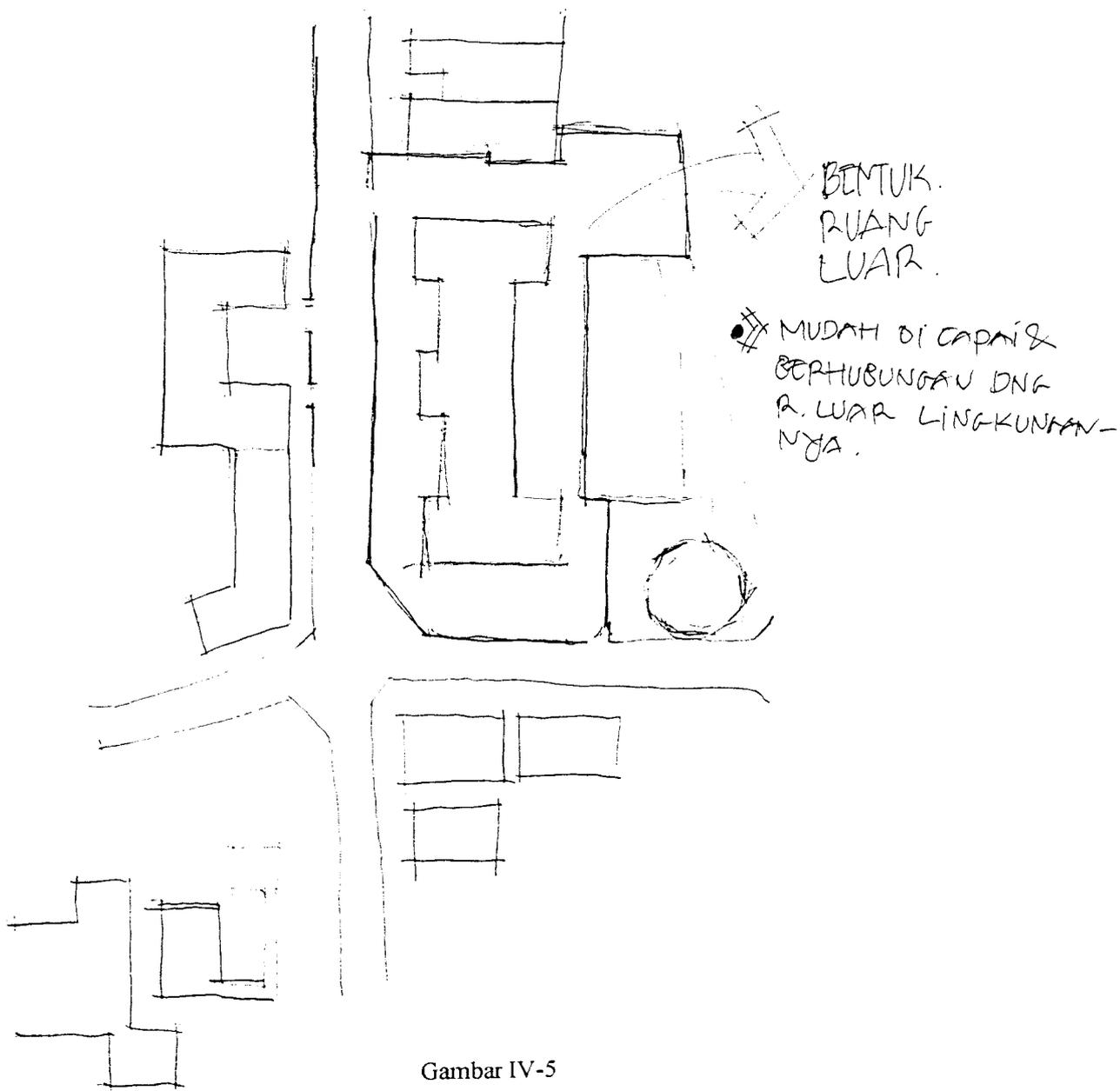
Pola tata ruang lingkungan meliputi :

- Entrance dari jalan Merdeka dan jalan Sumatera
- Pengaturan pola lay out masa bangunan dan open space disesuaikan dengan kondisi lingkungan.
- Penyesuaian pola lay out masa bangunan dan sirkulasi terhadap pola kegiatan dan pergerakan pengunjung.
- Pengembangan akses dari arah selatan



Gambar IV-5

6. Ungkapan Tata Ruang Luar
 - a. Komposisi yang harmonis dan berintegrasi dengan lingkungan.
 - b. Orientasi bangunan kearah persimpangan jalan uuntuk beradaptasi dengan Taman Balai Kota.
 - c. Antara bangunan dan jalan terdapat space perantara
 - d. Skala yang manusiawi.

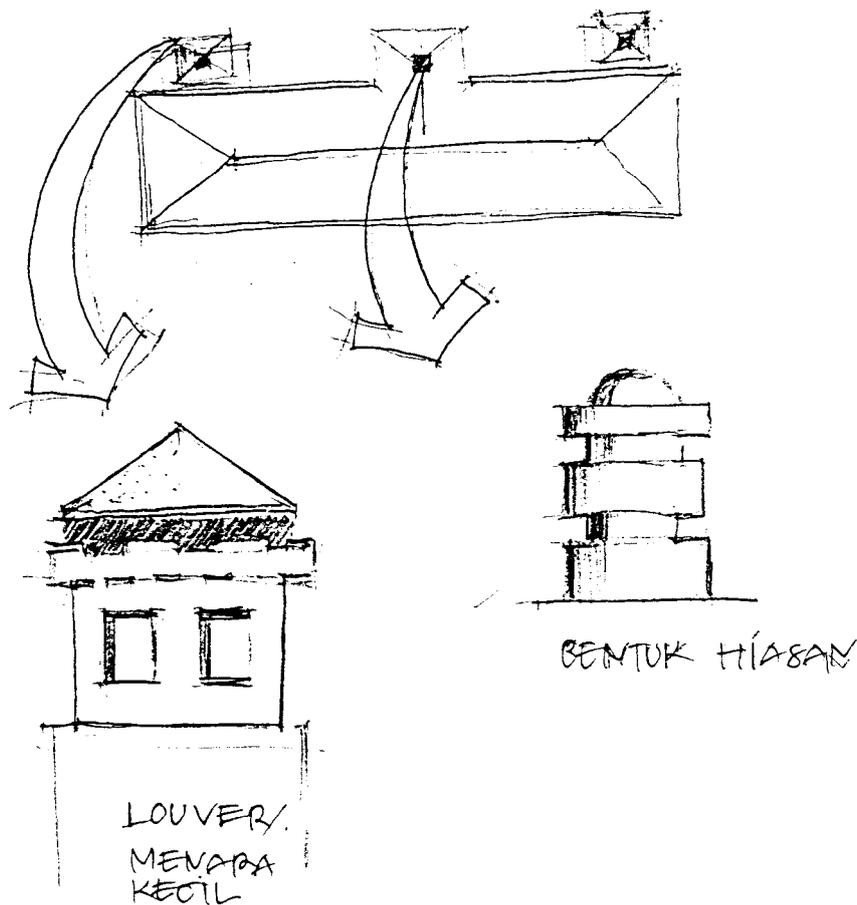


Gambar IV-5

4.1.3. Konsep Ungkapan Bangunan Kontekstual

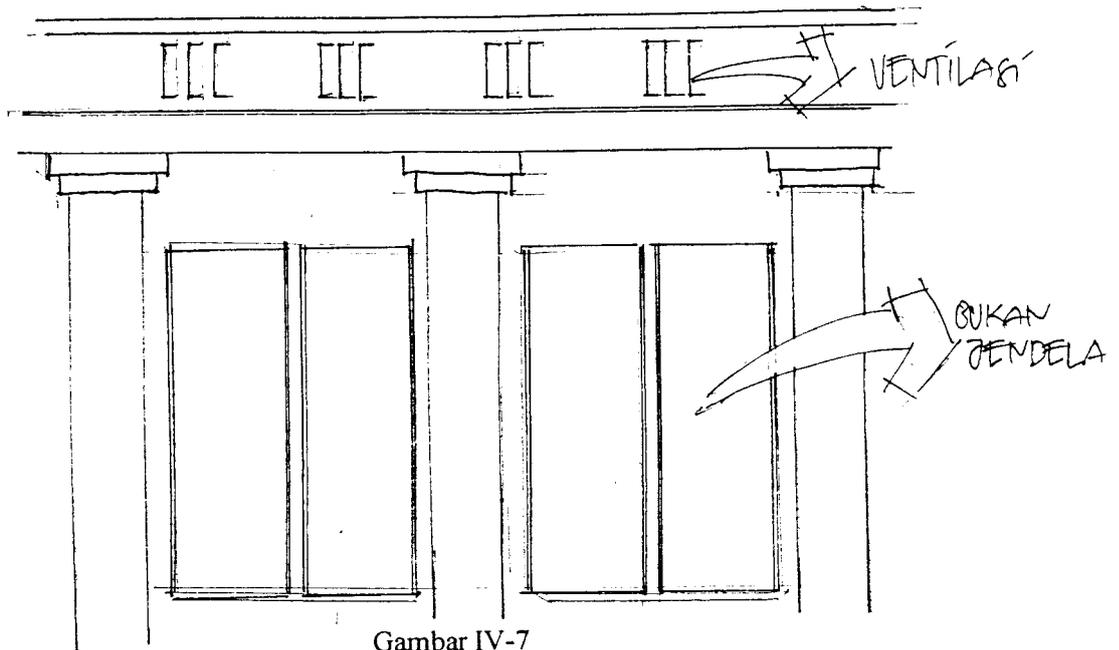
Mengambil bentuk dan gaya arsitektur kolonial (anatomi bangunan kolonial) dengan mengadopsi beberapa bentuk elemen-elemen dikembangkan dan disesuaikan untuk dikomposisikan. Bentuk dari elemen-elemen tersebut adalah :

1. Bentuk atap limasan dikombinasikan dengan atap datar. Pada bagian ini diberi elemen tambahan/ hiasan yang merupakan ciri khas dari bangunan kolonial, diantaranya menara-menara kecil, *louver* / bagian bangunan yang meninggi.



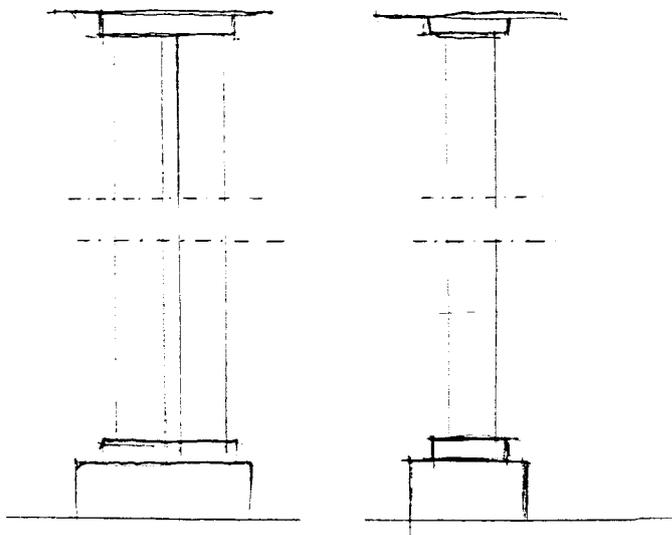
Gambar IV-6
Bentuk atap dan bagian-bagiannya

2. Bentuk-bentuk bagian dari dinding, meliputi :
 - a. Komposisi bukaan jendela dan ventilasi.



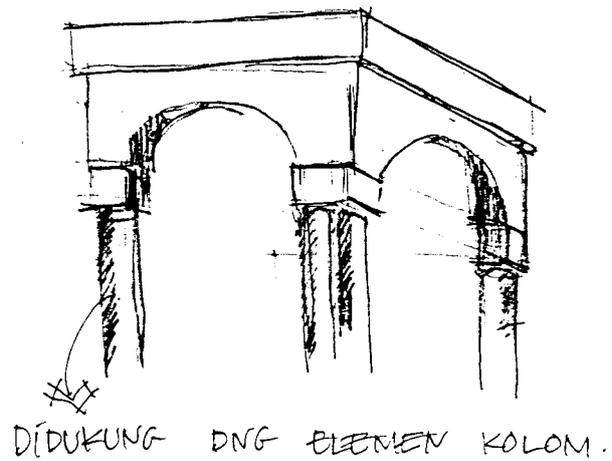
Gambar IV-7
Komposisi dan ritme bukaan jendela dan ventilasi

- b. Kolom ekspose, seakan akan melekat pada dinding dengan.



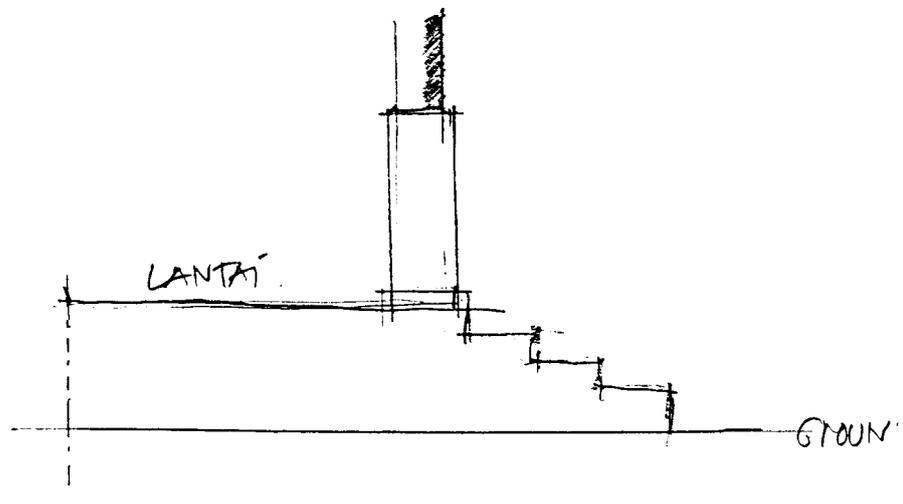
Gambagr IV-8
Pola kolom dan bagian bagiannya.

- c. Bentuk dan elemen pintu masuk, mengadopsi bentuk lengkung pada pintu, atau pada *porch*.



Gambar IV- 9
Bentuk pintu masuk dan elemen-elemennya

3. Ketinggian lantai dan tangga kecil.



Gambar IV-10
Elemen lantai

4.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.2.1. Konsep Bentuk Dasar Shopping Mall.

Bentuk dasar berdasarkan sistem pergerakan, yaitu sistem pergerakan linier horizontal. Sesuai dengan macam bentuk dari shopping mall, maka bentuk yang sesuai dengan ungkapan penampilan bangunan yaitu bentuk mall yang menyempit keatas, seperti gambar berikut :

Gambar IV-11
Bentuk Mall

4.2.2. Konsep Dasar Tata Ruang.

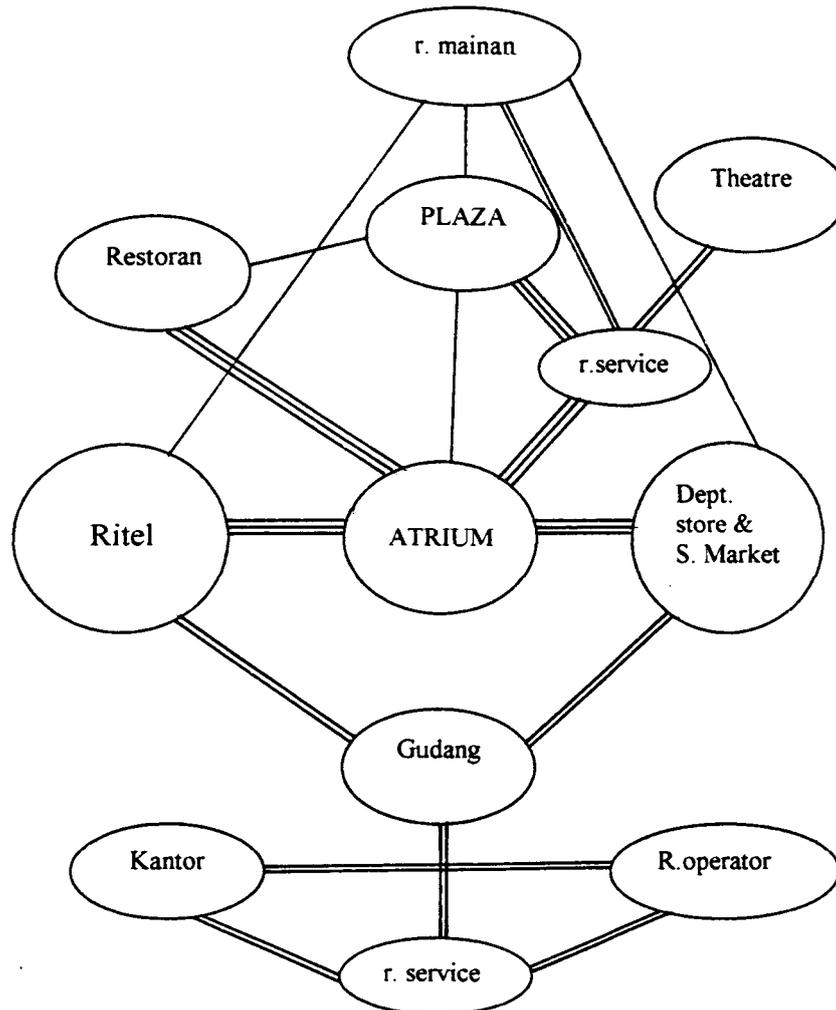
1. Tata Ruang

Konsep dasar tata ruang bertitik tolak pada bentuk dasar dari tata ruang mall pada umumnya. Tata ruang ditentukan oleh faktor-faktor :

- ◆ Macam kebutuhan ruang
- ◆ Pelaku kegiatan
- ◆ Macam dan bentuk kegiatan
- ◆ Hubungan antar pelaku kegiatan
- ◆ Sifat kegiatan
- ◆ Kapasitas kegiatan

2. Organisasi Ruang, Program ruang dan besaran ruang :

a. Organisasi Ruang



b. Program Ruang dan Besaran Ruang

1). Kelompok Penjualan

- ◆ Ruang pertokoan/ ritel = ± 13.500 m²
- ◆ Ruang Departement Store = ± 13.500 m²
- ◆ Ruang Super Market = 1.500 m²

2). Kelompok Fasilitas Pendukung

♦ Atrium	=	570 m ²
♦ Koridor	=	14.250 m ²
♦ Plaza /Taman	=	500 m ²
♦ Retoran / Food Court	=	233 m ²
♦ Ruang Mainan	=	438 m ²
♦ Ruang Theatre	=	1.090 m ²
♦ Ruang Security dan Informasi	=	36 m ²
♦ Ruang Lavatory	=	172,9 m ²
♦ Ruang ATM Box	=	5 m ²
♦ Ruang Call Box	=	8 m ²
♦ Ruang Gudang	=	3.150 m ²
♦ Ruang Louding dock / bongkar muat	=	75 m ²
♦ Ruang Parkir	=	19.153 m ²

3). Kelompok Pengelola dan Kantor

♦ Ruang Pimpinan/ wakil	=	24 m ²
♦ Ruang Manager	=	30 m ²
♦ Ruang staf	=	60 m ²
♦ Ruang Rapat	=	23 m ²
♦ Ruang Tamu	=	12 m ²
♦ Ruang Informasi / Operator	=	12 m ²
♦ Ruang Mushola	=	16 m ²
♦ Ruang Ganti / lokers	=	18 m ²
♦ Ruang Security	=	6 m ²
♦ Ruang Lavatory	=	20 m ²

4). Kelompok Operasional dan Pemeliharaan

♦ Ruang Mekanik / Bengkel	=	30 m ²
♦ Ruang Genset dan Operator	=	30 m ²
♦ Ruang Staff Kebersihan	=	12 m ²

$$\diamond \text{ Ruan Gudang} = 12\text{m}^2$$

$$\text{Luas Total} = 68.485,9 \text{ m}^2$$

4.2.3. Konsep Dasar Sistem Sirkulasi

1. Sirkulasi Di Luar Bangunan

- a. Kesesuaian kegiatan dengan lingkungan.
- b. Mendukung kelancaran hubungan yang ada.
- c. Sistem jarak capai dengan cara langsung ataupun cara tidak langsung dari area parkir atau pedestrian lingkungan menuju pintu masuk bangunan.
- d. Pemisahan pintu masuk dan keluar pada area parkir.
- e. Pemisahan jalur kendaraan pengunjung dengan jalur pejalan kaki, dan menuju pintu masuk entrance yang berbeda.

2. Sirkulasi Di Dalam Bangunan

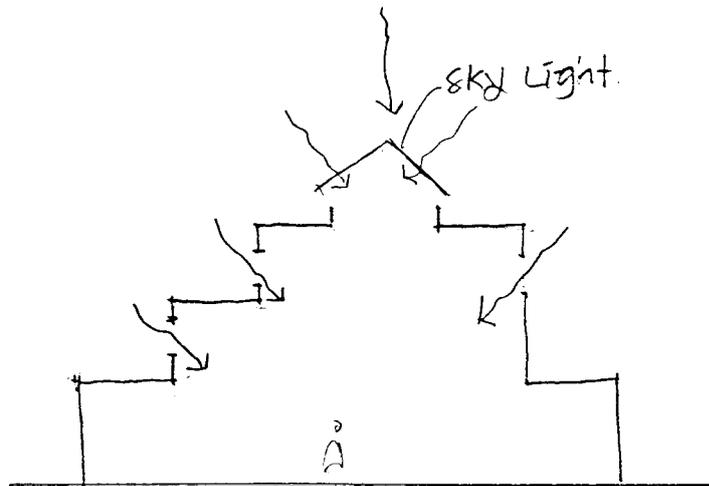
- a. Sirkulasi ruang dalam mencerminkan kejelasan orientasi kelancaran sirkulasi dan kenyamanan dengan menggunakan sistem pola linier dan pola bebas.
- b. Penggunaan sistem sirkulasi vertikal seperti eskalator satu tempat merupakan satu arah dengan perletakan berseberangan satu sama lain.

4.2.4. Konsep Dasar Tata Fisik.

1. Sistem Environment

- a. Pencahayaan.

Gabungan antara pencahayaan alami dan buatan, sebagai ungkapan penghematan energi. Pemanfaatan cahaya alam dipergunakan pada ruang-ruang kelompok umum, dan kelompok opsional.



Gambar IV-12
Sistem pencahayaan alami

Untuk koridor dan ruang penjualan serta ruang pengelola digunakan penerangan buatan dengan cara :

- ♦ Penerangan merata.
- ♦ Penerangan setempat.
- ♦ Kombinasi keduanya.

Penerangan khusus pada show case/ show window menggunakan lampu spot/ spotlamp.

b. Sistem Penghawaan.

Dengan penggunaan Air Conditioning pada unit penjualan dan kantor. Pada basement digunakan cross ventilasi dibantu dengan beberapa alat pengisap/ penghembus mekanik (blower exhauser).

2. Sistem Pengamanan

- ♦ Pencegahan meliputi perlindungan terhadap bangunan, manusia dan peralatan serta furniture terhadap kemungkinan bahaya kebakaran.
- ♦ Pemilihan material yang tidak mudah terbakar atau tahan api.

Daftar Pustaka

1. BPS Kodya Bandung, Kodya, 1995, "Bandung Dalam Angka", BDG.
2. Ching, DK, 1991, "Arsitektur Bentuk, Ruang & Susunannya", Erlangga Jakarta.
3. Departemen Perdagangan Kodya Bandung, 1995, "Laporan Tahunan".
4. Efyant Astanuriawan, 2000, "Fasilitas Craff Centre di Lawean Solo", Pendekatan Kontektual, Skripsi F.T.A, UII, Yogyakarta
5. Gruen, Victor, 1973, "Shopping Center", New York.
6. Ir. Haryoto Kunto, 2000, "Nasib Bangunan Bersejarah Di Kota Bandung", P.T. Granesi Bandung.
7. Ir. Haryono Kunto, 1996, "Balai Agung Di Kota Bandung", P.T. Granesia Bandung.
8. Maithland, Bary, 1987, "Shopping Malls, Planning and Design", Nichols Publishing Co, New York.
9. Mangunwijaya, YB, 1995, "Wastu Citra", P.T. Gramedia, Jakarta.
10. RUTRK dan RDTRK, 2003, Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung.
11. Rubenstein, Harvey, M, 1978, "Central City Mall", Inc, New York.
12. Sutedjo, 1985, "Peran, Kesan dan Pesan Bentuk-Bentuk Arsitektur", Bandung.
13. Wondoamiseno, 1992, "Arsitektur Kontekstual",
14. Yulianto Sumalyo, 1995, "Arsitektur Kolonial Belanda Di Indonesia", UGM Press, Yogyakarta.