

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN PENGANTAR PERMASALAHAN LANSKAP DAN PERKOTAAN

2.1.1 UPAYA PENINGKATAN KUALITAS SDM LOKAL

Berdasarkan tinjauan berkaitan dengan perkotaan, terdapat tinjauan yang bersangkutan dengan Badan Latihan Kerja (BLK). Adapun tinjauan ini mendapati bahwa terdapat dampak positif berdasarkan pembangunan Bandara Yogyakarta International Airport terhadap Kabupaten Kulon Progo. Hal ini didapati berdasarkan pernyataan dari Darmin Nasution selaku Menteri Koordinator Bidang Perekonomian. Beliau mengatakan berdasarkan *pilot project* yang telah dilakukan oleh Badan Latihan Kerja (BLK) Kulon Progo dapat meningkatkan kualitas SDM masyarakat lokal. (Isma, 2019)

Berdasarkan *pilot project* yang telah dilakukan oleh Badan Latihan Kerja (BLK) Kulon Progo dapat membangun peningkatan untuk perekonomian yang ada di sekitar Bandara Yogyakarta International Airport (YIA). Adanya Bandara Yogyakarta International Airport ini pun membuka lapangan kerja bagi masyarakat lokal. (Isma, 2019)

Menurut Darmin (2019), Badan Latihan Kerja (BLK) Kulon progo memberikan peran bagi masyarakat dalam beralih profesi pada masyarakat yang pada umumnya memiliki profesi sebagai petani dan petambak, menjadi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam pekerjaan profesional. Adapun proses peralihan profesi yang sedang diusahakan ini guna untuk mempersiapkan masyarakat dalam mendapatkan peluang menjadi bagian dari operasional Bandara Yogyakarta International Airport (YIA).

Melalui peningkatan kemampuan masyarakat untuk pekerjaan profesional sendiri, juga terdapat pembangunan lainnya seperti infrastruktur yang sedang diproses saat ini. Hal tersebut merupakan tujuan dari pembukaan lapangan kerja bagi masyarakat di Kulon Progo agar mendapatkan kualitas SDM yang baik dan dapat berkembang sesuai dengan permintaan perekonomian masa kini. (Isma, 2019)

2.1.2 KUALITAS PELAYANAN PUBLIK DI KABUPATEN KULON PROGO

Berdasarkan Permen (2017), Mall Pelayanan Publik (MPP) terdefiniskan sebagai media dalam berjalannya aktivitas pengadaan pelayanan publik berupa jasa, barang, dan pelayanan administrasi yang sebagai wujud dalam perluasan guna pelayanan terpadu serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun Badan Usaha Milik Swasta (BUMS). Berdasarkan pelayanan publik terhadap masyarakat, diperlukan adanya kepuasan masyarakat terhadap pelayanan tersebut. Dalamanggapi hal tersebut, terdapat survei berkaitan ketidakpuasan masyarakat terhadap pemerintah atas pelayanan publik yang telah diberikan.

Berangkat dari kepuasan masyarakat, bilamana pelayanan terhadap publik dapat efektif maka hal tersebut akan langsung dirasakan oleh masyarakat. Dalam pengadaan Mall Pelayanan Publik, diperlukan adanya inovasi untuk meningkatkan layanan kepada masyarakat. Adapun inovasi tersebut berkaitan dengan karakteristik inovasi berdasarkan poin – poin sebagai berikut. (Lestari et al., 2020)

- A. Keuntungan Relatif, berdasarkan keuntungan, masyarakat harus mendapatkan keuntungan dan masyarakat memiliki peran dominan akan hal ini
- B. Keselarasan, kesesuaian pengadaan MPP sesuai dengan kebutuhan yang telah direncanakan
- C. Kompleksitas, keberagaman yang dapat dipahami dengan mudah oleh masyarakat sebagai pelaku yang mendapatkan pelayanan
- D. Dapat diujicobakan, pengadaan MPP perlu dievaluasi kepada masyarakat dan penelitian lebih lanjut terhadap masyarakat
- E. Observasi, MPP dapat diterima dengan baik oleh masyarakat dan hal ini memiliki faktor masyarakat yang paling dominan

2.1.3 PENGENTASAN KEMISKINAN DENGAN PROGRAM BELA BELI KULON PROGO

Kabupaten Kulon Progo memiliki beragam sumber daya alam (SDA) yang mengagumkan. Keragaman sumber daya tidak hanya tentang alam saja, namun juga sumber daya manusia dan sumber daya sosial yang ada, merupakan potensi besar dimana hal tersebut dapat dimanfaatkan dalam berbagai aspek. Sayangnya masyarakat Kulon Progo belum dapat memanfaatkan keberagaman sumber daya yang ada. Hal ini dapat dilihat dari bagaimana permasalahan kemiskinan dan kesejahteraan yang justru menjadi permasalahan yang tidak terpecahkan dengan efektif.

Tabel 1. Presentase Penduduk Miskin Kabupaten/Kota DIY pada tahun 2011 – 2018

Kab/ Kota	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
D. I. Yogyakarta	12,13	13,02	13,34	14,91	14,55	15,03	15,88	16,14
Kulonprogo	18,30	20,03	20,30	21,40	20,64	21,39	23,32	23,62
Bantul	13,43	14,07	14,55	16,33	15,89	16,48	16,97	17,28
Gunung Kidul	17,12	18,65	19,34	21,73	20,83	21,70	22,72	23,03
Yogyakarta	6,98	7,64	7,70	8,75	8,67	8,82	9,38	9,62

Sumber: (BPS Provinsi DIY, 2020) diolah oleh penulis

Berdasarkan tabel diatas, terdapat data dimana Kabupaten Kulon Progo memiliki peringkat pertama dalam presentase penduduk miskin di Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemerintah Kabupaten Kulon Progo berupaya untuk merespon

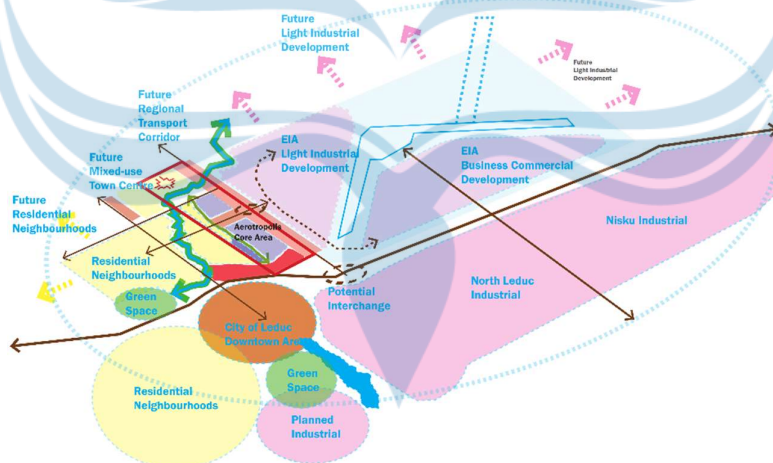
permasalahan perekonomian yang ada dengan mengadakan program “Bela Beli Kulon Progo” yang memperdayakan sumder daya yang ada di Kabupaten Kulon Progo.

Produk – produk yang dipasarkan dalam program “Bela Beli Kulon Progo” ini beraneka macam. Terdapat beberapa produk lokal hasil bumi seperti beras baik beras daerah maupun menor, batu andesit, gula semut, teh, kopi, kecap, dan masih banyak lagi. Produk – produk yang dipasarkan sendiri telah beredar dan menjadi produk unggulan di supermarket dan swalayan khususnya yang berada di Kabupaten Kulon Progo.(Sari, 2019)

2.2 TINJAUAN KAWASAN AEROTROPOLIS

2.2.1 DEFINISI AEROTROPOLIS

Aerotropolis merupakan suatu konsep untuk menanggapi kebutuhan ekonomi berkaitan dengan konektivitas, kecepatan, dan kelincahan. Aerotropolis sendiri menempatkan bandar udara tidak hanya menjadi sarana penerbangan pesawat saja, namun juga dapat memberi pengaruh pada area kawasan bandara tersebut dan menjadi pelopor pada laju perekonomian untuk masyarakat setempat. Aerotropolis pada dasarnya tidak hanya memandang bandara sebagai pelabuhan udara saja, namun, juga membawa efek penyebaran pada kawasan. Efek penyebaran ini tentu akan berdampak positif kepada kondisi ekonomi, prasarana, dan keberlangsungan suatu kota. (Kasarda, 2010)



Gambar 9. Aerotropolis Ledoc Aerohub Canada

Sumber: (City of Leduc, 2013)

Konsep aerotropolis akan menjadikan bandara sebagai objek potensial baik secara penerbangan maupun perkembangan wilayah sekitar bandara dimana bandara akan menjadi pusat ekonomi dari daerah sekitar bandara (Khairunnisa & Akil, 2019). Adapun tujuan dari penerapan konsep aerotropolis ini bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas bandara dengan pusat – pusat pertumbuhan kota,

perancangan kawasan bandara ini diharapkan dapat tertata, efisien, dan efektif agar dapat memberikan manfaat bagi pelaku pengguna dan masyarakat.

2.2.2 PRINSIP PERANCANGAN AEROTROPOLIS

Menurut City of Leduc pada tahun 2013, prinsip desain untuk perancangan aerotropolis sendiri terdiri dari Penggunaan Lahan (1), Bentuk Bangunan (2), Ruang Terbuka dan Ruang Publik (3), Pergerakan (4), Keberlanjutan (5). Adapun penjelasan prinsip tersebut sebagai berikut. City of Leduc (2013)

- Penggunaan Lahan (*Land Use*)
 - a. Penempatan lahan transisi dan pemisah yang tepat dari area pemukiman yang ada ke area non-pemukiman di masa mendatang melalui penggunaan penyangga dan penggunaan lahan transisi. Penyangga tersebut dapat diaplikasikan seperti koridor atau ruang terbuka, perumahan dengan kepadatan sedang, penempatan lahan campuran untuk komersial



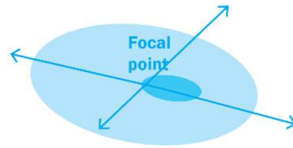
Gambar 10. Lahan Transisi
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- b. Memastikan bahwa penggunaan lahan yang diusulkan terintegrasi dengan baik dengan lahan bandara setempat. Dalam proses Pembangunan, setiap lahannya harus memenuhi visi yang terintegrasi dengan pertimbangan masa depan.



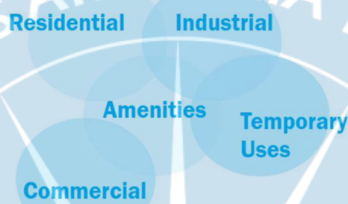
Gambar 11. Integrasi Lahan
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- c. Menarik jangkar kelembagaan utama yang penting secara regional untuk siap melayani penduduk regional maupun lokal. Kelayakan penggunaan lahan yang perlu dieksplorasi seperti pusat konferensi, universitas, dan sarana pendidikan.



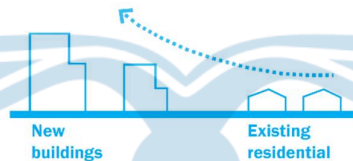
Gambar 12. Jangkar utama
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- d. Membangun pusat komersial dan mengembangkan jaringan perkotaan yang berkesinambungan.
- e. Penempatan lahan yang berkaitan dengan industri ringan, fasilitas umum, perumahan, dan kelembagaan yang dapat dijangkau dengan mudah sebagai tempat pertemuan regional yang dekat dengan bandara.



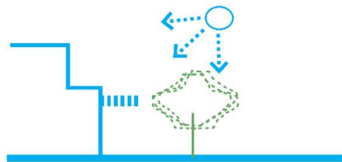
Gambar 13. Pusat Komersial
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- Bentuk Bangunan (*Built Form*)
 1. Bentuk bangunan baru harus menyediakan transisi yang sesuai dari bangunan tempat tinggal bertingkat rendah yang ada. Tipologi bangunan dapat mencakup perumahan deret, apartemen, dan bangunan komersial.



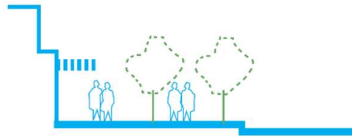
Gambar 14. Transisi Bangunan
Sumber : (City of Leduc, 2013)

2. Bangunan baru harus memberikan desain arsitektur yang inovatif, hemat energi, dan ramah lingkungan.



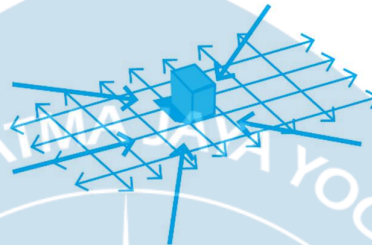
Gambar 15. Bangunan ramah lingkungan
Sumber : (City of Leduc, 2013)

3. Perancangan bangunan baru, harus memperhatikan integritas terhadap ruang publik dimana terdapat pertimbangan estetika dan kenyamanan pelaku aktivitas.



Gambar 16. Pedestrian Publik
Sumber : (City of Leduc, 2013)

4. Bangunan yang dapat dibedakan harus dibangun di titik fokus bersama dengan area fasilitas umum terkait dan ruang terbuka.



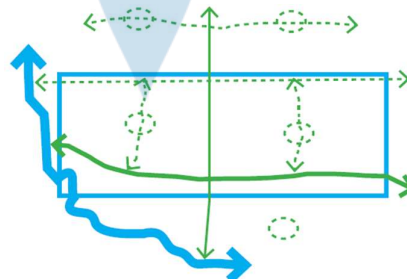
Gambar 17. Fokus ruang
Sumber : (City of Leduc, 2013)

5. Dalam desain arsitektur dan lanskap harus mencerminkan unsur – unsur budaya setempat, dimana hal tersebut dapat membangun rasa akan suatu tempat yang kuat.



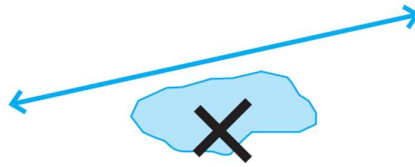
Gambar 18. Unsur setempat
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- Ruang Terbuka dan Ruang Publik (*Open Spaces and Public Realm*)
 1. Struktur ruang terbuka yang potensial harus menyediakan jaringan ruang terbuka, jalur multiguna, dan jalur pejalan kaki yang berkesinambungan untuk menghubungkan lokasi dengan ruang terbuka alami dan buatan di sekitarnya



Gambar 19. Jaringan ruang
Sumber : (City of Leduc, 2013)

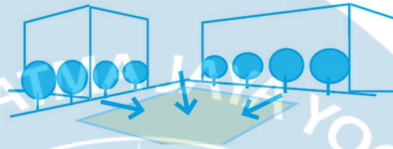
2. Desain ruang terbuka harus menghindari penggunaan badan air atau penanaman yang dapat menarik burung ke area tersebut.



Gambar 20. Badan air

Sumber : (City of Leduc, 2013)

3. Ruang terbuka, plaza, dan area hijau baru harus ditempatkan secara strategis di sepanjang jalan umum utama dan berdekatan dengan bangunan penting.



Gambar 21. Ruang terbuka

Sumber : (City of Leduc, 2013)

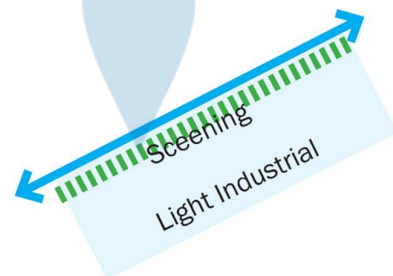
4. Elemen-elemen ruang publik baru termasuk pencahayaan, perabotan jalan, dan elemen lanskap harus menyertakan tema-tema yang dapat menekankan sejarah area tersebut.



Gambar 22. Elemen ruang public

Sumber : (City of Leduc, 2013)

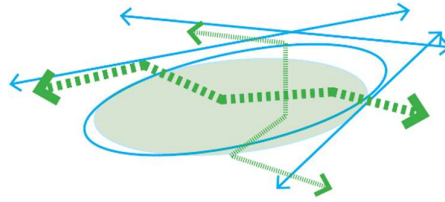
5. Pemanfaatan lahan industri ringan, yang mungkin memerlukan penyimpanan luar ruangan yang signifikan, harus ditempatkan jauh dari jalan raya utama atau harus diwajibkan menyediakan penyaringan visual yang sesuai.



Gambar 23. Ruang Luar

Sumber : (City of Leduc, 2013)

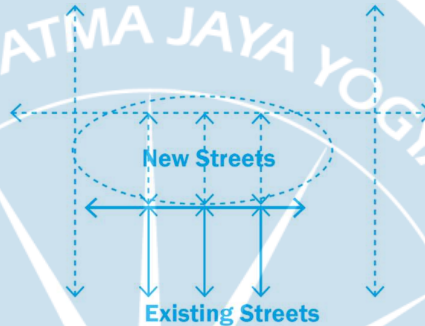
6. Lokasi dan desain ruang terbuka harus fleksibel, akomodatif, dan transformatif. Selain itu, pemrograman yang efektif untuk setiap ruang terbuka harus memastikan bahwa ruang tersebut menyediakan keterlibatan publik sepanjang tahun.



Gambar 24. Fleksibilitas akses
Sumber : (City of Leduc, 2013)

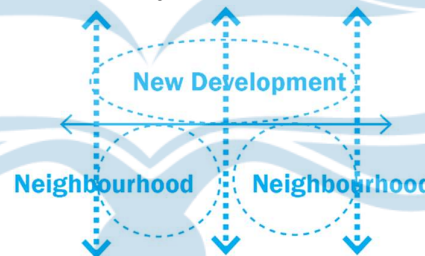
A. Pergerakan (*Movements*)

- a. Jaringan jalan baru akan meningkatkan konektivitas titik fokus ini dalam kawasan aeropolis masa depan ke bandara, kawasan industri, dan kotamadya perkotaan di sekitarnya.



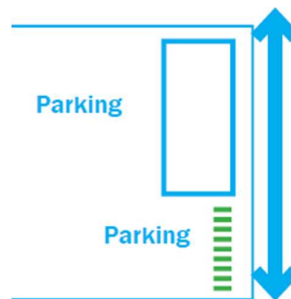
Gambar 25. Sirkulasi ruang
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- b. Pembangunan diharapkan dapat menyediakan jalur transit ke bandara dan kawasan pemukiman di sekitarnya.



Gambar 26. Sirkulasi terhadap bandara
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- c. Area parkir permukaan harus diminimalkan dan dipisahkan dari jalan umum.



Gambar 27. Area parkir
Sumber : (City of Leduc, 2013)

- d. Jaringan jalan dirancang untuk menyediakan ruang publik berkualitas tinggi.



Gambar 28. Tata ruang publik

Sumber : (City of Leduc, 2013)

- e. Tahapan perancangan harus memastikan perluasan infrastruktur air, saluran pembuangan limbah, dan utilitas dangkal yang hemat biaya.

B. Keberlanjutan (*Sustainability*)

- a. Perancangan harus memainkan peran penting dalam membangun daerah ini sebagai basis lapangan kerja lokal yang penting di kawasan tersebut.



Gambar 29. Pembangunan daerah

Sumber : (City of Leduc, 2013)

- b. Perancangan harus menyediakan pilihan yang terjangkau bagi bisnis dan perumahan baru.
- c. Penekanan khusus harus diberikan pada sistem transportasi umum yang berkelanjutan dan terjangkau untuk menghubungkan titik fokus dengan kawasan industri dan masyarakat perkotaan di sekitarnya.
- d. Jenis, skala, dan sifat bisnis baru dalam area ini harus berfokus pada industri khusus berteknologi tinggi dan membangun merek unik untuk bagian aerotropolis ini.
- e. Struktur dari perkotaan, jaringan jalan, dan ruang terbuka di area pemukiman baru harus mendukung kemudahan bagi pejalan kaki dalam kawasan aerotropolis.



Gambar 30. Efisiensi ruang terbuka

Sumber : (City of Leduc, 2013)

- f. Upaya menarik industri terkait penelitian dan pengembangan untuk menjadikan area sebagai pusat inovasi dalam konteks aerotropolis.

2.3 TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN

2.3.1 DEFINISI PUSAT PERBELANJAAN

Pusat perbelanjaan menjadi sarana dalam terjadinya aktivitas peralihan dan penyaluran suatu barang atau jasa yang bersifat komersial, melibatkan waktu dan pertimbangan khusus yang bertujuan untuk mendapat keuntungan (Gruen, 1973) Pusat perbelanjaan dirancang berdasarkan berbagai kegiatan yang bersifat kompleks sehingga pusat perbelanjaan mempunyai tingkat kegiatan dengan intensitas tinggi. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, pusat perbelanjaan merupakan sarana yang terdapat satu atau beberapa bangunan yang dirancang sedemikian rupa dan dikomersialkan pada pengusaha – pengusaha lainnya namun juga dapat dikendalikan secara mandiri untuk melakukan kegiatan aktivitas jual beli atau disebut juga dengan berbelanja.

Adapun pengertian lain tentang pusat perbelanjaan menurut para ahli sebagai berikut.

- a. Pusat perbelanjaan memiliki arti sebagai media dalam masyarakat yang mengembangkan suatu kota maupun wilayah setempat; dilain fungsi, juga menjadi media dalam berlangsungnya aktivitas perbelanjaan atau kegiatan jual-beli, pusat perbelanjaan juga berfungsi sebagai tempat berhimpun dan bertamasya. (Beddington, 1982a)
- b. Pusat perbelanjaan memiliki arti sebagai persewaan utama, area lahan yang dikomersialkan dan wilayah niaga. (Levy, 2012)
- c. Pusat perbelanjaan merupakan tempat menjadi pusat yang memiliki bermacam *department store* yang menjadi daya tarik, toko – toko retail kecil dan restoran yang memiliki tipologi toko yang saling menghadap pada sirkulasi sentral pada mall atau area pejalan kaki yang menjadi sentral dari pusat perbelanjaan dengan kegunaan yang menjadi sirkulasi dan sebagai area komunal bagi untuk interaksi antara pengunjung dengan pedagang. (Maitland, 1987)

Berdasarkan pengertian dari para ahli yang sudah dijabarkan, dapat diambil garis besar bahwa pusat perbelanjaan merupakan suatu fasilitas bagi masyarakat untuk memenuhi kegiatan jual beli baik pada toko – toko yang disediakan maupun pada ruang komunal. Adapun produk yang diperjual-belikan dapat berupa barang ataupun jasa yang ditawarkan. Pusat perbelanjaan juga merupakan destinasi wisata buatan yang dapat diakses masyarakat untuk berinteraksi antara satu individu dengan yang lain. Kegiatan pada pusat perbelanjaan bisa beranekaragam, seperti kegiatan jual beli, kegiatan makan, dan kegiatan pendukung lainnya yang dapat memberikan keuntungan baik dari pembeli, penjual, maupun pihak pemilik. Pusat perbelanjaan juga menjadi fasilitas masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari – hari seperti

produk makanan, bahan makanan, barang, jasa, dan produk bermerk lainnya yang mengikuti era modern sesuai dengan kemajuan teknologi dan informasi.

2.3.2 MANFAAT PUSAT PERBELANJAAN

Berdasarkan Beddington pada tahun 1982, pusat perbelanjaan sendiri memiliki beberapa fungsi untuk masyarakat. Pusat perbelanjaan bisa ditempatkan menjadi media dalam memenuhi kebutuhan masyarakat sebagai kegiatan perbelanjaan, namun juga bisa menjadi media rekreasi. Adapun manfaat lain dari pengadaan pusat perbelanjaan sebagai berikut. (Beddington, 1982b)

1. Menyediakan komoditas yang diminta oleh konsumen dalam mendapatkan, menyimpan, dan memicu minat masyarakat terhadap permintaan perbelanjaan.
2. Memberikan stimulus terhadap produsen produk untuk menciptakan inovasi terhadap alternatif produk
3. Menyediakan produk dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.
4. Meningkatkan efektivitas transportasi umum yang dapat digunakan oleh masyarakat.
5. Memberikan tingkat efektivitas yang terjamin dalam segi fasilitas, biaya operasional, dan tingkat pendapatan
6. Meningkatkan kualitas semua potensi seperti potensi perekonomian, kebudayaan, teknologi dan informasi
7. Pelestarian lingkungan dengan penghematan bahan bakar yang ditinjau dari permintaan bahan bakar tiap masyarakat yang semakin meningkat

2.3.3 KLASIFIKASI PUSAT PERBELANJAAN

Berdasarkan International Council of Shopping Center pada tahun 1999, terdapat klasifikasi pusat perbelanjaan sebagai berikut. (International Council of Shopping Center, 1999)

A. Klasifikasi berdasarkan fisiknya,

1. *Strip Mall*

Strip mall yang dikenal juga sebagai *shopping plaza* merupakan pusat perbelanjaan terbuka dimana terdapat bermacam toko retail, hal ini dapat dikenali dalam realisasinya yang terdiri kurang dari 3 lantai. Penyusunan unit retail pada klasifikasi ini biasanya berderet lurus ataupun membentuk huruf U atau L. Meninjau dari terbatasnya lahan di perkotaan, umumnya area parkir pada tipe klasifikasi ini terletak pada bagian depan mall. Tujuannya untuk mengoptimalkan kesediaan atau keterbatasan lahan yang dimiliki.



Gambar 31. Strip Mall
Sumber: (PYMNTS, 2020)

2. *Shopping Mall*

Shopping mall yang dikenal juga dengan mall merupakan tipikal pusat perbelanjaan yang terselimuti dan terdapat bermacam toko retail yang pada umumnya dikomersialkan. Pada umumnya, mall dengan tipe ini memiliki jumlah lantai yang lebih dari 2 lantai. Adapun mall dengan tipe ini berada di tengah kota dimana perancangan suatu mall harus dilakukan secara vertikal. Perancangan mall tipe ini akan mendukung kenyamanan pengunjung sehingga terdapat perancangan yang harus didetailkan pada mall ini seperti penghawaan buatan, pemilihan material dan gaya interior yang menarik.



Gambar 32. Shopping Mall
Sumber: (PT Pakuwon Jati, 2020)

Berdasarkan (Lion, 1976), terdapat klasifikasi pusat perbelanjaan sebagai berikut.

B. Klasifikasi berdasarkan luas areanya

1. Pusat Perbelanjaan Daerah/ *Regional Shopping Centre*

Luas area berkisar 27.870 – 92.900 m², umumnya memiliki lebih dari 3 toko retail. Kapasitas pengunjung mencakup 150.000 – 400.000 pengunjung setiap minggunya, memiliki lokasi yang strategis, terdapat area komersial lainnya seperti perkantoran dan lain sebagainya (*mixed use*).



Gambar 33. Regional Shopping Center
Sumber: (Cook, 2020)

2. Pusat Perbelanjaan Komunitas/ *Community Shopping Centre*
Luas area berkisar 9.290 – 23.225 m² , umumnya memiliki beberapa toko retail dan swalayan dengan kapasitas pengunjung mencapai 40.000 – 150.000 pengunjung setiap minggunya, terdapat di dekat sentral suatu kota/ wilayah.



Gambar 34. Community Shopping Center
Sumber: (Mooney, 2018)

3. Pusat Perbelanjaan Permukiman/ *Neighbourhood Shopping Centre*
Luas area berkisar 2.720 – 9.290 m² . Kapasitas pengunjung mencapai 5.000- 40.000 pengunjung setiap minggunya. Perancangan ini diutamakan pada supermarket dan terdapat di lingkungan.



Gambar 35. Neighbourhood Shopping Center
Sumber: (Cove, 2017)

Berdasarkan Beddington pada tahun 1982 dalam buku *Design for Shopping Centres*, terdapat sistematika pelayanan bagi pelaku aktivitas di pusat perbelanjaan sebagai berikut. (Beddington, 1982b)

1. Perbelanjaan dengan pelayanan pribadi
Pembeli mendapat pelayanan langsung oleh petugas. Selesaiya pengunjung mendapatkan pelayanan dari petugas, petugas segera memohon untuk transaksi pelunasan dan membungkus barang yang telah dibayar.
2. Perbelanjaan dengan pemilihan mandiri
Pembeli dapat menentukan barang secara mandiri, kemudian membawa barang ke petugas dan meminta bukti nota, selanjutnya pembeli melakukan transaksi di kassa dan mengambil barang.
3. Perbelanjaan dengan pelayanan mandiri
Pembeli dapat menentukan barang-barang yang diinginkan dan mengangkat dengan keranjang, kemudian memindahkan barang system pembayaran yang sudah dipersiapkan untuk melakukan transaksi pembayaran.

2.3.4 PRINSIP DESAIN PUSAT PERBELANJAAN (*COMMUNITY SHOPPING CENTER*)

Pusat perbelanjaan memiliki beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan. Kompleksitas kegiatan dalam pusat perbelanjaan sendiri memiliki sifat komersial sehingga aspek penataan ruang dapat memberikan dampak terhadap aspek ekonomi pada suatu pusat perbelanjaan. Berdasarkan Beddington pada tahun 1982, terdapat beberapa prinsip implikasi desain antara lain, Karakter Pusat Perbelanjaan (1), Angin

(2), Sirkulasi (3), Desain Unit Retail (4), Jumlah Lantai (5), Tata Letak Pusat (6), Perawatan (7), Kapasitas Parkir (8). (Beddington, 1982a)

1. Karakter Pusat Perbelanjaan

a. Karakter Terbuka

Penataan pedestrian area unit retail terhubung dengan ruang terbuka dimana terdapat tepian taman yang membatasi ruang luar dan ruang dalam

b. Karakter Tertutup

Penataan pedestrian yang terhubung pada unit retail dalam sebuah bangunan dapat menggunakan sistem penghawaan dan pencahayaan baik buatan maupun alami

2. Angin

Berdasarkan sifat dari angin yang tidak bisa diprediksi, diperlukan adanya respon dimana bentuk dan orientasi bangunan perlu membiaskan angin karena jika pintu masuk berada di garis lurus dari datangnya angin akan memberi dampak kepada unit retail. Adapun pertimbangan yang diperlukan mulai dari bentuk, orientasi, ketinggian bangunan, dan struktur.

3. Sirkulasi

a. Pintu Masuk

Sirkulasi dua arah terjadi pada akses pintu masuk dimana ketinggian dan lebar dari pintu sendiri harus berhubungan dengan ruang luar dan ruang dalam dimana terdapat pertimbangan pencahayaan, visibilitas, efisiensi, dan keamanan

b. Pedestrian

Jarak perjalanan pelaku aktivitas pada kegiatan perbelanjaan memiliki jarak maksimal sebesar 200 – 250 m dimana terdapat pertimbangan nilai ergonomis dan efektifitas.

c. Sirkulasi vertikal

Penggunaan sirkulasi vertikal dapat menggunakan sistem escalator, lift, dan tangga dimana pada peletakkannya ditempatkan secara strategis dan mudah diidentifikasi.

4. Desain Unit Retail

a. Karakter Terbuka

Desain unit retail pada karakter terbuka ini memiliki keterbatasan material dimana dalam perencanaannya perlu mempertimbangkan iklim dan cuaca

b. Karakter Tertutup

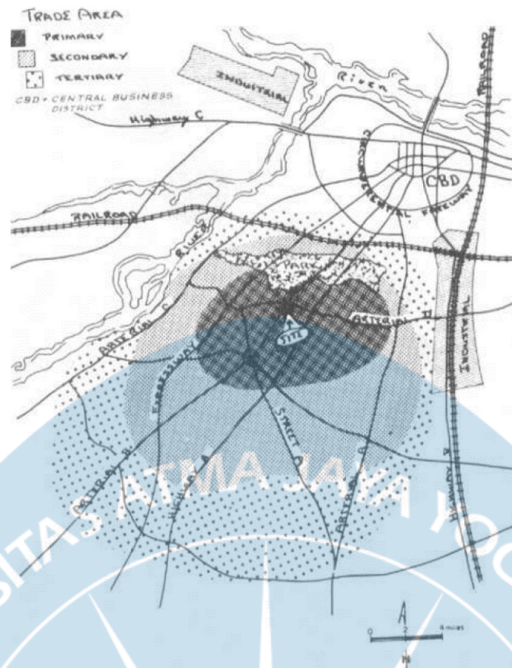
Desain unit retail pada karakter tertutup memiliki kebebasan yang mempertimbangkan perlakuan dan kepuasan terhadap pengunjung dengan desain dan kualitas yang baik.

5. Jumlah Lantai
Tingkat intensitas perbelanjaan akan memperhatikan dimana lokasi perancangan sehingga jumlah lantai pun akan menyesuaikan. Selain itu juga perlu mempertimbangkan sistem structural, posisi kolom, control pencahayaan alami, pendingin udara, dan sistem apar pada bangunan.
6. Tata Pusat Perbelanjaan
 - a. **Anchor store** yang terintegrasi kedalam persegi panjang
 - b. **Dumb-bell plan** dimana anchor terletak pada setiap ujung pusat perbelanjaan
 - c. **Four magnet**, dimana terdapat 4 magnet ruang yang tersebar untuk pusat perbelanjaan
7. Pemeliharaan
Diperlukan adanya perawatan setiap hari dalam jangka panjang untuk sistem yang terdapat di pusat perbelanjaan.
8. Ruang Parkir
Pengadaan ruang parkir tidak diperbolehkan untuk menggunakan aspal dengan dominasi area yang luas dimana terdapat pertimbangan terhadap kualitas lanskap. Ruang parkir diprioritaskan pada lantai dasar dengan pertimbangan jarak maksimal terhadap ruang dalam 201 m.

2.3.5 KRITERIA PEMILIHAN SITE

Berdasarkan Chiara & Callender pada tahun 1987, terdapat beberapa kriteria penting dalam pemilihan site untuk pusat perbelanjaan. Adapun kriteria tersebut sebagai berikut. (Chiara & Callender, 1987)

1. Lokasi terletak pada area umum yang paling diinginkan sebagaimana ditetapkan oleh survei ekonomi.
2. Biaya lahan harus sesuai dengan pertimbangan ekonomi secara keseluruhan.
3. Zonasi yang ada harus mengizinkan pembangunan pusat perbelanjaan, atau kemungkinan perubahan zonasi harus ada.
4. Lokasi harus berisi lahan yang memadai guna pembangunan fasilitas sebagai fungsi dalam memenuhi potensi penjualan.
5. Lahan harus utuh, bebas dari jalan raya, hak jalan, hak guna usaha, jalur air utama, atau hambatan lain yang akan memaksa pembangunan di bagian yang terpisah.
6. Topografi dan kondisi lahan dari lokasi harus memadai perancangan yang menguntungkan dan konstruksi yang efektif.
7. Pola jalan dan aksesibilitas di sekitarnya harus memungkinkan pemanfaatan penuh potensi bisnis.
8. Struktur terlihat dari jalan raya utama
9. Penerapan lahan pada area sekitar harus terbebaskan dari pembangunan yang kompetitif, dan, jika memungkinkan dapat meningkatkan pengoperasian pusat perbelanjaan.



Gambar 36. Skema lokasi pusat perbelanjaan
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

2.3.6 TATA RUANG PUSAT PERBELANJAAN

Berdasarkan Chiara & Callender pada tahun 1987, terdapat rincian perencanaan suatu pusat perbelanjaan dimana dalam pusat perbelanjaan tersebut terdiri dari berbagai kegiatan, sehingga terdapat beberapa kategori dalam perencanaannya. Adapun kategori tersebut sebagai berikut. (Chiara & Callender, 1987)

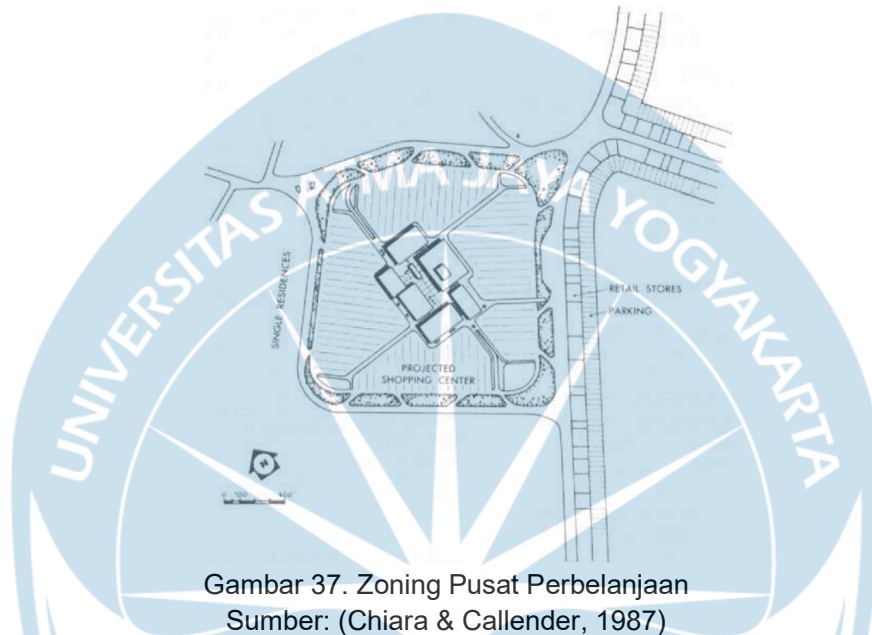
- a. Struktur
 - a. Untuk keperluan ritel (area ritel)
 - b. Untuk keperluan layanan (pemanas dan pendingin udara, gardu listrik, bengkel pemeliharaan, jalan truk, dermaga pemuatan, dan penyimpanan peralatan)
 - c. Untuk penggunaan komersial lainnya (kantor dan fasilitas rekreasi)
 - d. Untuk penggunaan umum seperti fasilitas sipil dan sosial (pusat komunitas, auditorium, ruang pameran, dan area bermain anak-anak)
- b. Area penyimpanan mobil
 - a. Tempat parkir permukaan
 - b. Garasi bertingkat atau bertingkat banyak
- c. Area pejalan kaki
 - a. Mal, lapangan, jalur, dan plaza
 - b. Area pejalan kaki tertutup, seperti koridor umum dan mal tertutup atau lapangan
- d. Area pergerakan mobil sistem jalan distribusi di Lokasi
- e. Area transportasi umum jalan bus, terminal bus, dan halte taksi

f. Daerah penyangga

Daerah lanskap yang memisahkan tempat penyimpanan mobil atau tempat servis dari sistem jalan umum, atau daerah yang memisahkan tempat parkir satu sama lain atau tempat parkir dari tempat servis.

g. Daerah penyimpanan

Bagian dari lokasi yang akan dijadikan cadangan untuk pertumbuhan pusat perbelanjaan yang direncanakan.



Gambar 37. Zoning Pusat Perbelanjaan
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

Berdasarkan Chiara & Callender (1987), terdapat beberapa prinsip dalam perencanaan tata ruang suatu pusat perbelanjaan. Pada gambar diatas, terdapat 6 prinsip dimana “M” mengartikan sebuah magnet. Magnet pada gambar prinsip tersebut merupakan gambaran dimana suatu daya tarik atau pusat dalam kegiatan di pusat perbelanjaan. Adapun penjelasan terkait gambar diatas sebagai berikut.

C. Pusat perbelanjaan dengan tempat parkir di pinggir jalan

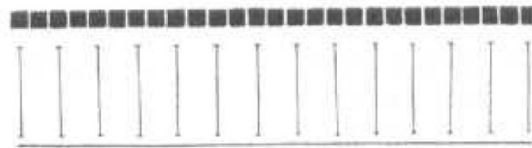
Kegiatan perbelanjaan hanya difokuskan pada satu area linear saja dan area parkir di pinggir jalan.



Gambar 38. Penataan Pusat perbelanjaan dengan tempat parkir di pinggir jalan
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

D. Pusat perbelanjaan dengan tempat parkir di luar jalan

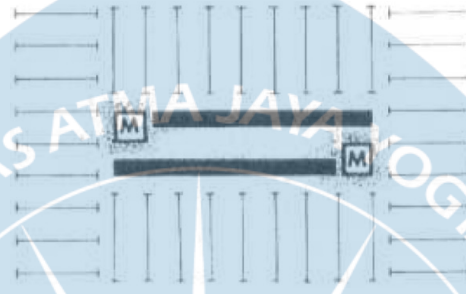
Kegiatan perbelanjaan hanya difokuskan pada satu area linear yang tepat ditempatkan di pusat suatu lokasi, diikuti dengan area parkir di sekitar lahan



Gambar 39. Penataan Pusat perbelanjaan dengan tempat parkir di luar jalan

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

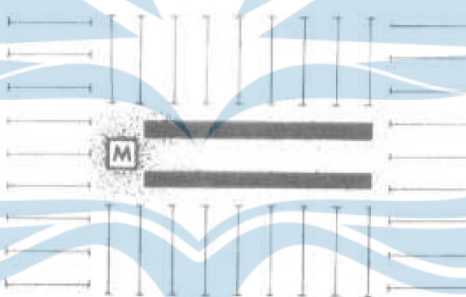
- E. Pusat perbelanjaan ganda dengan tempat parkir di luar jalan
Kegiatan perbelanjaan berada di dua area linear yang tepat ditempatkan di pusat satu area, diikuti dengan area parkir di sekitar lahan



Gambar 40. Penataan Pusat perbelanjaan ganda dengan tempat parkir di luar jalan

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

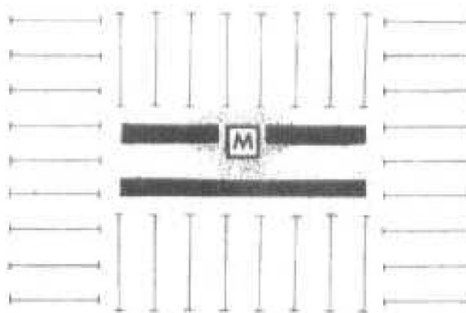
- F. Pusat perbelanjaan dengan hanya satu magnet saja
Kegiatan perbelanjaan dengan pusat hanya pada satu titik saja diikuti area parkir disekitar lahan



Gambar 41. Penataan Pusat perbelanjaan dengan hanya satu magnet saja

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

- G. Pusat perbelanjaan dengan magnet yang terletak di tengah
Kegiatan perbelanjaan dengan satu titik pusat yang diletakkan tepat di tengah lahan dan diikuti dengan area parkir disekitar lahan

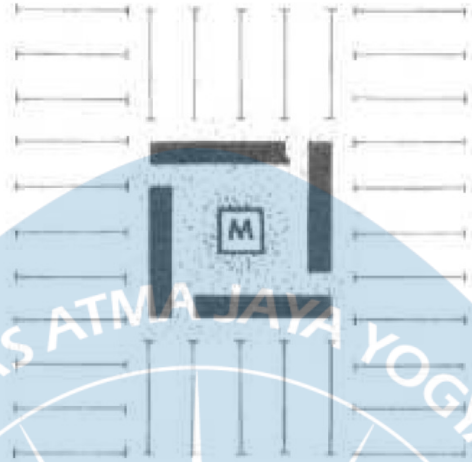


Gambar 42. Penataan Pusat perbelanjaan dengan magnet yang terletak di tengah

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

H. Pusat perbelanjaan dengan klasifikasi kluster

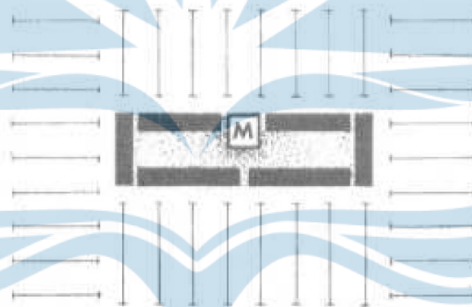
Kegiatan perbelanjaan dengan satu titik pusat yang diletakkan di tengah dengan kluster yang menghadap ke pusat diikuti dengan area parkir di sekitar lahan



Gambar 43. Penataan Pusat perbelanjaan dengan klasifikasi kluster
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

I. Pusat perbelanjaan tertutup

Kegiatan perbelanjaan dengan satu titik pusat yang tertutup diikuti dengan area parkir disekitar lahan



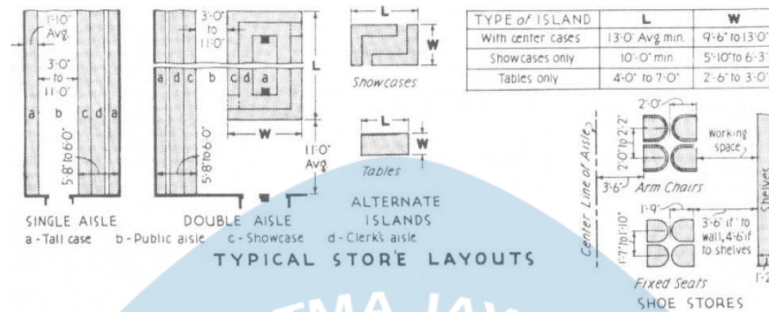
Gambar 44. Penataan Pusat perbelanjaan tertutup
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

Pusat perbelanjaan yang terdiri dari berbagai kegiatan tersebut memiliki ruang – ruang yang perlu diperhatikan dalam perancangannya. Adapun perancangan pusat perbelanjaan sendiri terdiri dari unsur ruang seperti Toko Retail (1), Supermarket (2), ATM Bank Centre (3), Restoran (4), Dapur (5), Perkantoran (6), Area Parkir (7), dan sebagainya. Berdasarkan Chiara & Callender (1987), terdapat standar dalam perancangan ruang – ruang tersebut sebagai berikut.

1. Toko Retail

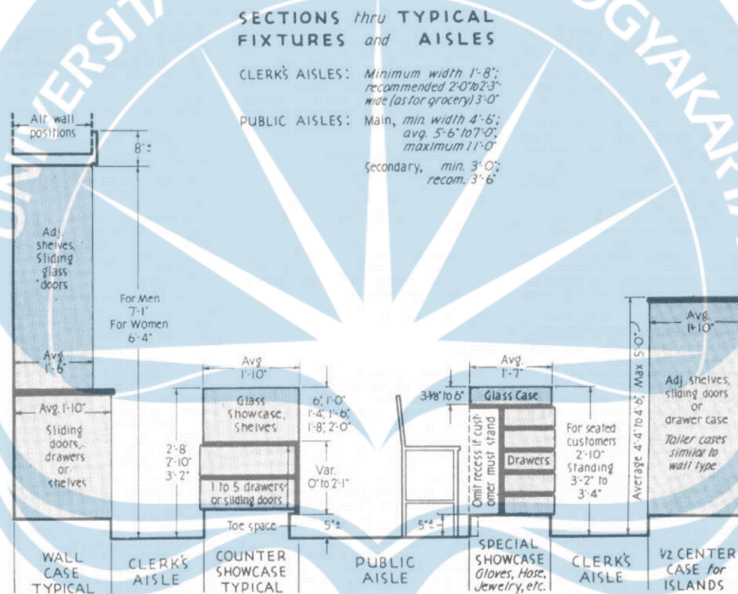
Untuk merancang toko yang memuaskan, persyaratan pertama adalah pemahaman tentang bagian-bagian teori perdagangan terkini yang memengaruhi masalah desain. Dalam psikologi perdagangan, terdapat dua prinsip yaitu meningkatkan minat dan memuaskannya baik secara pelayanan maupun estetika. Barang dagangan ditempatkan menurut klasifikasi: barang

kebutuhan pokok ditempatkan secara tidak mencolok namun mudah diakses; barang mewah ditempatkan di tempat yang membuat calon pelanggan tidak dapat menahan diri untuk tidak tertarik.



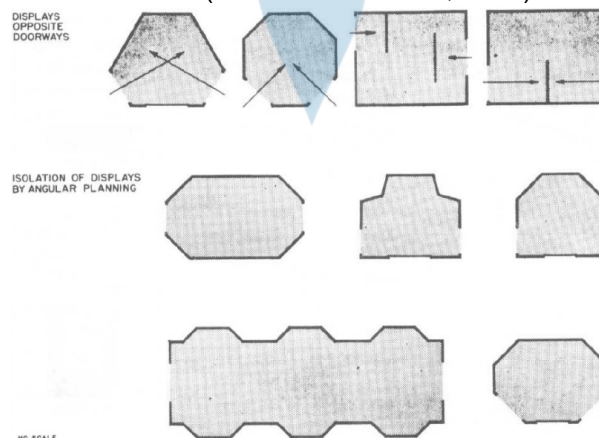
Gambar 45. Standar Tatahan Toko Retail

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)



Gambar 46. Standar Sirkulasi dan Furniture Toko Retail

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)



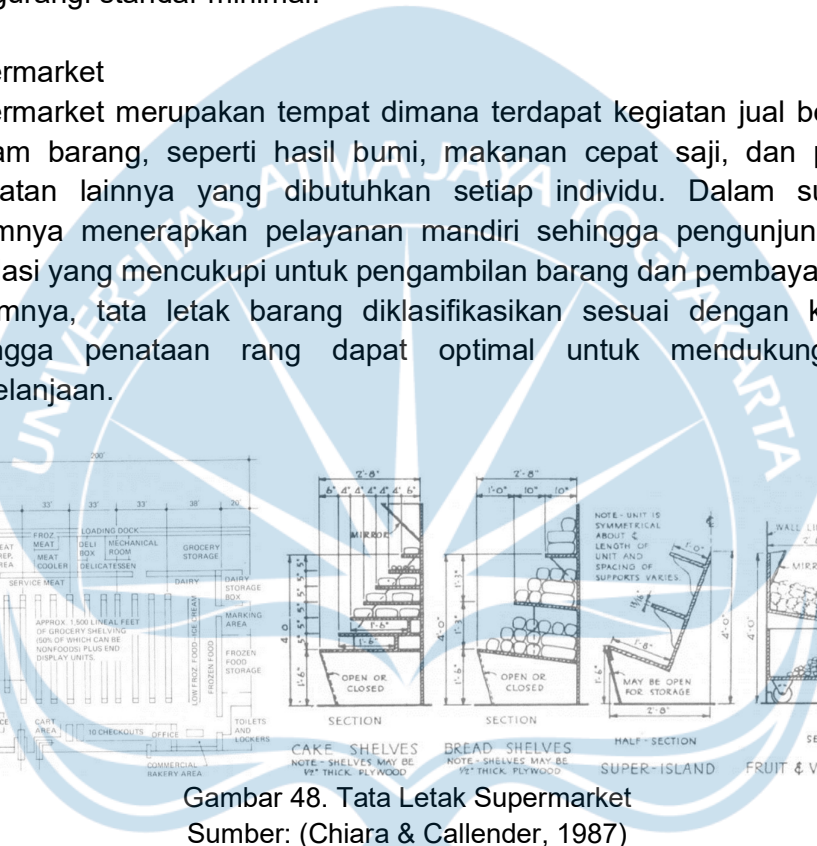
Gambar 47. Tata Entrance Toko Retail

Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

Supermarket merupakan tempat dimana terdapat kegiatan jual beli barang, seperti hasil bumi, makanan cepat saji, dan lain-lain. Dalam supermarket menerapkan pelayanan mandiri sehingga pengunjung dapat mengambil barang dan membayar sendiri. Oleh karena itu, tata letak barang diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan. Dengan begitu, penataan ruang dapat optimal untuk mendukung kegiatan belanja.

Supermarket merupakan tempat dimana terdapat kegiatan jual beli barang, seperti hasil bumi, makanan cepat saji, dan lain-lain. Dalam supermarket menerapkan pelayanan mandiri sehingga pengunjung dapat mengambil barang dan membayar sendiri. Oleh karena itu, tata letak barang diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan. Dengan begitu, penataan ruang dapat optimal untuk mendukung kegiatan belanja.

Supermarket merupakan tempat dimana terdapat kegiatan jual beli barang, seperti hasil bumi, makanan cepat saji, dan lain-lain. Dalam supermarket menerapkan pelayanan mandiri sehingga pengunjung dapat mengambil barang dan membayar sendiri. Untuk itu, tata letak barang diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan. Dengan penataan yang optimal untuk mendukung penjualan.



Supermarket merupakan tempat dimana terdapat kegiatan jual beli barang, seperti hasil bumi, makanan cepat saji, dan lain-lain. Dalam supermarket menerapkan pelayanan mandiri sehingga pengunjung dapat mengambil barang dan membayar sendiri. Untuk itu, tata letak barang diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan. Dengan penataan yang optimal untuk mendukung penjualan.

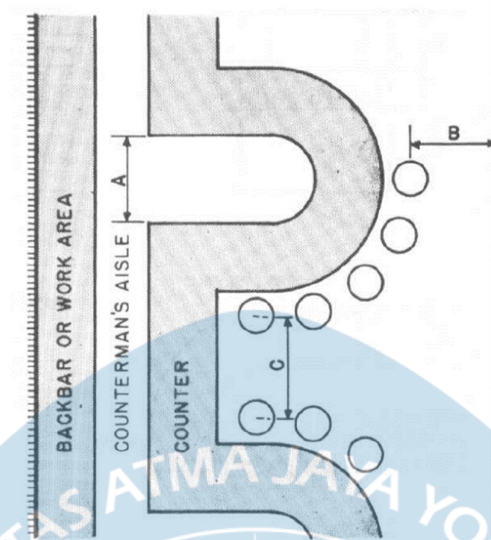
Supermarket merupakan tempat dimana terdapat kegiatan jual beli barang, seperti hasil bumi, makanan cepat saji, dan lain-lain. Dalam supermarket menerapkan pelayanan mandiri sehingga pengunjung dapat mengambil barang dan membayar sendiri. Untuk itu, tata letak barang diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan. Dengan penataan yang optimal untuk mendukung penjualan.

tempat perbelanjaan merupakan tempat komersial, dimana semua kegiatan berkaitan dengan kegiatan jual beli. Pada perancangan pusat perbelanjaan perlu diperhatikan penempatan bank dimana nantinya bank akan menjadi tempat dimana pengunjung dapat mengambil dan membayar baik secara langsung maupun tidak langsung. Perancangan bank sendiri merujuk pada standar bank yang ada di dalam brangkas mesin sesuai dengan standar bank itu sendiri.

tempat perbelanjaan merupakan tempat komersial, dimana semua kegiatan berkaitan dengan kegiatan jual beli. Pada perancangan pusat perbelanjaan perlu diperhatikan penempatan bank dimana nantinya bank akan menjadi tempat dimana pengunjung dapat mengambil dan membayar baik secara langsung maupun tidak langsung. Perancangan bank sendiri merujuk pada standar bank yang ada di dalam brangkas mesin sesuai dengan standar bank itu sendiri.

tempat perbelanjaan merupakan tempat komersial, dimana semua kegiatan berkaitan dengan kegiatan jual beli. Pada perancangan pusat perbelanjaan perlu diperhatikan penempatan bank dimana nantinya bank akan menjadi tempat dimana pengunjung dapat mengambil dan membayar baik secara langsung maupun tidak langsung. Perancangan bank sendiri merujuk pada standar bank yang ada di dalam brangkas mesin sesuai dengan standar bank itu sendiri.

tempat perbelanjaan merupakan tempat komersial, dimana semua kegiatan berkaitan dengan kegiatan jual beli. Pada perancangan pusat perbelanjaan perlu diperhatikan penempatan bank dimana nantinya bank akan menjadi tempat dimana pengunjung dapat mengambil dan membayar baik secara langsung maupun tidak langsung. Perancangan bank sendiri merujuk pada standar bank yang ada di dalam brangkas mesin sesuai dengan standar bank itu sendiri.

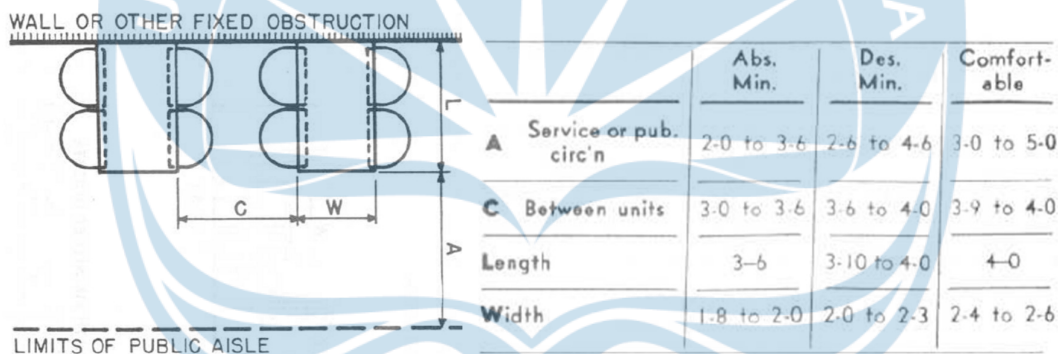


Variations in Shape

	Usual Minimum
A	2-6 to 3-6
B	2-6 to 4-6
C	2-9 to 5-6

dimensions in feet and inches

Gambar 49. Tata Area Makan Restoran
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)



Gambar 50. Tata Meja Makan Restoran
Sumber: (Chiara & Callender, 1987)

2.4 TINJAUAN PENDEKATAN ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR

2.4.1 DEFINISI ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR

Berbicara tentang Arsitektur Neo Vernakular, erat kaitannya dengan Arsitektur Vernakular. Pada Arsitektur Vernakular, perancangan suatu bangunan dilakukan dengan spontan dimana terdapat lokalitas baik dari teknik maupun produk yang digunakan. Arsitektur Neo Vernakular bisa dikatakan menjadi terobosan baru bagi penerusan Arsitektur Vernakular, dimana terdapat inovasi – inovasi baru untuk era modern saat ini. Adapun beberapa definisi dari Arsitektur Neo Vernakular menurut para ahli sebagai berikut.

1. Menurut Tjok pada tahun 1997, Arsitektur neo vernakular mempunyai arti yaitu berkaitan dengan keaslian. Keaslian yang dimaksud yaitu tentang

budaya setempat dan sejarahnya dimana hal tersebut berkaitan dengan nilai tradisional. Arsitektur neo vernakular berasal dari kalimat “Neo” yang berasal dari bahasa Yunani yang mempunyai arti “baru”, sedangkan kata vernakular yang berasal dari bahasa latin mempunyai arti asli. (Putra, 1997)

2. Menurut Mazumdar pada tahun 1995, *“Neo vernacular architecture is pluralistic, selective, and eclectic in its classical parts; as vernacular components are borrowed on knowing their innate relevance”*. Arsitektur neo vernakular memiliki identitas dimana hal ini berkaitan dengan nilai sejarah. Komponen pada arsitektur neo vernakular memiliki sifat pluralistik, selektif, dan eklektik dimana terdapat komponen arsitektur vernakular yang diterapkan. (Mazumdar, 1995)
3. Menurut Lakebo pada tahun 2019, Arsitektur Neo Vernakular termasuk pada salah satu langgam yang hadir dan tumbuh pada era *post – modern* dimana langgam arsitektur muncul pada tahun 1960, dimana *post – modern* muncul dikarenakan saat zaman modern terdapat demonstrasi oleh para arsitek terhadap pola-pola yang berkesan monoton (bangunan berbentuk kotak-kotak). (Lakebo et al., 2019)

Berdasarkan dari beberapa pengertian menurut para ahli, dapat diambil kesimpulan bahwasanny arsitektur neo vernakular memiliki karakteristik tersendiri. Arsitektur Neo Vernakular merupakan karya dengan nilai tradisional dimana nilai tradisional tersebut disajikan dengan berbagai keberagaman teknologi pada era modern ini. Arsitektur Neo Vernakular juga merupakan inovasi baru dimana bentuk – bentuk bangunan yang dahulu masih monoton, pada pendekatan ini bentuk bangunan dapat diinovasikan dengan teori arsitektur sehingga terdapat standar estetika dan kualitas yang baik.

2.4.2 KRITERIA DESAIN ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR

Menurut Brolin pada tahun 1980, terdapat beberapa hal yang diterapkan dalam penerapan arsitektur neo vernacular, adapun hal tersebut terbagi kedalam lima prinsip sebagai berikut. (Brolin, 1980)

1. Hubungan Langsung Bangunan, Perancangan sebuah bangunan dirancang dengan sistem adaptif dimana terdapat penyesuaian fungsi dengan lingkungan dan tuntutan era modern terkini.
2. Hubungan Abstrak, Perancangan sebuah bangunan mengangkat budaya dan tradisi dari masyarakat setempat, baik dalam segi bentuk, ornamen – ornamen, agar dapat terintegrasi dengan lingkungan setempat
3. Hubungan Lanskap, Perancangan sebuah bangunan mempertimbangkan lingkungan sekitar, pertimbangan tersebut berkaitan dengan kondisi tapak seperti topografi dan iklim setempat
4. Hubungan Kontemporer, Perancangan sebuah bangunan dapat menggunakan metode konstruksi dan material terkini, namun tetap mengacu pada konteks

dan arsitektur setempat. Hal ini ditujukan untuk menciptakan kombinasi nilai modern dan lokalitas setempat.

5. Hubungan Masa Depan, Perancangan sebuah bangunan harus mempertimbangkan perkembangan di masa yang akan datang. Hal ini dapat dilakukan dengan memperhitungkan desain bangunan yang dapat merespon perubahan yang akan terjadi kedepannya.

Menurut (Jencks, 1977) terdapat beberapa prinsip berkaitan dengan arsitektur neo vernakular yang memiliki bentuk modern namun tetap mengangkat tradisi dan budaya setempat. Adapun prinsip – prinsip tersebut sebagai berikut.

1. Atap, Perancangan sebuah bangunan dengan atap bubungan, yang bertujuan untuk mendapatkan filosofi dimana atap dapat merepresentasikan elemen penyambutan dan pelindung.
2. Material Alam, Perancangan sebuah bangunan dengan batu bata sebagai elemen konstruksi lokal, dalam artian penggunaan material tersebut memberikan unsur lokalitas.
3. Bentuk, Perancangan sebuah bangunan membawa bentuk – bentuk tradisional dimana bangunan dirancang dengan proporsi yang condong dengan tatanan vertikal
4. Integrasi Ruang, Perancangan sebuah bangunan memperhatikan kesatuan interior bangunan yang lebih bersifat terbuka dengan kondisi di eksterior bangunan melalui unsur modern.
5. Warna, Perancangan sebuah bangunan memperhatikan warna – warna yang kuat dan kontras, hal ini ditujukan untuk menciptakan estetika yang menarik.



Gambar 51. Mapungubwe Interpretation Centre
Sumber: (ASKA, 2023)

2.5 TINJAUAN STUDI PRESEDEN

2.5.1 BEACHWALK, KUTA, BALI, INDONESIA

Beachwalk Kuta Bali termasuk kedalam jenis pusat perbelanjaan yang terkenal dan memiliki tingkat intensitas pengunjung yang tinggi. Pusat perbelanjaan ini dirancang pada tahun 2009 dan dibuka pada tahun 2012. Pusat perbelanjaan ini terletak di Jalan Pantai Kuta, dan berada pada kawasan wisata dan area komersial di Pantai Kuta.



Gambar 52. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)



Gambar 53. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

Beachwalk, Kuta, Bali ini menerapkan gaya bangunan dengan pendekatan arsitektur neo vernakular dalam perancangannya. Adapun hal ini dapat terlihat dari penataan tata proporsi secara vertikal yang dilakukan. Hal lain dapat dilihat juga

dari beberapa penerapan – penerapan elemen tata ruang yang ada di pusat perbelanjaan ini mengikuti tatanan arsitektur vernakular yang dipadukan dengan teknologi yang ada saat ini.



Gambar 54. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

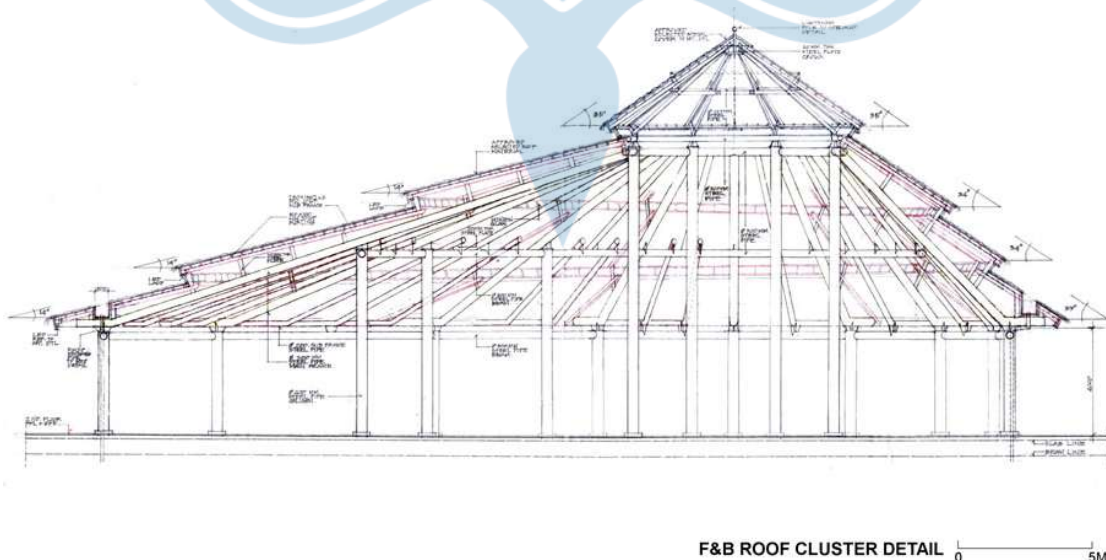
Berdasarkan perancangan pusat perbelanjaan ini, terdapat penerapan atap vernakular dimana penggunaan atap mempertimbangkan nilai vernakular dalam perancangannya. Bentuk dari bangunannya sendiri menyesuaikan bentuk dari lahan yang ada, namun untuk penutup atap yang diterapkan ini memperhatikan nilai lokalitas didalamnya. Adapun penggunaan material penutup atap Jerami yang sama halnya diterapkan di arsitektur vernakular bali.

Berdasarkan tata ruangnya, pusat perbelanjaan ini juga memperhatikan elemen air. Dimana pada arsitektur vernakular di Bali sendiri memiliki tatanan elemen air yang tidak lepas dari Arsitektur Vernakular Bali. Seiring dengan perkembangan zaman pun, nilai – nilai vernakular sendiri dirancang sesuai dengan pertimbangan terkini, penggunaan material alam pun juga disesuaikan dengan material terkini.



Gambar 55. Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

Firma Envirotec yang menjadi perancang dari Beachwalk *Shopping Centre* ini merancang pusat perbelanjaan dengan konsep semi *indoor* yang lebih dengan memperhatikan penataan landscape. Hal ini menciptakan suasana baru dari sebuah pusat perbelanjaan. Terdapat kolam yang menjadi media tetesan air yang terletak langsung di depan retail memberikan kesan ruang interior luar yang terintegrasi dengan kondisi eksterior pusat perbelanjaan. Desain dari pusat perbelanjaan ini juga menerapkan konsep berkelanjutan dan tindakan ramah lingkungan dimana terdapat sistem penampungan air hujan di pusat perbelanjaan ini.

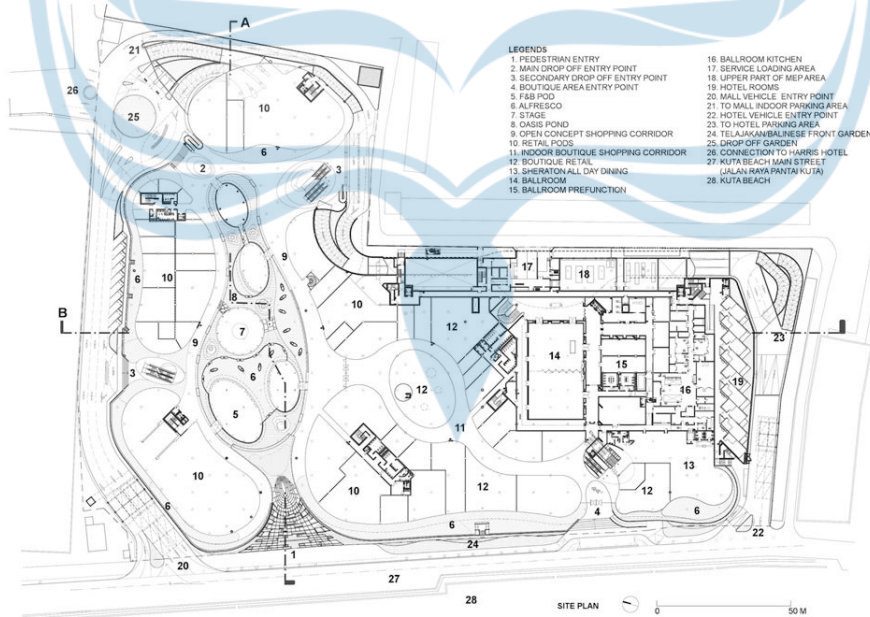


Gambar 56. Detail Potongan Atap Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

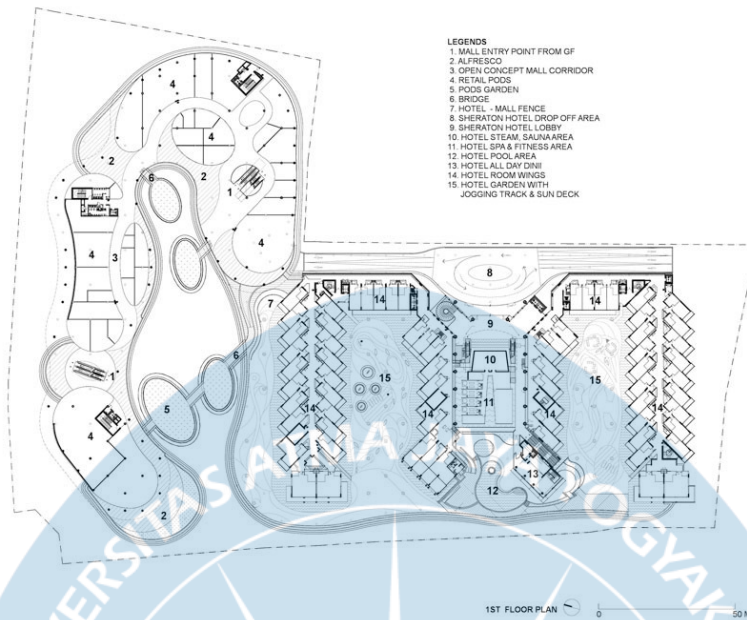


Gambar 57. Rangka Atap dan Plafon Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

Sebagaimana arsitektur neo vernakular, perancangan atap pada pusat perbelanjaan ini pun juga mempertimbangkan adanya nilai vernakular Bali. Pada arsitektur tradisional bali, terdapat penerapan pola “natah”, hal ini ditunjukkan pada bagian Tengah yang kosong dan difungsikan sebagai pusat orientasi atap. Adapun filosofi dari pola ini yaitu sebagai pertemuan langit dan bumi dan juga terdapat fungsi dimana area kosong tersebut digunakan sebagai sirkulasi udara.



Gambar 58. Siteplan Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)



Gambar 59. Denah Beachwalk Shopping Center, Kuta, Bali
Sumber: (envirotec, 2024)

Tatanan retail dari pusat perbelanjaan ini menggunakan pola deret dimana terdapat bermacam *departement store* didalamnya. Pola dari tatanan retail pusat perbelanjaan ini memiliki visual ruang yang baik sehingga menghindari kesan padat barang yang sering membosankan konsumen.

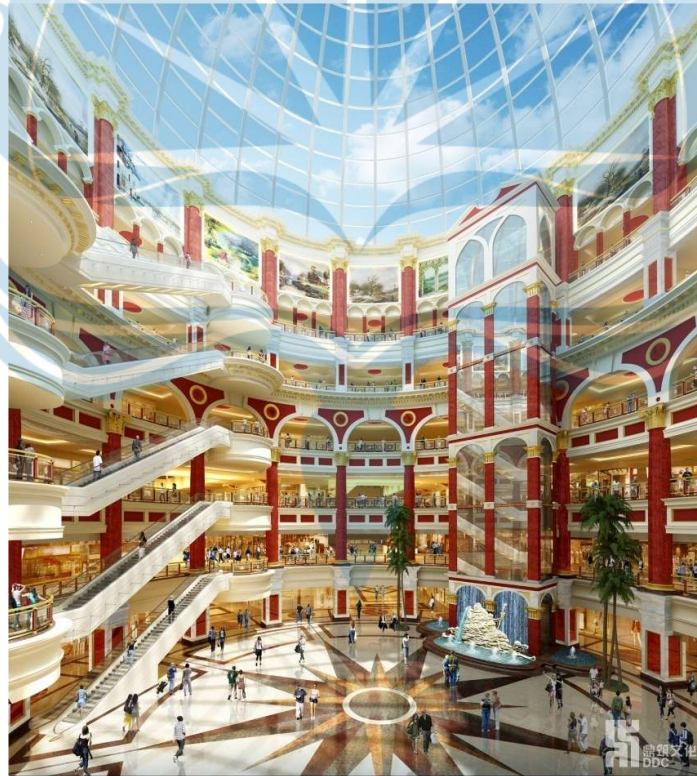
2.5.2 GLOBAL HARBOR, SHANGHAI, TIONGKOK

Pusat perbelanjaan Global Harbor, Shanghai merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di Changzhou. Adapun pada pusat perbelanjaan ini memiliki focus baik pada hiburan, komersial, wisata, dan budaya yang telah dipadukan sedemikian rupa. Pusat perbelanjaan ini telah dibuka pada 5 Juli 2013. Global Harbor merupakan produk rancangan yang dikerjakan oleh Chapman Taylor selaku arsitek dari pusat perbelanjaan ini.

Perancangan Global Harbor yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi ini berhasil mendapatkan penghargaan dunia. Penghargaan tersebut didapatkan pada tahun 2014 dimana Global Harbor menjadi “Best Retail Architecture in the world” yang diberikan oleh Internasional Property Awards. Hal ini menjadi hal penting dimana dalam perancangan Global Harbor ini dapat memberikan inovasi berkaitan dengan industri retail di dunia sehingga pusat perbelanjaan ini dapat menjadi referensi bagi masyarakat internasional.



Gambar 60. Eksterior Global Harbor
Sumber: (ICSC, 2024)



Gambar 61. Interior Global Harbor
Sumber: (ICSC, 2024)

Pusat perbelanjaan Global Harbor memiliki luasan 880.000 m² dimana dengan luasan lahan tersebut terdapat kumpulan retail – retail dari berbagai departement store. Pusat perbelanjaan ini memiliki gaya arsitektur neo klasikal pada bagian

eksteriornya. Hal ini terlihat pada penataan proporsi bentuk baik dari kaca dan dinding yang ada sangat merepresentasikan gaya neo klasik. Pada bagian interior pusat perbelanjaan ini, terdapat penerapan gaya renaissance Italia dimana hal tersebut ditujukan untuk terintegrasinya gaya interior dan eksterior pada pusat perbelanjaan ini. (Taylor, n.d.)



Gambar 62. Siteplan Global Harbor
Sumber: (ICSC, 2024)

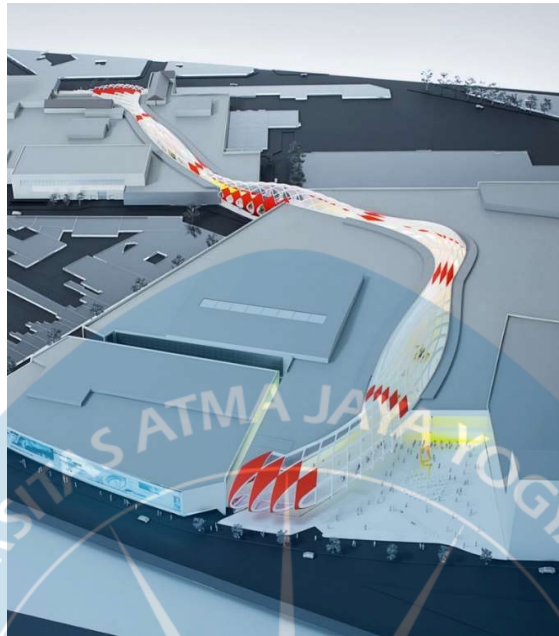
Penataan tata bangunan dari pusat perbelanjaan ini sendiri merespon keadaan konteks sekitar. Hal ini terlihat pada bentuk bangunan yang ingin merespon jaringan jalan yang ada. Bentuk bangunan dibentuk dengan melawan arah dari kebisingan yang timbul dari kegiatan lalu lintas sehingga hal tersebut dapat memberikan kenyamanan bagi pelaku aktivitas di dalamnya.



Gambar 63. Denah Lantai 5 Global Harbor
Sumber: (ICSC, 2024)

Tatanan toko retail sendiri menerapkan sistem deret. Dimana hal ini sama bertujuan untuk mengoptimalkan ruang dan sirkulasi yang ada.

2.5.3 MEDICATE, LIEGE, BELGIA



Gambar 64. Medicate Mall
Sumber: (ArchDaily, 2010)

Pusat perbelanjaan Medicate ini terletak di Liege, Belgia. Pusat perbelanjaan ini memiliki luas sebesar 40.000 m². Dahulu, kota ini merupakan pusat produksi baja di dunia, namun saat itu kota ini mengalami penurunan ekonomi. Perancangan pusat perbelanjaan ini ditujukan untuk memberikan simbol revitalisasi kota yang menjadi pelopor dalam regenerasi kota.



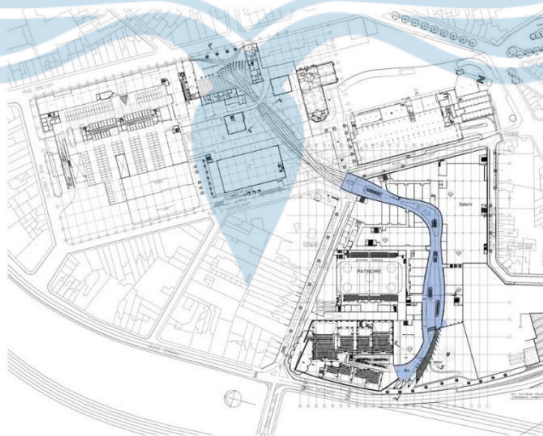
Gambar 65. Medicate Mall
Sumber: (ArchDaily, 2010)

Pusat perbelanjaan Medicate ini memiliki gaya arsitektur modern. Terdapat ekspresi bentuk yang berani dalam permainan bentuk bangunan. Pusat perbelanjaan ini menjadi referensi masyarakat dimana dalam eksplorasi baja, terdapat inovasi baru sehingga hal ini dapat diterapkan dalam perancangan pusat perbelanjaan.



Gambar 66. Medicate Mall
Sumber: (ArchDaily, 2010)

Pusat perbelanjaan ini memiliki panjang sampai dengan 350 meter. Dalam perancangannya, pusat perbelanjaan ini memiliki desain atap memiliki keunikan dimana terdapat beberapa baja yang menyatu untuk melingkupi bangunan. Aplikasi baja yang dilakukan memiliki lebar hingga 20 cm dan berlikuk dengan ketinggian yang bervariasi dari 30 cm sampai dengan 120 cm.

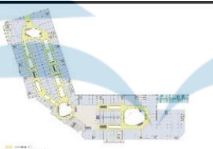
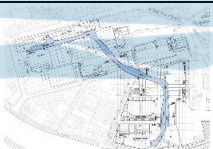


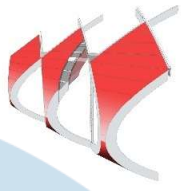
Gambar 67. Medicate Mall
Sumber: (ArchDaily, 2010)

Tatanan ruang dari pusat perbelanjaan ini menggunakan pola deret dimana setiap retail menghadap langsung pada sirkulasi pelaku aktivitas. Hal ini telah diterapkan dari beberapa pusat perbelanjaan lainnya yang menegaskan bahwasannya pola deret dalam perancangan pusat perbelanjaan merupakan pola yang optimal.

2.5.4 KOMPARASI STUDI PRESEDEN

Tabel 2. Komparasi Studi Preseden berdasarkan tatanan ruang luar, tatanan ruang dalam, bentuk, material, warna dan tekstur, struktur dan konstruksi

Aspek	Beachwalk, Kuta, Bali, Indonesia	Global Harbor, Shanghai, Cina	Medicate, Liege, Belgia	Kesimpulan
Tatanan ruang luar	 Tatanan ruang luar memperhatikan elemen vernakular setempat. Hal ini ditunjukkan dari penataan lanskap yang disajikan sehingga terdapat filosofi dibalikinya.	 Tatanan ruang luar memperhatikan konteks lingkungan. Baik dalam akustika maupun konteks lahan yang tersedia dari pusat perbelanjaan itu sendiri.	 Tatanan ruang luar mengoptimalkan lahan yang ada dan mempertimbangkan fasilitas umum dimana terdapat atrium pada entrance pusat perbelanjaan ini.	Tatanan ruang luar dibutuhkan untuk memperhatikan konteks daerah setempat. Baik dari nilai budaya dan tradisi, iklim, lingkungan sekitar, dan kebutuhan ruang lainnya sehingga penataan ruang luar dapat berintegritas pada kawasan aerotropolis yang ada
Tatanan ruang dalam	 Tatanan ruang dalam khususnya pada retail menggunakan pola deret dalam penataannya.	 Tatanan ruang dalam khususnya pada retail menggunakan pola deret dalam penataannya.	 Tatanan ruang dalam khususnya pada retail menggunakan pola deret dalam penataannya.	Tatanan ruang dalam khususnya pada retail akan menggunakan pola deret dimana hal ini berdasarkan studi preseden yang ada. Harapannya dapat mengoptimalkan sirkulasi dan psikologi ruang.
Bentuk	 Bentuk pada bangunan ini mempertimbangkan gaya arsitektur neo vernakular, dimana pada hal ini terdapat pertimbangan berkaitan dengan	 Bentuk pada bangunan ini memiliki gaya neo klasikal dimana pada bangunan ini terdapat pertimbangan bagaimana bangunan dapat	 Bentuk pada bangunan ini memiliki gaya modern dimana pada bentuk bangunan mempertimbangkan	Bentuk pada perancangan pusat perbelanjaan akan mempertimbangkan nilai vernakular daerah setempat, dimana tetap mengangkat budaya dan tradisi yang ada, namun juga perlu adanya inovasi bentuk yang terintegrasi

	lokalitas daerah setempat.	eksis ditengah era modern dengan memperhatikan nilai tradisional eropa.	estetika arsitektural dengan eksplorasi baja.	pada bandara sesuai dengan prinsip kawasan aerotropolis
Material	 Material yang digunakan didominasi dengan material lokal seperti batu alam, batu bata, dll.	 Material yang digunakan didominasi dengan material keramik, marble, dan gypsum sebagai material modern	 Material yang digunakan didominasi dengan baja dan kaca	Penggunaan material akan mempertimbangkan nilai lokalitas, namun juga terdapat penggunaan material modern seperti marble, baja, dan kaca.
Warna dan tekstur	 Warna yang digunakan didominasi dengan putih sebagai nilai vernakular dan warna coklat sebagai aksen. Tekstur yang disajikan berupa tekstur alami dari material.	 Warna didominasi dengan warna merah dan coklat sebagai nilai vernakular daerah setempat dan warna putih sebagai aksen. Lalu juga terdapat tekstur yang halus.	 Warna didominasi dengan warna abu – abu dan putih dan warna merah sebagai aksen. Tekstur yang disajikan bersifat bersih.	Penggunaan warna yang kuat dan nuansa bumi pada perancangan pusat perbelanjaan dipadukan dengan warna abu – abu dimana warna tersebut merupakan warna dari baja. Tekstur akan bersifat alami dari material sebagai unsur lokalitas.
Struktur dan konstruksi	 Struktur dan konstruksi yang digunakan sendiri menggunakan sistem <i>high – risk building</i> sehingga memperhatikan ketahanan pondasi dan perhitungan beban yang optimal	 Struktur dan konstruksi yang digunakan sendiri menggunakan sistem <i>high – risk building</i> dengan pertimbangan kolom yang besar.	 Struktur dan konstruksi yang digunakan menggunakan struktur baja sebagai representasi kota setempat	Penggunaan struktur dan konstruksi dengan system <i>high – risk building</i> dan terdapat paduan antara penggunaan baja dan kolom bekisting sehingga memunculkan unsur neo vernakular pada struktur dan konstruksinya

Sumber: Penulis, 2024

2.6 KERANGKA TEORI

