

SKRIPSI TUGAS AKHIR PERANCANGAN

PANAKKUKANG CITYWALK

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA 1 UNTUK MEMENUHI
PERSYARATAN UNTUK MENCAPAI DERAJAT SARJANA
TEKNIK (S1) PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR



OLEH :

BASO PARAWANSYAH

D511 14 312

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

2021

LEMBAR PENGESAHAN (TUGAS AKHIR)

PANAKKUKANG CITYWALK

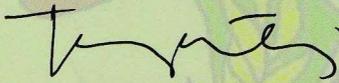
Disusun dan diajukan oleh

Baso Parawansyah
D511 14 312

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 18 Maret 2021

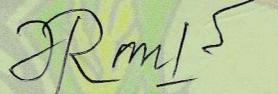
Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M.Si
NIP. 19570729 198601 2 001

Pembimbing II



Rahmi Amin Ishak, ST., MT
NIP. 19760314 200212 2 005

Mengetahui

Ketua Program Studi Arsitektur



Dr. Ir. H. Edward Syarif, MT.
NIP. 19690612 199802 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Baso Parawansyah

Nim : D511 14 312

Program Studi : S1 Teknik Arsitektur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari saya terbukti atau tidak dapat dibuktikan bahwa atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa 8 Maret 2021



Baso Parawansyah

PANAKKUKANG CITYWALK

Baso Parawansyah¹⁾, Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M.Si²⁾, Rahmi
Amin Ishak, ST., MT³⁾

¹⁾Mahasiswa Departemen Arsitektur Universitas Hasanuddin,

²⁾³⁾Dosen Departemen Arsitektur Universitas Hasanuddin

Email: baso.parawansyah@gmail.com

ABSTRAK

Kegiatan perekonomian menjadi kebutuhan utama dalam upaya peningkatan pertumbuhan dan perkembangan suatu kota. Hal ini didorong untuk dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat perkotaan. Dampak dari kegiatan perekonomian suatu kota yang meningkat menyebabkan meningkatnya kebutuhan fasilitas perdagangan atau jual-beli dan jasa. Meningkatnya aktifitas perekonomian seiring dengan peningkatan tuntutan kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya jenis sarana perbelanjaan seperti pasar tradisional, swalayan, pusat perbelanjaan modern dan lain-lainnya. Dan jenis kebutuhan masyarakat yang beragam dan banyak ini tentu membutuhkan sarana dan prasarana yang memadai dan juga nyaman serta lengkap.

Banyak jenis pusat perbelanjaan yang dapat menghadirkan pengalaman berbelanja yang inovatif. Salah satunya adalah dengan konsep Panakkukang Citywalk. Di Kota Makassar, pusat perbelanjaan modern yang tidak menawarkan beragam fasilitas dan daya tarik lebih mulai ditinggalkan. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pengalaman berbelanja serta tetap terkoneksi dengan kegiatan sehari-hari yang padat, maka perlu untuk menghadirkan sebuah kawasan dengan konsep *Panakkukang Citywalk* yang menawarkan berbagai fasilitas rekreatif dan perdagangan yang menarik di Kota Makassar. Sehingga masyarakat dapat memiliki alternatif tempat rekreatif yang menawarkan pengalaman baru dalam beraktifitas maupun berbelanja.

Kata Kunci : City Walk, Panakkukang, Pedestrian, Perbelanjaan, Kota Makassar

PANAKKUKANG CITYWALK

Baso Parawansyah¹⁾, Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M.Si²⁾, Rahmi
Amin Ishak, ST., MT³⁾

¹⁾ Students of the Hasanuddin University Architecture Department,

^{2) 3)} Lecturer at the Department of Architecture, Hasanuddin University

Email: baso.parawansyah@gmail.com

ABSTRACT

Economic activity is the main requirement in efforts to increase the growth and development of a city. This is encouraged to increase the standard of living of urban communities. The impact of the increasing economic activity of a city causes an increase in the need for trade or trading facilities and services. Increasing economic activity in line with the increasing demands of society's needs. This can be seen from the many types of shopping facilities such as traditional markets, supermarkets, modern shopping centers and others. And the various and many types of community needs certainly require adequate and comfortable and complete facilities and infrastructure.

Many types of shopping centers can provide innovative shopping experiences. One of them is the Panakkukang Citywalk concept. In Makassar City, modern shopping centers that do not offer a variety of facilities and attractions are starting to be abandoned. To fulfill the people's need for a shopping experience and stay connected to their busy daily activities, it is necessary to present an area with the Panakkukang Citywalk concept that offers a variety of attractive recreational and trade facilities in Makassar City. So that people can have alternative recreational places that offer new experiences in activities and shopping.

Keywords : City Walk, Panakkukang, Pedestrian, Shopping, Makassar City.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, Dzat yang telah mencurahkan nikmat-Nya dan menganugerahkan segala kemuliaan yang untuk hamba-hamba-Nya yang mau berpikir, karena atas berkat dan limpahan rahmat-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Berikut penulis persembahkan sebuah skripsi berjudul “*Panakkukang Citywalk*”, semoga dapat memberikan manfaat bagi kita untuk mempelajari tentang sarana Panakkukang Citywalk.

Melalui kata pengantar, penulis lebih dahulu meminta maaf dan memohon pemakluman apabila pada isi skripsi ini ada kekurangan dan kesalahan dalam penulisan.

Dengan ini penulis mempersembahkan skripsi dengan penuh rasa terima kasih serta do’a semoga Allah memberkahi tulisan ini sehingga dapat memberi manfaat.

Makassar, 3 April 2021

BASO PARAWANSYAH
D511 14 312

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	3
1. Non-Arsitektural	3
2. Arsitektural	3
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	3
1. Tujuan	3
2. Sasaran.....	4
D. Batasan dan Lingkup Pembahasan.....	4
1. Batasan Masalah	4
2. Lingkup Pembahasan.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. <i>Panakkukang Citywalk</i>	6
1. Pengertian <i>Panakkukang Citywalk</i>	6
2. Prinsip-Prinsip <i>Panakkukang Citywalk</i>	6
3. Elemen-Elemen <i>Panakkukang Citywalk</i>	7
B. Pusat Perbelanjaan	27
1. Pengertian Pusat Perbelanjaan.....	27

2. Fungsi Pusat Perbelanjaan	27
3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.....	27
C. Studi Literatur	31
1. Cihampelas Walk, Bandung	31
2. Sanlitun, Beijing	33
BAB III METODE PEMBAHASAN.....	35
1. Jenis Pembahasan.....	35
2. Waktu Pembahasan.....	35
3. Pengumpulan.....	35
a. Studi Pustaka	35
b. Studi Literatur.....	35
c. Studi Lapangan	36
4. Analisis Data.....	36
5. Sistematika Pembahasan.....	36
6. Kerangka Berpikir.....	38
BAB IV	39
A. Gambaran Umum Lokasi.....	39
1. Kondisi Fisik Kota Makassar.....	39
2. Kondisi Non Fisik Kota Makassar.....	40
B. Tinjauan Panakkukang <i>Panakkukang Citywalk</i>	42
1. Visi.....	42
2. Misi	42
3. Pengertian dan Fungsi.....	43
4. Lingkup Pelayanan	43
C. Analisis Perancangan	43
1. Analisis Perancangan Makro	43
2. Analisis Perancangan Mikro.....	57

BAB V	79
A. Konsep Perancangan	79
1. Konsep Bentuk Bangunan	79
2. Konsep Sistem Pencahayaan	80
3. Konsep Sistem Penghawaan	81
4. Konsep Tata Ruang Luar	82
5. Konsep Tata Ruang Dalam	82
6. Konsep Sistem Struktur Bangunan	82
7. Konsep Sistem Utilitas Banguna	84
DAFTAR PUSTAKA	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tipikal potongan trotoar pada area komersial	8
Gambar 2. Tipikal Furnishings Zone pada pedestrian	9
Gambar 3. Tipikal zona pedestrian pada sidewalk corridor	10
Gambar 4. Perbangingan kemiringan pada pedestrian.....	10
Gambar 5. Shopping Centre Building Configuration.....	12
Gambar 6. Spatial Leaks	13
Gambar 7. Penataan bangunan yang tidak menciptakan enclosure.....	14
Gambar 8. Central Space.....	14
Gambar 9. Ruang utama dan sub ruang menciptakan fokus	15
Gambar 10. Ruang terbuka memusat	17
Gambar 11. Ruang terbuka menjadi fokus.....	17
Gambar 12. Ruang linier	18
Gambar 13. Ruang linier organik.....	18
Gambar 14. Bidang alas dengan sifat bahan yang berbeda	20
Gambar 15. Bidang alas dengan perbedaan tinggi lantai	21
Gambar 16. Jalur sirkulasi memotong ruang.....	22
Gambar 17. Jalur sirkulasi berakhir pada ruang.....	22
Gambar 18. Cihampelas Walk.....	31
Gambar 19. Suasana ruang terbuka di Cihampelas Walk	32
Gambar 20. Sanlitun, Beijing	34
Gambar 21. Suasana di Sanlitun, Beijing.....	34
Gambar 22. Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar 2015-2035	41
Gambar 23. Peta Lokasi Tapak Alternatif 1	47
Gambar 24. Peta Lokasi Tapak Alternatif 2.....	48
Gambar 25. Eksisting Kondisi.....	50
Gambar 26. Orientasi Matahari	51
Gambar 27. Orientasi Angin	52
Gambar 28. Orientasi Angin	52
Gambar 29. View Keluar Tapak.....	53
Gambar 30. View Kedalam Tapak.....	53
Gambar 31. Sirkulasai Tapak	54
Gambar 32. Kebisingan Tapak.....	56
Gambar 33. Matriks Hubungan Ruang Pengelola.....	76
Gambar 34. Matriks Perniagaan.....	77
Gambar 35. Matriks Kuliner	77
Gambar 36. Matriks Hiburan.....	77
Gambar 37. Matriks Memarkir Kendaraan	77
Gambar 38. Matriks Shalat.....	78
Gambar 39. Konsep Bentuk Bangunan	79

DAFTAR TABEL

Table 1. Data Iklim Kota Makassar.....	40
Table 2. Data Demografi Kota Makassar Tahun 2015-2017	40
Table 3. Penilaian Lokasi Terhadap Kriteria.....	45
Table 4. Penilaian Tapak	49
Table 5. Pembagian Fungsi Panakkukang Citywalk	57
Table 6. Analisis Kegiatan	61
Table 7. Tabel Analisis Pelaku Kegiatan	63
Table 8. Analisis Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang.....	66
Table 9. Analisis Persyaratan Ruang.....	70

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan perekonomian menjadi kebutuhan utama dalam upaya peningkatan pertumbuhan dan perkembangan suatu kota. Hal ini didorong untuk dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat perkotaan. Dampak dari kegiatan perekonomian suatu kota yang meningkat menyebabkan meningkatnya kebutuhan fasilitas perdagangan atau jual-beli dan jasa. Meningkatnya aktifitas perekonomian seiring dengan peningkatan tuntutan kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya jenis sarana perbelanjaan seperti pasar tradisional, swalayan, pusat perbelanjaan modern dan lain-lainnya. Dan jenis kebutuhan masyarakat yang beragam dan banyak ini tentu membutuhkan sarana dan prasarana yang memadai dan juga nyaman serta lengkap.

Kota Makassar memiliki populasi 1.489.011 jiwa dengan tingkat pertumbuhan ekonomi 7,39% di tahun 2014 (Badan Pusat Statistik Kota Makassar, 2015) dan terus mengalami pertumbuhan hingga 8,4% di tahun 2018 (Badan Pusat Statistik Kota Makassar, 2019) di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi nasional bahkan tertinggi di Sulawesi Selatan. Kegiatan perdagangan di kota ini sangat berpengaruh pada pertumbuhan kota dan perekonomian masyarakat. Kegiatan masyarakat kota tidak lepas dari kegiatan sehari-hari seperti berdagang, kegiatan pemerintahan serta kegiatan-kegiatan lainnya yang menuntut tingkat aktifitas yang sangat padat.

Pusat perbelanjaan di Kota Makassar menjadi faktor penggerak aktifitas perekonomian. Pertumbuhan RSI (Real Sales Indeks) per April 2019 kota-kota besar di Indonesia dipimpin oleh Makassar sebesar (42,2%) diikuti oleh Manado 35,8% (Bank Indonesia, 2019). Terdapat berbagai jenis pusat perbelanjaan di kota Makassar yang melayani dari skala lokal hingga skala kota, mulai dari yang tradisional hingga pusat perbelanjaan yang modern. Disamping letak yang sangat strategis untuk dicapai dari berbagai daerah disekitarnya. Kota Makassar merupakan kota wisata yang cukup berpotensi menjadi daya tarik pengunjung domestik maupun luar negeri.

Jenis kebutuhan masyarakat dengan gaya hidup yang beragam dan mobilitas tinggi menuntut kenyamanan dan kemudahan. Aktifitas masyarakat yang sangat padat tentu tidak memiliki banyak waktu luang, maka solusi yang dibutuhkan adalah pusat perbelanjaan yang dapat menampung seluruh kebutuhan masyarakat yang menyediakan berbagai fasilitas lengkap serta ruang terbuka hijau yang nyaman dan rekreatif yang dapat menjadi alternatif setelah menjalankan aktivitas sehari-hari yang berada dalam satu lokasi.

Di era berkembangnya teknologi informasi dan komunikasi di Indonesia sekarang ini telah terjadi persaingan antara bisnis e-commerce atau jual beli online dan perbelanjaan konvensional. Pertumbuhan bisnis e-commerce yang berbanding lurus dengan pertumbuhan penggunaan internet memberikan dampak nyata pada bisnis konvensional. Untuk bisa bertahan dari persaingan dengan e-commerce, pusat perbelanjaan modern perlu menawarkan kelebihan yang tidak bisa disediakan oleh e-commerce. Kelebihan pusat perbelanjaan konvensional adalah pengalaman konsumen. Pengalaman tidak mampu disediakan oleh e-commerce secara langsung kepada konsumen sehingga yang membuat pusat perbelanjaan konvensional tetap akan bersaing dengan bisnis online. Namun inovasi bisnis e-commerce tetap terus berevolusi sehingga pusat perbelanjaan konvensional tetap harus bisa bertahan dengan inovasinya, khususnya dari segi pengalaman yang ditawarkan kepada konsumen.

Banyak jenis pusat perbelanjaan yang dapat menghadirkan pengalaman berbelanja yang inovatif. Salah satunya adalah dengan konsep Panakkukang Citywalk. Dengan konsep Panakkukang Citywalk masyarakat dapat tetap terhubung dengan aktivitasnya, karena pusat perbelanjaan yang menerapkan konsep Panakkukang Citywalk dapat tetap terhubung dengan lingkungan disekitarnya apalagi jika didukung dengan sistem transportasi yang baik. Dengan ini pusat perbelanjaan akan menghadirkan pengalaman berbelanja yang menarik dan dapat menunjang pola aktivitas masyarakat perkotaan yang padat.

Di Makassar, pusat perbelanjaan modern yang tidak menawarkan beragam fasilitas dan daya tarik lebih mulai ditinggalkan. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pengalaman berbelanja serta tetap terkoneksi dengan kegiatan

sehari-hari yang padat, maka perlu untuk menghadirkan sebuah kawasan dengan konsep *Panakkukang Citywalk* yang menawarkan berbagai fasilitas rekreatif dan perdagangan yang menarik di Kota Makassar. Sehingga masyarakat dapat memiliki alternatif tempat rekreatif yang menawarkan pengalaman baru dalam beraktifitas maupun berbelanja.

B. Rumusan Masalah

Ada beberapa masalah yang di hadapi dalam proses perancangan *Panakkukang Citywalk*, yaitu :

1. Non-Arsitektural

- a. Bagaimana karakteristik *Panakkukang Citywalk* yang sesuai di Makassar?
- b. Apa fasilitas yang terdapat di *Panakkukang Citywalk*?
- c. Apa jenis kegiatan yang diwadahi sebuah *Panakkukang Citywalk*?

2. Arsitektural

- a. Bagaimana merancang sebuah *Panakkukang Citywalk* di makassar?
- b. Bagaimana menentukan lokasi strategis untuk *Panakkukang Citywalk* di Makassar?
- c. Bagaimana pengaturan tata ruang untuk *Panakkukang Citywalk* yang sesuai dengan kebutuhan dan kegiatan pemakai bangunan sehingga tercipta suasana yang efisien dan nyaman?
- d. Bagaimana penataan lingkungan, vegetasi, sirkulasi kendaraan, sirkulasi pejalan kaki dan fasilitas penunjang bangunan lainnya agar nyaman, aman dan teratur?

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah menyusun dan mengemukakan suatu konsep perancangan mengenai *Panakkukang Citywalk* di Kota Makassar dalam hal fungsi, efisiensi dan bentuk bangunan untuk dijadikan landasan konseptual perancangan.

2. Sasaran

Mewujudkan *Panakkukang Citywalk* di Kota Makassar menjadi sebuah kawasan yang dapat menampung seluruh kegiatan dengan penampilan komersial, rekreatif sebagai pusat kawasan perdagangan, yang meliputi :

- a. Konsep lokasi dan site sebagai kawasan perdagangan.
- b. Konsep kelompok ruang kegiatan, besaran ruang, dan zonifikasi ruang kegiatan yang memberikan kemudahan bagi konsumen untuk memenuhi segala kebutuhannya baik dalam berbelanja maupun rekreasi.
- c. Konsep pola sirkulasi, pencapaian dan tata parkir yang sesuai dengan tuntutan keamanan, kenyamanan dan kelancaran arus pergerakan baik di dalam maupun luar bangunan.
- d. Konsep luasan tata massa yang mampu mendukung seluruh kegiatan yang akan diwadahi namun tetap dapat menjaga kualitas lingkungan.
- e. Konsep tampilan spesifik tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan yang menunjukkan dirinya sebagai ‘magnet’ pusat kawasan perdagangan sehingga menjadi daya tarik tersendiri
- f. Konsep tata ruang luar dan tata hijau sebagai pendukung bangunan.
- g. Konsep sistem struktur dan material sesuai dengan tuntutan fungsi, sifat ruang dan tampilan fisik tata ruang dalam dan tata ruang luar.
- h. Konsep sistem utilitas dari bangunan tersebut sesuai tuntutan fungsi dan tampilan fisik tata ruang luar dan tata ruang dalam.

D. Batasan dan Lingkup Pembahasan

1. Batasan Masalah

Batasan masalah dibuat untuk mempersempit ruang lingkup masalah dan pembahasan sehingga dapat diperoleh analisa yang lebih fokus.

2. Lingkup Pembahasan

Adapun ruang lingkup pembahasan dalam perancangan *Panakkukang Citywalk* ini lebih menekankan pada fungsi dan elemen-elemen *Panakkukang Citywalk* serta pada lingkup kegiatan, ruang,

sirkulasi dan hal-hal yang berkaitan dengan *Panakkukang Citywalk* yang direncanakan, sedangkan pembahasan pada lingkup arsitektur, hal-hal di luar disiplin ilmu arsitektur, seperti segi sosial ekonomi, bisnis, dan sebagainya apabila dianggap menentukan dan mendasari perencanaan dan perancangan fisik akan dibahas secara umum berdasarkan pengalaman dan dengan logika yang sederhana.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Panakkukang Citywalk

1. Pengertian *Panakkukang Citywalk*

Panakkukang Citywalk secara harafiah terdiri dari 2 kata, city dan walk. City berarti kota, sedangkan walk berarti berjalan. Secara abstrak, Panakkukang Citywalk berarti jalur pejalan kaki di dalam kota. Dalam bahasa baku urban design, *Panakkukang Citywalk* dikenal dengan istilah mall dengan pedestrian. Pedestrian berasal dari kata latin Pedos adalah kaki. Pejalan kaki yaitu pengunjung/orang yang berpindah dari suatu tempat titik tolak ke tempat tujuan. Pedestrian dapat berupa trotoar, alun-alun dan sebagainya. Jalur tersebut dapat terbentuk akibat deretan bangunan ataupun lansekap berupa tanaman.

2. Prinsip-Prinsip *Panakkukang Citywalk*

a. Sebagai Koridor Ruang Terbuka Kota

Ruang terbuka merupakan ruang yang direncanakan karena kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas sosial bersama di ruang terbuka. Dengan adanya pertemuan dan aktivitas bersama antar manusia, kemungkinan akan timbul bermacam-macam aktifitas yang terjadi di ruang tersebut. Pada dasarnya ruang terbuka merupakan ruang kota yang dapat dicapai oleh semua orang dengan mudah dan ruang ini sangat terbuka sehingga masih mendapat pengaruh dari alam misalnya : angin, matahari, suara, dan air hujan.

b. *Panakkukang Citywalk* Sebagai Fungsi Komersial

Fasilitas Komersial adalah segala yang memudahkan sarana dan prasarana untuk melakukan kegiatan perniagaan atau perdagangan baik itu barang ataupun jasa (Poerwadarminta : 1970)

c. *Panakkukang Citywalk* Sebagai Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah suatu kompleks bangunan komersial yang dirancang dan direncanakan beserta fasilitas pendukungnya

untuk memberikan kenyamanan dalam aktifitas perdagangan yang diwadahnya.

d. *Panakkukang Citywalk* Sebagai Fungsi Rekreasi

Rekreasi adalah kegiatan yang bersifat fisik, mental, maupun emosional. Rekreasi menghendaki aktivitas dan tidak mempunyai bentuk dan macam tertentu. Semua kegiatan yang dapat dilakukan oleh manusia, dapat dijadikan rekreasi, asalkan dilakukan pada saat waktu yang senggang, dan memenuhi tujuan dan maksud-maksud positif dari rekreasi.

e. *Panakkukang Citywalk* Sebagai Area Pedestrian

Pedestrian adalah area berjalan bagi pejalan kaki maupun bagi para penyandang disabilitas atau pengunjung untuk berpergian atau akan menuju ke suatu tempat.

3. Elemen-Elemen *Panakkukang Citywalk*

Dari pengertian mengenai konsep *Panakkukang Citywalk* di atas dapat ditarik kesimpulan mengenai elemen-elemen utama pembentuk *Panakkukang Citywalk* yaitu open space, pedestrian, dan retail-retail (bangunan).

a. Open Space

Persimpangan koridor *Panakkukang Citywalk* pada suatu pusat perbelanjaan sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Ruang ini juga berfungsi sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpecah. Fungsi open space pada *Panakkukang Citywalk* :

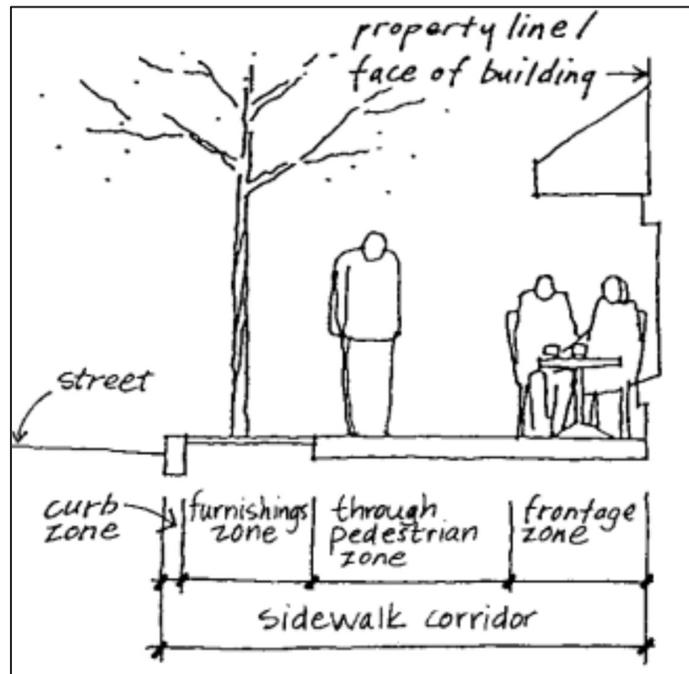
- 1) Digunakan untuk panggung/ tempat hiburan
- 2) Sebagai ruang penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpisah.

b. Pedestrian

Pedestrian berasal dari kata pedos (Yunani) yang berarti kaki. Sehingga pedestrian dapat diartikan sebagai pejalan kaki atau orang yang berjalan kaki, sedangkan jalan yaitu media diatas bumi yang

memudahkan manusia dalam tujuan berjalan. Jadi, pedestrian dalam hal ini mempunyai arti pergerakan atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat sebagai titik tolak ke tempat lain sebagai tujuan dengan menggunakan moda jalan kaki (Rustam Hakim, 1993). Fitur yang paling penting pada pedestrian pusat perbelanjaan dengan tipe terbuka adalah pedestrian yang teduh. Bentuk penutup pedestrian dapat disediakan melalui 2 cara yaitu :

- 1) Dengan memundurkan pertokoan/retail dari bangunan utama lantai atas.
- 2) Dengan menambahkan kanopi.



Gambar 1. Tipikal potongan trotoar pada area komersial
 Sumber : (Pedestrian Transportation Program, 1998)

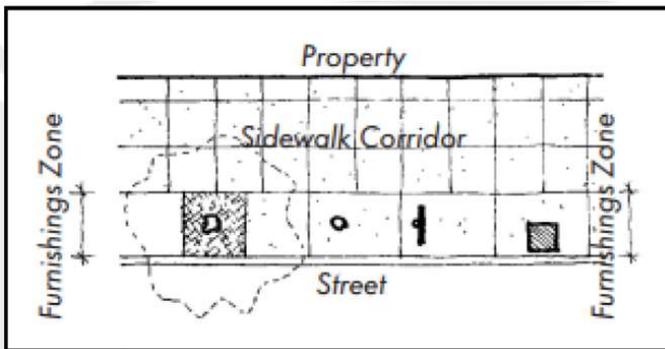
Zona Pedestrian pada *Panakkukang Citywalk* :

- 1) Curb Zone

Zona curb mencegah air masuk ke area pedestrian. Lebar zona curb minimal 150 mm dan tingginya 175 mm untuk area komersial.

2) Furnishing Zone

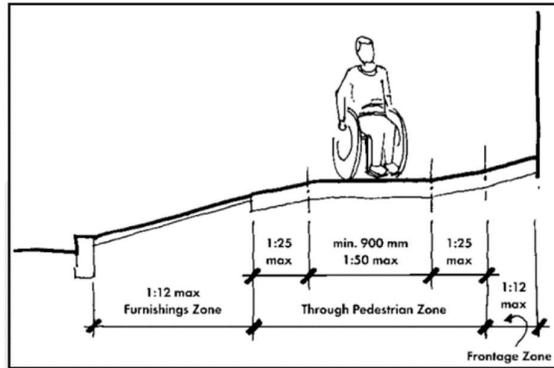
Zona furnishing berfungsi sebagai buffer area pedestrian serta sebagai area peletakan elemen-elemen seperti pohon, signage, tempat sampah, dan street furniture lainnya (Pedestrian Transportation Program, 1998)



Gambar 2. Tipikal Furnishings Zone pada pedestrian
Sumber : (Pedestrian Transportation Program, 1998)

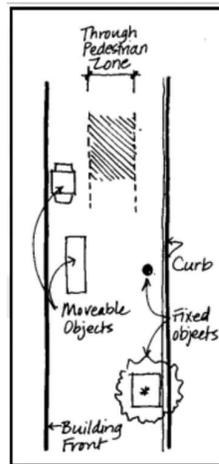
3) Through pedestrian zone

Pada zona pedestrian area komersila penambahan paving diperlukan agar terlihat lebih atraktif. Lebar zona pedestrian sesuai dengan kebutuhan, dengan ruang minimal manusia 60 cm. Pada kawasan pedestrian secara umum, lebar zona pedestrian minimal 2,5 m. Pada area Panakkukang Citywalk sebuah kota lebar zona pedestrian minimal 1,9 m. Pada area lokal lebar zona pedestrian minimal 1,5 m. Pemukaan area pedestrian harus dirancang kuat dan stabil, anti slip, dan aksesibel untuk pengguna yang menggunakan kursi roda serta model transportasi bantuan lainnya (Pedestrian Transportation Program, 1998).



Gambar 3. Tipikal zona pedestrian pada sidewalk corridor
 Sumber : (Pedestrian Transportation Program, 1998)

Kemiringan ramp pedestrian yang nyaman adalah dengan perbandingan 1:12 untuk zona furnishing, 1:50 untuk zona pedestrian, dan 1:12 untuk zona frontage (Pedestrian Transportation Program, 1998).



Gambar 4. Perbangunan kemiringan pada pedestrian yang nyaman.

Sumber : (Pedestrian Transportation Program, 1998).

4) Frontage zone

Zona frontage merupakan zona transisi antara area pedestrian dan garis bangunan, untuk memberikan jarak kenyamanan bagi pejalan kaki terhadap frontage dari bangunan. Pada zona ini ditempatkan elemen-elemen seperti kursi, telpon umum, tiang petunjuk serta tiang utilitas (Pedestrian Transportation Program, 1998).

c. Bangunan Pertokoan

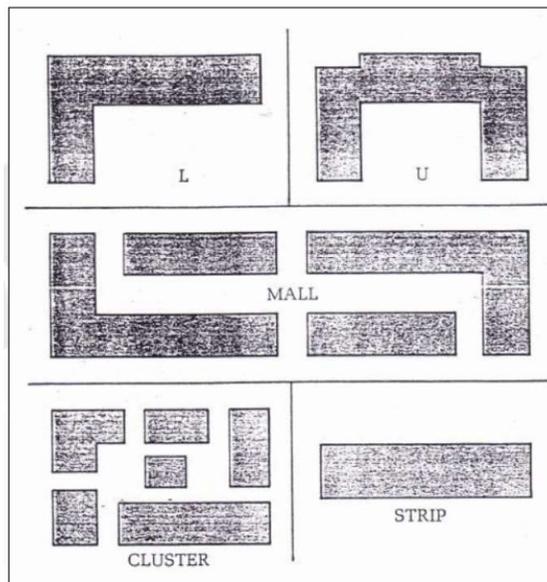
Bangunan pada konsep Panakkukang Citywalk merupakan salah satu elemen pembentuk Panakkukang Citywalk dalam pusat perbelanjaan modern. Karena fungsinya sebagai tempat komersial, maka bangunan harus ada untuk memenuhi fungsi komersial yang berupa pusat perbelanjaan modern ini.

1) Pola bangunan pusat perbelanjaan

Pola konfigurasi bangunan pada pusat perbelanjaan merupakan hal yang penting dari proses perencanaan site bagi penyewa maupun developer. Pertimbangan dari developer adalah menentukan pola bangunan dan menempatkan penyewa utama. Penyewa-penyewa ini diatur sedemikian rupa sehingga menimbulkan suatu jalur lalu lintas perbelanjaan antara penyewa utama dengan penyewa lain. Berdasarkan konfigurasi tersebut, terdapat macam dan pola bangunan dan konfigurasi, antara lain (Spink, 1985):

- a) Bentuk linier merupakan suatu deretan toko-toko yang membentuk garis lurus yang dipersatukan oleh kanopi dan pedestrian yang terdapat di sepanjang bagian depan toko-toko. Bangunan tipe ini biasanya dimundurkan dari batas jalan dan sebagian besar parkir terletak antara jalan dan bangunan. Pengaturan dengan tipe ini paling sering diterapkan pada neighbourhood shopping center dengan peletakan penyewa-penyewa utama pada ujungnya.

- b) Bentuk L dan U merupakan perkembangan dari bentuk linier shopping center yang besar dan community shopping centers yang kecil, sedangkan bentuk U sesuai dengan community shopping center yang besar. Mall, merupakan daerah bagi pejalan kaki yang terletak diantara bangunan linier yang berhadapan, kemudian mall menjadi daerah



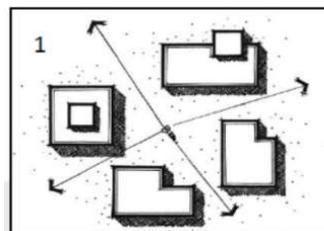
Gambar 5. Shopping Centre Building Configuration

Sumber : (Spink, 1985)

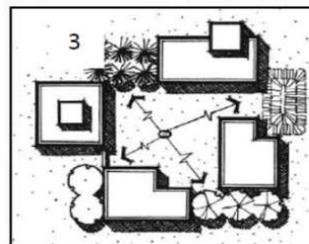
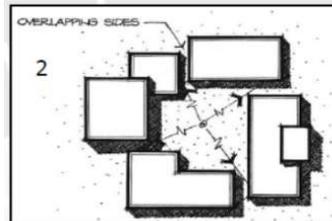
bagi pejalan kaki untuk hilir-mudik dalam berbelanja. Mall telah menjadi standar regional shopping center dan sedang diterapkan pula pada community shopping center. Cluster, merupakan perkembangan dari konsep mall, tetapi pada penerapan cluster lebih ditekankan pada penggunaan beberapa massa bangunan yang berdiri sendiri, dipisahkan oleh jalur bagi pejalan kaki atau taman pada regional shopping center. Bentuk cluster bervariasi dengan menggunakan bentuk-bentuk dari huruf X, Y, dan halter.

2) Penataan Bangunan (Booth, 1989)

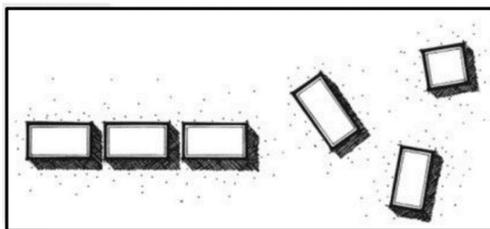
Tingkat enclosure yang tinggi didapat dari ada atau tidaknya batas, seperti halnya dinding pada bangunan. Ketika kelompok bangunan membentuk ruang di tengah, namun masih memungkinkan untuk memandang keluar area tersebut, maka akan terbentuk apa yang disebut “spatial leaks”. Untuk meningkatkan enclosurenya, dapat digunakan elemen lain, misalnya vegetasi atau menggunakan overlapping sisi bangunan.



- a) “Spatial Leaks”
- b) Overlapping sisi bangunan meminimalisasi “spatial leaks”
- c) Elemen lanskap lainnya meminimalisasi “spatial leaks”



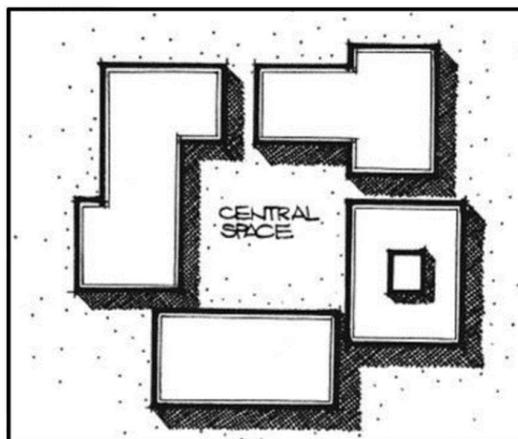
Gambar 6. Spatial Leaks
Sumber : (Booth, 1989)



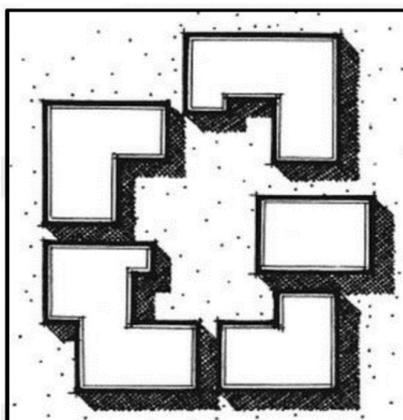
Gambar 7. Penataan bangunan yang tidak menciptakan enclosure
Sumber : (Booth, 1989)

Kelompok bangunan yang ditata membentuk sebuah garis tidak akan menciptakan suatu enclosure yang jelas, sehingga tidak membentuk sebuah ruang. Begitu juga halnya dengan kelompok bangunan yang disusun acak, tanpa penataan yang dirancang.

Teknik paling mudah untuk menata kelompok bangunan untuk menciptakan sebuah ruang adalah dengan membentuk dinding fasad mengelilingi yang menerus, karena ruang ditengahnya akan mudah terasa. Namun ruang yang dihasilkan akan terasa statis dan sulit melakukan pergerakan.



Gambar 8. Central Space
Sumber : (Booth, 1989)



Gambar 9. Ruang utama dan sub ruang menciptakan fokus
Sumber : (Booth, 1989)

Dengan menciptakan central space ruang yang tercipta memiliki hirarki yang sejajar. Dalam komposisi ruang yang tercipta, tidak terdapat suatu fokus. Untuk menciptakan fokus dalam ruang, dapat dibuat ruang utama dengan sub ruang-sub ruang disekitarnya.

3) Karakter Bangunan

Karakter bangunan mempengaruhi kualitas ruang yang diciptakan. Karakter bangunan meliputi warna, tekstur, detail, dan proporsi dari fasad bangunan yang mempengaruhi personalitas dari ruang luar di sekitar bangunan. Fasad bangunan dapat memberikan kesan dingin atau hangat di lingkungan sekitarnya. (Booth, 1989)

d. Ruang

Ruang merupakan suatu tempat dimana kita bisa merasakan adanya batas-batas baik secara fisik oleh indera manusia maupun yang dapat ditangkap indera manusia. Ruang mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Ruang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia baik secara psikologis emosional (persepsi), maupun dimensional. Imanuel Kant berpendapat bahwa Ruang bukanlah suatu yang obyektif atau nyata, tetapi merupakan suatu yang subyektif sebagai hasil pemikiran dan perasaan manusia.

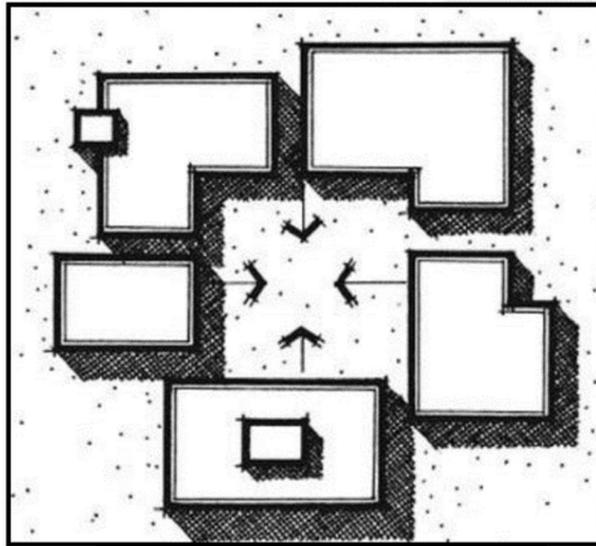
Sedangkan Plato berpendapat bahwa Ruang adalah suatu kerangka atau wadah dimana obyek dan kejadian tertentu berada.

Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa Ruang adalah: Suatu wadah yang tidak nyata akan tetapi dapat dirasakan oleh manusia. Perasaan persepsi masing-masing individu melalui penglihatan, penciuman, pendengaran, dan penafsirannya (Prabawasari & Suparman, 1999).

- 1) Prinsip-prinsip penataan ruang, yaitu (Ching, 2007) :
 - a) Axis/sumbu : sebuah garis yang dibentuk oleh dua titik sehingga membagi ruang menjadi simetri atau seimbang.
 - b) Simetri : distribusi yang seimbang dan susunan bentuk yang setara dan ruang sisi yang berlawanan dari garis pemisah atau sumbu.
 - c) Hirarki : pembedaan kepentingan atau makna dari suatu bentuk ruang dengan ukuran, bentuk atau penempatan relatif terhadap bentuk lain.
 - d) Ritme : pengulangan yang memiliki suatu pola atau pergantian unsur atau motif dalam bentuk yang sama atau berbeda.
 - e) Datum : sebuah garis, bidang atau volume yang tersusun kontinyu untuk mengatur pola bentuk dan ruang.
 - f) Transformation : perubahan yang dilakukan untuk menanggapi konteks tertentu tanpa menghilangkan identitas asli.
- 2) Tipe Kelompok bangunan yang membentuk ruang
 - a) Ruang terbuka yang memusat.

Konsep dasar dari tipe ini adalah menata kelompok bangunan mengelilingi sebuah ruang terbuka yang memusat yang menghubungkan seluruh bangunan. Kelemahan tipe ruang ini adalah ruang yang terbentuk memiliki tingkat enclosure yang kuat, sehingga terbentuk

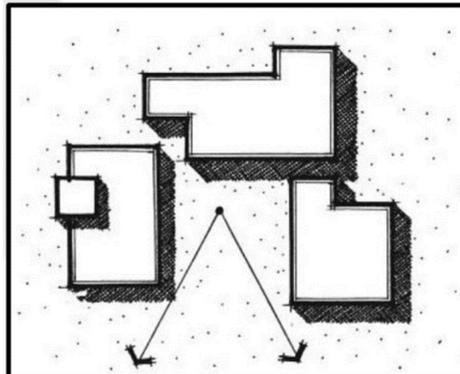
suatu dead end. Manusia dipaksa memasuki ruang ini, bukan melewati ruang ini. (Booth, 1989)



Gambar 10. Ruang terbuka memusat
Sumber : (Booth, 1989)

b) Ruang terbuka yang menjadi fokus

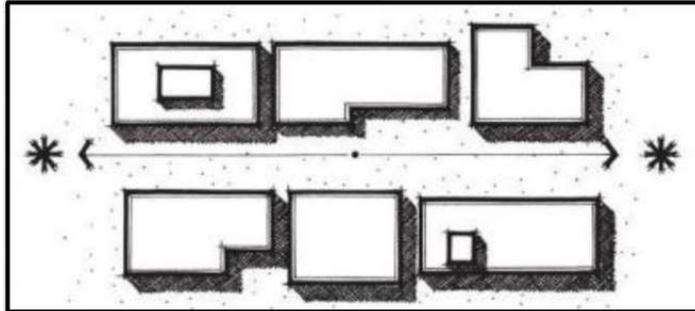
Konsep dari tipe ruang ini adalah membentuk ruang terbuka sebagai fokus dengan membuka salah satu sisi, sehingga memungkinkan adanya pandangan menuju sisi tersebut. Namun untuk tetap menciptakan enclosure, dapat disunakan elemn lansekap lainnya. (Booth, 1989)



Gambar 11. Ruang terbuka menjadi fokus
Sumber : (Booth, 1989)

c) Ruang linier

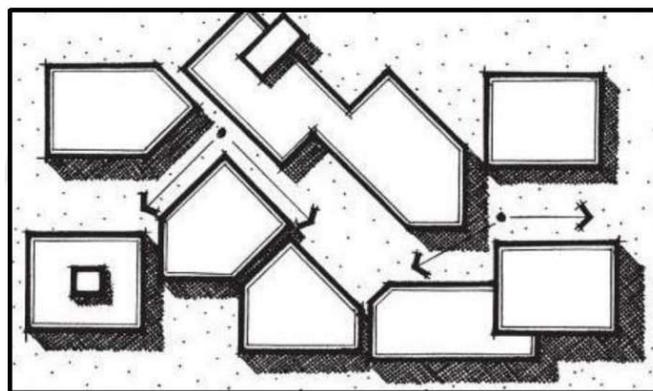
Ruang memanjang yang terbentuk dari penataan bangunan memanjang dan menciptakan ruang pada salah satu atau kedua ujungnya (Booth, 1989).



Gambar 12. Ruang linier
Sumber : (Booth, 1989)

d) Ruang linier organik

Ruang memanjang yang terbentuk dari penataan bangunan memanjang dan menciptakan ruang pada salah satu atau kedua ujungnya, namun memiliki jalur yang tidak sederhana. Misalnya memiliki sudut pada setiap jarak tertentu (Booth, 1989).



Gambar 13. Ruang linier organik
Sumber : (Booth, 1989)

e. Ruang Luar

1) Pengertian ruang luar

Ruang luar adalah (Prabawasari & Suparman, 1999) :

- a) Ruang yang terjadi dengan membatasi alam hanya pada bidang alas dan dindingnya, sedangkan atapnya dapat dikatakan tidak terbatas.
- b) Sebagai lingkungan luar buatan manusia, yang mempunyai arti dan maksud tertentu dan sebagian bagian dari alam.
- c) Arsitektur tanpa atap, tetapi dibatasi oleh dua bidang: lantai dan dinding atau ruang yang terjadi dengan menggunakan dua elemen pembatas. Hal ini menyebabkan bahwa lantai dan dinding menjadi elemen penting di dalam merencanakan ruang luar.

2) Ruang Luar menurut kesan fisiknya

Ruang luar menurut kesan fisiknya dapat dikategorikan menjadi 2 (Prabawasari & Suparman, 1999) :

a) Ruang positif

Merupakan suatu ruang terbuka yang diolah dengan peletakan massa bangunan atau obyek tertentu melingkupinya akan bersifat positif. Biasanya terkandung kepentingan dan kehendak manusia.

b) Ruang Negatif

Merupakan Ruang terbuka yang menyebar dan tidak berfungsi dengan jelas dan bersifat negatif. Biasanya terjadi spontan tanpa kegiatan tertentu. Setiap ruang yang tidak direncanakan, tidak dilingkupi atau tidak dimaksudkan untuk kegunaan manusia merupakan ruang negatif.

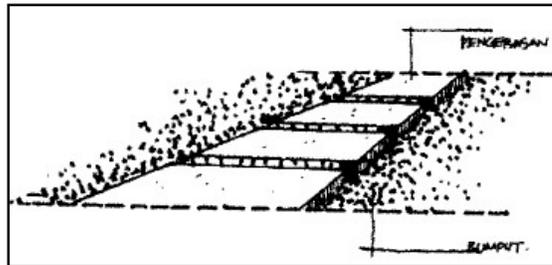
3) Pembatas ruang luar

a) Lantai

Sebagai bidang alas besar pengaruhnya terhadap pembentukan ruang luar, karena bidang ini erat hubungannya dengan fungsi ruangnya. Permukaan lantai pada ruang luar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

- (1) Bahan keras, jenisnya seperti: batu, kerikil, pasir, beton, aspal, dsb
- (2) Bahan lunak, jenisnya seperti rumput, tanah, dsb.

Perbedaan sifat bahan dan ketinggian sebidang lantai dapat membentuk kesan dan fungsi ruang yang baru tanpa menngganggu hubungan visual anantara ruang-ruang itu. Pada ruang luar yang luas, perbedaan tinggi lantai pada sebagian bidangnya dapat mengurangi rasa monoton dan menciptakan kesan ruang yang lebih manusiawi (Prabawasari & Suparman, 1999).

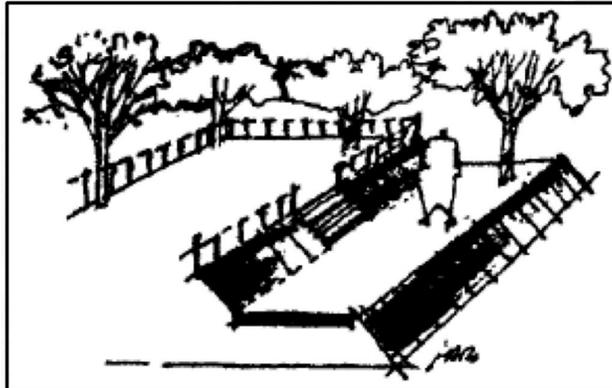


Gambar 14. Bidang alas dengan sifat bahan yang berbeda
Sumber : (Prabawasari & Suparman, 1999)

b) Dinding

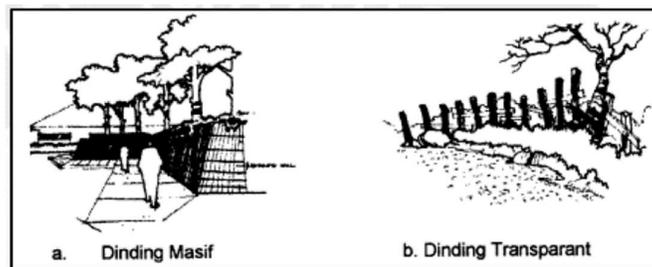
Dinding sebagai pembatas ruang luar yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu (Prabawasari & Suparman, 1999):

- (1) Dinding masif, dapat berupa permukaan permukaan tanah yang miring atau vertikal (dinding alami), atau dapat pula berupa pasangan batu bata, beton, dan sebagainya. Sifat dinding ini sangat kuat dalam pembentukan ruang.



Gambar 15. Bidang alas dengan perbedaan tinggi lantai
 Sumber : (Prabawasari & Suparman, 1999)

- (2) Dinding transparant, terdiri dari bidang yang transparan, seperti: Pagar bambu, logam, kayu yang ditata tidak rapat. Pohon-pohon dan semak yang renggang. Sifat dinding ini kurang kuat dalam pembentukan ruang.
- (3) Dinding semu, merupakan dinding yang dibentuk oleh perasaan pengamat setelah mengamati suatu obyek atau keadaan. Dinding ini dapat terbentuk oleh garis-garis batas, misalnya garis batas air sungai, air laut dan cakrawala.



Gambar 16. Dinding sebagai pembatas ruang luar
 Sumber : (Prabawasari & Suparman, 1999)

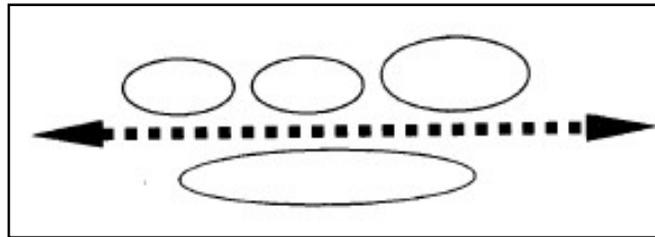
4) Sirkulasi pada ruang luar

Sistem sikulasi sangat erat hubungannya dengan pola penempatan aktivitas dan pola penggunaan tanah sehingga meerupakan pergerakan dari ruang yang satu ke ruang yang lain.

Hubungan jalur sirkulasi dengan ruang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu (Prabawasari & Suparman, 1999) :

a) Jalur melalui ruang

Integritas masing-masing ruang kuat

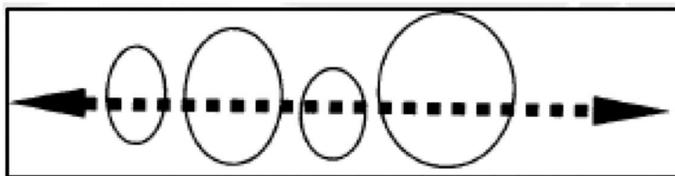


Gambar 17. Jalur sirkulasi melalui ruang

Sumber : (Prabawasari & Suparman, 1999)

b) Jalur memotong ruang

Mengakibatkan terjadinya ruang gerak dan ruang diam

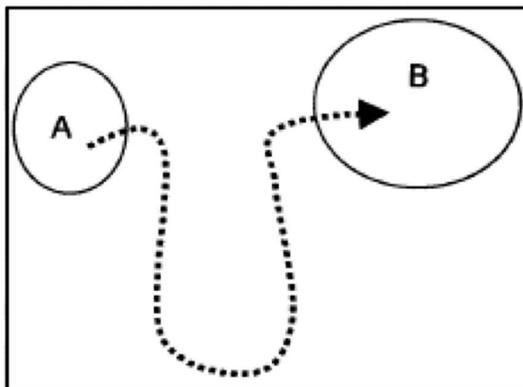


Gambar 16. Jalur sirkulasi memotong ruang

Sumber : Prabawasari, V. W. & Suparman, A., 1999

c) Jalur berakhir pada ruang

Bentuk alur cukup fleksibel



Gambar 17. Jalur sirkulasi berakhir pada ruang

Sumber : (Prabawasari & Suparman, 1999)

Dalam perencanaan sirkulasi ruang luar perlu dipertimbangkan faktor kenyamanan. Kenyamanan dapat berkurang akibat dari penataan sirkulasi yang kurang baik, misalnya tidak adanya pembagian ruang untuk sirkulasi kendaraan dan manusia, dan penyalahgunaan fasilitas yang telah disediakan, maka untuk hal tersebut hendaknya diadakan pembagian sirkulasi kendaraan dan sirkulasi manusia.

4) Karakteristik Tata Ruang *Panakkukang Citywalk*

a) Building Materials (Material bangunan)

Material bangunan yang digunakan pada *Panakkukang Citywalk* merupakan salah satu yang menentukan visual.

Kriteria pemilihan material bangunan (Spink, 1985):

- (1) Durability (Daya tahan)
- (2) Ease maintenance (kemudahan pemeliharaan)
- (3) Waterproofing and insulation qualities (Tahan air dan kualitas insulasi)
- (4) Local availability (Ketersediaan lokal)
- (5) Speed of assembly (Kecepatan pemasangan)
- (6) Appearance (Penampilan)

Pasangan batu bata merupakan salah satu bahan eksternal yang baik. Karena dapat menawarkan fleksibilitas dalam perawatan dan berbagai desain.

b) Canopies (Kanopi)

Pada pusat perbelanjaan konvensional, fungsi dari melindungi pedestrian tidak hanya untuk cuaca yang buruk tetapi juga untuk kenyamanan saat berbelanja dalam segala cuaca. Kanopi dapat berupa kantilever dari dinding bangunan atau dapat didukung oleh kolom atau pilar. Tinggi dan lebar kanopi akan ditentukan oleh proporsi tepat gaya

arsitekturnya. Dengan kanopi lebih dari 12 kaki, dinding bangunan bagian bawah menyediakan permukaan ideal untuk penempatan signs. Ketika kanopi ditempatkan pada sepanjang fasade pusat perbelanjaan terbuka, jendela belanja dan jendela pajangan dapat dijadikan sebagai daya tarik pembeli untuk membeli maupun membandingkan harga barang yang terdapat dalam toko tersebut. Selain itu pelanggan bebas untuk melihat barang pajangan tanpa perlu menjelaskan bahwa mereka hanya melihat-lihat. Kanopi dapat meningkatkan daya tarik pada pemampilan jendela yang besar (Spink, 1985).

c) Landscaping

Persyaratan zonasi pada site dapat digunakan sebagai batas lansekap parkir dan properti pada jalur penyangga. Zonasi dapat menentukan presentase dari total luas site yang digunakan untuk lansekap seperti penempatan, jenis, atau diameter pohon (Spink, 1985).

Pusat perbelanjaan yang berlokasi di daerah perumahan, dibutuhkan buffer yang lebih besar untuk mengurangi gangguan terhadap perumahan yang berada disekitarnya. Jalur tanaman, dengan lebar 20 kaki dan tinggi, berdaun lebat. Jika ingin lebih praktis dapat digunakan tembok atau pagar yang menarik dapat ditambahkan. Namun harus diperhatikan bahwa lokasi maupun ketinggian lansekap dapat memenuhi standart garis pandang yang diperlukan untuk keselamatan pengemudi. Dalam tata letak pusat perbelanjaan, penanaman tanaman, pertunjukan air, dan sculpture dapat mengubah ruang pejalan kaki interior menjadi daya tarik bagi masyarakat dan sebagai tempat berkumpul.

Fungsi lansekap pada pusat perbelanjaan (Spink, 1985) :

- (1) Lansekap dapat digunakan untuk membangun buffer visual.
- (2) Lansekap dalam area parkir harus menyediakan daerah untuk parkir sepeda, wadah sampah, dan bangku-bangku serta perabotan jalan lainnya.
- (3) Lansekap dapat digunakan sebagai elemen desain utama dalam pusat perbelanjaan.

d) Signing

Signing yang baik merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rancangan. Pada pusat perbelanjaan signing diharapkan tidak menimbulkan polusi visual (Spink, 1985). Prinsip-prinsip signing pada pusat perbelanjaan (Spink, 1985) :

- (1) Signing penting sebagai penunjuk arah
- (2) Signing merupakan bagian yang tidak terpisahkan bangunan
- (3) Sign di dalam pusat perbelanjaan dapat digunakan sebagai elemen desain pemersatu
- (4) Tiang signing merupakan elemen opsional di pusat-pusat perbelanjaan kontemporer, berguna sebagai pernyataan arsitektur yang menarik, tapi bukan cara yang baik untuk iklan.
- (5) Exterior sign dapat digunakan untuk mengarahkan pelanggan menuju restoran dan ritel –ritel khusus lainnya.

e) Night Lighting (Pencahaya malam hari)

Pencahaya pada malam hari merupakan kebutuhan bagi keamanan publik dan fasilitas parkir. Pencahaya pada area parkir harus menyediakan 1,5 footcandles pada

area permukaan trotoar. Tingkat lebih besar yaitu sekitar 5 footcandle diperlukan pada tempat parkir terstruktur untuk menjamin keselamatan pengguna.

Prinsip-prinsip pencahayaan malam hari pada pusat perbelanjaan (Spink, 1985) :

- (1) Pencahayaan sign pada malam hari merupakan elem penting dari desain exterior.
- (2) Tiang lampu pendek secara arsitektur lebih menyenangkan dari pada lampu dengan tiang yang tinggi, tetapi dapat mengurangi biaya listrik. Penggunaan jenis lampu diharapkan dapat seimbang antara efek estetika dan penggunaan energi, hal tersebut dapat diatasi dengan pengembangan sumber cahaya yang lebih efisien (sembr cahaya dapat dipasang pada ketinggian rendah).
- (3) Idealnya, perlengkapan pencahayaan untuk area parkir harus selaras dengan skala dan karakter arsitektural pusat perbelanjaan.

f) Truck Service Facility (Fasilitas truk service)

Daerah pengiriman merupakan fasilitas utama layanan bagi truk untuk bongkar muat barang. Daerah fungsional ini harus diletakan pada daerah yang tidal terlihat oleh pelanggan.

Prinsip fasilitas service truk (Spink, 1985) :

- (1) Fasilitas truk dapat dihalangi dengan perpanjangan dinding pasangan bata dari garis bangunan.
- (2) Fasilitas bongkar muat diusahakan tidal terlihat oleh pelanggan.

B. Pusat Perbelanjaan

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah :

- a. Menurut Chiara, J. D. & Crosbie, M. J, Pengertian dari pusat perbelanjaan adalah kompleks toko ritel dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan pentaan barang dagangan yang terekspose secara maksimal.
- b. Menurut International Council of Shopping center (ICSC) tahun 2013, Pusat perbelanjaan sendiri memiliki arti sekelompok pengusaha eceran (retailer) dan kegiatan komersil lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dioperasikan dalam satu unit bisnis, pada umumnya menyediakan tempat parkir.
- c. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern menyebutkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.

2. Fungsi Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan merupakan suatu lembaga di dalam masyarakat yang menghidupkan lingkungan ataupun kota, yang selain berfungsi sebagai tempat berbelanja, juga tempat berkumpul dan berekreasi. Ketiga hal ini, umumnya ada pada pusat perbelanjaan, dimana dalam pertumbuhannya akan saling mempengaruhi.

3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

- a. Menurut Skala Pelayanan

- 1) Pusat Perbelanjaan Lokasi : Pusat perbelanjaan berskala pelayanan lingkungan dalam radius 0,5 mil untuk 5.000 – 40.000 penduduk dengan luas area berkisar antara 30.000 – 100.000 sq.ft (2.787 – 9.290 m²)
 - 2) Pusat Perbelanjaan Distrik : Pusat perbelanjaan berskala wilayah dalam radius 2 mil untuk melayani 40.000 – 150.000 penduduk, dengan luas area sekitar 100.000 – 250.000 sq.ft (9.296 – 23.225 m²)
 - 3) Pusat Perbelanjaan Regional : Pusat perbelanjaan berskala pelayanan kota dalam radius 4 mil untuk melayani 150.000 – 400.000 penduduk, dengan luas area sekitar 250.000 – 1.000.000 sq.ft (23.225 – 92.900 m²)
- b. Menurut Jenis Penyewa Utama
- 1) Neighbourhood Shopping Centre : terdiri dari satu baris toko atau lebih, dengan penyewa utama adalah supermarket
 - 2) Community Shopping Centre : terdiri dari satu baris toko atau lebih, dengan penyewa utama adalah unit Department Store yang besar dan sebagai pelengkap adalah supermarket.
 - 3) Regional Shopping Centre : Pusat perbelanjaan dengan penyewa utama satu atau lebih Department Store yang lengkap dengan 50 sampai 100 unit toko dan beragam fasilitas penunjang lainnya.
- c. Menurut Bentuk Pengelolaan
- 1) Pasar Tradisional : merupakan area jual beli yang dilembagakan dan dikelola secara resmi oleh Pemda, melalui Dinas Pasar atau Dipenda dari masing-masing Dati II. Aktivitas pasar ini, didukung jumlah sarana dan tingkat kenyamanan yang secukupnya saja.
 - 2) Pusat Perbelanjaan Modern : adalah area jual beli berbagai barang dan eceran yang dikelola secara terpadu oleh pihak swasta. Fasilitas didalam pusat perbelanjaan modern ini, sangat potensial guna menarik konsumen untuk memasukinya, selain

juga suasana ruang yang nyaman, rekreatif, serta memberikan kemudahan dalam melakukan perbelanjaan.

d. Menurut Bentuk Fisik

- 1) Shopping Street : merupakan area jual beli yang berderet di sepanjang jalan.
- 2) Shopping Centre : merupakan kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand yang disewakan atau dijual.
- 3) Shopping Precint : merupakan kompleks pertokoan yang pada bagian depan stand (area jual beli) menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari segala macam kendaraan.
- 4) Shopping Store : merupakan area jual beli yang sangat besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai yang menjual macam-macam barang termasuk pakaian.
- 5) Supermarket : merupakan area jual beli yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self service.
- 6) Department Store dan Supermarket : merupakan bentuk-bentuk perdagangan modern yang umum dipakai (gabungan dari kedua jenis pusat perbelanjaan diatas).
- 7) Super Store : merupakan are jual beli satu lantai yang menjual kebutuhan sandang dengan sistem pelayanan self service.

e. Menurut Jenis Barang yang dibutuhkan oleh Konsumen :

- 1) Impulse/luxury Store : merupakan toko yang menyediakan barang sebagai penambah kenikmatan hidup, pengelompokkan barangnya berkesan mewah (lux).
- 2) Convenience Store : merupakan toko yang menjual barang kebutuhan, dimana barang tersebut dibutuhkan secara berkala karena adanya keinginan untuk membeli.
- 3) Demant Store : merupakan toko yang menyediakan kebutuhan sehari-hari.

f. Menurut Jenis Pelayanan Pembelian

- 1) Personal Service : konsumen membeli dan membayar dilayani oleh pramuniaga di belakang counter.
- 2) Self Service : konsumen mencari, memilih dan melayani kebutuhan barang kemudian dibawa ke kasir.
- 3) Pramuniaga : pembeli dalam mendapatkan kebutuhannya, dilayani oleh pramuniaga, biasanya untuk barang yang termasuk barang mewah.

C. Studi Literatur

1. Cihampelas Walk, Bandung

Kehadiran Cihampelas Walk di tengah-tengah kota Bandung, pusat perbelanjaan dengan konsep baru, menawarkan sesuatu yang berbeda dari pusat perbelanjaan lain di Indonesia. Nuansa berbeda dari pusat perbelanjaan yang lain akan terasa mulai dari gerbang kita masuk Cihampelas Walk hingga ke bagian dalam. Cihampelas Walk adalah pusat perbelanjaan dengan suasana yang berbeda, karena pusat perbelanjaan ini didirikan di tengah-tengah area terbuka (open water), sehingga merupakan perpaduan antara bangunan perbelanjaan modern dengan suasana alam yang indah dan menyegarkan. Cihampelas Walk didirikan di atas lahan seluas kurang lebih 3,5 hektar, dengan kontur yang agak kasar.



Gambar 18. Cihampelas Walk

Sumber : (Ciwalk, 2018)

Cihampelas Walk di area perbelanjaan fashion (tepat di pusat toko jeans) jalan-jalan Cihampelas Bandung yang telah lama terkenal sebagai tujuan wisata baik lokal maupun luar negeri. Dari Cihampelas Walk, suasana hiruk pikuk yang memadukan jalan Cihampelas antara deretan pertokoan dan kemacetan kendaraan, tidak akan terasa. Di daerah yang

berbeda, cantik dan bersih pengunjung ini akan lebih nyaman untuk berbelanja.

CiWalk atau Ciwalk Cihampelas telah ditransformasikan tidak hanya sebagai tempat berbelanja (ritel) atau tempat makan (restoran dan food court), tetapi juga sebagai tempat hiburan yang nyaman. Kesegaran udara dan suasana yang indah serta didukung oleh tata ruang yang apik telah membuat pengunjung Cihampelas Walk ramai baik dari lokal maupun dari luar Bandung. Sebagai salah satu ikon pariwisata, Cihampelas Walk juga membantu menjadikan Kota Bandung sebagai Kota Wisata.



Gambar 19. Suasana ruang terbuka di Cihampelas Walk
Sumber : (Ciwalk, 2018)

Sebagai tempat wisata, Cihampelas Walk didirikan dengan menggabungkan bangunan mall tiga lantai yang dilengkapi dengan bangunan lain di sekitarnya, dihubungkan oleh area pejalan kaki untuk pejalan kaki dan juga taman-taman yang indah dan menarik. Bangunan mal yang dibuka sejak 11 Juni 2004, memiliki gaya modern. Ini bisa dilihat dari bangunan fisik dengan permainan warna-warna nan cerah. Selain mal bangunan utama berlantai tiga, di Cihampelas Walk juga terdapat gedung yang terletak di sebelah kiri dan kanan gedung utama yang terbagi menjadi dua area, area kanan atau yang lebih dikenal

dengan Young Street terdiri dari toko dan toko untuk anak kecil, sementara area kiri atau lebih dikenal Broadway lebih mengarah ke lebih dewasa. Blok bangunan meliputi 150 toko, yang terdiri dari mode, kafe, restoran, foodcourt, bioskop, game, dan taman bermain.

Berjalan-jalan di Cihampelas Walk pada siang hari, sore dan malam hari akan merasakan suasana berbeda. Lampu dari masing-masing stan dan bangunan utama di malam hari membangun suasana yang berbeda. Area parkir itu sendiri terletak di basement bangunan dan sisi kanan bawah area luar, sehingga mondar-mandir pengunjung kendaraan tidak akan mengganggu pengunjung yang sedang berjalan atau bersantai di area belanja dan makan.

Dengan kondisi tersebut, Cihampelas Walk tidak hanya menjadi pusat perbelanjaan tetapi juga bisa menjadi tempat wisata. Sebagai pendukung, Cihampelas Walk juga dilengkapi dengan tempat parkir luas yang dapat menampung sekitar 800 kendaraan. Bagi para wisatawan, disediakan juga area parkir khusus untuk bus wisata yang dapat menampung sekitar 8 unit bus.

2. Sanlitun, Beijing

Sanlitun salah satu pusat keramaian di Beijing, dulu namanya Sanlitun village sekarang namanya Tai Koo Li tapi sering disebut Sanlitun. Bangunan di tempat ini cukup unik dibandingin bangunan di Beijing pada umumnya, tiap hari tempat ini ramai dikunjungi masyarakat Beijing dan turis asing. di kompleks mall ini ada toko Apple, Godiva, Nike, Adidas, Uniqlo, Puma, Starbucks, McD, dan Hatsune yang merupakan salah satu restaurant Japanese Food yang terkenal di Beijing. Jalanan dipenuhi banyak street food, bar dan resto, serta banyak pub pub dan live music.



Gambar 20. Sanlitun, Beijing
Sumber : Google

Tai Koo Li dirancang oleh kelompok yang dipimpin oleh The Oval Partnership dari Hong Kong, dan arsitek Jepang Kengo Kuma. Desain Taikoo Li terinspirasi oleh lorong-lorong Beijing dan Siheyuan, siheyuan adalah sejenis hunian bersejarah yang sering ditemukan di China. Tai Koo Li ini juga berisi karya-karya modern seperti air mancur terbuka dan sedikit sentuhan dari seniman kontemporer.



Gambar 21. Suasana di Sanlitun, Beijing
Sumber : Google