

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai pusat pemerintahan, kota Jakarta terus mengalami perkembangan pembangunan, baik dalam bentuk rumah tinggal maupun bangunan komersial. Perkembangan pembangunan ini disebabkan dari pertambahan jumlah penduduk Jakarta yang tidak hanya dikarenakan peningkatan angka kelahiran setiap tahun tetapi juga karena urbanisasi masyarakat dari daerah di luar Jakarta. Urbanisasi yang terjadi ini telah memberikan keanekaragaman budaya pada masyarakat Jakarta. Dengan adanya keanekaragaman ini, Jakarta membutuhkan suatu perancangan kota yang dapat memenuhi kebutuhan semua masyarakat Jakarta.

Faktor lain yang mempengaruhi kebutuhan suatu perancangan kota yang baik adalah aktivitas manusia sangat beragam. Manusia membutuhkan suatu tempat yang dapat mewadahi terjadinya aktivitas tersebut. Namun, tidak dapat dipungkiri bila saat ini banyak dari kualitas ruang kota kita yang semakin menurun dan masih jauh dari standar minimum sebuah ruang kota yang nyaman, terutama pada penciptaan maupun pemanfaatan ruang terbuka.

Perancangan kota merupakan suatu proses untuk membuat tempat yang lebih baik bagi masyarakat daripada menciptakan.¹ Sebagai contoh pernyataan dari *DOE Planning Policy Guidance Note 1, 1997*, paragraf 14:²

Urban design should be taken to mean the relationship between different buildings; the relationship between buildings and streets, squares, parks and waterways and other spaces which make up the public domain...and the patterns of movement and activity which are thereby established; in short, the complex relationship between the elements of built and unbuilt space.

¹ Matthew Carmona, dkk. *Public Spaces Urban Spaces*. Oxford : Architectural Press, 2003, halaman 3.

² Jon Lang. *Urban Design A Typology of producers and products*. Architectural Press, 2006, halaman 6.

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa suatu perancangan kota merupakan hubungan antara massa bangunan dengan ruang yang tercipta diantara massa bangunan tersebut, serta bagaimana aktivitas masyarakat dapat terjadi dari kualitas ruang yang terbentuk. Dari aspek sosial, perancangan kota merupakan keterkaitan antara manusia (masyarakat) dengan lingkungan mereka (ruang).³ Pernyataan ini menunjukkan bagaimana lingkungan mempengaruhi masyarakat kota.

Dalam hal ini dapat dilihat bahwa lingkungan mempengaruhi berbagai aktivitas dan perilaku yang dilakukan oleh manusia. Juga, bagaimana manusia memperlakukan lingkungan sehingga memberikan kesempatan kepada masyarakat lain untuk menikmati lingkungan tersebut dan memberikan dampak positif terhadap lingkungan sekitarnya.

Pemecahan masalah dalam perancangan kota terutama ruang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dapat berupa ruang publik kota. Ruang publik kota sebagai elemen penting dalam perancangan kota dapat dibedakan menjadi ruang publik tertutup, yaitu arkade, bangunan publik, pusat perbelanjaan, dan perkantoran serta ruang publik terbuka, yaitu jalan, taman, dan *plaza*.⁴ Sebagai ruang publik dalam perancangan kota, aktivitas sosial menjadi pembentuk ruang publik yang penting. Selain berfungsi sebagai tempat terjadinya aktivitas sosial, ruang publik kota juga dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi, bersantai, *leisure*, dan kegiatan kultural (Canter, 1975; Cooper Markus, 1999; Crowhurst, Suzanne and Lennard, 1995, 1997; Carr, 1992; Budihardjo, 1997), sebagai tempat pernyataan diri, pernyataan sosial atau grup dan pemenuhan kebutuhan manusia (Gehl, 1996; Kuller, 1973), sebagai tempat komunikasi dan melakukan berbagai kegiatan politik (Sennett, 1978), sebagai *places for democracy, sociability, and collective memory* (Carr, et all, 1995; Cooper Marcus, 1998), sebagai tempat yang disukai untuk peredam stress, mengurangi tingkat kriminalitas kota, kontribusi pada kualitas hidup yang lebih tinggi (Herzog, 1992; TPL Publication, 1994), dan sebagai tempat belajar pengendalian emosi, sosialisasi,

³ Matthew Carmona. *op.cit.*, halaman 107.

⁴ Jon Lang. *op.cit.*, halaman 7.

belajar sosial, meningkatkan *self-esteem*, *self regulations* (Korpela, 1992; Brill, 1989; Fromm, 1959).⁵

Bagi warga kota kebutuhan akan ruang publik terbuka terasa lebih mendesak daripada warga desa. Tidak heran apabila sekarang ini banyak ruang komersial seperti mal dipenuhi oleh warga kota walau hanya sekedar jalan-jalan atau cuci mata. Ruang publik terbuka yang awalnya memiliki fungsi utama sebagai interaksi antara komunitas terus berkurang karena munculnya bangunan-bangunan tinggi. Para pengembang kemudian berlomba untuk menangkap kebutuhan ini dalam ruang komersial yang mereka hadirkan. Salah satunya dengan menciptakan ruang terbuka yang nyaman dan aman yang dilewatkan di tengah ruang ritel mereka yang sekarang disebut *city walk*.

City walk memiliki kelebihan dibandingkan dengan ruang terbuka kota, konsep *city walk* yang baik seharusnya dapat dinikmati oleh segala kalangan. Namun, kehadiran *city walk* belum dirasakan oleh masyarakat kota Jakarta dan sekitarnya. Terdapat beberapa *plaza* di kota Jakarta seperti La Piazza dan Pasar Baru, namun hanya dapat digunakan oleh golongan tertentu saja. Konsep *city walk* sebagai *street plaza* pun belum benar-benar dikembangkan. Konsep *city walk* di Jakarta baru dapat dilihat di pertokoan seperti Pasar baru, namun konsep tersebut tidak dikembangkan dan tidak diterapkan di mall Jakarta lainnya.

mall terus berkembang menjadi tempat yang menarik bagi masyarakat menengah atas untuk melakukan berbagai aktivitas jual beli bahkan sebagai tempat untuk bersosialisasi. Kedekatan dengan lingkungan sekitar menjadi sangat berkurang. Dalam hal ini, *city walk* sebagai salah satu ruang publik terbuka dapat menjadi bagian dari mall sekaligus menjadi tempat yang dapat diakses oleh semua masyarakat kota Jakarta dari berbagai golongan. Peran *city walk* sebagai ruang publik terbuka di mall dapat berfungsi menjadi salah satu tempat bagi masyarakat untuk melegakan diri dari

⁵ Felia Srinaga. Hubungan Antara Valensi dan Sikap Individu Terhadap Ruang Umum Kota. Disertasi tidak dipublikasikan. Universitas Indonesia, Depok Indonesia, 2006, halaman 4.

berbagai kondisi kota Jakarta yang sibuk dan padat. Selain itu, *plaza* tersebut juga dapat menjadi tempat terjadinya kontak sosial dengan masyarakat lain, tempat rekreasi yang sekaligus dapat membantu perkembangan anak-anak, dan dengan berbagai aktivitas yang bersifat edukatif dan pengembangan seni, *plaza* di bangunan pusat perbelanjaan dengan aktivitasnya dapat menjadi pengikat untuk terjadinya interaksi antar semua golongan masyarakat Jakarta.

Menurut Aditya W. Fitrianto⁶, *city walk* tidak lebih dari koridor jalan yang dikhususkan untuk deretan toko. *City walk* hadir berupa koridor yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Selain itu, beliau mengemukakan *city walk* sebagai koridor komersial seharusnya dapat memberikan rasa nyaman dari iklim tropis yang ada di Indonesia. Aktifitas di *city walk* biasanya lebih kearah gaya hidup yang sedang berkembang saat itu. Gaya hidup seseorang akan mempengaruhi dalam pemilihan aktivitas kesenggangan. Sebagai alternatif, konsep *city walk* dapat diterapkan dalam perancangan pembangunan pusat perbelanjaan sehingga memudahkan masyarakat untuk berkumpul dan melakukan aktivitas seperti biasa.

Untuk dapat menjadi tempat berkumpulnya masyarakat, lokasi dari *city walk* harus strategis sehingga dapat dengan mudah dilihat oleh semua orang tanpa ada penghalang-penghalang seperti dinding. Kemudahan akses bagi pengguna kursi roda juga diperhatikan dengan adanya pemakaian *ramp* sebagai pengganti tangga. Kemudahan dan keamanan pejalan kaki di sekitar *plaza* juga menjadi elemen yang mendukung kesuksesan *plaza* sebagai ruang publik terbuka. Selain itu, terjadinya berbagai aktivitas baik yang bersifat aktif maupun pasif, elemen lain seperti kursi, *street furniture*, dan vegetasi juga harus dapat mendukung dan memberikan dampak positif kepada pengguna *plaza*. Elemen arsitektur seperti skala maupun penggunaan

⁶ Diambil dari jurnal Mardiani, Stella. "City Walk Dalam Gaya Hidup Perkotaan," Jurnal Ilmiah Arsitektur UPH, Vol.4 No.2,2007: halaman 102

material retail-retail di bangunan pusat perbelanjaan juga menjadi faktor yang mempengaruhi kesuksesan peran *city walk* sebagai ruang publik terbuka. Hal ini juga mendukung untuk menciptakan kenyamanan di ruang publik, perlindungan terhadap kondisi cuaca panas dan hujan dengan penggunaan kanopi menjadi penting untuk diperhatikan.

1.2 Rumusan Masalah

Kebutuhan manusia akan interaksi menjadi faktor utama terbentuknya ruang terbuka. Jumlah ruang publik terbuka semakin berkurang dalam perancangan kota Jakarta akibat pembangunan bangunan komersial terutama *mall*. Konsep *City walk* dapat menjadi salah satu alternatif dalam mengatasi berkurangnya ruang publik terbuka di kota Jakarta. Namun, perkembangan dari *mall* berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari masyarakat dengan berbagai barang dan jasa yang ditawarkan, bukan dari suasana yang dihadirkan. Hal ini membuat konsep ini kurang diperhatikan oleh pengelola pusat perbelanjaan, sehingga penerapan *city walk* sebagai pedestrian terbuka kurang diperhatikan oleh pengelola pusat perbelanjaan. Berdasarkan dari Latar Belakang maka muncul rumusan masalah yaitu . bagaimana kriteria *city walk* yang dapat menjadi alternatif ruang publik terbuka di area pusat perbelanjaan bagi seluruh golongan masyarakat perkotaan Jakarta dan sekitarnya. Apakah *city walk* sebagai alternatif ruang terbuka dapat memenuhi kebutuhan seluruh golongan masyarakat Jakarta.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelebihan *city walk* sebagai alternatif ruang publik terbuka di area pusat perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan semua golongan masyarakat Jakarta. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan mengetahui kriteria-kriteria *city walk* di bangunan pusat perbelanjaan yang dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kesuksesan ruang publik.

1.3 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penerapan konsep *city walk* sebagai alternatif ruang publik bagi kehidupan masyarakat perkotaan adalah

- Bagi perancangan kota, dapat digunakan sebagai alternatif untuk menyusun ruang publik terbuka yang lebih multiguna dan memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan.
- Bagi masyarakat perkotaan, dapat bermanfaat agar tetap memiliki ruang publik yang nyaman dan aman, serta *city walk* memiliki kelebihan dibandingkan ruang terbuka kota dari segi fisik, sosial, rekreasi, dan estetis.

1.5 Asumsi

Jumlah ruang publik terbuka semakin berkurang dalam perancangan kota Jakarta akibat pembangunan bangunan komersial terutama *mall*. Kondisi ini membuat kebutuhan akan ruang publik terbuka menjadi penting bagi masyarakat perkotaan. Didukung dengan gaya hidup masyarakat perkotaan serta kecanggihan dari teknologi maka tingkat sosialisasi manusia semakin berkurang.

Dari Latar belakang dan permasalahan yang ada, maka dapat diasumsikan bahwa penerapan konsep *city walk* di area pusat perbelanjaan perkotaan dapat memenuhi kebutuhan akan ruang publik terbuka bagi masyarakat perkotaan. Konsep ini memiliki kelebihan dalam segi fisik, sosial, rekreasi dan estesis. Hal tersebut dapat diterapkan dengan penempatan lokasi yang strategis, aksesibilitas mudah, pedestrian terbuka dengan lebar kurang lebih 5-10 meter yang memiliki relasi antara ruang dalam dan ruang terbuka. Jarak pedestrian kurang lebih 500 m. Penggunaan ramp untuk memudahkan pejalan kaki. Material pedestrian batu bata, bebatuan, aspal dan sebagainya serta pemakaian elemen-elemen alam seperti vegetasi, air yang memberikan kenyamanan beraktivitas. Selain itu, *city walk* ini dapat dinikmati oleh

semua warga kota sebagai tempat untuk bersosialisasi, tempat berekreasi, tempat untuk melakukan aktivitas kesenggangan di tengah kesibukan masyarakat Jakarta.

1.6 Metode penelitian

Dalam penelitian ini hal pertama yang saya gunakan adalah memilih topik dan merumuskan pertanyaan penelitian lalu membuat hipotesa. saya menggunakan studi literatur untuk mengambil studi kasus tentang *city walk* yang ada di luar negeri seperti di Singapura. Memahami pengertian ruang publik terbuka dan manfaatnya bagi perancangan suatu kota dari berbagai studi literatur, baik dari buku, jurnal, maupun internet. Ada beberapa buku referensi yang saya gunakan dalam penelitian ini seperti buku dengan judul *Public Space* karya Stephen Carr yang membahas mengenai ruang publik, kebutuhan di ruang publik, dan juga penggunaan ruang publik oleh masyarakat. Selain itu, buku *Life between Building* karya Jan Gehl yang menyajikan teori-teori perancangan untuk pedestrian, dan elemen-elemen yang melengkapi pedestrian. *People places* karya Cooper Marcus juga menyajikan teori tentang karakter dari ruang publik yang baik dan hal-hal apa saja yang dapat mempengaruhi keberhasilan dari ruang publik dan buku referensi lainnya. Selain itu, studi literatur juga dari buku yang berhubungan dengan awal mula perkembangan pusat perbelanjaan dan faktor-faktor apa saja yang membuat pusat perbelanjaan dengan retail tersebut dapat menarik perhatian masyarakat untuk dapat beraktivitas di dalamnya.

Informasi ini berupa mengetahui luasan jalan di *city walk*, aktivitas-aktivitas yang berlangsung di *city walk*, berbagai elemen arsitektur yang ada di *city walk*, dan bagaimana hubungan antara retail yang terbentuk yang merupakan bagian dari pusat perbelanjaan. Metode observasi dilakukan di Cihampelas Walk, Bandung dan Paris Van Java, Bandung. Hasil pengamatan kemudian dianalisis dengan berbagai teori untuk mendapatkan analisa tentang kriteria *city walk*. Langkah terakhir membuat analisa dan desain akhir massa bangunan beserta pemakaian material dan utilitas.

1.7 Sistematika Penulisan

Bab pertama berisi pendahuluan tentang latar belakang *city walk*. Pada bab ini akan dipaparkan argumen tentang fenomena kebutuhan masyarakat perkotaan akan ruang publik dan bagaimana fungsinya di kehidupan perkotaan. Kemudian bab ini juga dijelaskan permasalahan, tujuan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua merupakan studi literatur terhadap pemahaman *city walk* sebagai ruang publik terbuka dan berbagai elemen yang membuat *city walk* tersebut sukses. Penjelasan dari pemahaman ini kemudian akan diteruskan sampai pada penelitian lapangan. Bab ini juga membahas tentang konsep *city walk* yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat. Bab ini juga akan membahas teori perancangan *city walk* sebagai alternatif ruang publik terbuka di area pusat perbelanjaan. Studi kasus juga akan dibahas sebagai contoh dari *city walk* yang telah ada dan diterapkan.

Bab ketiga merupakan berisi tapak serta program ruang untuk pendesainan *city walk* sebagai ruang publik terbuka dalam memenuhi kebutuhan masyarakat kota Jakarta. Pemilihan tapak juga akan dijelaskan guna untuk memberikan alasan mengapa tapak tersebut tepat untuk perencanaan konsep *city walk* sebagai alternatif ruang publik terbuka.

Bab keempat merupakan bab terakhir memaparkan analisa dan desain akhir bangunan. Di bab ini dijelaskan konsep, analisa tapak yang berhubungan dengan konsep bangunan, analisa kegiatan serta gambar kerja dan suasana *indoor* dalam bangunan.