

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pusat perbelanjaan memiliki fungsi yang menyediakan tempat berjalan untuk masyarakat dari unit satu ke unit lainnya, dan melakukan bisnis pertukaran barang dan layanan dengan uang (Kamau Erastus Ndungu, 2008). Jika diperhatikan, fungsi pusat perbelanjaan bukan hanya sebagai tempat untuk menjual dan membeli atau untuk berbelanja untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri maupun orang lain, akan tetapi juga sebagai tempat untuk mendapatkan hiburan, berinteraksi sosial bersama teman, keluarga, maupun kolega bisnis (Suwito Santoso & Andyono, 2006). Maka dari itu, pusat perbelanjaan bukanlah hanya sekedar toko-toko ritel yang menunjang kebutuhan berbelanja saja, akan tetapi setiap individu memerlukan sebuah ruang yang dapat dijadikan tempat untuk bertemu dan berinteraksi sosial. Ruang publik merupakan salah satu unsur pusat perbelanjaan yang dapat mendukung interaksi sosial antar pengunjung/ pembeli dan penjual (Savitri, 2018). Ruang publik dapat berupa ruang transisi yang memiliki berbagai macam ruang dari makro sampai mikro. Ruang-ruang ini biasanya menghubungkan antar fasilitas di pusat perbelanjaan.

Ruang-ruang transisi pada pusat perbelanjaan membutuhkan suatu kualitas agar dapat membuat nyaman dan menjadi daya tarik pada kunjungan mereka dalam membentuk suatu pengalaman ruang. Seringkali kualitas ruang transisi di sebuah pusat perbelanjaan terlupakan dan menjadikan ruang transisi tersebut mati atau tidak memberikan pengalaman ruang kepada pengunjung. Ruang transisi memiliki dua fungsi yaitu sebagai transisi dan sebagai destinasi. Sebuah ruang dapat dikatakan sebagai ruang transisi ketika memiliki sebuah kualitas untuk mengarahkan (*guided*) (Boettger, 2014). Kualitas mengarahkan ini yang membuat orang tidak bingung dan berhenti pada suatu ruang, di mana orang tersebut harus mengetahui ke mana arah mereka akan pergi.

Pusat perbelanjaan memerlukan ruang-ruang transisi yang diolah dengan baik supaya bukan hanya untuk memberikan kenyamanan dan daya tarik saja. Ada titik-

titik tertentu yang memungkinkan dapat dikembangkan sebagai fungsi destinasi (“Transition Spaces and How They Translate,” 2019), di mana orang bisa berinteraksi dengan baik. Kualitas transisi untuk mengarahkan dan kualitas fungsi destinasi ini menjadikan ruang transisi pada pusat perbelanjaan memberikan arahan yang lebih jelas, sehingga pengunjung dapat merasakan kenyamanan dan memiliki daya tarik di saat mereka bertransisi. Sehingga, pengalaman ruang dapat tercipta dengan sendirinya dan dapat dirasakan ketika pengunjung bertransisi pada ruang-ruang transisi di pusat perbelanjaan. Hal ini menjadi penting ketika melakukan proses perancangan pusat perbelanjaan dengan skala besar, dikarenakan ruang transisi pada bangunan tersebut akan menjadi panjang untuk menghubungkan antar ruang. Dan disinilah kualitas ruang transisi menjadi signifikan untuk diperhatikan.

Rencana lokasi tapak perancangan pusat perbelanjaan tertutup ini berada di *Metland Cyber City* tepatnya di *Jalan Metland Boulevard*, Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten. Luas tapak yang akan dirancang untuk pusat perbelanjaan adalah kurang lebih 36.000 m²/ 3,6 ha dengan skala regional. Pusat perbelanjaan skala regional memiliki jajaran luas antara 27.870 m² sampai 92.990 m² dengan kapasitas antara 150.000 sampai 400.000 orang. Biasanya terdiri dari 50 sampai 100 unit ritel, *supermarket*, dan dengan satu atau lebih *department store* (Fransisca, 2014). *Metland Cyber City* akan direncanakan menjadi kawasan *CBD (Central Business District)* atau Daerah Pusat Kegiatan yang memiliki konsep *mixed use development* mencakup residensial, komersial, bisnis, hiburan dan pendidikan untuk kedepannya. Kawasan *CBD* merupakan pusat komersial dan bisnis atau disebut juga sebagai kawasan finansial, tempat transaksi keuangan dengan skala besar. Pada umumnya, kawasan *CBD* memiliki kepadatan lebih tinggi dibanding kawasan lain di kota itu. Dikarenakan kawasan ini berada pada kota yang menjadi pusat segala kegiatan, aksesibilitas yang tinggi, dan keuntungan lainnya menjadikan kawasan ini memiliki harga tanah yang tinggi sehingga pengolahan dan pemanfaatan ruang sebisa mungkin digunakan secara maksimal (Alfari, n.d.).

Respon arsitektural dalam perancangan ruang transisi pada pusat perbelanjaan sebagai pembentuk pengalaman ruang adalah dengan mengimplementasikan setiap

elemen arsitektural pencahayaan alami, pencahayaan buatan (warna), sirkulasi, fasad ritel (*shopfront*), material, jenis dan peletakan furnitur, dimensi ruang, *thermal*, kondisi kebisingan ruang, dan musik, serta aroma pada ruang transisi koridor, atrium, *entrance*, lobi *entrance*, *shopfront*, elevator dan eskalator. Elemen-elemen ini bisa dimanfaatkan untuk dapat membentuk kualitas dari ruang transisi. Dan juga bisa digunakan untuk mendukung ruang transisi yang dirancang sebagai destinasi. Faktor terkait elemen ruang transisi yang dibahas adalah dari skala makro hingga skala mikro yaitu terhadap aspek formal, spasial, teknis, dan konteks pada setiap ruang transisi yang dibagi menjadi tiga elemen pembentuk ruang yakni elemen *ceiling*, dinding, dan lantai dengan setiap elemen arsitektural.

Dalam aspek formal, bentuk dari ruang-ruang transisi dapat disesuaikan dengan sirkulasi horizontal maupun sirkulasi vertikal. Warna yang akan digunakan pada setiap ruang transisi adalah penggunaan warna netral pada interior bangunan dan warna hangat pada interior ritel, juga berlaku pada pencahayaan buatan (*ambient lighting, task lighting, accent lighting*). Dan juga untuk komposisi dari ruang transisi menggunakan standar dimensi yang ada. Dalam aspek spasial, fungsi bangunan yang dirancang adalah pusat perbelanjaan, spesifik pada fungsi ruang transisi yaitu atrium, koridor, *entrance*, lobi, elevator, eskalator, dan *shopfront*. Kegiatan utama pengunjung di pusat perbelanjaan adalah berbelanja dan berekreasi. Pengguna dari setiap ruang transisi adalah pengunjung pusat perbelanjaan. Untuk organisasi ruang pada pusat perbelanjaan dapat dikategorikan berdasarkan peletakannya.

Dalam aspek teknis, untuk struktur pada koridor dan atrium sebaiknya struktur tidak menghalangi perjalanan pengunjung pada saat melewatinya. Pada pusat perbelanjaan tertutup menggunakan *full AC* dengan suhu tertentu. Material yang digunakan pada ruang transisi tertentu menggunakan variasi material dan tekstur. Penggunaan material kaca menjadi material yang dominan pada setiap ruang transisi yang digunakan sebagai pintu, jendela, maupun atap. Begitu juga dalam aspek konteks, pusat perbelanjaan biasanya terletak pada tengah perkotaan yang ramai sebagai tempat berbelanja dan tempat rekreasi. Tipe bangunan pusat

perbelanjaan yang akan digunakan pada penelitian ini adalah pusat perbelanjaan tertutup yang paling umum di Indonesia.

Tujuan perancangan dari penelitian ini adalah merancang ruang transisi pusat perbelanjaan yang secara spesifik memiliki kualitas sebagai transisi dan juga ruang transisi yang memiliki fungsi destinasi. Perancangan pada ruang transisi dibagi menjadi tiga fungsi yakni sebagai penyambutan, pertimbangan dan privat. Dan juga pengalaman ruang sebagai daya tarik pengunjung secara pengalaman sensorik, pengalaman visual, maupun simbol. Ruang transisi pusat perbelanjaan yang akan dirancang terdiri dari atrium, koridor, *entrance*, lobi, elevator, eskalator, dan juga *shopfront* dengan elemen arsitektural pencahayaan alami, pencahayaan buatan (warna), sirkulasi, fasad ritel (*shopfront*), material, jenis dan peletakan furnitur, dimensi ruang, thermal, kondisi kebisingan ruang, dan musik, serta aroma. Untuk perancangan bangunan pusat perbelanjaan di kawasan CBD ini, pengolahan lahan dan pemanfaatan ruang akan digunakan secara maksimal agar tidak merugikan harga tanah yang tergolong tinggi.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana merancang konfigurasi ruang transisi pada sebuah pusat perbelanjaan?
2. Bagaimana merancang kualitas ruang transisi antar destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan?
3. Bagaimana merancang ruang transisi yang memiliki fungsi destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan yang ada, perancangan ini bertujuan untuk:

1. Merancang konfigurasi ruang transisi pada sebuah pusat perbelanjaan
2. Merancang kualitas ruang transisi antar destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan

3. Merancang ruang transisi yang memiliki fungsi destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan

1.4 Manfaat Penelitian

Perancangan ini bermanfaat untuk memberikan konfigurasi ruang transisi yang baik pada sebuah pusat perbelanjaan, memberikan kualitas ruang transisi antar destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan, memberikan kualitas ruang transisi yang memiliki fungsi destinasi pada sebuah pusat perbelanjaan, dan juga memberikan arahan, kenyamanan serta daya tarik pada pengunjung saat mereka bertransisi. Ini dapat menjadikan sebuah pengalaman ruang kepada pengunjung di pusat perbelanjaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Karya ilmiah ini terdiri dari 5 bab dengan urutan penulisan sebagai berikut:

1. Bab 1 Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang berisikan mengenai fenomena pada pusat perbelanjaan yang berkaitan dengan kualitas ruang transisi pembentuk pengalaman ruang. Dan juga masalah dari tapak yang dipilih membentuk sebuah fenomena baru. Sehingga rumusan masalah dapat dijabarkan dengan tiga pertanyaan yang harus dijawab pada bab selanjutnya. Begitu juga, tujuan perancangan maupun manfaat penelitian yang menjadi isi dari bab ini.

2. Bab 2 Konfigurasi dan Kualitas Ruang Transisi dalam Perancangan Pusat Perbelanjaan

Teori yang akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah dibagi menjadi tiga sub-bab, antara lain konfigurasi ruang transisi pada pusat perbelanjaan, kualitas ruang transisi pada pusat perbelanjaan, ruang transisi dengan fungsi destinasi.

3. Bab 3 Pusat Perbelanjaan di *Metland Cyber City*

Bab ini berisi analisis tapak yang dibagi menjadi tiga, yaitu *zoning* tapak, luas bangunan pusat perbelanjaan, dan orientasi matahari. Karakteristik pusat perbelanjaan dengan skala regional juga dibahas pada bab ini dan program

ruang pada pusat perbelanjaan yang dibagi menjadi dua, yakni pengguna dan aktivitas pengguna serta kebutuhan ruang.

4. Bab 4 Strategi Desain Pusat Perbelanjaan di *Metland Cyber City*

Bab ini berisi eksplorasi penerapan strategi desain dari teori yang sudah dibahas sebelumnya ke dalam bentuk organisasi ruang massa bangunan. Eksplorasi ini mengandung kriteria dan variabel elemen arsitektural secara konseptual. Pada bab ini, membahas mengenai pemilihan satu eksplorasi akhir yang dianggap memiliki mayoritas kelebihan.

5. Bab 5 Proses Perancangan Pusat Perbelanjaan di *Metland Cyber City*

Bab ini berisi proses perancangan secara konseptual yang berbentuk alternatif, sehingga dari beberapa alternatif tersebut akan dipilih satu yang menjadi hasil akhir. Hasil akhir yang dipilih akan dikembangkan lebih lanjut ke gambar kerja arsitektural yang signifikan. Sehingga pengolahan diagram ruang-ruang transisi juga dijelaskan secara signifikan sesuai dengan kriteria dan variabel elemen arsitektural yang sudah dibahas sebelumnya.

6. Bab 6 Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan jawaban dari pertanyaan pada rumusan masalah. Jawaban ini berupa penjelasan singkat mengenai jawaban dari rumusan masalah yang dicantumkan pada Bab 1, di mana terdapat tiga pertanyaan yang mengacu pada kriteria maupun variabel yang mendukung sebagai hasil akhir perancangan ruang transisi pusat perbelanjaan. Dan juga pada bab ini, membahas mengenai kendala yang dialami saat mengerjakan beberapa analisis yang diperlukan.