

BAB II

KAJIAN TEORI

Pembahasan kajian teori merupakan acuan teori sebagai dasar dari perancangan proyek secara kontekstual. Teori tersebut dapat didapat dari sumber yang telah berpengalaman. Misalnya dari jurnal maupun wawancara langsung. Berbeda dengan kajian pustaka yang keseluruhannya terdapat dalam wacana /buku. Proyek ini adalah proyek komersil dimana pemilihan lokasi yang tepat yaitu di Tanjungpinang . Kota Tanjungpinang sendiri merupakan kota yang memiliki banyak sumber daya alam terutama hasil bumi dan kelautan. Sekarang ini banyak dibangun sarana infrastrukural sebagai pemenuhan dari hasil kerja sama dengan pihak asing yang menanamkan modal. Sesuai dengan judul dari proyek akhir ini adalah Pusat Bisnis dan Entertainment maka didalamnya terdapat fungsi Mixed Use .

Pusat bisnis dan entertainment merupakan suatu kawasan superblok dengan fungsi utama sebagai penyedia sarana prasarana bisnis dan fungsi entertainment sebagai penunjang. Pusat bisnis merupakan tempat utama untuk melakukan transaksi bisnis. Peluang ini terjadi di dalam gedung perkantoran. Semakin tingginya aktifitas bisnis dapat memberikan dampak-dampak baik dan buruk. Tingginya aktifitas bisnis akan mengundang banyak masyarakat untuk berpartisipasi, dan otomatis lebih memajukan sektor perekonomian tingkat daerah hingga provinsi, mengingat Kota Tanjungpinang adalah ibu Kota Pulau Bintan, Kepulauan Riau yang menjadi pundi ekonomi bagi kota-kota di sekitarnya. Komoditi utama pulau Bintan adalah sumber daya laut dan mulai banyak kerja sama dengan pihak asing. Selain itu terdapat sumber daya bauxit yang tidak dapat diperbl6aharui. Dibutuhkan sarana prasana infrastruktur kota yang baik sehingga dapat memecahkan masalah bisnis dan minimnya entertainment di Tanjungpinang.

Pengelompokan aktifitas bisnis yang terjadi di kota tersebut dapat ditampung di satu kompleks yakni Office Park . Fasilitas entertainment menunjang di dalam dan diluar tapak dalam skala kota. Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang merupakan jawaban dari permasalahan tersebut. dengan konsep *one stop living* akan menimbulkan

dampak efisien, efektif dan fleksibel . Bangunan utama sesuai kebutuhan menanggapi potensi bisnis maka diperlukan bangunan perkantoran (Office Park). Superblock akan diisi dengan fasilitas Mall sebagai pusat perbelanjaan skala kota sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat kota. dan fasilitas hunian berupa apartment yang berfungsi sebagai tempat tinggal pekerja di kompleks ini. Apartment juga dapat disewa /day ketika terdapat aktifitas bisnis yang mengharuskan tinggal beberapa saat.

(Kutipan Endy Marlina dalam buku Panduan Perancangan Bangunan Komersil Hal. 281)Kutipan Manfaat pembangunan proyek superblok di negara- negara maju hingga saat ini antara lain :

1. Kelengkapan fasilitas yang tinggi pada bangunan superblok, memberikan kemudahan bagi pengunjungnya
2. Peningkatan kualitas fisik lingkungan. kelengkapan fasilitas yang idrencanakan dengan matang pada suatu kawasan yang luas memungkinkan diadakannya rancangan yang baik termasuk rancangan perbaikan kualitas lingkungan.
3. Efisiensi pergerakan. Dengan pengelompokan berbagai fungsi dan aktivitas dalam suatu superblok berarti terdapat efisiensi pergerakan bagi pengguna bangunan tersebut
4. Vitalitas dan generator pertumbuhan. Pembangunan superblok pada salah satu bagian kota berpotensi meningkatkan pertumbuhan kawasan di sekitarnya sebagai respon terhadap kebutuhan layanan bagi para pengguna bangunan tersebut
5. Penghematan pendanaan pembangunan. Pembangunan berbagai fasilitas dalam satu kompleks atau kawasan dapat mengefisienkan dana pembangunan infrastruktur
6. Integrasi sistem – sistem . sesuai persyaratan sebuah superblok, pengembangan fungsi – fungsi di dalamnya harus dirancang secara terintegrasi, saling menguntungkan antar fungsi. Integrasi ini dapat menjadi simbiosis mutualisme.

Beberapa superblok di Indonesia ditujukan di kawasan utama bisnis , dengan proporsi penggunaan lahan dan lantai bangunanya yang didominasi oleh kegiatan sekor komersial. Hal ini dapat dimaklumi mengingat besarnya modal/ investasi yang ditanam dalam mewujudkan superblok ini. Megaprojek Grand indonesia akan membuat pemain properti laiinya berpikir keras membangun perkantoran , apartemen , atau pusat

perbelanjaan sebab Grand Indonesia (untuk kelasnya) bisa jadi akan menjadi proyek yang sulit disaingi dalam lima tahun mendatang , karena lokasinya terletak di sentrum Jakarta . Kompleks tersebut terdiri dari :

- lebih dari 300 guest room hotel berbintang lima
- mall terbesar di jakarta 1.794.000 sq.ft
- apartemen 59 lantai
- tower perkantoran 55 lantai

(Kutipan Endy Marlina dalam buku Panduan Perancangan Bangunan Komersil Hal. 293)Munculnya superblok di kota – kota besar di Indonesia merupakan tuntutan jaman , karena ternyata memiliki potensi untuk mengatasi masalah yang terjadi di kota – kota besar serta memenuhi kebutuhan dinamika masyarakat bisnisnya. Untuk semakin meningkatkan kenyamanan konsumen terhadap aktivitas yang dilakukan dalam superblok dilengkapi dengan berbagai fasilitas penambah kenyamanan. contoh jenis fasilitas yang dapat disediakan di superblok :

1. Pusat perbelanjaan serba ada
Tersedianya pasar serba ada (hypermarket) yang nyaman untuk berbelanja serta harga yang relatif murah dapat menguntungkan pada penggabungan fungsi hunia dalam sebuah superblok
2. Pusat jajanan, melayani kebutuhan seluruh pengguna superblok baik pengelola maupun pengunjung . Contoh pusat jajanan yaitu :
 - a. International Restorannt
 - b. Food court
3. Hunian
Untuk mendukung pusat perdagangan , penyediaan hotel dan apartment diperlukan sehingga relasi – relasi selalu berdekatan dengan konsumen.
4. Convention Hall
Menjadi bagian integral di Hotel dan apartment . convention hall akan didukung fasilitas lengkap dan modern untuk melayani berbagai acara seperti diskusi , seminar maupun konfrensi

Fungsi utama sebagai pusat bisnis dan entertainment adalah Office Building dimana di dalamnya terdapat :

a) Rental Office (perkantoran)

Tempat penyewa bagi pelaku bisnis komoditi

b) Trade Floor

adalah tempat dimana kegiatan transaksi berlangsung. Pembeli dan penjual dapat memantau harga komoditas secara langsung maupun online.

c) Auction Floor

adalah tempat dimana suatu komoditi ditawarkan kepada para peminat , yang berhasil dengan nilai jual tertinggi adalah yang berhak melakukan transaksi

d) Exhibition Hall

adalah ruang pameran dengan ukuran yang besar sehingga dapat menampung berbagai macam komoditas yang ingin diperkenalkan kepada konsumen.

Fungsi entertainment adalah fungsi penunjang dari Mixed use itu sendiri , dengan pengkombinasian fungsi entertainment diharapkan dapat meningkatkan pendapatan dari proyek tersebut . Masyarakat Tanjungpinang yang masih kental dengan bahasa dan budaya Melayu sangat terbuka dengan adanya kemajuan saran infrastrukturnya. Masyarakat yang berdiam lama cenderung bukan kaum fanatis agama dan berpikiran sempit terhadap budaya lain yang masuk ke dalam lingkaran nyaman. Terbukti dengan banyaknya fasilitas hiburan seperti karaoke , bilyard bahkan tempat berjudi . Untuk dapat menikmati layanan beberapa dari tempat hiburan tersebut pemilik memberikan syarat khusus seperti misalnya pengunjung diharuskan non-muslim dan berusia dewasa. Syarat yang diberlakukan sebagai batas dari norma agama mayoritas yang ada di Indonesia. Sayangnya, tempat hiburan yang disediakan masih berupa ruko. Banyak pengembang yang tidak memperhatikan citra desain untuk meningkatkan pendapatan kota . Mayoritas bangunan di kota Tanjungpinang berupa blok – blok linear. Berdasarkan hasil pengamatan , kebutuhan masyarakat akan fasilitas hiburan menjadi utama dikarenakan jarak untuk mencapai pusat hiburan di kota Batam terlalu jauh untuk ditempuh. Padahal akhir pekan merupakan waktu yang tepat untuk bersantai. Lokasi yang terlalu jauh menjadi tidak efisien. Karena alasan tersebut maka proyek ini mewujudkan fungsi hiburan berupa :

a) Mall

Merupakan pusat perbelanjaan dan terjadinya transaksi jual beli secara langsung.

b) Pool and Karaoke

merupakan fasilitas mayor yakni bilyard dan karaoke

c) Bioskop

sebagai elemen mayor dari keseluruhan retail yang berada di dalam mall

Sebagai kota yang sedang berkembang maka pusat bisnis dan entertainment memiliki satu lagi fungsi minor untuk melengkapi , yakni fungsi hospitality (menginap) . Hal ini dipenuhi dengan adanya :

a) Apartment

Merupakan fasilitas untuk bermalam atau menginap dengan fasilitas yang lebih mencukupi daripada hotel , nilai ekonomis.

Untuk menjelaskan setiap elemen fungsi yang disediakan maka dicarilah teori – teori yang relevan . Teori tersebut di dapat dari buku , browsing internet . Berikut pembahasannya

Latar Belakang - Perkembangan - Trend

A. Latar Belakang



Gb 2.1 Ilustrasi Bisnis
Sumber : Businessnow.com

Ekonomi di Kota Tanjungpinang beberapa tahun terakhir terus mengalami peningkatan menurut RKPD kota Tanjungpinang tahun 2012 terdapat komoditas yang terus mengalami kenaikan. Salah satunya adalah produksi perikanan, Produksi perikanan untuk tahun

2012 mengalami peningkatan sebesar 2.492.009 Ton dari tahun sebelumnya sebesar 215.335 Ton menjadi 2.707.344 Ton. Hasil pendataan tahun 2007 terdapat 220 perusahaan industri besar dan sedang di Kota Tanjungpinang yang mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 7110 orang. Sedangkan potensi tambang bauksit dan galian Golongan C yang terdapat di Kelurahan Dompok, Batu IX dan Senggarang. Potensi - potensi tersebut sudah mulai dilirik investor asing. Berdasarkan survei dalam sebulan terdapat 44 - 50 orang asing datang untuk melakukan bisnis shelter (mengambil hasil murni) tambang bauksit di

Tanjungpinang. Aktifitas shelter ini hanya dapat dilakukan di pulau Bintan. Untuk mendukung hal tersebut maka dibutuhkan sarana prasarana infrastruktur perkantoran . Sehingga efektifitas bisnis dapat berjalan dengan baik, dengan pebisnis lokal maupun asing. Semakin meningkat jumlah penduduk maka kebutuhan masyarakat ikut meningkat. Kebutuhan lapangan pekerjaan , rekreasi, sandang , pangan dan kebutuhan hunian untuk mengakomodasi seluruh kebutuhan tersebut. Semakin meningkatnya aktivitas di dalam kota , khususnya pada kawasan CBD mengakibatkan timbulnya kepadatan kendaraan pada akhirnya mengakibatkan kemacetan. Fenomena yang setiap hari kita temui ini akhirnya memboroskan energi. Polusi udara juga semakin meningkat maka diebutuhkan solusi untuk meminimalisir dampak tersebut.

Dunia property saat ini semakin berkembang, konsep bangunan multifungsi mulai banyak dikembangkan. Salah satunya adalah konsep superblock yang menjadi solusi dari permasalahan-permasalahan yang ada di Pulau Bintan khususnya Kota Tanjungpinang. Superblock one stop living artinya dalam satu kompleks bangunan dapat memenuhi kebutuhan dasar manusia.

B. Peranan Pusat Bisnis dan Entertainment Pada Perkembangan Kota

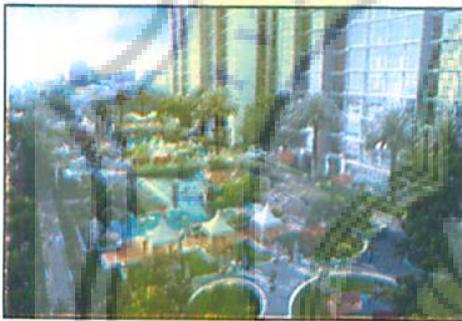


Gb 2.2 Ilustrasi Bisnis
Sumber : Businessnow.com

Perlahan namun pasti kota Tanjungpinang menempati posisi kedua sebagai central bisnis di kepulauan Riau setelah Batam. Sebagai ibukota Pulau Bintan , Tanjungpinang telah memiliki infrastruktur yang memadai untuk menunjang aktifitas bisnis. Letaknya yang berdekatan dengan Singapore , membuat banyak investor asing berdatangan menggali potensi sumber daya alam yang tersedia. Hal ini menyebabkan kota Tanjungpinang berpotensi sebagai sentral bisnis eksklusif di Indonesia. Bertambahnya aktivitas dan skala usaha tentunya memerlukan sarana pendukung, yaitu sarana perkantoran yang merupakan pusat pengolahan informasi, pengambilan keputusan dan kebijaksanaan bisnis. Sejalan dengan kebijakan otonomi daerah, perusahaan-perusahaan lokal perlu meningkatkan efisiensi, efektivitas dan fleksibilitas.

Saat ini bangunan perkantoran merupakan bukti nyata dari perubahan sangat besar dari pola pekerjaan selama lebih dari seratus tahun ini. Negara maju seperti Jepang , Amerika dan Eropa paling tidak 50% dari jumlah pekerja adalah pekerja kantor, jika dibandingkan dengan awal abad ke 20 dimana jumlah pekerja kantor hanya sekitar lima persen dari total populasi pekerja. Indonesia , jumlah pekerja tidak sebanyak di kota - kota besar internasional. Perubahan tersebut juga sangat terasa banyak tower -tower perkantoran dan superblok yang dibangun. Hal tersebut untuk memnuhi kebutuhan akan bangunan perkantoran meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Sistem superblok merupakan bentuk urban kota - kota metropolis. Superblock merupakan suatu gerakan dalam pembaharuan kota yang lebih sistematis sehingga dari pembangunan superblok ke superblok lain ditingkatkan menjadi kerangka pedestrian.

C. Trend



Gb 2.3 Ilustrasi Bisnis
Sumber : Businessnow.com

Dalam data yang dikumpulkan oleh Freddy dalam thesis Superblok di Semarang tahun 2012 menjelaskan bahwa Dunia property di Indonesia yang semakin berkembang , berlomba menciptakan bangunan yang lebih efektif dan efisien. Fasilitas untuk kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat dikemas dalam satu wadah. Bangunan multifungsi yang sedang berkembang pada kota - kota metropolis menjadi solusi dari pemenuhan kebutuhan masyarakat yang lebih efektif. Superblock saat ini banyak berkembang di kota besar di Indonesia , mempunyai tujuan memudahkan masyarakat dan mengatasi kemacetan yang terjadi di kota besar. Pusat bisnis diterjemahkan sebagai Office Park atau kompleks perkantoran dengan konsep olahan green park yang lebih diperhatikan. Entertainment diterjemahkan sebagai Mall sebagai pusat perbelanjaan yang menunjang infrastruktur superblok ke dalam maupun keluar

II.1 Office Building (Gedung Perkantoran)

Pada umumnya kantor dikaitkan dengan tata usaha. Berikut ini akan dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian kantor dari berbagai referensi, diantaranya yaitu:

1. *Moekijat (1997:3)*, kantor adalah setiap tempat yang biasanya dipergunakan untuk melaksanakan pekerjaan tatusaha. Dengan nama apapun juga tempat tempat tersebut mungkin diberikan.
2. *Prajudi Atmosudirdjo (1982:25)*, kantor adalah unit organisasi yang terdiri atas tempat, staf personnel, dan operasi ketatausahaan, guna membantu pimpinan.
3. *Kallaus & Keeling (1991:2)*, *office is function, where interdependent systems of technology, procedures, and people are at work to manage one of the firm's most vital recosurces information.*
4. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau juga disebut tempat bekerja.

Dari definisi-definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa kantor adalah tempat diselenggarakanya kegiatan tata usaha di mana terdapat ketergantungan sistem antara orang, teknologi, dan prosedur untuk menangani data dan informasi mulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan, sampai menyalurkan.

Perkembangan pada sektor perdagangan dan industri merupakan salah satu konsekuensi dari era globalisasi dan modernisasi yang melanda dunia, pertumbuhan yang sangat pesat ini memicu pertumbuhan perekonomian di negara kita, khususnya di Bagian Timur Indonesia.

Hal ini menimbulkan fenomena yang menuntut peningkatan kualitas dan kuantitas dari sarana dan pra sarana jasa pelayanan, sesuai dengan tuntutan kebutuhan perkembangan kota untuk masa sekarang dan dimasa yang akan datang. untuk memenuhi pengadaan fasilitas-fasilitas pelayanan di bidang perdagangan, industri, bisnis retail, dan pemerintahan yang didukung oleh kebijaksanaan-kebijaksanaan prosedur birokrasi. Dalam usaha menarik minat para investor dalam maupun luar negeri, pemerintah daerah telah melakukan berbagai upaya seperti menghilangkan birokrasi yang berbelit-belit, penyederhanaan prosedur dan sebagainya. Namun, di bidang fisik upaya dalam menyediakan fasilitas berupa sarana dan prasarana penunjang kegiatan perdagangan dan bisnis masih dirasakan kurang.

Perkembangan sektor perdagangan dan industri membuat para investor baik lokal maupun asing mencoba untuk bekerjasama dalam bentuk bantuan modal, teknologi dan sebagainya. Mereka tentunya membutuhkan wadah yang memenuhi syarat sebagai tempat menjalankan usaha secara lebih komersil, dalam pengertian dapat diketahui oleh masyarakat luas dan mampu memberikan keuntungan.

II.1.1 Rental Office (Kantor Sewa)

II.1.1.1 Pengertian Rental Office

Kantor sewa adalah sebuah bangunan yang diadakan dengan tujuan menyewakan ruang usaha. sesuai dengan namanya, sistem kepemilikan ruang dalam bangunan ini bersifat sementara dengan sistem sewa. Harga sewa ruangnya perlu disesuaikan dengan kemampuan penyewa serta layanan dan fasilitas yang diberikan. Untuk mengetahui kemampuan sewa ini, perlu dilakukan analisis kemampuan konsumen untuk menghindari pengadaan ruang sewa yang tidak terjangkau yang pada akhirnya malah menghambat pemasaran kantor sewa tersebut. kemampuan penyewa ini juga disesuaikan dengan jenis usaha yang direncanakan untuk ditampung dalam kantor sewa tersebut.

Rancangan bangunan yang baik selalu dipertimbangkan berdasarkan pengguna dan kegiatan yang akan diwadahi dalam bangunan tersebut. Pada sebuah kantor sewa, secara umum pengguna bangunan dapat dibedakan menjadi :

- penyewa/ konsumen kantor sewa
- pengunjung bangunan / tamu
- pengelola bangunan

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 134)

II.1.2 Istilah Dalam Kantor Sewa

- a. Service floor area ,
meliputi area-area yang tidak termasuk disewakan , tetapi merupakan layanan untuk penyewa seperti elevator, tangga , AC central.
- b. Rentable floor area, dapat dibedakan menjadi
 - usable floor area,
merupakan area yang disewakan dengan harga tertentu
 - common floor area
meliputi elevator hall, koridor, toilet dan lain-lain . Harga sewa/ m² diperhitungkan berdasarkan rentable floor area
- c. Gross area system
adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua bagian bangunan (ruang-ruang yang ada) termasuk lobby , lift , lavatory dan ruang penunjang lainnya
- d. Net area system
adalah sistem sewa dengan memperhitungkan luas ruang yang benar-benar hanya digunakan oleh penyewa . dalam hal ini lavatory, ruang lift , penunjang tidak termasuk disewakan.
- e. Semi gross system
adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua ruang yang digunakan oleh penyewa ditambah dengan beberapa ruang fasilitas, tetapi tidak termasuk ruang transportasi, tangga darurat dan fasilitas umum lainnya.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 122)

II.1.3 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Modul Ruang sewa

Inti rancangan sebuah kantor sewa adalah rancangan ruang-ruang sewa dalam bentuk modul ruang sewa. Dimensi modul ruang sewa dapat ditentukan dengan mempertimbangkan tiga hal yaitu:

1. kesesuaian dengan modul struktur bangunan dalam upaya mencapai efisiensi biaya bangun serta efektivitas ruang yang terbentuk
2. standar ruang gerak dari berbagai aktivitas dengan fungsi - fungsi yang direncanakan diwadahi dalam kantor sewa tersebut
3. kelengkapan fasilitas yang direncanakan sesuai tuntutan aktivitas, keamanan dan kenyamanan bagi pengguna bangunan

Selain pertimbangan - pertimbangan di atas terdapat klasifikasi kantor sewa yang dapat dijadikan rujukan pada perencanaan ruang ruang sewa ditinjau dari bentuk - bentuk yang direncanakan yaitu :

1. Small space

merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria sebagai berikut :

- kapasitas 1-3 orang
- luas area minimal 8m² dan maksimal 40m²

2. Medium space

Merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria

- kapasitas memadai untuk grup kerja
- luas area minimal 40m² dan maksimal 150m²
- large space

3. Large Space

Merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria

- grup kerja
- luas area diatas 150

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 132)

II.1.4 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Pembagian Layout

Denah

Ruang merupakan wadah suatu kegiatan yang terkait dengan standar-standar pergerakan suatu aktivitas serta fasilitas yang perlu disediakan untuk mendukung kegiatan tersebut. Fungsi aktivitas dan fasilitas pada suatu kantor sewa akan berdampak pada tuntutan rancangan kantor sewa yang harus dipenuhi, sekaligus menjadi ciri spesifik rancangan suatu kantor sewa. Menurut Francis Duffy (1978)

1. Cellular System (SEL)

Pada umumnya bentuk bangunannya memanjang dengan koridor memanjang sejajar dengan bentuk bangunan. Konfigurasi ini memungkinkan rancangan ruang - ruang dengan privasi yang tinggi sehingga sesuai untuk ruang eksekutif , manajer dan sebagainya.

2. Group space system (kelompok ruang)

Sistem ini memiliki ruang - ruang dengan dimensi yang mampu menampung 5-15 karyawan. Pembagian ini umumnya diterapkan pada bangunan yang mempunyai kedalaman 15-20m dari koridor dinding terluar bangunan . Konfigurasi ini cocok untuk rancangan ruang dengan karakter semiformal

3. Landscape/ Open Plan System (ruang terbuka)

Sistem ini mempunyai susunan ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakai dengan menggunakan sekat yang dapat terbuat dari partisi, furnitur maupun vegetasi sebagai penanda alur gerak sirkulasi dan lalu lintas kelompok atau unit kerja. Pada konfigurasi ini, kelompok kerja umumnya dapat saling melihat dalam posisi berdiri . Konfigurasi ini cocok digunakan untuk rancangan dengan karakter bebas, nonformal dan masih dalam pola pengelompokan kegiatan yang jelas

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 138)

II.1.5 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Kedalaman

Salah satu hal yang menentukan daya tarik ruang sewa adalah fleksibilitas perencanaan zona kegiatan yang ditentukan oleh dimensi ruang sewa tersebut. Semakin tinggi fleksibilitas ruang tersebut, semakin mudah bagi penyewa untuk menempatkan kegiatan yang akan diwadahi di dalamnya. Kedalaman ruang (jarak dari koridor hingga dinding terluar bangunan merupakan salah satu parameter untuk mengklasifikasikan kantor sewa. Kedalaman ruang ini mempengaruhi keleluasaan perancangan zona-zona kegiatan dalam satu ruang. Selain itu keleluasaan pengaturan zona kegiatan dalam suatu ruang juga dipengaruhi oleh lebar ruang tersebut.

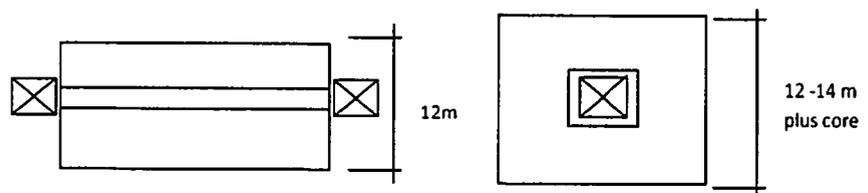
1. Shallow space

konfigurasi kantor sewa dapat digolongkan sebagai shallow space apabila ruang-ruangnya dirancang dengan kedalaman kurang dari 8m dengan bentuk sirkulasi single zone place yang disusun secara linear. Umumnya konfigurasi ini digunakan untuk kantor tunggal / cellular dan sesuai untuk mewadahi aktivitas yang dilakukan secara individual. Konfigurasi ini tentu saja tidak sesuai untuk pekerjaan grup. Contoh layout tersebut dapat dilihat pada gambar.



Gambar 2.5 Single zone central core, dengan kedalaman ruangan 6 – 7 m

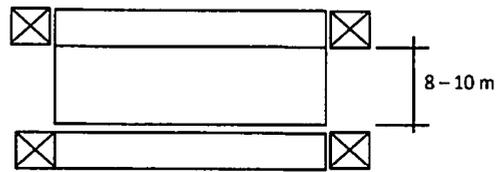
Sumber : Duffy, Time – Saver Standards for Building Materials and Systems, 2000



Gambar 2.6 Single double zone

Sumber : Duffy, Time – Saver Standards for Building Materials and Systems, 2000

2. Medium Depth space



Gambar 2.7 Pola Medium Depth Space dengan Single zone

Sumber : Duffy , Time – Saver Standards for Building Materials and Systems .2000

Kantor sewa dapat digolongkan ke dalam Medium Depth Space apabila ruang-ruang sewanya dirancang dengan kedalaman :

- a. 8 – 10 m pada konfigurasi jalur sirkulasi single zone place
- b. 14 -22 m pada konfigurasi sirkulasi Double zone place

Karakteristik pola ini hampir sama dengan shallow space. Selain dapat mengefisienkan penggunaan luas bangunan, juga memungkinkan pengaturan dengan privasi yang tinggi . Keunungan lainnya , pola ini uga memiliki luas ruang yang lebih besar.

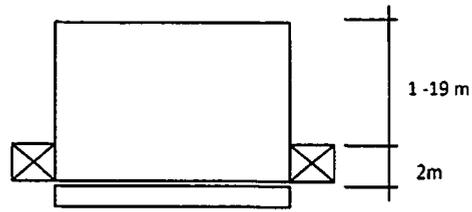


Gambar 2.8 Pola Medium Depth Space dengan Double zone

Sumber : Duffy , Time – Saver Standards for Building Materials and Systems .2000

3. Deep Space

Pada kategori ini ruang –ruang dirancang dengan kedalaman 11 -19 m. Biasanya konfigurasi semacam ini digunakan untuk kantor grup kecil atau kombinasi antara kantor tunggal/ cellular dengan kantor grup kecil apabila dibagi oleh sirkulasi utama . Contoh ini dapat dilihat ,



Gambar 2.9 Pola Medium Depth Space dengan Double zone

Sumber : Duffy . Time – Saver Standards for Building Materials and Systems ,2000

4. Very deep space

Konfigurasi sebuah kantor sewa dikatakan termasuk kategori very deep space apabila ruang – ruangnya mempunyai kedalaman lebih dari 20m . Ruang yang memiliki kedalaman ini dapat mengkombinasikan antara ruang-ruang kecil dan ruang – ruang sedang. dan dengan penataan yang baik dapat membentuk pola sirkulasi yang baik.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 138)

II.1.6 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Tipikal Jalur Pencapaian

Rancangan sebuah kantor sewa dengan strategi tipikal meliputi rancangan jalur pencapaian ke ruang-ruang di setiap lantai, yang juga tipikal (sama) pada beberapa lantai sekaligus. Berdasarkan tipikal jalur pencapaiannya kantor sewa dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Tipe koridor terbuka

Pada rancangan dengan konfigurasi ini , ruang – ruangnya di setiap lantai dicapai melalui koridor yang menghubungkan antar ruang. Konfigurasi ini biasanya digunakan pada bentuk bangunan yang memanjang dengan atanan ruang yang relatif linier. Ruang-ruang dapat disusun di salah satu sisi koridor (single zone) atau kedua sisi koridor

2. Tipe Menara

Rancangan sebuah kantor sewa dikatakan mempunyai konfigurasi tipe menara apabila bangunan dirancang dengan bentuk bangunan tinggi dengan luasa per lantainya relatif kecil sehingga perbandingan antara lebar dan tinggi bangunan sangat kecil. Pada bentuk ini, ruang-ruang di setiap lantai dicapai melalui suatu jalur sirkulasi vertikal yang terletak dalam satu core. Core ini selain berfungsi sebagai lintasan juga sebagai perkuatan bangunan

Bangunan dirancang dengan pola tower plan. Jalur sirkulasi vertikal terletak di tengah bangunan dengan pembagian ruang – ruang tipikal di setiap lantainya dengan akses yang merata ke semua ruang

Bangunan kantor sewa ini dirancang dengan pola tower plan dengan sistem open layout pada lantai-lantai sewanya yang memudahkan penyewa untuk mengolah ulang rancangan ruang sewanya.

Sistem pencapaian vertikal diletakkan di tengah bangunan untuk mendapatkan keseimbangan pencapaian ke semua sudut lantai dalam bangunan

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 142)

II.1.7 Faktor Utama Desain Rental Office

Selain harus memenuhi kebutuhan program ruang dalam mendesain sebuah kantor ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, antara lain:

- Citra dan Kelas Kantor

Sebuah kantor harus dapat mewakili citra dan kelas perusahaan yang memiliki dan menggunakannya sehingga bangunan kantor dapat membant menumbuhkan kepercayaan pasar dan meningkatkan citra perusaha

- **Fleksibilitas**

Fleksibilitas yang dimaksud disini adalah fleksibelitas ruang dalam, dimana ruang ini harus tnuah menerUna perubahan-perubahan dengan tanpa mengubah keseluruhan elemen pembentuk ruang.

Faktor-faktor fleksibilitas ruang Dalzun untuk Kzunor adalah:

- **Fleksibilitas Fungsi**

Yaitu fleksibilitas terhadap fungsi dan kegiatan yang berbeda-beda pada jenis ruangan sesuai jabatan dalam kantor tersebut.

- **Fleksibilitas Kapasitas**

Yaitu sifat ruang yang dapat mengikuti perubahan-perubahan besaran ruang, fleksibelitas ini dapat dibuat dengan sistim partisi, haik permanen maupun non permanen. memungkinkan ruang dengan kapasitas yang berbeda pula.

- **Fleksibilitas Alat yang Berbeda Pula**

Sebagai bangunan dengan banyak macam aktifitas yang berbeda, memungkinkan akan adanya pertubahan dengan penambahan atau perluasan ruang, perubahztn ukuran dalamnya hams mempunyai fasilitas utilitas yang efektif

- **Efektivitas**

Bagi sebuah kantor sewa, efektivitas merupakan hal yang cukup penting karena sebagai sebuah bangunan komersil yang fungsional sebuah kantor sewa dituntut untuk dapat memberikan keuntungan finansial bagi pemilik datum jangka waktu tertentu yang diinginkan. Oleh karena itu, perbandingan luas ruang tersewa dan luas ruang tak tersewa menjadi sangat penting sehingga ruangan (human menjadi sangat efektif)

II.1.8 Pengertian Tata Ruang Kantor

Pengertian Tata Ruang Kantor Menurut Quible (2002), Layout menjelaskan penggunaan ruang secara efektif serta mapu memberikan kepuasan kepada pegawai terhadap pekerjaan yang dilakukan, maupun memberikan kesan yang mendalam bagi si pegawai.

Menurut Littlefield dan Peterson (1956), layout merupakan penyusunan perabotan dan perlengkapan kantor pada luas lantai yang tersedia

Menurut Terry (1966), layout sebagai proses penentuan kebutuhan akan ruang dan an tentang penggunaan ruangan secara terperinci guna menyiapkan susunan yang praktis dari faktor-faktor fisik yang dianggap perlu untuk pelaksanaan kerja perkantoran dengan biaya yang layak.

- a. Layout kantor yang efektif akan memberikan manfaat sebagai berikut:
 - mengoptimalkan penggunaan ruang yang ada secara efektif
- b. mengembangkan lingkungan kerja yang nyaman bagi pegawai memberikan kesan yang positif terhadap pelanggan perusahaan.
- c. menjamin efisiensi dari arus kerja yang ada
- d. meningkatkan produktivitas kerja pegawai.
- e. mengantisipasi pengembangan organisasi di masa depan dengan melakukan perencanaan layout yang fleksibel.

Gustafson menyarankan bahwa dalam perencanaan layout organisasi seharusnya memperhatikan trend pekerjaan di masa depan , yaitu :

1. Pekerjaan berbasis tim (work-based teams).

Dewasa ini penggunaan tim menjadi andalan organisasi dalam beradaptasi dengan lingkungan yang berubah secara dinamis. Dengan karakter utama yang dinamis, kantor berkonsep terbuka

dan pengoptimalan penggunaan ruang rapat harus dipertimbangkan oleh organisasi dalam perencanaan layout.

2. Telecommuting.

Meningkatnya tren pegawai yang melaksanakan pekerjaannya di rumah atau tempat yang bukan kantor “formal”. Walaupun kebutuhan akan ruang kantor dapat diminimalisir, namun perlu dipertimbangkan di mana pegawai yang dimaksud pada saat akan menghabiskan waktunya di kantor karena atasan sedang mengajak rapat mingguan atau bulanan. Jadi ruangan bersama yang dapat dibagi dengan telecommuter harus tetap disediakan.

3. Hoteling.

Semakin banyaknya pegawai yang tiap hari berada di lapangan (terutama divisi penjualan) membutuhkan ruangan kantor yang optimal, karena hanya pada saat tertentu mereka datang dan membutuhkan ruangan.

II.1.9 Macam Tata Ruang Kantor

Tata ruang perkantoran dapat dibedakan dalam 2 macam yaitu :

1. Tata ruang kantor terpisah

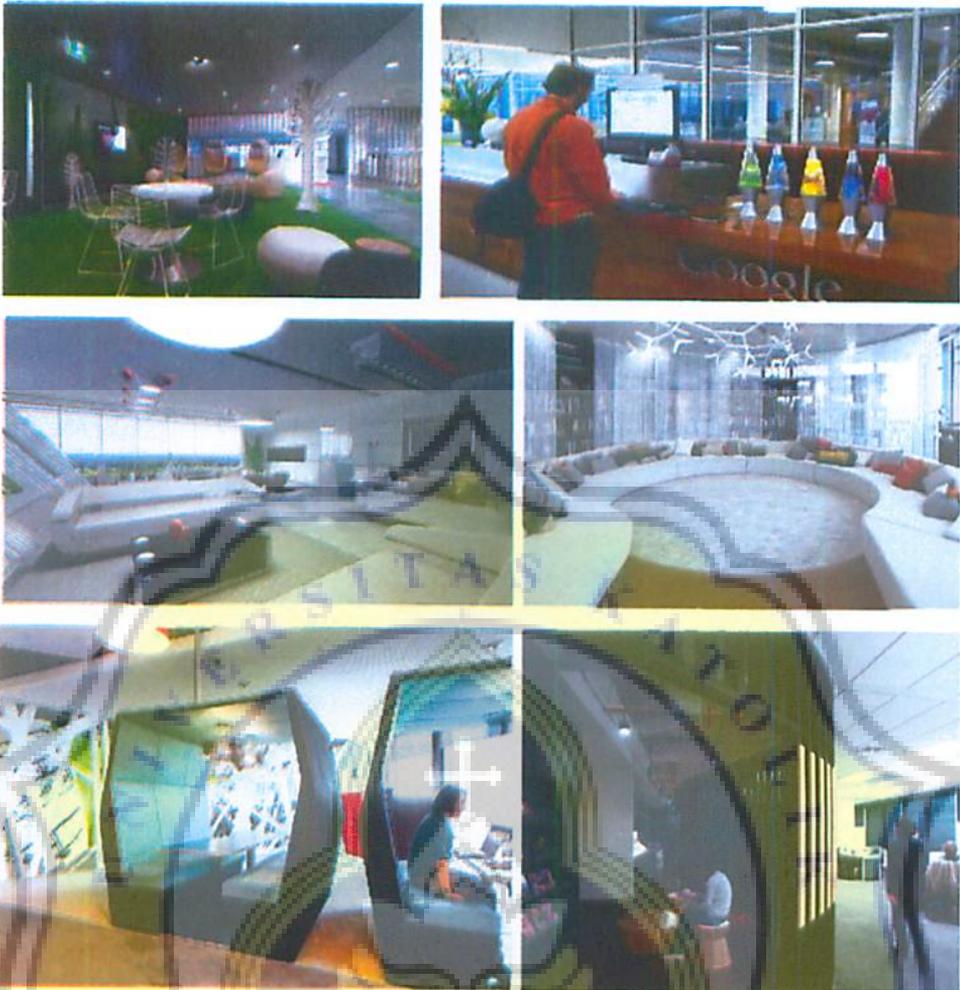
Susunan ruangan untuk bekerja terbagi-bagi dalam beberapa satuan yang dibagi-bagi karena keadaan gedung yang terdiri atas kamar-kamar maupun karena disegaja dibuat pemisah buatan

2. Tata ruang kantor yang terbuka

Menurut susunan Ruangan kerja yang dipisah-pisahkan tetapi semua aktivitasnya dilaksanakan pada satu ruang besar terbuka.

(Sumber : <http://abahanomkurnaedi.blogspot.com>)

II.1.11 Open Office Interior (Google Office)



Gambar 2.11 Open Office Interior (Google Office)

sumber : [Images.Google.co.id](https://images.google.co.id)

Google merupakan salah satu kantor yang sangat memperhatikan kesehatan psikologis para pekerjanya. Dengan tema interior open office , google berusaha memberikan ruang - ruang terbuka tanpa terbatas dinding gypsum. Dengan konsep perancangan interior yang fleksibel, segar dan dinamis diharapkan karyawannya selalu menciptakan ide-ide segar dan merasa betah di kantor. Hal ini yang coba diterapkan pada perancangan rental office nantinya. Tentunya dengan pembagian zoning yang tepat sasaran diharapkan fungsi kenyamanan dan keamanan dicapai.

II.2 Entertainment Building

Pengertian pusat perbelanjaan :

1. Bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial (Beddington , Design for Shopping centre)
2. suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang / jasa yang bercirikan komersial , melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena bertujuan memperoleh keuntungan (profit) sebanyak banyak nya (Gruen , Centers for urban environment : survival of the cities)
3. Kompleks perbelanjaan terencana, dengan pengelolaan yang bersifat terpusat dengan sistem menyewakan unit – unit kepada pedagang individu, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh (Bedington , design for shopping centre)
4. Sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan dimulai dan diatur kmenjadi sebuah kesatuan operasi (operation unit) berhubungan dengan lokasi , ukuran , tipe toko dan aea perbelanjaan dari unit tersebut. unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko
5. Suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selin berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi

Pada perancangan ruang sewa sebuah pusat perbelanjaan , modul ruang sewa merupakan salah satu aspek yang perlu diperhatikan. Dimensi modul ruang sewa ditentukan berdasarkan tiga pertimbangan sebagai berikut :

1. Kemampuan sewa calon tenant (penyewa) untuk mengethui hal ini, perlu dilakukan studi terhadap calon tenant sasaran. Hal ini dapat juga dilakukan melalui refrensi dari bangunan sejenis
2. Modul struktur bangunan disesuaikan dengan sistem struktur yang digunakan . Data dari kajian pertama dipadukan dengan perbandingan sistem struktur yang akan digunakan untuk mendirikan bangunan kemudian digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan modul struktur

serta material struktur yang digunakan pada bangunan tersebut. terkait dengan efisiensi layout. baik pada ruang sewa maupun fasilitas pendukungnya

3. Pertimbangan yang terkait dengan jenis barang yang didagangkan pertimbangan ini merupakan pertimbangan tambahan.

Perancangan sebuah pusat perbelanjaan merupakan suatu kegiatan yang sangat kompleks berhubungan dengan berbagai aspek yang secara keseluruhan akan menentukan daya tarik sebuah pusat perbelanjaan terhadap pengunjung. Tampilan bangunan komersial harus dirancang semenarik mungkin sesuai dengan image bangunan yang direncanakan. Pada proses pembentukan tampilan / fasade bangunan, setidaknya terdapat 8 elemen untuk membentuk fasade bangunan yaitu :

1. Struktur bangunan

Struktur dapat dijadikan sebagai salah satu elemen pembentuk fasade

2. Etalase

Pada fasade bangunan juga terdapat etalase yang merupakan fasilitas promosi pada sebuah bangunan pusat perdagangan. Etalase ini biasanya diletakkan di tempat yang mudah dilihat konsumen

3. Pintu masuk bangunan

pintu masuk pada sebuah pusat perbelanjaan perlu dirancang cukup menonjol sehingga mudah dikenali oleh calon pengunjung. Penjualan rancangan pintu masuk ini dapat dilakukan dengan berbagai cara, misalnya dengan memberikan bentuk khusus, warna yang berbeda. Tentunya mempengaruhi tampilan bangunan pusat perbelanjaan

4. Material Bangunan

Penggunaan material bangunan selain dapat membentuk image bangunan juga berpengaruh pada nilai ekonomi bangunan. Penggunaan material yang mahal dengan rancangan yang tepat dapat meningkatkan eksklusivitas bangunan pusat perbelanjaan, sangat cocok digunakan pada rancangna pusat perbelanjaan.

5. Warna permainan warna pada kulit bangunan dapat membentuk image dan menambah daya tarik bangunan
6. Bukaan
Elemen ini (fungsional maupun nonfungsional dapat digunakan secara terpadu dengan elemen fasade yang lain yaitu ornamen, struktur dan material bangunan sehingga secara keseluruhan dapat membentuk tampilan yang menarik
7. Ornamen
8. Elemen Lansekap

II.2.1 Pengertian Mall

Istilah pusat perbelanjaan memiliki beberapa pengertian, diantaranya adalah :

1. Menurut Gruen dalam bukunya yang berjudul *Centers for Urban Environment: Survival of the Cities*, mal adalah suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang/jasa yang bercirikan komersial, melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena bertujuan memperoleh keuntungan (profit) sebanyak-banyaknya.
2. Menurut Beddington dalam bukunya yang berjudul *Design for Shopping Center* (1981), mal adalah kompleks perbelanjaan terencana, dengan pengelolaan yang bersifat terpusat, dengan sistem menyewakan unit-unit kepada pedagang individu, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh.
3. Masih menurut Beddington, mal adalah suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli, juga berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi.
4. Menurut buku *Shopping Centre Development Handbook*, mal adalah sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operation unit), berhubungan

dengan lokasi, ukuran, tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut

5. Shopping mall diartikan sebagai suatu area pergerakan (linier) pada suatu area pusat bisnis kota (central city business area) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, berbentuk pedestiran dengan kombinasi plaza dan ruang interaksional (Rubenstein,1978)

6. Shopping mall adalah pusat perbelanjaan yang berisikan satu atau beberapa departement store besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama mall atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah shopping mall, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland , 1987)

7. Shopping mall

Sebagai kelompok kesatuan komersial yang dibangun pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan , dimulai dan diatur menjadi sebuah unit operasi, berhubungan dengan lokasi, ukuran , tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko- toko (urban land institute .1977)

Mall memiliki kecenderungan berkonfigurasi secara horisontal. Konsep tatanan arsitektur seperti proporsi , skala , simetri , balanced dan dimensi diterapkan ada fisik bangunan karena selain mempunyai pengaruh fisik, juga berdampak secara psikologis yang akan menentukan berhasil tidaknya decision of design. Merujuk pada teori " visual stop" yaitu "if the shopper is not trapped she will pas through " (jika pembeli tidak terjat maka dia akan lewat begitu saja) aliran pengunjung harus dapat diarahkan sehingga mereka tidak hanya akan lewat begitu saja tetapi terdorong untuk melihat ke dalam outlet yang mereka lewati. Hal ini sangat dipengaruhi oleh hal – hal seperti tersebut dia atas (Maitland, 1987)

Oleh karena itu kulit luar shopping mall pada lantai dua ke atas sengaja dibuat tertutup agar konsentrasi pengunjung tetap tertuju pada aktivitas di dalam shopping mall, terkecuali untuk retail yang dipertunjukkan sebagai food court. Disitu fasade dapat dirancang terbuat dari kaca agar pengunjung dapat melihat ke arah luar bangunan.

II.2.2 Bentuk Mall

Menurut Maithland (1987) terdapat tiga bentuk umum mal dengan keuntungan dan kerugian tersendiri, yaitu:

- *Open Mall*

Mal terbuka adalah mal tanpa pelingkup. Keuntungannya adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah. Kerugiannya berupa kendala *climatic control* (berpengaruh terhadap kenyamanan) dan kesan pewadahan kurang.

- *Enclosed Mall*

Mal tertutup adalah mal dengan pelingkup. Keuntungannya berupa kenyamanan *climatic control*. Kerugiannya adalah biaya mahal dan kesan kurang luas.

- *Integrated Mall*

Mal terpadu adalah penggabungan mal terbuka dan tertutup.

Munculnya bentuk ini merupakan antisipasi terhadap keborosan energi untuk *climatic control* serta mahalnya pembuatan dan perawatan mal tertutup. Mal ini juga bertujuan mengonsentrasikan daya tarik pengunjung pada mal tertutup

II.2.3 Pola Mall

Pada dasarnya pola mal berprinsip linier. Tatanan mal yang banyak dijumpai adalah mal berkoridor tunggal dengan lebar koridor standar

antara 8-16 m. Penggunaan pola grid pada mal akan mempermudah pengaturan modul untuk retail-retail, sirkulasi, penempatan atrium, parkir dan sebagainya. Untuk memudahkan akses pengunjung, pintu masuk sebaiknya dapat dicapai dari segala arah. Mal sebaiknya ditata sedemikian rupa agar terdapat magnet pada tiap akhir mal. Jarak antar magnet antara 100 sampai dengan 200 m atau sepanjang masih memungkinkan kenyamanan pejalan kaki.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 237)

II.2.4 Elemen Mall

Mal merupakan sebuah plaza umum, jalan – jalan umum atau sekumpulan sistem dengan belokan – belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Jadi mal dapat disebut sebagai jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu lintas umum. Tetapi memiliki akses mudah terhadapnya, sebagai tempat berjalan jalan, duduk – duduk bersantai dan dilengkapi dengan unsur – unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan dalam menikmati suasana.

Menurut Rubenstein (1978) mal merupakan penggambaran dari kota yang terbentuk oleh elemen – elemen :

- a. Anchor (Magnet)
merupakan transformasi dari “nodes” dapat pula berfungsi sebagai landmark. Perwujudannya berupa plaza dalam shopping mall.
- b. Secondary Anchor (Magnet Sekunder)
merupakan transformasi dari “ district ” perwujudannya berupa retail store , supermarket superstore dan bioskop
- c. Street mall
Merupakan transformasi “ paths ” perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet – magnet
- d. Landscaping (pertamanan)
Merupakan transformasi dari “edges ” sebagai pembatas pusat pertokoan di tempat – tempat luar.

II.2.5 Open Mall

Adalah mal tanpa pelingkup. Keuntungannya adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah. Kerugiannya berupa kendala climatic control, (berpengaruh terhadap kenyamanan dan kesan pewadahan kuang.

II.2.6 Studi Preseden Open Mall

II.2.6.1 Paris Van Java Mall, Bandung

Mall paling terkenal di Bandung ini terletak di Jl. Sukajadi no 137-139. Dari Jakarta kita dapat melewati gerbang tol pasteur . Mall ini didirikan pada Juli 2006 dirancang dengan nuansa open air, burung- burung dibiarkan terbang bebas di udara hias yang berterbangan bebas. Faktor lain yang menjadi daya tarik adalah konsep bangunan yang kental dengan desain Eropa.

Keunikan dari Paris Van Java Mall adanya sebuah kolam ikan besar di depan kafe-kafe yang berjajar. Kolam ikan itu hanya terisi hingga sekitar tahun 2007, namun sekarang dikosongkan. Kolam itu hingga beberapa saat yang lalu, dijadikan tempat pentas dan festival. Seperti pada tahun baru Imlek yang lalu, atraksi *barongsai* serta *naga liong* bisa kita saksikan di kolam ini. Berikut adalah tenant yang menyewa di Mall tersebut

Tabel 2.1 Daftar Penyewa Tenant di PVJ Mall, Bandung

sumber : Wikipedia.com,2013

Lantai	Penyewa
LG (<i>Concourse Level</i>)	A&W, Advance, ATM Bank Mega, ATM OCBC NISP, Canadian Chiropractic, Carrefour, D'Glance Ice Cream, Daily Fresh, Jurassic World Kids Playground, Kids Smile, Kid X, Madato, Mister Baso, Mr. Blend, PAXI Barbershop, Pet & Co, Snack Corner
UG (<i>Glamour Level</i>)	Allamanda, ATM BCA, ATM Mandiri, Bank BJB, Bao Dim Sum, Bellagio, Boeatan Bandung Bagus-Bagus, BreadTalk, Cellini, Charmant, Chocodot, Chocolat, Cold Stone Creamery, Cool Kids, D'Paris, D'Renbellony, Dicken's, Dot Bravo,

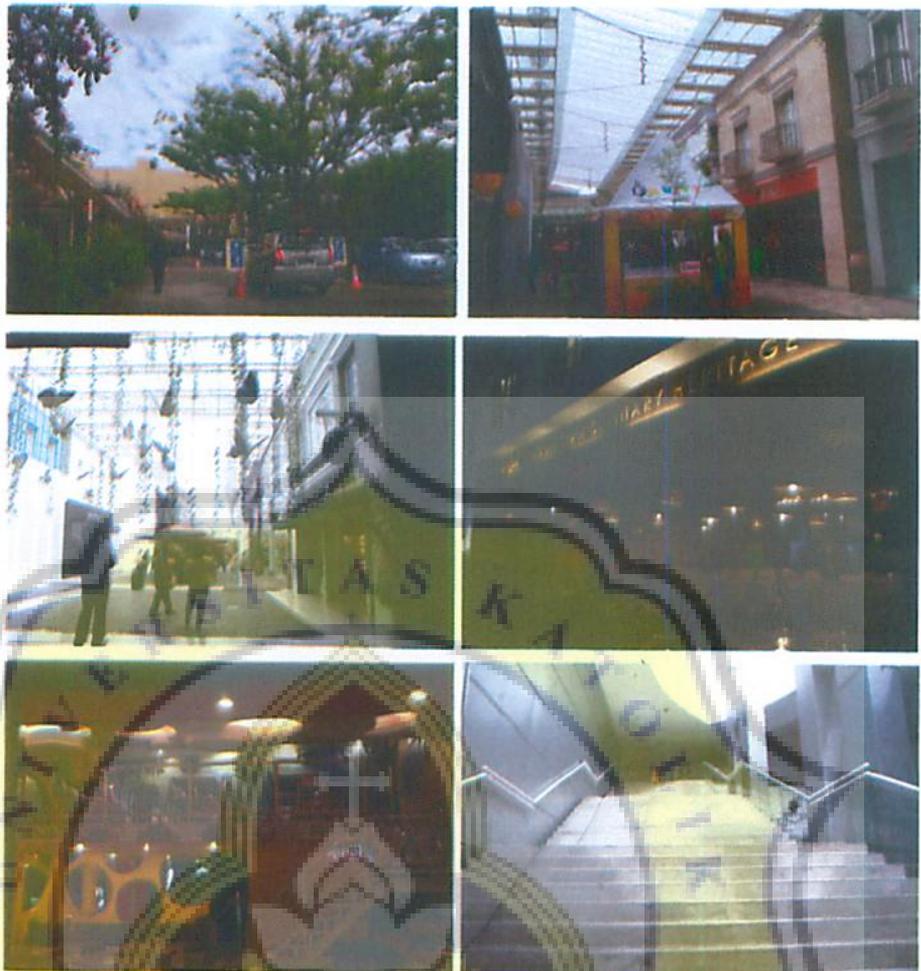
Dravyena Couture, ELC (Early Language Center), El Verne, Fisik, Game Master, Global Fortuna, Gramedia, Guardian, Ice Cream Gentong, Heartwarmer, Icons, Innovation Store, Jonas Photo, Just Jeans, Kettler, KhakiKakiku, Kimochi, Kinderhaus, Lock n Lock, Loly Poly, M1 Hobby, Marie Kay, Mikkiyo, Miss Selfridge, Missha, Mothercare, Muji Dept. Store, Myrtle, My Size, Naughty, Nautica, New Look, Next, Opera, Ozero, Papa Xous, Papaya Supermarket, Payless Shoesource, Pendopo Anjani, Perfect Health, Pet & Co Resto, Pet Shop, Puma, Purezento, Qua Li, Quinna Molla, Rinnai, Risik, Sagoo Kitchen, Samba, Shaga Fitness & Health, Skechers, Smitten Yoghurt, Soccer Station, Sogo Dept. Store, Sour Sally, SpEx Symbol, Sport Station, Sushi Tomo, Symbolize, Tahu Talaga, Thumb Thumb Bear, Tiffany's House, Tutti Frutti, Valire, Wahana Kerang, Wakaka Simply Asian Meals, Wellcomm, X8, XOXO, Zojirushi

GF (Resort Level)

Aigner, Ali Baba Kebab Haus, Arnon Brook, ATM ANZ, ATM Citibank, ATM HSBC, Auntie Anne's, Azzura, Bally H.O.B, Bébé Bloom, Beetlebug, Berry Castle, Blitzmegaplex, BMC, Briko, Burger King, By The Sea, Cache & Cache, Cafe Halaman, Calvin Klein, Carla On Stage, Central Watch, Charles & Keith, Converse, Crackberry, Daiso, Day's & Smoothie, De'ritz, Diamond House, Dorothy Perkins, Duta Suara Musik, E-Plex, Esprit, Evita Peroni, Frankfurter Hot Dog, Front Page, Gelato Bar, Giordano, H.E.M.A, Inul Vizta Family Karaoke, J.CO Donuts & Coffee, Javana Bistro, Katjapiring, KFC, Kipling, Lacoste, Laya, Le Monde, La Pucci, La Senza, Little Tokyo, Logo, Lumière, Manchester United Café & Bar, Mango, Marks & Spencer, Marks & Spencer Food Section, Memang Beda Art Giftshop, Ménél, Mocha Blend, Nike, Nine West, Nixon, One Art, Optik Melawai Gallery, Optik Seis, Optik Tunggal, OXA, Pepper Lunch, Perfect Fit, Phoebe & Chloe, Planet Sports, Planet Surf, PLG, Précieux, Promod, Quiksilver, Raffels, Rip Curl, Rollaas Cafe, Roxy, Samaya, Samsonite, Secret Garden, Shin Men Japanese Resto, Skin Food, Sogo Dept. Store, Sport Station, Stradivarius, Stocking House, Sushigroove, Swatch, Ta Wan Restaurant, The Body Shop, The Face Shop, The King Duck, The Pancake Parlour, Tissot, Top Man Top Shoes, Urban Icon, VNC, Watch Time International, Wonderful Batik, Wongbandung, Zara, Zenbu, Zoom, Zuki Suki

1(Sky Level)

Blitzmegaplex, Celebrity Fitness Express, Garden Ice, Lactasari, Lemonade Karaoke & Cafe, Odeum, The Mansion - Night Club, Pure - Loung



**Gambar 2.12 Foto Survey Paris Van Java Mall ,
Bandung**

sumber : Dokumen Pribadi,2013

Dengan sirkulasi yang nyaman , pengunjung merasa betah dengan nuansa interior . Perancangan interior di setiap retail memberikan efek visual yang berbeda bagi pengunjung. Koridor terbuka memberikan kesegaran . Konsep open minded ini sangat jarang ditemui di Indonesia. Mall yang memperhatikan kesehatan lingkungan dan manusia menjadi studi preseden kali ini . Mall semacam ini menjadi landmark kota Bandung. Wisatawan dari luar kota pasti akan menuju tempat ini ketika mereka ke Bandung karena jalur transportasi yang mudah.

II.2.6.2 Ciampelas Walk (Ciwalk Mall , Bandung)



Gambar 2.13 Foto Survey Ciwalk Mall , Bandung

sumber : Dokumen Pribadi,2013

Tidak jauh berbeda dengan Paris Van Java Mall, Mall yang satu ini lebih terkesan alami karena terletak di dataran landai kota Bandung yakni Ciampelas. Pusat perbelanjaan yang ramah lingkungan ini sama sekali tidak merusak kontur tapak yang ada, Pengunjung dibuat menikmati keindahan alam yang berpadu dengan citra arsitektural. sirkulasi juga sangat diperhatikan, lebar jalan untuk keselamatan pejalan kaki dan pengendara mobil.

II.2.7 Dimensi Mall

Tidak ada kriteria khusus mengenai panjang maksimal mall, tetapi berdasarkan penyelidikan di Amerika Serikat panjang minimal adalah 180m dan panjang maksimalnya 240m. mall yang terlalu panjang dapat melelahkan pengunjung.

panjang mall dapat dipecahkan dengan square, courts, dan ruang terbuka lainnya. Ruang ini selain berfungsi untuk menampung fasilitas tempat duduk, tanaman dan elemen lainnya juga harus dapat menyediakan ruang yang cukup untuk menampung pengunjung pada saat ramai sehingga kemacetan dapat dihindari. Total area pada mall (termasuk court dan square) minimal 10% dari total luas lantai shopping mall.

Hubungan antara lebar dan tinggi mall sangat penting karena kedua unsur tersebut mempunyai pengaruh psikologis yang kuat terhadap pengunjung. Jadi pengaturan panjang, lebar dan tinggi koridor harus sangat diperhatikan dengan mempertimbangkan jarak pandang pengunjung agar terbentuk mall yang nyaman.

besaran kolom pada mall rata-rata memiliki besar yang sama dari lantai satu sampai lantai teratas berdasarkan keadaan di Amerika Serikat pada umumnya pola yang paling berhasil adalah yang berbentuk sederhana seperti huruf I, T, L hal ini sesuai dengan karakteristik pengunjung yang biasanya menginginkan kemudahan dalam menemukan toko / tempat yang dituju. Bentuk mall yang paralel (double corridor) atau pola kompleks lainnya umumnya kurang berhasil dalam arti relatif sedikit dikunjungi orang. (sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 238)

II.2.8 Penataan Letak Retail di Sepanjang Mall

Dengan penataan sirkulasi mall yang hanya memiliki satu koridor diharapkan semua retail dapat dilewati pengunjung sehingga semua retail mempunyai nilai komersial yang sama. Penataan retail tenant dan anchor tenant yang baik dapat saling mendukung terjadinya aliran pengunjung yang merata di sepanjang mall. Komposisi yang baik adalah 50% retail tenant dan 50% retail anchor. (sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 239)

II.2.9 Pencahayaan di Mall

Untuk menunjang konsep ruang yang menerus (continuous space) pada mall, bagian atap mall biasanya diselesaikan dengan skylight yang berfungsi memasukan cahaya matahari kedalam bangunan sebanyak banyaknya di siang hari.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 239)

II.2.10 Elemen Arsitektural di Mall

Elemen – elemen arsitektur yang dapat ditempatkan di sepanjang mall di antaranya adalah bangku, arena bermain, kios, kotak, telepon tempat sampah, penunjuk arah, jam dan sebagainya. Elemen ini selain digunakan sesuai

Area duduk merupakan sarana penting yang dibutuhkan pengunjung shopping mall karena area duduk dapat menjadi area komunikasi dan interaksi sosial selain sebagai tempat beristirahat, bangku didesain sederhana agar pengunjung tidak terlalu lama duduk

Area bermain pada mall dapat berfungsi ganda, yaitu sebagai tempat bermain anak-anak ketika orang tuanya berbelanja serta sebagai feature pada mall dengan mengambil bentuk-bentuk yang menarik

Kios-kios pada jalur mall berfungsi sebagai faktor penarik pengunjung dan memberi variasi bagi suasana mall. (sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 242)

Jadi mal merupakan focal point. prinsip yang perlu ditekankan pada pola tersebut adalah design control zone, tenant mix, dan design criteria, masing –masing prinsip tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Design control zone

untuk mencapai rancangan mal yang efektif, perlu digagas rancangan zona yang terkontrol (control zone) yang dimaksud dengan control zone adalah bentuk zona yang terkontrol dari ruang internal , yakni ruang – ruang sewa, dalam arti zona tersebut dapat diperhatikan dan membawa dampak positif timbal balik dengan ruang sewa di sekitarnya. Control zone bertujuan untuk mencapai kontinuitas arus pengunjung melalui efek pingpong sehingga semua ruang bernilai strategis sama, tidak terdapat daerah yang mati, sehingga efektivitas komersial dapat tercapai. Control zone ini dicapai melalui pola mall (pola yang memungkinkan adanya zona yang dapat dikontrol oleh ruang sewa / retail disekitarnya) magnet / anchor (peletakkannya dalam mall perlu dipertimbangkan sebagai magnet bagi seluruh retail yang terdapat dalam mal tersebut. pembatasan panjang dan lebar mal masih memungkinkan bagi pengunjung dan tenant dari setiap retail untuk memperhatikan secara visual kondisi zona dan retail yang lain serta pembatasan tinggi bangunan. Pembatasan panjang dan lebar mall diterapkan pada perancangan shopping mall dengan pertimbangan kenyamanan pejalan kaki dan komunikasi antar tenant. pembatasan tinggi bangunan dilakukan agar orientasi horisontal tercapai

b. Tenant mix

Tenant mix adalah strategi pencampuran penyewa ruang (pedagang) dari berbagai jenis barang dagangan. Strategi ini sesuai dengan tuntutan kemudahan konsumen dalam bentuk one stop shopping , yaitu kemudahan mendapatkan semua jenis kebutuhan dalam satu tempat / mal . Dengan beragamnya jenis barang dagangan yang

ditawarkan dalam satu mal, magnet dan unit retail pada shopping mall perlu dikelompokkan berdasarkan materi dagangan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan persaingan yang mematikan (sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal. 245)

II.2.11 Kriteria Disain di Dalam Mall

Pada penawaran ruang sewa shopping mall , perancangan dari masing – masing unit sewa telah ditentukan sebelumnya kepada tenant .. menyangkut perwujudan fisik seperti ketentuan mengenai bahan, warna, desain interior dan lain – lain yang mengutamakan kesatuan bukan keseragaman. Berdasarkan prinsip perancangan dan karakter dasarnya maka strategi perancangan shopping mall adalah sistem pusat belanja dengan elemen utama mall berupa koridor tunggal bagi pejalan kaki yang menghubungkan / mengorganisasikan unit sewa pada tiap sisi dan karakter tertentu.

Area perbelanjaan

- shopping mal
- supermarket
- departmenstore
- toy store and playground
- international
- duty free shop
- duty free boutique
- bazaar room
- mega book shop

II.3 Hospitality Building (Apartment)

Pengertian dari Hospitality Building adalah bangunan yang disediakan untuk beristirahat . Menginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Mengapa bukan hotel , karena disana hotel sudah banyak . Apartment dipilih menjadi bangunan utama dari fungsi hospital karena konteks apartment menyediakan fasilitas

pribadi yang lebih lengkap. Melihat dari subjek pelaku bisnis lebih membutuhkan tempat tinggal atau homestay dengan fasilitas cukup dan harga murah. Maka Proyek ini menyediakan apartment sewa. Kelebihan lainnya adalah, satu tim dapat tinggal bersama dalam satu ruang karena tersedia minimal dua kamar.

II.3.1 Pengertian Apartment

1. Menurut Endy Marlina dalam bukunya yang berjudul Perancangan Bangunan Komersial (2008, p86), apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dari keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan.
2. Menurut CIC Consulting Group, studi tentang trend dan peluang Investasi Pendirian Apartemen, Kondominium di DKI Jakarta, PT Capricorn Consult (1995), apartemen adalah suatu kompleks tempat tinggal (rumah susun) beberapa unit ruangan yang bersifat mewah, sehingga biasanya untuk kalangan menengah ke atas atau warga negara asing yang bekerja di Indonesia.

II.3.2 Penataan bangunan Apartment

Penataan ruang-ruang dapat dibedakan menjadi beberapa tipe, yaitu:

1. *Center Corridor Plan*

Merupakan penataan apartemen dengan denah yang menunjukkan adanya koridor yang diapit oleh hunian yang terdapat pada kedua sisinya. Penataan seperti ini dimungkinkan untuk lokasi dengan bentukan memanjang, dengan view di kedua sisi bangunan yang baik sehingga dapat dinikmati dari kedua sisi bangunan.

2. *Open Corridor Plan*

Merupakan penataan ruang-ruang yang memiliki satu koridor untuk melayani satu deret unit hunian. Keuntungan penataan semacam ini adalah dimungkinkannya sirkulasi silang penghawaan dapat dimaksimalkan.

3. *Tower Plan*

Pada apartemen tipe *tower plan*, denahnya terdiri dari satu core pusat dengan unit-unit hunian mengelilinginya. Tipe ini biasanya dibangun di lokasi yang sempit dengan bentuk bangunan tinggi.

4. *Cross Plan*

Denah untuk apartemen tipe ini memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu core. Biasanya tipe ini dibangun di area-area pusat kota dengan luasan site cukup, yang mempunyai view ke segala arah relatif baik.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal.96)

II.3.3 Klasifikasi Apartment

Rancangan bangunan apartemen berbeda dengan rancangan hunian pada umumnya karena apartemen bertujuan untuk di komersialkan. Menurut Endy Marlina dalam bukunya yang berjudul: Panduan Perancangan Bangunan Komersial apartemen dapat digolongkan menurut beberapa kriteria, yaitu:

1. Klasifikasi Apartemen menurut kepemilikannya

a. Apartemen Sewa

Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang disewakan kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu.

b. Apartemen Beli

Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada masyarakat dengan harga tertentu.

2. Klasifikasi Apartemen menurut kepemilikannya

a. Apartemen milik bersama (*cooperative*)

Merupakan apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Pembiayaan perawatan dan pelayanan dalam apartemen dilakukan bersama oleh semua penghuni sehingga tanggung jawab pengembangan gedung menjadi tanggung jawab semua penghuni.

b. Apartemen milik perseorangan (*condominium*)

Merupakan apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni tetap wajib membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

3. Klasifikasi Apartemen menurut Jumlah Kamarnya

a. Tipe Studio ($18 \text{ m}^2 - 45 \text{ m}^2$)

Tipe ini mengutamakan efisiensi penggunaan ruang-ruang. Hanya tersedia ruangan tanpa sekat.

b. Tipe satu ruang tidur ($36 \text{ m}^2 - 54 \text{ m}^2$)

Apartemen ini berkapasitas 2-3 orang, misalnya pasangan yang baru menikah dengan anak atau tanpa anak.

c. Tipe dua ruang tidur ($45 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2$)

Apartemen ini berkapasitas 3-4 orang, misalnya keluarga dengan satu atau dua anak. Pada tipe ini biasanya ruang keluarga dan ruang makan dipisah.

d. Tipe tiga ruang tidur ($54 \text{ m}^2 - 108 \text{ m}^2$)

Apartemen ini berkapasitas 4-5 orang, misalnya keluarga besar dengan tiga anak atau lebih.

e. Tipe empat ruang tidur ($100 \text{ m}^2 - 135 \text{ m}^2$)

Apartemen ini berkapasitas 5-8 orang, misalnya keluarga besar

dengan tiga sampai enam anak, atau pemakaian tiga generasi (kakeknenek, ayah-ibu, dan anak-anak).

4. Klasifikasi Apartment berdasarkan jumlah lantainya

- a. Apartement simplex
- b. Apartement duplex
- c. Apartement triplex

Secara garis besar Apartemen dapat diartikan sebagai bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang ada.

(sumber : Panduan Perancangan Bangunan Komersial Hal.97-110)

II.4 Permasalahan Desain

1. Bagaimana menata massa antar bangunan sehingga terjadi integerasi dalam nuansa arsitektur urban cruise
2. Bagaimana menciptakan kompleks pusat bisnis dan entertainment yang nyaman dan dapat saling menguntungkan antar fasilitas dan bermanfaat dalam skala jangkauan kota
3. Bagaimana menata ruang-ruang komersial agar maksimal sehingga ruang-ruang yang tersedia menjadi fungsional.
4. Bagaimana mengolah landscaping dalam lahan yang luas
5. Bagaimana menata area dropoff menurut fungsi masing-masing didalam satu bangunan
6. Bagaimana menata sirkulasi yang sehat sehingga kesehatan psikologis pekerja dan pengunjung dapat diperhatikan dengan baik
7. Bagaimana menata area parkir sehingga maksimal.

II.4 Penjelasan Fokus Kajian Integrasi Fungsi pada Futuristik Desain Superblok

1. Arti Kata Integrasi

Menurut kamus bahasa indonesia , merupakan pembaruan hingga menjadi kesatuan yang utuh atau bulat. Dalam konteks kebudayaan ,

merupakan penyesuaian antara unsur kebudayaan yang saling berbeda sehingga mencapai suatu keserasian fungsi dalam kehidupan masyarakat. Dalam konteks kelompok merupakan penyesuaian perbedaan tingkah laku warga suatu kelompok yang bersangkutan.

berintegrasi berarti , berpadu (verba) ; bergabung menjadi kesatuan yang utuh mengintegrasikan ; menggabungkan atau menyatukan

2. Arti Kata Fungsi

Menurut KBBI , pengertian fungsi adalah jabatan (pekerjaan) yang dilakukan. Misalnya jika ketua tidak ada , wakil ketua melakukan fungsi ketua. Fungsi juga bisa berarti faal (kerja suau bagian tubuh) jantung adalah memompa dan mengalirkan darah.

Dalam ilmu matematika arti kata fungsi adalah besaran , yang berhubungan jika besaran yang satu berubah , besaran yang lain juga berubah . Definisi Fungsi adalah kegunaan suatu hal. Ini juga beisa berarti peran sebuah ,unsur bahasa dalam satuan sintaksis yang yang lebih luas (seperti nomina sebuah subjek)

3. Arti Kata Futuristik Desain

Futuristik mempunyai arti yang bersifat mengarah atau menuju masa depan. Futuristic adalah lambang perubahan, dinamis dan menembus ruang tidak nampak. Citra futuristik pada bangunan berarti citra yang mengesankan bahwa bangunan itu berorientasi ke masa depan atau citra bahwa bangunan itu selalu mengikuti perkembangan jaman yang ditunjukkan melalui ekspresi bangunan.

Fleksibilitas dan kapabilitas bangunan adalah salah satu aspek futuristik bangunan. Fleksibilitas dan kapabilitas sendiri adalah kemampuan bangunan untuk melayani dan mengikuti perkembangan tuntutan dan persyaratan pada bangunan itu sendiri. Sedangkan kemampuan untuk melayani dan mengikuti perkembangan jaman hanya bisa diwujudkan atau diimplementasikan dalam penampilan dan ungkapan fisik bangunan.

Arsitektur futuristik menurut Buckminster Fuller adalah langkah perancangan suatu bangunan untuk penghematan di segala bidang "Doing More With Less".

