

## **BAB 2**

### **KAJIAN PUSTAKA DAN PRESEDEN (PEMBANDING)**

#### **2.1 Kajian Tentang Ruang Dan Bentuk Dalam Arsitektur**

Dibutuhkan kajian atau teori sebagai dasar untuk merancang bangunan sehingga dapat masuk dalam kategori bangunan arsitektural dengan landasan teori arsitektur seperti sebagai berikut penjelasannya.

##### **2.1.1 Pengertian Ruang**

Ruang didefinisikan sebagai tempat atau wadah bagi manusia atau makhluk lainnya yang hidup dalam rangka melakukan kegiatan untuk melangsungkan kehidupan didunia (Ibid, Budi Suprianto).

Adapun juga Jayadinata (1999), mengemukakan bahwa ruang dapat merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas geografis, yaitu batas menurut keadaan fisik, sosial, atau pemerintahan yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah dibawahnya serta lapisan udara diatasnya, jadi penggunaan tanah dapat berarti pula tata ruang.

##### **2.1.2 Unsur Terbentuknya Ruang**

Secara umum, ruang dibentuk oleh tiga elemen pembentuk ruang yaitu (Surasetja, Irawan. 2007. Fungsi, ruang, bentuk dan ekspresi dalam arsitektur) :

- a. Bidang alas/lantai (the base plane), karena lantai merupakan pendukung kegiatan kita dalam suatu bangunan, sudah tentu secara struktural harus kuat dan awet. Lantai juga merupakan unsur yang penting didalam sebuah ruang, bentuk, warna, pola dan teksturnya akan menentukan sejauh mana bidang tersebut akan menentukan batas-batas ruang dan berfungsi sebagai dasar dimana secara visual unsur-unsur lain di dalam ruang dapat dilihat.
- b. Bidang dinding/pembatas (the vertical space divider), sebagai unsur perancangan bidang dinding dapat menyatu dengan bidang lantai atau dibuat sebagai bidang yang terpisah. Bidang 53 tersebut bisa sebagai latar belakang yang netral untuk unsurunsur lain di dalam ruang atau sebagai unsur visual yang aktif didalamnya. Bidang dinding ini dapat juga transparan seperti halnya sebuah sumber cahaya atau suatu pemandangan.
- c. Bidang langit-langit/atap (the overhead plane), bidang atap adalah unsur pelindung utama dari suatu bangunan dan berfungsi untuk melindungi bagian dalam dari pengaruh iklim. Bentuknya ditentukan oleh geometris dan jenis material yang digunakan pada strukturnya serta cara meletakkannya dan cara melintasi ruang diatas penyangganya. Secara visual bidang atap merupakan

"topi" dari suatu bangunan dan memiliki pengaruh yang kuat terhadap bentuk bangunan dan pembayangan.

### 2.1.3 Pengertian Bentuk

Bentuk mengacu pada karakteristik visual dan fisik suatu bangunan. Bentuk merupakan elemen dasar yang membentuk struktur dan penampilan estetika dari suatu bangunan. Pengertian bentuk dalam arsitektur dapat didefinisikan sebagai perpaduan antara dimensi, proporsi, relasi spasial, dan elemen-elemen struktural yang membentuk tampilan visual dan bentuk fisik bangunan.

Bentuk dalam arsitektur dapat menggambarkan berbagai hal, seperti geometri, skala, tekstur, ritme, dan komposisi. Setiap elemen dan detail dalam suatu bangunan berkontribusi pada bentuk keseluruhan, menciptakan identitas unik dan karakteristik arsitektur.

(Francis D.K. Ching, "Architecture: Form, Space, and Order." Wiley, 2014.)

Bentuk dalam arsitektur merupakan salah satu elemen yang sangat penting dalam merancang dan membentuk bangunan. Berikut adalah beberapa informasi tambahan mengenai pengertian dan peranan bentuk dalam arsitektur:

1. **Representasi Visual:** Bentuk adalah cara visual untuk mewakili bangunan. Ini melibatkan dimensi, bidang, volume, dan geometri dari elemen-elemen bangunan. Melalui bentuk, arsitek dapat mengkomunikasikan ide desain, konsep, dan karakter bangunan kepada pengamat.
2. **Identitas dan Karakter:** Bentuk dapat menjadi ciri khas dan menggambarkan karakteristik suatu bangunan. Misalnya, sebuah bangunan dengan bentuk melengkung dan lembut mungkin mencerminkan kesan yang berbeda dengan bangunan dengan bentuk tajam dan sudut-sudut yang tegas. Bentuk dapat menciptakan identitas visual yang unik dan menggambarkan tujuan, fungsi, atau tema bangunan.
3. **Fungsi dan Tata Ruang:** Bentuk juga berhubungan erat dengan fungsi dan tata ruang bangunan. Bentuk dapat mempengaruhi pengaturan ruang di dalam bangunan, seperti distribusi ruangan, aliran sirkulasi, dan hubungan antar-ruang. Misalnya, bentuk bangunan yang terbuka dengan ruang terbuka di tengahnya dapat memberikan tata ruang yang terbuka dan interaksi yang lebih baik antara penghuni.
4. **Estetika dan Keselarasan:** Bentuk memiliki peran penting dalam menciptakan estetika bangunan. Penggunaan proporsi, skala, dan komposisi yang tepat dalam bentuk dapat menciptakan tampilan visual yang

menyenangkan dan harmonis. Bentuk yang seimbang dan proporsional dapat memberikan keindahan dan kepuasan estetik bagi pengamat.

5. Hubungan dengan Lingkungan: Bentuk juga dapat berhubungan dengan lingkungan sekitar. Bangunan dapat merespons konteks lingkungan, baik secara visual maupun fungsional. Misalnya, bangunan dengan bentuk yang menyesuaikan atau meniru elemen alam sekitarnya dapat membantu integrasi bangunan dengan lingkungan, menciptakan harmoni visual dan keselarasan.
6. Eksplorasi Kreatif: Bentuk dalam arsitektur juga merupakan tempat bagi eksplorasi kreatif. Arsitek dapat menggunakan bentuk untuk menciptakan desain yang inovatif, unik, dan menarik. Mereka dapat mengeksplorasi berbagai bentuk geometris, struktur organik, atau bahkan bentuk yang tidak terduga untuk menciptakan bangunan yang menarik perhatian dan memberikan pengalaman visual yang menarik.

## **2.2 Kajian Tentang Objek Rancangan**

### **2.2.1 Mixed-Use Building**

#### **1. Pengertian**

Mixed-use building, atau bangunan yang memiliki fungsi beragam dalam satu struktur, merupakan konsep perancangan yang semakin populer dalam perkembangan perkotaan modern. Dalam desain mixed-use building, berbagai jenis fungsi seperti perumahan, perkantoran, ritel, hiburan, dan fasilitas publik, disatukan dalam satu bangunan atau kompleks. Keuntungan dari mixed-use building adalah adanya sinergi antara fungsi-fungsi yang berbeda, menciptakan lingkungan yang lebih hidup, efisien, dan berkelanjutan. Beberapa tinjauan umum mengenai mixed-use building meliputi :

1. Integrasi Fungsi Beragam: Mixed-use building memungkinkan penggunaan lahan yang lebih efisien dengan menggabungkan fungsi-fungsi yang berbeda dalam satu bangunan atau kompleks. Hal ini memungkinkan penghuni atau pengguna bangunan untuk memiliki akses yang mudah dan nyaman ke berbagai fasilitas yang mereka butuhkan.
2. Keberagaman Penggunaan : Dalam mixed-use building, keberagaman penggunaan ruang sangat penting. Bangunan tersebut dapat mencakup ruang perumahan untuk tinggal, ruang perkantoran untuk bekerja, ruang komersial untuk berbelanja, ruang rekreasi untuk bersantai, dan fasilitas publik seperti taman atau ruang terbuka. Hal ini menciptakan lingkungan yang beragam dan menarik bagi penghuni dan pengunjung.
3. Keuntungan Lokasi: Mixed-use building seringkali ditempatkan di lokasi strategis di pusat kota atau daerah yang ramai. Dengan demikian, penghuni

atau pengguna bangunan dapat mengakses berbagai layanan dan fasilitas dengan mudah, seperti transportasi publik, pusat perbelanjaan, restoran, dan tempat hiburan. Hal ini memberikan keuntungan dalam hal mobilitas dan kenyamanan.

4. Pengurangan Lalu Lintas: Dengan adanya beragam fungsi dalam satu bangunan, mixed-use building dapat mengurangi kebutuhan perjalanan jarak jauh antara tempat tinggal, tempat kerja, dan tempat rekreasi. Hal ini dapat mengurangi tekanan lalu lintas di jalan raya dan berkontribusi pada pengurangan emisi gas rumah kaca.
5. Interaksi Sosial: Mixed-use building menciptakan peluang interaksi sosial antara penghuni, pengguna, dan komunitas sekitar. Dengan memiliki berbagai fungsi dalam satu lokasi, orang dapat berinteraksi, berbagi pengalaman, dan memperkuat ikatan sosial.
6. Keberlanjutan Lingkungan: Mixed-use building dapat didesain dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip keberlanjutan lingkungan, seperti penggunaan material ramah lingkungan, efisiensi energi, manajemen limbah, dan penerapan teknologi hijau. Hal ini dapat mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan.

## 2. Sejarah

Menurut sebuah artikel tentang sejarah mixed use building, awal mula adanya mixed use building berasal dari bangunan Greek Agora dan Roman Bath. Sebagai pasar yang terletak di pusat kota Greek. Selain itu digunakan sebagai tempat untuk berkumpul dan berdiskusi tentang masalah sosial-politik. Begitu pula dengan Roman Bath, bangunan ini berfungsi sebagai tempat diskusi umum. Tempat ini juga berfungsi sebagai tempat latihan dan pusat hiburan, seperti perpustakaan, teater, hall, lapangan olahraga dan restoran. The Greek dan Bath merupakan contoh dari bangunan beragam fungsi dengan skala bangunan besar.

Adapun Pada kota Renaissance dan Baroque, rumah digunakan pula sebagai tempat untuk berjualan. Mereka bekerja dan tinggal di toko itu. Bangunan beragam fungsi berawal dari bangunan yang berfungsi sebagai hunian dan sebagai tempat untuk bekerja, dalam skala kecil lebih dikenal dengan sebutan ruko rumah toko. Lantai bawah rumah digunakan sebagai tempat untuk tinggal. Kemudian sesuai penemuan dan perkembangan trend pada pertengahan abad ke 20, pola mixed use di perkotaan pun turut merubah. Di banyak daerah yang baru di berbagai kota diseluruh dunia bercirikan jumlah tingkat pertumbuhan rendah dan terdapat retail pada pusat perbelanjaan besar, serta eceran di pinggir jalan dalam jumlah tinggi. Kenyataannya adalah bahwa sebagian besar ruang kantor di Indonesia dan banyak ruang baru di kota-kota lain di dunia sekarang ditemukan kosong, kepadatan suburban rendah, kantor taman, kabupaten, dan koridor. Walaupun pola ini terkenal pada abad 20, namun model-model pembangunan yang ditawarkan selama abad

baru adalah pendekatan pembangunan modern yang digabung dengan konsep mixed use . Meskipun ini baru digunakan dengan perkembangan yang belum dominan, banyak orang semakin tertarik untuk mengaplikasikannya.

### **3. Ciri – ciri**

Beberapa ciri-ciri mixed use building Menurut Schwanke dalam (Dea Nurani, 2008) berikut merupakan ciri-ciri dari mixed use building, yaitu :

- a. Terdapat tiga fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut.
- b. Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsifungsi yang terdapat di dalamnya.
- c. Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya.
- d. Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

#### **2.2.2 Klasifikasi Rancangan**

##### **1. Apartemen**

Apartemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, serta kamar mandi yang terletak pada satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal.

Berdasarkan Neufert, 1996, Apartemen yaitu bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan.

Sehingga, secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang memiliki unit-unit hunian, di mana setiap unit terdapat ruang yang dapat menampung aktifitas sehari-hari, dan antar penghuni saling berbagi fasilitas yang disediakan secara bersama-sama. Berikut adalah beberapa karakteristik Apartemen.

1. Memiliki lebih dari dua lantai dan biasanya bangunan berbentuk vertikal.
2. Dalam satu lantai terdiri dari unit-unit hunian.
3. Setiap hunian terdiri dari tiga macam ruang, yaitu ruang tidur, dapur, dan kamar mandi.
4. Setiap unit akan mendapatkan jenedela yang menghadap ke luar ruangan.
5. Biasanya dibangun di lokasi yang strategis, seperti dekat dengan fasilitas umum dan infrastruktur.
6. Mempunyai sejumlah fasilitas bersama.
7. Umumnya memiliki area komersil pada bangunan atau lingkungan apartemen.

8. Terdapat sirkulasi vertical seperti tangga dan lift, dan sirkulasi horizontal berupa koridor.
9. Keamanan, ketenangan, dan privasi lebih terjaga karena biasanya memiliki sistem keamanan 24 jam.
10. Struktur bangunan dapat bertahan jangka waktu lama.

Apartemen dibedakan menjadi beberapa klasifikasi, diantaranya :

**A. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Kepemilikan**

Terdapat dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain

1. Apartemen dengan Sistem Sewa
2. Apartemen dengan sistem beli

**B. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Golongan Sosial**

Menurut (Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), apartemen dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

1. Apartemen Sederhana
2. Apartemen Menengah
3. Apartemen Mewah
4. Apartemen Super Mewah

**C. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Penghuni**

Penghuni merupakan salah satu elemen penting yang menjadi dasar terbentuknya ruang-ruang bangunan apartemen. Berdasarkan penghuni (Savitri, Ignatius Dkk, 2007) jenis apartemen dibagi menjadi empat, yaitu:

1. Apartemen Keluarga
2. Apartemen Lajang
3. Apartemen Pebisnis/Ekspatrial
4. Apartemen Manula

**D. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggian**

Dalam Buku Housing yang ditulis oleh John Masci (Masci, 1982), macam apartemen berdasarkan ketinggian bangunan adalah sebagai berikut.

1. Low Rise Apartment
2. Medium Rise Apartment
3. High Rise Apartment

**E. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Pelayanan Koridor**

Menurut John Masci dalam bukunya Housing, macam apartemen berdasarkan pelayanan koridor digolongkan menjadi 4 yaitu:

1. Exterior-Corridor System
2. Central Corridor System
3. Point Block System

#### 4. Multicore System

##### F. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horizontal

Berdasarkan sirkulasi horizontal, apartemen dibedakan menjadi 2:

1. Single-loaded Apartment
2. Double-loaded Apartment

##### G. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen ini dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Lynch, 1984: 280-281).

1. Walk-up Apartment
2. Elevator Apartment

##### H. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ruang Tidur Per Unit Hunian

Menurut Joseph deChiara dalam bukunya yang berjudul "Time Saver Standards for Residential Development" (De Chiara, 1984), apartemen dibedakan berdasarkan jumlah ruang tidur per unit hunian.

1. Apartemen efisien (efficiency apartment)
2. Apartemen dengan satu ruang tidur (one-bedroom apartment),
3. Apartemen dengan dua ruang tidur (two-bedroom apartment)
4. Apartemen dengan tiga tempat tidur (three-bedroom apartment)
5. Apartemen dengan empat ruang tidur (four-bedroom apartment),
6. Mewah (penthouse)

##### I. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pengelolaan

1. Strata Title Apartment
2. Rental Apartment bersama.
3. Serviced Apartment

J. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai (Joseph de Chiara, 1986)

1. Simplex Apartment
2. Duplex Apartment
3. Triplex Apartment

##### K. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Ada 3 macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya yaitu (Apartments: Their Design and Development, 1967 : 46) :

1. Apartemen berbentuk Slab
2. Apartemen berbentuk Tower

## 2. Hotel

Menurut Sulastiyono dalam jurnal (Susepti, Hamid & Kusumawati, 2017) Hotel merupakan Bentuk akomodasi yang dibangun untuk tujuan komersil, yang diberikan untuk setiap orang yang ingin mendapatkan pelayanan, penginapan serta layanan makan dan minum. Selanjutnya menurut Smaradhana dan Lutfie dalam jurnal (Nur & Fadili, 2021) Hotel merupakan perusahaan yang berfokus pada industry jasa serta memiliki konsep menggabungkan suatu produk dengan layanan. Berikut adalah beberapa karakteristik Hotel.

- A. Hotel merupakan industri yang padat modal serta padat karya. Yang artinya untuk mengelola hotel memerlukan modal usaha yang besar dengan memerlukan tenaga pekerja yang banyak.
- B. Industri hotel juga dipengaruhi oleh keadaan dan perubahan yang terjadi pada sector ekonomi, politik, sosial, budaya dan keamanan dimana hotel tersebut berada.
- C. Hotel menghasilkan dan memasarkan produknya bersamaan dengan tempat dimana jasa pelayanannya dihasilkan.
- D. Hotel beroperasi 24 jam penuh tanpa adanya hari libur dalam melayani jasa terhadap pelanggan dan masyarakat.
- E. Hotel memberikan pelayanan kepada pelanggan seperti raja, selain itu menganggap pelanggan sebagai partner dalam usaha karena jasa pelayanan hotel sangat bergantung pada banyaknya pelanggan yang menggunakan fasilitas hotel tersebut.

Hotel dapat diklasifikasikan berdasarkan kelasnya. Dalam hal ini, klasifikasi hotel dibedakan menjadi beberapa tingkatan, mulai dari guest house, wisma, hotel melati, hingga hotel berbintang. Klasifikasi hotel tersebut dibuat berdasarkan spesifikasi yang dimiliki oleh setiap hotel, yaitu; luas bangunannya, bentuk bangunan, perlengkapan dan fasilitas, jumlah kamar, dan mutu pelayanannya.

1. Hotel berbintang 1 memiliki spesifikasi, Jumlah kamar standar minimal 15 kamar dengan luas minimal 20 meter persegi. Kamar mandi di dalam.
2. Hotel berbintang 2 memiliki spesifikasi, Jumlah kamar standar minimal 20 kamar dengan luas minimal 20 meter persegi. Jumlah kamar suite minimal 1 kamar dengan luas minimal 44 meter persegi. Spesifikasi lainnya; kamar mandi di dalam, ada Televisi, AC, lobi, sarana olahraga, bar, jendela, dan penerangan.
3. Hotel berbintang 3 memiliki spesifikasi, Jumlah kamar standar minimal 30 kamar dengan luas minimal 24 meter persegi. Jumlah kamar suite minimal 2 kamar dengan luas minimal 48 meter

persegi. Spesifikasi lainnya; kamar mandi di dalam, Televisi, telephone, sarana olahraga, lobi, bar, restoran, area rekreasi, valet parking.

4. Hotel berbintang 4 memiliki spesifikasi,

Jumlah kamar standar minimal 50 kamar dengan luas minimal 24 meter persegi. Jumlah kamar suite minimal 3 kamar dengan luas minimal 48 meter persegi. Luas lobi minimal 100 meter persegi. Spesifikasi lain; kamar mandi dengan air panas/ dingin, Televisi, telephone, AC, jendela, sarana olahraga, bar restoran, sarana rekreasi, bar.

5. Hotel berbintang 5 memiliki spesifikasi,

Jumlah kamar standar minimal 100 kamar dengan luas minimal 2 meter persegi. Jumlah kamar suite minimal 4 kamar dengan luas minimal 52 meter persegi. Ruangan kamar dilengkapi dengan tempat tidur dan perabot dengan kualitas tinggi. Luas lobi minimal 100 m<sup>2</sup>. Spesifikasi lain; kamar mandi dengan air panas/ dingin, Televisi, AC, telephone, jendela, sarana olahraga, restoran 24 jam, tamu bisa memesan makanan ke kamar, valet parking.

### 3. Perkantoran

Menurut KBBI, Kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau disebut juga tempat bekerja. Sedangkan Menurut Ulbert Silalahi (1997:6), Tempat penyelenggaraan kegiatan ketatausahaan berlangsung disebut kantor, yakni suatu unit kerja yang terdiri atas ruangan, personil, peralatan dan operasi pengelolaan informasi.

Tujuan kantor yaitu untuk memberikan suatu sistem pelayanan berbentuk informasi dan perekaman atau penyimpanan. Kantor memiliki fungsi dan manfaat untuk menerima keterangan atau informasi, merekam informasi, mengatur informasi, memberikan info serta membuat perlindungan aset. Adapun ciri ciri kantor diantaranya:

- A. Sebagai alat untuk menyambung pancaindra dan juga ingatan pimpinan organisasi.
- B. Membantu pimpinan dalam merumuskan pekerjaan, menyederhanakan metode kerja maupun menyederhanakan sistem manajemen untuk mencapai efisiensi dalam pekerjaan tata usaha.
- C. Membantu administrasi atau tata usaha dalam mencapai target yang telah ditentukan.

Selain itu, kantor memiliki beberapa unsur yaitu:

- A. Gedung, unsur ini terdiri dari bangunan, ruangan-ruangan dan juga perlengkapan lainnya.
- B. Personil, unsur ini terdiri dari seluruh orang yang memiliki hubungan dengan organisasi yang terdapat di kantor, seperti: pimpinan, karyawan dan lain sebagainya.

C. Peralatan, unsur ini terdiri dari alat atau mesin-mesin yang ada di kantor.

#### 4. Mall

Mall diartikan sebagai suatu area pergerakan (linier) pada suatu area pusat bisnis kota (central city business area) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki. Berbentuk pedestrian dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional (Rubenstein, 1978). Selain itu Mall adalah pusat perbelanjaan yang berintikan 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 pusat perbelanjaan (mall), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland, 1987).

Dikutip dari Nadine Beddington , Design for Shopping Centers. Dari jenis barang yang di jual dalam sebuah mall, dikelompokkan berdasarkan beberapa tipe yaitu :

1. Demand (permintaan)
2. Semi Demand (setengah permintaan)
3. Impuls (barang yang menarik)
4. Drugery

#### Jenis Mall Berdasarkan Skala Pelayanan

Berdasarkan skala pelayanan, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu :

1. Pusat perbelanjaan lokal (neighborhood center)
2. Pusat perbelanjaan distrik (community center)
3. Pusat perbelanjaan regional (main center)

#### Jenis Mall Berdasarkan Sistem Transaksi

Berdasarkan sistem transaksinya, sebuah pusat perbelanjaan dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Toko Grosir
2. Toko Eceran

#### Jenis Mall Berdasarkan Lokasi

Berdasarkan lokasi dan target konsumennya, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis sebagai berikut :

1. Pasar (market)
2. Shopping street
3. Shopping precinct
4. Shopping center
5. Departement store

6. Supermarket
7. Superstore
8. Hypermarket
9. Shopping mall
10. Town Square

## 5. Convention Center

Tempat kegiatan maupun pertemuan guna membahas permasalahan dan bertukar informasi berkaitan hal baru yang menarik untuk dibahas antar kelompok baik dari kepegawaian, negarawan, cendekiawan, usahawan menurut Keputusan 06/U/IV/1992 yang diambil dari Keputusan Direktoral Jenderal Pariwisata pada pasal 1 membahas tentang kegiatan dan jasa konvensi, pameran, dan perjalanan intensif. Pengertian Center adalah core atau inti dari sebuah konstruksi di buku yang berjudul Dictionary of Architecture and Construction (1975) karya Harris. Dari pembahasan diatas Convention Center dapat disimpulkan suatu ruangan wadah bagi sekelompok orang untuk membahas hal-hal berkaitan bidang tertentu dan saling bertukar informasi dan edukasi melalui berbagai kegiatan antara lain pertemuan, pameran, dan pertunjukan.

Jadi pengertian pusat konvensi yang dimaksud dalam penulisan ini adalah suatu tempat yang mampu mewadahi kegiatan pertemuan beberapa orang bermusyawarah untuk membahas suatu masalah tertentu atau sekedar bertukar pikiran mengenai suatu tema. Klasifikasi Convention and Exhibition Center berdasarkan karakteristik dan fasilitas yang diperlukan yaitu sebagai berikut (Penner,1991, hal. 18) :

### 1. Executive

Gedung pertemuan dan eksibisi kelas menengah dan atas, mewadahi kegiatan pelatihan, pengembangan manajemen, rencana manajemen, serta pertemuan penting.

### 2. Resort

Gedung pertemuan dan eksibisi kelas menengah dan atas yang terdapat di dalam resort/hotel. Kegiatan yang diwadahi meliputi pertemuan penting, perjalanan insentif, dan pengembangan manajemen.

### 3. Corporate

Gedung pertemuan dan eksibisi dengan sasaran untuk para pejabat perusahaan. Kegiatan yang diwadahi meliputi pelatihan staff perusahaan untuk kelas menengah ke bawah, pertemuan penting, dan pertemuan pengembangan manajemen suatu perusahaan. Fasilitas

### 4. Universitas

Gedung pertemuan dan eksibisi yang terintegrasi dengan universitas, meliputi kegiatan edukasi dan pengembangan, pertemuan ilmiah, dan pelatihan program edukasi.

#### 5. Non-residential

Gedung pertemuan dan pameran jenis ini tidak terintegrasi dengan tempat menginap, berdiri sendiri sebagai sebuah convention and exhibition center

#### 6. Non-for-profit

Tujuan utama gedung pertemuan dan pameran ini bukan untuk mencari keuntungan. Kegiatan yang dapat diwadahi berupa acara religius, edukasi, pelatihan, pertemuan antar yayasan/organisasi, maupun penggalangan dana. Fasilitas tambahan terbatas.

### 2.3 Arsitektur Neo Futuristik / Neo Futurisme

Arsitektur neo-futurisme adalah suatu gaya arsitektur yang menggabungkan elemen-elemen futuristik dengan bentuk-bentuk organik, struktur dinamis, dan teknologi modern. Gaya ini muncul sebagai pengembangan dari arsitektur modernisme dan futurisme pada abad ke-20. Arsitektur neo-futurisme mengeksplorasi gagasan-gagasan futuristik, perubahan sosial, teknologi canggih, dan konsep-konsep arsitektur yang tidak konvensional.

Arsitektur neo-futuristik adalah pendekatan arsitektur yang mengeksplorasi konsep dan estetika masa depan. Ini menggabungkan elemen-elemen futuristik dengan inovasi dan teknologi terkini untuk menciptakan bangunan yang mengesankan dan eksperimental. Arsitektur neo-futuristik sering kali menampilkan bentuk-bentuk organik atau geometris yang kompleks, dengan penggunaan material modern dan teknologi canggih seperti kaca reflektif, baja, dan beton tahan lama. Fokusnya adalah pada penggunaan teknologi canggih, keunikan visual, dan perubahan paradigma dalam desain arsitektur.

Tujuannya adalah untuk menciptakan bangunan yang ikonik, spektakuler, dan mencerminkan visi masa depan. Neo-futuristik dan futuristik adalah dua istilah yang serupa namun memiliki perbedaan dalam konteks arsitektur. Neo-futuristik dan futuristik adalah dua aliran seni dan pemikiran yang berbeda, meskipun keduanya mengeksplorasi gagasan tentang masa depan dan teknologi. Berikut adalah perbedaannya.

### **1. Futurisme:**

- Futurisme adalah gerakan seni dan budaya yang muncul pada awal abad ke-20 di Italia.
- Ini menekankan kecepatan, teknologi, modernitas, dan penolakan terhadap tradisi dan budaya masa lalu.
- Seniman futuris sering menggambarkan gerakan, kebisingan, dan dinamika perkotaan dalam karyanya.
- Futurisme cenderung lebih radikal dan agresif dalam penggabungan teknologi dan seni.

### **2. Neo-Futurisme:**

- Neo-futurisme adalah perkembangan lebih baru yang muncul pada pertengahan abad ke-20 dan berlanjut hingga saat ini.
- Ini memadukan gagasan futurisme dengan konteks budaya dan teknologi yang lebih mutakhir.
- Neo-futurisme cenderung lebih inklusif, menggabungkan elemen-elemen masa lalu dan masa kini, dan mengakui dampak teknologi digital dan internet dalam seni dan kehidupan sehari-hari.
- Neo-futurisme lebih beragam dalam pendekatan seni, dan mungkin tidak seagresif atau radikal dalam penolakan terhadap masa lalu seperti futurisme asli.

Jadi dapat disimpulkan bahwa Neo-futurisme adalah perkembangan lebih baru yang memadukan gagasan futurisme dengan konteks budaya dan teknologi yang lebih mutakhir. Ini cenderung lebih inklusif, menggabungkan elemen-elemen masa lalu dan masa kini, dan mengakui dampak teknologi digital dan internet dalam seni dan kehidupan sehari-hari.

## **2.4 Studi Preseden**

### **2.4.1 The Shard**

The Shard, yang juga dikenal sebagai Shard of Glass atau Shard London Bridge, adalah sebuah pencakar langit yang terletak di London, Inggris. Dirancang oleh arsitek Renzo Piano, bangunan ini memiliki tinggi 310 meter dan memiliki 95 lantai. The Shard adalah struktur tertinggi di Inggris Raya dan menjadi landmark yang terkenal di London. Bangunan ini selesai dibangun pada tahun 2012 dan merupakan bagian dari pusat pengembangan London Bridge Quarter. The Shard bukan hanya bangunan komersial, tetapi juga mencakup berbagai fungsi seperti perkantoran, perumahan, hotel, restoran, bar, dan pemandangan kota dari Skydeck yang menghadap ke London. (<https://www.the-shard.com/> 29 Januari 2024)

The Shard memiliki desain yang unik dengan struktur yang terdiri dari segitiga dan bentuk piramida yang tersembunyi di balik kaca eksterior yang transparan. Hal ini memberikan bangunan tersebut penampilan yang mencolok dan futuristik. Kaca-kaca yang dipasang di seluruh bangunan mencerminkan langit dan memberikan efek visual yang menarik. Penggunaan bangunan ini sangat beragam. Lantai-lantai terendah digunakan sebagai ruang ritel dengan berbagai toko dan restoran. Lantai-lantai di atasnya adalah ruang perkantoran yang menawarkan pemandangan kota yang spektakuler bagi penghuninya. Di lantai 31 hingga 33 terdapat hotel mewah dengan pemandangan yang memukau. Pada lantai 68 terdapat Skydeck, yang merupakan platform observasi terbuka dengan pemandangan panoramik London. (The Shard: A Vertical City in the Making", Renzo Piano Building Workshop)

The Shard telah menjadi ikon kota London dan daya tarik wisata yang populer. Bangunan ini menawarkan pengalaman unik bagi pengunjung dengan pemandangan yang menakjubkan dari ketinggian yang tinggi. Selain itu, The Shard juga mewakili inovasi arsitektur dan teknologi dalam mendesain bangunan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan perkotaan yang beragam.



*Gambar 2. 1 The Shard, London*

*Sumber : [https://www.tripadvisor.co.id/Attraction\\_Review-g186338-d3539289-Reviews-The\\_View\\_from\\_The\\_Shard-London\\_England.html](https://www.tripadvisor.co.id/Attraction_Review-g186338-d3539289-Reviews-The_View_from_The_Shard-London_England.html)*

#### **2.4.2 Tunjungan Plaza**

Tunjungan Plaza adalah salah satu pusat perbelanjaan terbesar di Surabaya, Indonesia. Dibuka pada tahun 1986, Tunjungan Plaza terletak di pusat kota Surabaya dan terdiri dari beberapa gedung yang saling terhubung. Pusat perbelanjaan ini telah menjadi salah satu landmark ikonik kota Surabaya dan tujuan belanja populer bagi penduduk lokal dan wisatawan. Tunjungan Plaza terdiri dari lima gedung utama yang dikenal sebagai Tunjungan Plaza 1 hingga Tunjungan Plaza 5. Setiap gedung menawarkan berbagai macam toko, butik, restoran, dan fasilitas hiburan. Toko-toko di Tunjungan Plaza menjual beragam produk, mulai

dari pakaian, sepatu, dan aksesoris fashion hingga peralatan elektronik, perabotan rumah tangga, dan makanan. (<https://www.tunjunganplaza.com/> 29 Januari 2024)

Setiap gedung di Tunjungan Plaza memiliki desain arsitektur yang unik. Tunjungan Plaza 1 dan Tunjungan Plaza 2 memiliki gaya arsitektur modern dengan struktur bangunan yang tinggi dan elegan. Tunjungan Plaza 3 memiliki desain arsitektur yang lebih tradisional dengan sentuhan arsitektur Jawa. Tunjungan Plaza 4 memiliki tampilan eksterior yang futuristik dengan kaca dan logam yang dominan. Terakhir, Tunjungan Plaza 5 adalah gedung yang terhubung dengan jembatan penyeberangan dan menawarkan pemandangan kota yang indah. Selain sebagai pusat perbelanjaan, Tunjungan Plaza juga menyediakan fasilitas hiburan seperti bioskop, ruang permainan, dan pusat kebugaran. Pusat perbelanjaan ini juga sering menjadi tempat untuk berbagai acara dan perayaan, termasuk peragaan busana, pameran, dan konser musik. (<https://indonesiaexpat.biz/travel/tunjungan-plaza-surabayas-oldest-mall/> 29 Januari 2024)

Tunjungan Plaza telah berkembang seiring berjalannya waktu. Pada tahun 2020, Tunjungan Plaza meluncurkan Tunjungan Plaza 6, sebuah gedung baru dengan desain modern yang menawarkan pengalaman belanja yang lebih luas dan nyaman. Tunjungan Plaza merupakan simbol dari pertumbuhan dan perkembangan Surabaya sebagai pusat perdagangan dan gaya hidup di Jawa Timur. Pusat perbelanjaan ini terus menjadi destinasi belanja yang populer di Surabaya dan memberikan pengalaman belanja yang lengkap dan menyenangkan bagi pengunjungnya.



Gambar 2. 2 Tunjungan Plaza

Sumber: <https://asset.kompas.com/crops/ocI8uUiDGy6ZoLslEZPQmhqZYyE=/42x0:612x380/750x500/data/photo/2019/10/30/5db96041cd782.jpeg>

### 2.4.3 Supermall Pakuwon

Supermall Pakuwon menampilkan desain yang modern dan menarik. Bangunan ini menggunakan campuran material seperti kaca, beton, logam, dan batu

alam untuk menciptakan tampilan eksterior yang menarik. Fasad yang transparan dengan penggunaan kaca memberikan pencahayaan alami ke dalam bangunan, menciptakan suasana terang dan terbuka. Desain Supermall Pakuwon memperhatikan penggunaan pencahayaan alami dan ventilasi yang optimal. Penggunaan kaca yang luas memungkinkan pencahayaan alami masuk ke dalam bangunan, mengurangi ketergantungan pada pencahayaan buatan. Selain itu, sistem ventilasi yang baik juga memastikan sirkulasi udara yang baik di dalam pusat perbelanjaan.

Supermall Pakuwon memiliki tata letak yang terstruktur dengan bangunan utama yang membentuk persegi panjang. Bangunan ini dirancang dengan beberapa lantai, memberikan ruang yang luas untuk toko-toko, fasilitas, dan koridor. Tata letak yang teratur memudahkan navigasi dan memastikan aksesibilitas bagi pengunjung. Pada Supermall Pakuwon, arsitektur kontemporer tercermin dalam penataan massa bangunan yang memperhatikan proporsi, skala, dan penempatan yang tepat. Bangunan ini dirancang dengan memperhatikan aspek fungsionalitas, kenyamanan, dan estetika. Penggunaan material yang berkualitas, seperti batu alam, memberikan tampilan yang eksklusif dan menambah keindahan bangunan.

Selain itu, arsitektur kontemporer pada Supermall Pakuwon juga terlihat dalam penggunaan elemen kaca yang besar dan transparan. Hal ini menciptakan keterhubungan visual antara ruang dalam dan luar bangunan serta memaksimalkan pemanfaatan cahaya alami. Elemen kaca ini juga memberikan tampilan yang modern dan memperkaya estetika bangunan.

Arsitektur kontemporer pada Supermall Pakuwon juga mencerminkan keberlanjutan dan kesadaran lingkungan. Bangunan ini menggunakan teknologi dan strategi desain yang ramah lingkungan, seperti penggunaan sistem penghematan energi dan pengelolaan air yang efisien.

Arsitektur kontemporer adalah pendekatan desain arsitektur yang mencerminkan zaman dan konteks saat ini. Ini melibatkan penggabungan elemen modern, inovatif, dan eksploratif dengan gaya dan teknologi terkini. Arsitektur kontemporer mengeksplorasi berbagai bentuk, materi, teknik, dan konsep desain untuk menciptakan bangunan yang unik dan relevan dengan kebutuhan masyarakat modern.

Salah satu ciri khas arsitektur kontemporer adalah penekanan pada bentuk yang bersih dan sederhana, dengan garis-garis yang tegas dan proporsi yang proporsional. Penggunaan material modern, seperti beton, kaca, logam, dan baja, seringkali menjadi elemen utama dalam arsitektur kontemporer. Selain itu, teknologi konstruksi yang canggih juga digunakan untuk mencapai tujuan desain yang kompleks. Arsitektur kontemporer juga sering memperhatikan aspek

keberlanjutan dan efisiensi energi. Bangunan-bangunan ini dirancang dengan mempertimbangkan pemanfaatan cahaya alami, ventilasi yang baik, dan penggunaan material ramah lingkungan. Selain itu, desain arsitektur kontemporer juga sering mengadopsi konsep desain berkelanjutan, seperti pengumpulan air hujan, penggunaan energi terbarukan, dan pengelolaan limbah yang efisien. (<https://www.gramedia.com/best-seller/arsitektur-kontemporer/> 29 Januari 2024)



Gambar 2. 3 Supermall Pakuwon

Sumber : <https://asset.kompas.com/crops/lhfL9suHAQGca9R-7y4grsg2gmg=/186x0:1806x1080/750x500/data/photo/2021/12/05/61ac5f23d81c5.jpg>

## 2.5 Kajian Studi Preseden

Dalam objek studi preseden The Shard, inspirasi yang diambil adalah bentuk fasadnya yang mencerminkan arsitektur neo-futuristik dengan tinggi dan bentuk lancip, serta penggunaan kaca reflektif yang menciptakan tampilan futuristik dan modern. Di sisi lain, pada Tunjungan Plaza dan Supermall Pakuwon, inspirasi yang diambil adalah penataan massa bangunan. Tunjungan Plaza menonjolkan kesan modern dan eksplorasi desain yang berani dengan dominasi penggunaan kaca dan logam. Sementara itu, Pakuwon Mall mengusung gaya arsitektur yang lebih elegan dan klasik dengan penggunaan batu alam dan aksesoris dekoratif yang lebih halus.

Dalam menggabungkan kedua inspirasi tersebut, penulis ingin mengimplementasikan konsep rancangan mixed-use yang mengadopsi pendekatan neo-futurisme. Rancangan ini akan menggabungkan bentuk fasad yang inovatif dan ide-ide rancangan yang lebih eksploratif. Dengan demikian, bangunan yang direncanakan akan menciptakan kesan yang futuristik, modern, dan berbeda dari bangunan sejenis sebelumnya.

## 2.6 Kajian Pemandangan

### The Shard:

The Shard adalah sebuah pencakar langit di London, Inggris, yang menjadi landmark ikonik. Beberapa faktor kunci yang perlu diperhatikan dalam studi preseden ini adalah:

- **Desain Arsitektur:** The Shard memiliki desain arsitektur yang unik dengan bentuk piramida yang menjulang tinggi. Bangunan ini menggabungkan elemen modern dan futuristik.
- **Fungsi Campuran:** The Shard terdiri dari ruang kantor, hotel, restoran, pusat perbelanjaan, dan observatorium publik di puncaknya. Ini menunjukkan pendekatan untuk menciptakan sebuah bangunan yang multifungsi dan dapat memenuhi kebutuhan beragam pengguna.
- **Pemanfaatan Ruang Publik:** The Shard juga menawarkan ruang publik yang terbuka untuk umum, seperti taman atap yang menawarkan pemandangan kota yang spektakuler.

### Tunjungan Plaza:

Tunjungan Plaza adalah kompleks pusat perbelanjaan terkenal di Surabaya, Indonesia. Berikut adalah beberapa poin yang dapat dibandingkan:

- **Skala dan Luas:** Tunjungan Plaza terdiri dari beberapa gedung yang saling terhubung, menciptakan kompleks pusat perbelanjaan yang luas. Area ini mencakup berbagai toko, restoran, dan fasilitas hiburan.
- **Desain Interior:** Tunjungan Plaza menawarkan desain interior yang modern dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung, seperti area makan, bioskop, dan ruang permainan anak-anak.
- **Fokus pada Ritel dan Hiburan:** Tunjungan Plaza menempatkan penekanan pada ritel dan hiburan dengan menawarkan berbagai merek terkenal dan menarik pengunjung dengan acara-acara hiburan.

### Supermall Pakuwon:

Supermall Pakuwon adalah pusat perbelanjaan besar di Surabaya, Indonesia. Berikut adalah beberapa aspek perbandingan yang perlu diperhatikan:

- **Ukuran dan Keberagaman Toko:** Supermall Pakuwon memiliki luas yang besar dan menawarkan berbagai toko ritel, baik merek lokal maupun internasional. Hal ini memberikan variasi yang luas bagi konsumen.
- **Fasilitas dan Layanan Pelanggan:** Supermall Pakuwon menawarkan fasilitas dan layanan pelanggan yang lengkap, seperti area parkir yang luas, area makan, dan ruang permainan anak-anak.
- **Pusat Hiburan:** Supermall Pakuwon juga memiliki pusat hiburan dengan berbagai atraksi, seperti bioskop, bowling, dan taman bermain.

Secara keseluruhan, ketiga studi preseden ini menunjukkan pendekatan yang berbeda dalam desain, fungsi, dan pengalaman pengguna. The Shard fokus pada desain arsitektur ikonik dan fungsi campuran, sementara Tunjungan Plaza dan Supermall Pakuwon menekankan pada konsep pusat perbelanjaan yang luas dengan berbagai toko dan fasilitas hiburan.

## 2.7 Kajian tentang Kota Masa Depan

Kota masa depan adalah konsep yang merujuk pada visi dan pandangan tentang bagaimana kota akan berkembang dan beroperasi di masa mendatang. Ini melibatkan pemikiran tentang transformasi sosial, ekonomi, teknologi, dan lingkungan yang akan mempengaruhi cara kita hidup, bekerja, dan berinteraksi di kota-kota di masa yang akan datang.

Pada dasarnya, kota masa depan dimaksudkan untuk menjadi lebih berkelanjutan, inklusif, efisien, dan beradaptasi dengan perubahan yang terjadi di masyarakat. Beberapa elemen yang mungkin terdapat dalam konsep kota masa depan adalah sebagai berikut:

1. **Keberlanjutan Lingkungan:** Kota masa depan akan berfokus pada pengurangan dampak lingkungan dan pemanfaatan sumber daya yang lebih efisien. Hal ini dapat mencakup penggunaan energi terbarukan, desain bangunan yang ramah lingkungan, transportasi berkelanjutan, pengelolaan limbah yang efisien, dan pelestarian ruang hijau.
2. **Konsep Smart City:** Kota masa depan mungkin akan mengadopsi teknologi cerdas (smart technology) untuk meningkatkan efisiensi, kenyamanan, dan keamanan. Ini dapat meliputi penggunaan Internet of Things (IoT), big data, analitik, dan sistem pengelolaan yang terintegrasi untuk mengoptimalkan infrastruktur kota, transportasi publik, manajemen limbah, dan pelayanan publik.
3. **Inovasi dan Kreativitas:** Kota masa depan akan menjadi pusat inovasi dan kreativitas, mendorong perkembangan industri kreatif, start-up, dan kolaborasi antara sektor publik dan swasta. Ruang kota akan didesain untuk memfasilitasi pertukaran ide, kolaborasi, dan pengembangan ekonomi berbasis pengetahuan.
4. **Kehidupan Berkeadilan:** Kota masa depan akan berupaya menciptakan kesetaraan akses terhadap layanan dasar seperti pendidikan, perumahan, transportasi, dan kesehatan. Pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya akan berusaha mengurangi kesenjangan sosial dan memastikan bahwa kehidupan di kota dapat dinikmati oleh semua warganya.

5. **Mobilitas Berkelanjutan:** Transportasi di kota masa depan akan didesain untuk mengurangi kemacetan, polusi udara, dan ketergantungan pada kendaraan bermotor konvensional. Ini dapat mencakup pengembangan infrastruktur transportasi yang berkelanjutan, penggunaan kendaraan listrik atau otonom, promosi transportasi berbagi, dan peningkatan aksesibilitas dengan berjalan kaki dan bersepeda.
6. **Partisipasi Masyarakat:** Kota masa depan akan melibatkan partisipasi aktif warga dalam pengambilan keputusan dan perencanaan. Proses partisipatif ini akan memungkinkan warga untuk berkontribusi dalam merancang dan mengelola kota mereka sendiri, dengan memperhatikan kebutuhan dan aspirasi mereka.

Pengertian kota masa depan dapat bervariasi tergantung pada konteks dan perspektif yang digunakan. Namun, pada intinya, konsep ini mencerminkan upaya untuk menciptakan kota yang lebih berkelanjutan, inklusif, efisien, dan beradaptasi dengan tantangan dan peluang yang dihadapi oleh masyarakat di masa depan.

