

## **BAB II**

### **PEMAHAMAN PROYEK**

#### **2.1 Pengertian Proyek**

Proyek Tugas Akhir ini merupakan proyek perancangan bangunan *lifestyle center* yang menggabung *shopping mall* dan tempat rekreasi. Proyek *lifestyle center* termasuk ke bangunan komersial, yaitu bangunan yang dirancang agar mendapatkan keuntungan bagi si pemilik serta penggunanya.

Maitland (1985) dalam hantono (2011) menyatakan bahwa Pusat Perbelanjaan Modern atau *Mall* adalah pusat perbelanjaan yang terdiri dari satu atau beberapa *department store* besar sebagai daya tarik terhadap ritel-ritel 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 Modern (*Mall*), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan penjual.

Sedangkan Tsiasti (2014) menyatakan bahwa *lifestyle center* ialah sebuah tipologi *mall* terbuka yang mewadahi mix-used shopping dan fasilitas rekreasi yang melayani skala distrik, mewadahi kegiatan publik dan menyediakan kebutuhan ruang hijau. *Lifestyle center* memfasilitasi kebutuhan berbelanja dan berekreasi dengan menikmati suasana distrik perdagangan yang nyaman, aman, dan asri. Adanya *lifestyle center* dalam memenuhi kebutuhan masyarakat urban diharapkan mampu mewadahi *open space* dan ruang terbuka hijau sebagai tempat rekreasi dan beraktivitas bagi masyarakat.

#### **2.2 Tipologi Proyek**

*Lifestyle center* berfokus pada desain visual dan pembentukan suasana sebagai daya tarik utama pengunjung. Pada jenis *lifestyle center* ini bertumpu pada *anchor tenant* dan *food and beverages* serta fasilitas rekreasi lainnya. Area *food and beverages* cukup penting untuk memenuhi kebiasaan gaya hidup 'nongkrong' yang berkembang di kalangan anak muda. Odgen (2005) mendefinisikan *lifestyle center* sebagai gabungan ritel yang berkonsep terbuka dengan suasana pedestrian dan lanskap serta merupakan gabungan antara fungsi rekreasi dan ritel. Heitmeyer dan Kind (2007) menyatakan bahwa konsep terbuka dapat meningkatkan intensitas penjualan karena menyediakan pengalaman dan suasana berbelanja yang inovatif. Pembentukan suasana yang inovatif dan tidak membosankan dapat diciptakan

dengan penyediaan atrium, bentuk bangunan,serta pengadaan acara di saat-saat tertentu seperti bazar, pameran, ataupun pertunjukan.

#### 2.2.1 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

The Urban Land Institute (1977) berpendapat bahwa berdasarkan skala pelayanan, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu, *neighborhood center* (pusat perbelanjaan lokal), *community center* (pusat perbelanjaan distrik), dan *main center* (pusat perbelanjaan regional).

Omar dan Baker (2009) mengklasifikasikan pusat perbelanjaan berdasarkan lokasi dan target pasar yaitu :

- a. *Neighborhood Center*, yaitu pusat perbelanjaan yang menyediakan kebutuhan sehari-hari untuk masyarakat golongan menengah.
- b. *Regional Center*, yaitu pusat perbelanjaan berskala kota yang menyediakan produk dominan pakaian dan terdapat *anchor* berupa toko serba ada maupun toko fashion lainnya.
- c. *Super-Regional Center*, sama halnya seperti *regional center* namun memiliki skala pasar yang lebih besar yaitu skala provinsi, nasional, maupun internasional.
- d. *Lifestyle Center*, yaitu pusat perbelanjaan dengan konsep terbuka, dan berfokus pada suasana dan lanskap pada bangunan. Pusat perbelanjaan ini didominasi oleh area *food and beverages* serta dilengkapi ritel-ritel lainnya.
- e. *Power Center*, yaitu pusat perbelanjaan yang didominasi oleh *anchor* besar seperti *department store*, ritel peralatan rumah tangga atau furniture.
- f. *Ritel Plaza*, yaitu pusat perbelanjaan yang merupakan bagian dari bangunan komersial lainnya seperti apartemen atau kantor. Pada pusat perbelanjaan ini fasilitas yang ditawarkan sangat terbatas.
- g. *Hypermarket*, yaitu pusat perbelanjaan yang berdiri sendiri dan menjual alat-alat sehari-hari.
- h. *Destination Ritel*, yaitu pusat perbelanjaan yang menjual produk khusus untuk kelompok masyarakat tertentu dengan harga dan kualitas barang yang lebih rendah.

### 2.2.2 Kriteria Pusat Perbelanjaan *Lifestyle Center*

Berdasarkan kajian pustaka mengenai pusat perbelanjaan dan *lifestyle center*, terdapat beberapa kriteria yang harus ada pada *lifestyle center* agar dapat menciptakan suasana yang menarik pengunjung sesuai dengan pertimbangan baik ekonomis maupun lingkungan. Aspek-aspek yang perlu diperhatikan yaitu:

Tabel 2. 1 Kriteria Perancangan *Lifestyle Center*

Aspek	Kriteria	Sumber
<b>Konsep pemilihan ritel</b>	Ritel dan tenant didominasi oleh <i>food and beverages, fashion</i> , dan rekreasi.	Odgen, 2005
	Kombinasi ritel dan tenant dipilih berdasar konsep <i>lifestyle center</i> sesuai pertimbangan target pasar.	
	<i>Puller</i> utama merupakan <i>secondary anchor</i> seperti bioskop, karaoke, toko buku, dan ritel merek ternama.	
<b>Target pasar</b>	Mempertimbangkan faktor ekonomi, sosial, budaya, dan pendidikan masyarakat di sekitar lahan.	Utomo, 2007
<b>Desain</b>	Bersifat terbuka.	Odgen, 2005
	Suasana menarik dan nyaman.	
	Massa bangunan dinamis agar terkesan informal.	
	Elemen lanskap sebagai pembentuk suasana ruang	
<b>Mixed use</b>	Terdapat gabungan beberapa fungsi dengan fasilitas lain.	Utomo, 2007

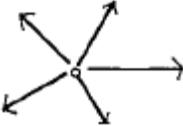
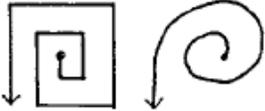
### 2.2.3 Sirkulasi Pusat Perbelanjaan *Lifestyle Center*

Wakefield dan Baker (1998) mengatakan bahwa sirkulasi pengunjung pada *lifestyle center* dirancang melewati seluruh ritel penyewa dengan menempatkan *puller* di setiap pojok bangunan untuk bangunan horizontal dan *puller* di setiap lantai untuk bangunan vertikal. *Lifestyle center* memiliki pola sirkulasi yang membuat pengunjung untuk berjalan mengelilinginya.

a. Sirkulasi Horizontal

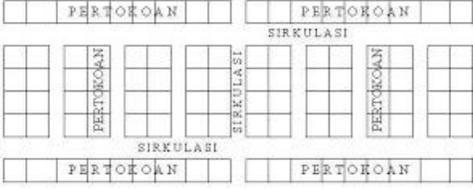
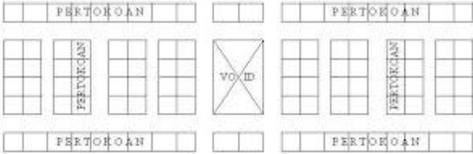
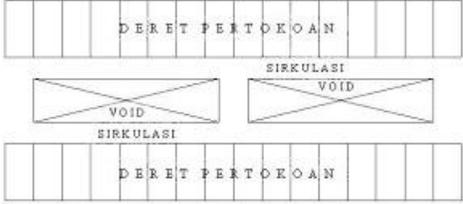
Francis D.K Ching (1993) berpendapat bahwa pola sirkulasi ruang ialah suatu bentuk rancangan atau alur pergerakan ruang dari suatu ruang ke ruang lainnya sehingga dapat memaksimalkan sirkulasi yang dipergunakan. Pola sirkulasi dapat dibagi menjadi 5, yaitu sebagai berikut.

Tabel 2. 2 Jenis Pola Sirkulasi

Jenis Pola Sirkulasi	Pola Sirkulasi	Keterangan
Radial		Suatu ruang terpusat yang menjadi sentral organisasi ruang yang memanjang dengan cara radial.
Jaringan		Terdiri dari jalan-jalan yang menghubungkan titik-titik tertentu dalam ruang.
Linier		Sebuah sekuen linier ruang-ruang yang berulang.
Grid		Ruang-ruang yang diorganisir di dalam sebuah area grid.
Spiral		Suatu ruang sentral dan dominan yang dikelilingi oleh ruang sekunder yang dikelompokkan.

Menurut Coleman (2006) "pola sistem pola/ layout sirkulasi bertujuan untuk membentuk alur yang mengarahkan dan mengakomodasi seluruh fasilitas yang tersedia pada bangunan pusat perbelanjaan seperti toko, *food court*, anchor, dan fasilitas bersantai".

Tabel 2. 3 Sistem Sirkulasi Horizontal Pusat Perbelanjaan

Jenis Sistem Sirkulasi	Layout Sistem Sirkulasi	Keterangan
Sistem banyak koridor		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat banyak koridor</li> <li>• Efektifits penggunaan ruang sangat tinggi</li> <li>• Banyak terdapat pada pertokoan pada tahun 1960-an</li> <li>• Contoh : Pasar Senen</li> </ul>
Sistem plaza		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat plaza/ ruang besar sebagai pusat orientasi kegiatan</li> <li>• Tetap menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang</li> <li>• Terdapat hirarki pertokoan</li> <li>• Contoh : Plaza Indonesia, Plaza Semanggi, dan Gajah Mada Plaza</li> </ul>
Sistem mall		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat jalur utama yang menghadap magnet pertokoan sebagai poros massa, dalam skala besar berkembang menjadi atrium</li> <li>• Contoh : Mall Ciputra, Pondok Indah Mall, dan Mall Kelapa Gading</li> </ul>

b. Sirkulasi Vertikal

Jenis transportasi sirkulasi vertikal yang ada di pusat perbelanjaan tidak berbeda dengan transportasi vertikal pada bangunan lainnya. Jenis - jenis transportasi vertikal yang digunakan pada bangunan bertingkat antara lain, yaitu sebagai berikut.

- Tangga atau tangga darurat  
Tangga berfungsi sebagai transportasi vertikal manual yang menghubungkan antar lantai pada bangunan. Tangga juga mempunyai fungsi sebagai jalan darurat yang direncanakan dekat dengan pintu keluar untuk antisipasi bahaya bencana ataupun kebakaran.
- Ramp  
Ramp merupakan bidang miring landai sebagai jalur sirkulasi manusia atau benda dengan kemiringan tertentu.
- Lift atau *elevator*  
Lift merupakan transportasi pada bangunan bertingkat yang bergerak secara vertikal digunakan untuk mengangkut orang atau barang. Terdapat dua jenis lift, yaitu *passenger elevator* yang digunakan untuk mengangkut orang, *service elevator* yang digunakan untuk pelayanan, dan *freight elevator* yang digunakan untuk barang. Namun fungsi *service* dan *freight elevator* dapat digabungkan menjadi satu lift.
- Eskalator  
Eskalator merupakan transportasi vertikal dengan sistem mekanis, tangga berjalan ini terdiri dari pijakan-pijakan dan dapat bergerak ke atas atau bawah mengikuti jalur rail atau rantai yang digerakan oleh mesin.
- Travelator  
Travelator merupakan jenis transportasi vertikal seperti eskalator namun memiliki pijakan datar. Perbedaannya penggunaan travelator dan eskalator pada pusat perbelanjaan yaitu eskalator diprioritaskan untuk transportasi orang dengan barang bawaan yang dijinjing, sedangkan travelator untuk transportasi orang yang membawa barang bawaan dengan trolley ataupun untuk sirkulasi difabel pengguna kursi roda selain lift.

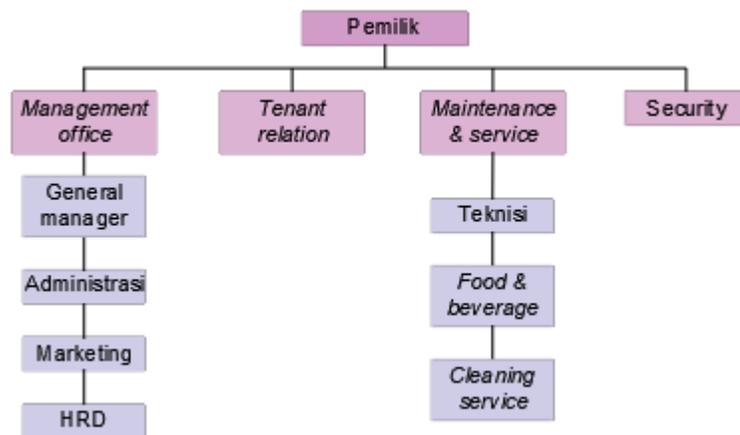
## 2.3 Tinjauan Fungsional

### 2.3.1 Struktur Organisasi

Pada umumnya bangunan komersil tidak memiliki banyak unsur pelaku. Pelaku utama pada bangunan ini dapat dibagi menjadi pengelola, penyewa, dan pengunjung. Berikut bagan terkait pelaku pengelola :

#### a. Pengelola

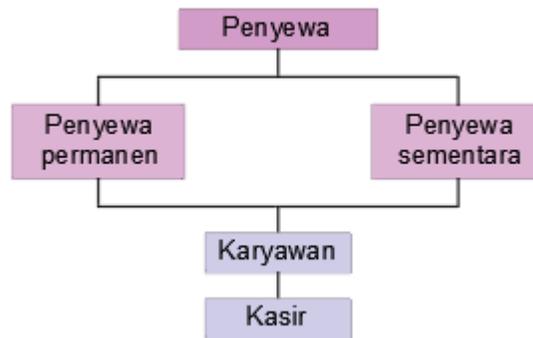
Pengelola merupakan individu yang bertanggung jawab penuh terhadap semua kegiatan pengelolaan dalam pusat perbelanjaan. Pengelola pusat perbelanjaan hanya meliputi hal yang berhubungan dengan bangunan yang dikelola dan tidak termasuk pengelola yang ada pada outlet masing-masing yaitu terdiri.



Gambar 2. 1 Struktur Organisasi Pengelola  
Sumber : Yulian, 2017

#### b. Penyewa

Penyewa merupakan individu atau sekelompok orang yang menyewa suatu ruang lalu menggunakannya beserta fasilitas yang disediakan untuk melakukan kegiatan jual beli. Berikut bagan terkait pelaku penyewa :



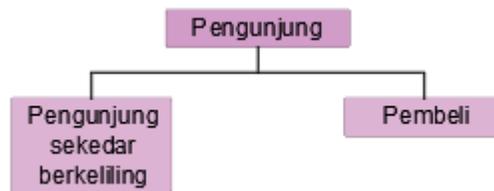
Gambar 2. 2 Struktur Organisasi Penyewa  
 Sumber : Sumber : Yulian, 2017

c. Pengunjung

Pengunjung merupakan individu atau sekelompok orang yang datang berkunjung dengan maksud tertentu. Kegiatan utama pengunjung pada suatu pusat perbelanjaan yaitu:

- Membeli produk/ jasa serta mengkonsumsi kebutuhan berbelanja misal kebutuhan berbelanja makanan.
- Berekreasi, mencari hiburan, ataupun menghabiskan waktu luang.

Berikut bagan terkait pelaku pengunjung :



Gambar 2. 3 Struktur Organisasi Pengunjung  
 Sumber : Sumber : Yulian, 2017

## 2.4 Tinjauan Kontekstual

### 2.4.1 Tinjauan Struktur

Struktur bangunan merupakan elemen-elemen yang membentuk berdirinya sebuah bangunan. Fungsi utama struktur yaitu untuk menunjang keberadaan elemen-elemen konstruksi lainnya, seperti tampak, arsitektur

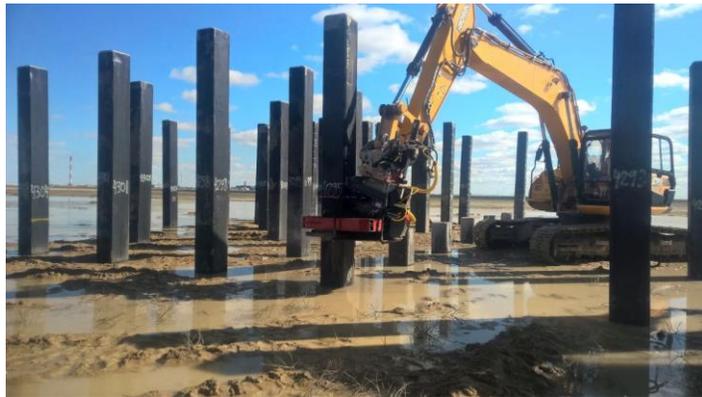
bangunan, interior, hingga membentuk suatu kesatuan. Pada umumnya, terdapat tiga bagian struktur bangunan, yakni struktur bawah (*lower structure*), struktur tengah (*middle structure*), dan struktur atas (*upper structure*).

a. Struktur Bawah

Struktur bawah merupakan bagian-bagian struktur bangunan yang berada di bawah permukaan tanah, seperti pondasi, sloof, struktur basement, dll.

1) Pondasi

Pondasi merupakan struktur bagian bawah yang terletak di bawah permukaan tanah dan berfungsi menopang serta memikul beban yang disalurkan dari elemen-elemen struktur di atasnya. Daerah Bandar Lampung didominasi oleh jenis tanah latosol, sehingga pondasi yang lebih tepat digunakan yaitu pondasi tiang pancang.



Gambar 2. 4 Pondasi Tiang Pancang  
Sumber : dekoruma.com

Kelebihan dari pondasi tiang pancang yaitu :

- Bermaterial beton membuat pondasi ini memiliki kekuatan lebih dibanding dengan jenis material lainnya.
- Lebih tahan lama karena tulang pondasi tertutup dengan material lain yang tebal sehingga pondasi terlindungi dari air dan zat-zat kimia yang korosif.
- Mampu memadatkan material tanah sehingga mengurangi kemungkinan adanya keretakan pada bangunan.

Selain memiliki kelebihan, pondasi tiang pancang pun memiliki beberapa kelemahan, yaitu :

- Proses produksi lebih lama
- Harga lebih mahal

## 2) Sloof

Sloof adalah balok beton bertulang yang berada di atas pondasi bangunan dan berfungsi menyalurkan beban dari struktur tengah menuju pondasi, serta sebagai pengunci dinding agar dinding tetap kokoh apabila terjadi pergeseran tanah.

## b. Struktur Tengah

Struktur tengah terletak di atas permukaan tanah dan di bawah struktur atas badan bangunan yang memiliki fungsi sebagai penyalur gaya di dalam bangunan. Yang termasuk struktur tengah yaitu kolom, balok dan plat lantai.

### 1) Kolom

Kolom merupakan elemen struktur yang sangat penting dalam suatu bangunan karena berfungsi sebagai penyangga dan penahan beban di atasnya. Kolom dapat terbuat dari material besi maupun beton.

### 2) Balok

Balok berfungsi sebagai penahan beban horizontal dan rangka langit-langit plafon. Balok dapat terbuat dari material baja, beton bertulang, maupun kayu.

### 3) Plat Lantai

Plat lantai adalah bagian struktur yang tidak langsung menyentuh tanah. Pada umumnya, material plat lantai yaitu beton. Fungsi plat lantai yaitu memperkuat struktur bangunan serta pemisah antara ruang bawah dan ruang atas pada bangunan bertingkat.

### 4) *Shear Wall*

*Shear wall* atau dinding geser adalah struktur vertikal yang digunakan pada bangunan tinggi. Dalam struktur bangunan bertingkat, dinding geser memiliki

beberapa fungsi, yaitu menambah tingkat kekakuan pada struktur bangunan, menahan gaya lateral seperti gempa dan angin yang bekerja pada bangunan, dan menyerap beban horizontal atau gaya geser yang semakin besar beriringan dengan semakin tinggi suatu struktur pada bangunan.

#### c. Struktur Atas

Struktur atas adalah bagian struktur yang menopang atap. Contohnya yaitu kuda-kuda dan atap bangunan.

##### 1) Kuda-kuda

Kuda-kuda berfungsi sebagai penyangga utama pada struktur atap. Kuda-kuda pun sebagai struktur penentu bentuk pada atap. Kuda-kuda atap dapat terbuat dari material bambu, kayu, baja, dan beton bertulang.

##### 2) Atap

Atap merupakan bagian teratas dari suatu bangunan. Struktur atap terbagi menjadi rangka atap dan penopang rangka atap. Rangka atap berfungsi sebagai penahan beban dari bahan/material penutup atap. Sedangkan, penopang rangka atap yaitu kuda-kuda.

#### 2.4.2 Tinjauan Utilitas

Utilitas bangunan merupakan suatu kelengkapan fasilitas bangunan untuk menunjang terciptanya kenyamanan, keselamatan, kesehatan, kemudahan komunikasi dan mobilitas pada bangunan. Sistem utilitas pada bangunan terdiri dari sistem pencahayaan, penghawaan, plambing, dan pencegahan kebakaran.

##### a. Sistem Pencahayaan

Dalam perencanaan suatu bangunan, desain pencahayaan sangatlah penting karena distribusi cahaya pada suatu ruang berpengaruh terhadap aktifitas pengguna ruang. Pada bangunan terdapat dua macam pencahayaan berdasarkan sumber cahaya, yaitu pencahayaan alami dan buatan.

### 1) Pencahayaan Alami

Menurut Setiawan (2013) “Sumber pencahayaan alami yang paling utama dimanfaatkan oleh manusia adalah cahaya matahari. Tingkat pencahayaan alami memiliki standarisasi untuk setiap jenis ruangan, tergantung pada kegiatan dan fungsi dari ruangan tersebut”.

### 2) Pencahayaan Buatan

Menurut Savitri (2007) “Pencahayaan buatan biasanya berasal dari cahaya lampu dengan berbagai jenis yang dapat dipilih sesuai kebutuhan. Pencahayaan buatan memiliki peran sebagai persepsi visual (*visual perception*), pembangun suasana (*as image builder*), dan estetika yang akan menyampaikan citra (*image*) suatu bangunan komersial kepada pengunjung”.

## b. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan dibagi menjadi dua, yaitu:

### 1) Penghawaan Alami

Penghawaan alami adalah proses pergantian/ pertukaran udara secara alami (tidak termasuk peralatan mekanis, seperti mesin penyejuk yang dikenal dengan *air conditioner* atau AC). Penghawaan alami dibutuhkan untuk menjaga udara suatu ruangan tetap bersih, sehat dan nyaman tanpa energi buatan tambahan.

### 2) Penghawaan Buatan

Sistem penghawaan buatan yaitu sistem pengaliran suatu tempat ke tempat yang lainya dengan bantuan alat elektronik. Beberapa sistem penghawaan buatan yaitu:

- AC ( *Air Conditioning* )

Sistem penghawaan AC bisa menggunakan beberapa tipe, diantaranya adalah : Ac Split, AC Central, AC Portable.

- *Dehumidifier* dan *Humidifier*

*Dehumidifier* berfungsi untuk menyerap dan mengurangi kelembaban udara yang berlebihan. Sedangkan, *Humidifier* berfungsi untuk meningkatkan kelembaban udara apabila ruangan terlalu kering. Biasanya digunakan pada dapur.

- *Exhaust Fan dan Intake Fan*

*Exhaust Fan* dan *Intake Fan* berfungsi untuk mengeluarkan udara panas keluar bangunan lalu menggantinya dengan udara segar dari luar bangunan.

c. Sistem Plambing

Menurut SNI 03-6481-2000 menyatakan bahwa plambing adalah semua hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pemasangan perpipaan dengan peralatannya pada suatu gedung yang bersangkutan dengan air bersih, air buangan, dan air hujan yang dihubungkan dengan sistem kota Secara sederhana, sistem plambing/ perpipaan dalam suatu bangunan gedung pada umumnya terdiri dari:

1) Sistem Instalasi Air Bekas

Sistem instalasi air bekas adalah sistem drainase untuk air yang berasal dari bak mandi, wastafel, wastafel dapur dan lain-lain (*grey water*).

2) Sistem Instalasi Air Kotor

Sistem instalasi air kotor yaitu sistem pembuangan air yang berasal dari kloset, urinal, dan air buangan yang mengandung kotoran manusia serta alat plambing lainnya (*black water*).

3) Sistem Penyediaan Air Bersih

Sistem ini menyangkut sumber air bersih, sistem penampungan air (bak air / tangki, *ground water tank*, *roof tank*), pompa transfer dan distribusi. Sumber air bersih, biasanya berasal dari PDAM.

4) Sistem Instalasi Air Hujan

Dikarenakan air yang dihasilkan oleh air hujan termasuk air bersih (tidak terkontaminasi) maka biasanya sistem pembuangan air hujan harus merupakan sistem terpisah dari sistem pembuangan air kotor maupun air bekas sehingga pembuangan air hujan dapat langsung dialirkan ke riol kota (tidak melalui pengolahan).

a. Sistem Pencegahan Kebakaran

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2008 bab 1 no 69 yaitu bangunan gedung harus disediakan sarana vertikal selain lift, seperti tangga darurat. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk penyelamatan atau evakuasi penghuni gedung bila terjadi kebakaran.

Dalam pembangunan tangga darurat harus memperhatikan beberapa ketentuan yang disyaratkan dalam pembangunannya, yaitu:

1. Gedung bertingkat yang lebih dari 3 lantai harus mempunyai 2 minimum 2 tangga darurat dengan jarak maksimum 45 meter. Apabila di dalam gedung tersebut disediakan alat pemadam kebakaran, maka jarak maksimum tangga darurat yaitu 67,5 meter.
2. Tangga dan bordes dibuat dengan konstruksi beton bertulang ataupun baja.
3. Tangga darurat dilengkapi dengan pintu tahan api minimal 2 jam. Pintu darurat harus dapat tertutup secara otomatis dan di-*finishing* dengan cat warna merah.
4. Tangga darurat harus dipisahkan dari ruang-ruang lain dengan pintu yang mudah diakses dan tanda petunjuk keluar harus tetap menyala walaupun listrik padam.
5. Tangga memiliki lebar 1,50 meter dan dapat dilalui oleh dua orang bersebelahan. Tidak boleh ada penyempitan lebar tangga, di bagian bawah tidak berbentuk melingkar serta dilengkapi dengan pegangan yang kuat.
6. Tinggi railing tangga darurat juga sama dengan tangga pada umumnya, yaitu berkisar 75-100 cm.
7. Pintu darurat dari setiap titik posisi seseorang dalam satu blok bangunan gedung memiliki jarak maksimum 25 meter.
8. Pintu keluar diletakkan pada lantai dasar dan menghadap langsung ke arah titik kumpul (*assembly point*).

Pengaturan pengamanan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung dimaksudkan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang aman. Persyaratan perencanaan bangunan bertingkat tinggi perlu memperhatikan perlengkapan, instalasi dan upaya terkait dengan pencegahan, pengatasan dan media penyelamatan terhadap adanya kebakaran.

Berdasarkan Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, Peraturan Menteri Pekerja Umum No. 26/PRT/M/2008 (2008:3). Kelas bangunan merupakan pembagian bangunan gedung sesuai dengan jenis penggunaan bangunan gedung.

1) *Automatic Sprinkler System (ASS)*



Gambar 2. 5 Sprinkler  
Sumber: indiamart.com

*Sprinkler* adalah pemancar air pemadaman kebakaran yang mempunyai tudung berbentuk deflector pada ujung mulut pancarnya, sehingga air dapat memancar kesemua arah secara merata. ketinggian bangunan menentukan kebutuhan akan *sprinkler*. Syarat pemasangan *sprinkler* pada bangunan gedung dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

Tabel 2. 4 Klasifikasi Bangunan Bertingkat

Klasifikasi Bangunan	Tinggi/Jumlah Lantai	Penggunaan Sprinkler
A. Tidak Bertingkat	Ketinggian sampai dengan 8 m atau satu lantai	Tidak diharuskan
B. Bertingkat Rendah	Ketinggian sampai dengan 8 m atau dua lantai	Tidak diharuskan
C. Bertingkat Rendah	Ketinggian sampai dengan 14 m atau 4 lantai	Tidak diharuskan
D. Bertingkat Tinggi	Ketinggian sampai dengan 40 m atau 8 lantai	Diharuskan, mulai dari lantai satu
E. Bertingkat Tinggi	Ketinggian lebih dari 40 m atau diatas 8 lantai	Diharuskan, mulai dari lantai satu

Sumber : Jimmy S Juwono, 2005

## 2) APAR (Alat Pemadam Api Ringan)



Gambar 2. 6 APAR  
Sumber: hargaapar.com

Alat pemadam api ringan berfungsi sebagai alat pemadaman awal pada peristiwa kebakaran yang tergolong kecil. Alat pemadam api yang bisa digunakan dalam pemadaman berupa tabung yang isinya mencakup air, halon, karbondioksida, busa, dan pemadam tepung.

Fungsi penempatan alat pemadam api ringan yaitu :

- a) Memberikan distribusi yang merata
- b) Memberikan kemudahan pencapaian
- c) Dekat dengan pintu masuk atau keluar
- d) Terlihat pada setiap lantai
- e) Bebas dari hambatan tumpukan bahan atau mesin

Jarak jangkauan penempatan APAR berdasarkan tingkat bahaya kebakaran:

- a) Kelas bahaya level ringan jarak jangkauan : 25 m
- b) Kelas bahaya level sedang jarak jangkauan : 20 m
- c) Kelas bahaya level tinggi jarak jangkauan : 15 m

## 2.5 Studi Preseden

Pada studi preseden ini penulis mengambil beberapa preseden dari dalam negeri maupun luar negeri yang memiliki kemiripan/ kesamaan fungsi serta pembentukan suasana ruang pada *lifestyle center*.

### 2.5.1 Mega Foodwalk



Gambar 2. 7 Aktivitas ruang public  
Sumber : [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

*'Reconnecting Urban Life with Nature Through A Flowing Shopping Experience'* Memiliki slogan tersebut mega *foodwalk* mengajak para pelanggan untuk memberikan pengalaman belanja yang mengalir, didesain oleh FOS, diatas lahan seluas 58000 m<sup>2</sup>.

Hal yang menarik dari bangunan ini adalah *ambiance* ruang publik dengan desain *landscape architecture*, mega *foodwalk* seperti ingin mengajak pelanggan mengalami alam dalam bangunannya, terdapat banyak sekali zona aktivitas yang dapat dihasilkan, terdapat taman dengan kolam-kolam, jalur pedestrian yang meliuk, *skywalk* yang menghubungkan massa bangunan, pohon-pohon tinggi dalam bangunan, serta *amphitheater* yang *iconic* tempat bersantai dan menunggu, selain itu ada hal yang menarik perhatian kami yaitu *ceiling* bangunan yang dirancang terangkat tempat masuknya angin dengan prinsip fisika bangunan, *skylight* pun menjadi primadona disini yang membuat bangunan lebih hemat energi.



Gambar 2. 8 Ceiling open skylight  
Sumber : [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

Mega *foodwalk* memiliki 4 lantai, yaitu area level 0, level 1, level 2, dan level 3 serta terdapat gedung parkir di samping nya yang memiliki ketinggian lantai 7 lantai. Pada tiap lantai memiliki jenis ruang yang sama yaitu toko-toko, koridor, toilet, area parkir mobil, RTH, plaza, ruang elektrikal, ruang MDB, ruang MEP, koridor servis, ruang sampah, gudang, ruang keamanan, area *loading dock*, *drop off*, sirkulasi, ruang ganti.

## 2.5.2 *The Breeze*



Gambar 2. 9 Persebaran Ruang Pada Area *The Breeze*  
Sumber : [www.instagram.com/aboutttng](http://www.instagram.com/aboutttng)

*The breeze* menggunakan kosep *mall* tanpa dinding dengan ruang luar yang menyatu dengan alam. Pusat gaya hidup ini berada pada area seluas sekitar 13,5 hektar pada BSD Green Office Park dan dirancang oleh Jerde, arsitek terkenal asal Amerika Serikat dengan konsep desain luar ruang.

Konsep luar ruang menjadi daya tarik dari *lifestyle center* ini. Konsep yang menghadirkan suasana modern namun tetap asri serta tetap menyuguhkan iklim dan budaya Indonesia. Pada *lifestyle center* ini terdapat 5 bangunan yang diberi nama Gedung Batik, dikarenakan arsitekturnya terinspirasi dari motif batik asli Indonesia dan sekaligus mempromosikan kultur Indonesia.



Gambar 2. 10 Gedung Batik *The Breeze*  
Sumber : [www.bisnisnews.id](http://www.bisnisnews.id)

Konsep lingkungan yang bisa dinikmati semua kalangan dan semua usia, menjadi satu-satunya lokasi yang tepat untuk menghilangkan kepenatan dari padatnya aktivitas. Semua kebutuhan tersedia di *The Breeze*, mulai dari tempat nongkrong di sekitar taman, tempat minum kopi, berolahraga, mendengarkan musik, makan di restoran yang menyajikan berbagai menu lokal hingga internasional, dll.



Gambar 2. 11 *Ambience Ruang Luar The Breeze*

Sumber : <https://bisnisnews.id/detail/berita/the-breeze-mall-tanpa-dinding-di-bsd-city->

Berbagai tenant tersedia di *The Breeze*, seperti supermarket, bioskop XXI, pusat kebugaran *Gold's Gym Fitness Center*, *Guardian Pharmacy*, *Sushi Tei Japanese Resto*, *Starbucks*, *Jittlada Seafood Thai Resto*, *Gubug Makan Mang Engking*, *J.Co*, *Coffee Bean and Tea Leaf*, *Excelso*, dan *Sate Khas Senayan Resto Old town White Coffee*.

Ruang-ruang pertokoan yang ada di *The Breeze* beragam dan menyebar, ada yang terpisah adapun yang berjajar. Untuk area ritel menengah dikelompokkan di satu area, sedangkan area *Food & Beverage* berada pada ruang-ruang bangunan yang berbeda. Jumlah tingkat bangunan pada area shopping center ini yaitu 2 lantai.

Selain itu, *The Breeze* pun dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas lainnya seperti area pedestrian yang rindang, *water features*, *bicycle track*, *thematic garden*, danau buatan dengan luas 2,5 Ha serta berbagai fasilitas pendukung lainnya.

### 2.5.3 Paris Van Java, Bandung



Gambar 2. 12 Suasana Ruang Luar  
Sumber : tempatwisatadibandung.info

Paris Van Java (PVJ) merupakan salah satu mal besar di Sukajadi, Bandung dan diresmikan pada Juli 2006. Mal ini menerapkan arsitektur mediterania yang terdiri dari empat lantai dan dijuluki dengan sebutan *Concourse Level*, *Glamour Level*, *Resort Level*, dan *Sky Level*. Pusat perbelanjaan ini memiliki total luas pertokoan 4.700 m<sup>2</sup> dan diisi oleh 200 tenant yang menawarkan barang dan jasa.

Keunikan dari PVJ yaitu mengusung konsep *open air*. Beberapa bangunan bagian atasnya tidak memiliki atap, sehingga pengunjung dapat merasakan udara segar Bandung sambil berjalan-jalan, termasuk ketika ingin duduk santai dan menikmati beragam pilihan makanan yang tersebar di *mall*. Selain itu, keunikan dari Paris Van Java Mall ini yaitu adanya sebuah kolam ikan besar yang berada di depan kafe-kafe yang berjajar. Namun, kolam ikan itu hanya terisi hingga tahun 2007, dan sekarang dikosongkan. Pada saat itu, kolam tersebut dijadikan tempat pentas dan festival. Seperti pada tahun baru Imlek, diadakan atraksi barongsai serta naga liong di sekitar kolam ini.

Pada bangunan utama di kawasan PVJ ini terdapat berbagai fasilitas yang disediakan, diantaranya fasilitas komersial seperti retail – retail, tenant, fasilitas publik berupa ruang komunal, dan fasilitas pendukung lainnya seperti fasilitas servis.

#### 2.5.4 Westfield San Francisco Centre

Pusat perbelanjaan ini dibuka pada Oktober 1991 sebagai San Francisco *Shopping Center* dengan luas sekitar 500.000 kaki persegi (46.000 m<sup>2</sup>). Westfield San Francisco Centre adalah pusat perbelanjaan dengan tipe tertutup. Di dalam mall ini terdapat anchor berupa dua ritel raksasa yaitu Nordstrom dan Bloomingdale's dengan enam tingkatan lantai yang terdiri dari dua bangunan yang disatukan.

Keunikan dari bangunan ini yaitu terdapat *dome skylight* yang sangat besar sebagai atap atrium. Selain itu, adanya *dome skylight* ini dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung mall. Saat liburan, biasanya *dome* dihiasi dengan ornamen gantung yang spektakuler.



Gambar 2. 13 *Dome Skylight* di Dalam Pusat Perbelanjaan  
Sumber : [https://en.wikipedia.org/wiki/Westfield\\_San\\_Francisco\\_Centre](https://en.wikipedia.org/wiki/Westfield_San_Francisco_Centre)

Terdapat banyak sekali fasilitas-fasilitas ritel pada mall ini, diantaranya yaitu toko fashion, ritel mewah, ritel premium, *health & beauty care*, *department store*, toko elektronik, toko mainan, toko alat-alat olahraga, gym, toko kebutuhan peralatan rumah tangga, toko perhiasan, toko sepatu, toko tas, café, restoran, bar, bioskop.

### 2.5.5 Bali Collection, Nusa Dua



Gambar 2. 14 *Entrance Utama Bali Collection*  
Sumber : <https://www.tripadvisor.co.id/>

Dengan area seluas 8 hektar, *Bali Collection* adalah pusat perbelanjaan terbesar dan termewah di Nusa Dua, terletak di kawasan pariwisata eksklusif dan dikelilingi oleh hotel dan resort bintang 5 di kawasan yang santai. Keunikan dari pusat perbelanjaan ini yaitu karena melestarikan lingkungan alam dengan suasana gaya Bali berkonsep ruang terbuka. Arsitektur kontemporer digabungkan dengan tradisional, pengalaman gaya hidup yang lengkap.



Gambar 2. 15 *Eksterior Bali Collection*  
Sumber : [baliconventioncenter.com](http://baliconventioncenter.com)



Gambar 2. 16 Peta Site Bali Collection  
 Sumber : <http://bali-Collection.com/bali-Collection-directory/>

Zona pada *Bali Collection* dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu zona barat, zona utara, dan zona timur. Terlihat pada gambar di atas, zona barat yang berwarna hijau terdiri dari toko fashion, restoran, *pharmacy*, toko merchandise, ATM, *money changer*, toko optik, toko buku, supermarket, *spa & beauty*.

Zona utara yang berwarna merah muda terdiri dari toko fashion, restoran, *pharmacy*, *spa & beauty*, toko merchandise, ATM, dll. Sedangkan pada zona timur yang berwarna biru terdiri dari toko fashion, supermarket, restoran, *spa & beauty*, toko merchandise, *money changer*, toko kesenian dan kuliner sate khas Bali, dll.

Selain itu, *Bali Collection* pun menyuguhkan fasilitas-fasilitas lainnya, seperti area parkir yang cukup luas, bus antar jemput sebagai transportasi gratis para tamu hotel, layanan keamanan seperti satpam dan CCTV, dan wifi gratis.

## 2.6 Kesimpulan Studi Tipologi dan Preseden

Isu-isu umum proyek *lifestyle center* yaitu sirkulasi dan hubungan kedekatan antara bangunan, pengguna, dan alam. Berdasarkan studi preseden, desain arsitektur yang berpotensi untuk dipertimbangkan pada proyek *lifestyle center* ini yaitu banyaknya ruang terbuka serta vegetasi yang terkesan menyatu dengan lingkup bangunan.

Tabel 2. 5 Komparasi Preseden

Aspek/ Objek	Mega <i>Foodwalk</i>	<i>The Breeze</i>	PVJ	Westfield <i>Center</i>	Bali <i>Collection</i>
Lokasi	Thailand	Tangerang, Indonesia	Bandung, Indonesia	San Francisco	Bali, Indonesia
Nilai Jual/ Daya Tarik	Ruang terbuka publik, pengalaman berbelanja konsep alam	Atrium untuk duduk santai, sirkulasi yang nyaman dan asri	Konsep <i>open air</i>	Laggam bangunan, <i>dome skylight</i>	penggabungan gaya kontemporer dan tradisional Bali
Luas Bangunan	5,8 Ha	13,5 Ha	4,7 Ha	4,6 Ha	8 Ha
Bentuk Bangunan	Linear dengan dengan void dan RTH sebagai point of interest	Beragam dan menyebar	Dominan 2 bangunan linear saling menghadap koridor	Linear kaku, interior mewah	Linear
Arsitektur Mall	<i>Semi open mall,</i> Bergaya arsitektur <i>biophilic (green architecture)</i>	Desain berkonsep luar ruang dan konsep air	<i>semi- outdoor dengan suasana klasik Eropa</i>	Mall tertutup dengan atrium beratap <i>dome</i> yang megah	Desain interior dan eksterior yang menampilkan arsitektur Bali.
Jumlah Lantai	3 lantai 2 massa, dengan 1 massa berguna sebagai tempat parkir	2 lantai dengan 5 massa utama terpisah	4 lantai	4 lantai dengan 1 lantai basement	1 lantai

<b>Fasilitas Perbelanjaan</b>	<i>Department store, variety shop, dll</i>	Tenant lokal, <i>speciality shop</i>	<i>Department store, speciality shop, dll</i>	<i>Speciality shop, department store, dll.</i>	<i>Department store, speciality shop, variety shop</i>
<b>Fasilitas Penunjang</b>	<i>water features, bicycle track, thematic garden, jalur pedestrian</i>	Jalur pedestrian, <i>water features, bicycle track, thematic garden, danau buatan</i>	Jalur Pedestrian, Taman rooftop	Jalur pedestrian	Jalur pedestrian, taman
<b>Sistem Parkir</b>	Gedung parkir	Parkir outdoor	Tempat parkir umum, basement	Gedung Parkir	Parkir outdoor

Dapat disimpulkan bentuk tipologi ruang *lifestyle center* bermacam-macam; seperti linear, segitiga, menyebar, bahkan dinamis. Tipologi ditentukan sesuai dengan fungsi dan efektifitas sirkulasi *lifestyle center*. *Lifestyle Center* diharuskan memiliki ruang terbuka hijau (tempat interaksi) sebagai pusat aktivitas dan nilai jual utama. Dari beberapa preseden tersebut terdapat beberapa poin atau hal yang menarik untuk diterapkan pada desain perancang, diantaranya :

- *Mega Foodwalk* : Penataan taman dalam bangunan dan *water features*
- *The Breeze* : Atrium untuk bersantai dan danau buatan
- *PVJ* : Konsep *open air* dan *roof garden*
- *Westfield Center* : *Dome skylight*
- *Bali Collection* : Gaya kontemporer, parkir outdoor