

Konsep *Citywalk* Sebagai Pendekatan Desain Pusat Perbelanjaan Kota Palu

Eka Putra Cahyono, Burhanuddin, Luthfiah, Yasir Arafat

Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tadulako

Email : Burhanuddin70@gmail.com

ABSTRAK

Perdagangan merupakan sektor penting dalam pertumbuhan ekonomi Kota Palu, sehingga pembangunan pusat perbelanjaan akan sangat mendukung pertumbuhan ekonomi Kota Palu. Saat ini masyarakat Kota Palu termasuk dalam kelompok masyarakat yang memiliki minat dan potensi belanja yang besar. Hal ini dapat dilihat dari jumlah pengunjung di salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Kota Palu yaitu Palu Grand Mall (PGM) yang cukup banyak dengan rata-rata pengunjung per-hari yaitu 5.382 orang pada hari biasa dan pada hari Sabtu dan Minggu atau weekend dapat mencapai 7.856 orang pengunjung. Namun konsep mall yang ditawarkan Palu Grand Mall adalah konsep mall pada umumnya yaitu dengan konsep tertutup dan pengunjung hanya berfokus pada kegiatan berbelanja yang dapat menimbulkan kejenuhan sehingga pengunjung merasa bosan dan tidak betah berlama-lama di dalam pusat perbelanjaan. Berdasarkan dari penjelasan di atas bahwa di Kota Palu sangat dibutuhkan pusat perbelanjaan dengan menggunakan konsep yang terbuka dan memiliki fasilitas sarana prasarana hiburan. Hal ini merupakan data pendukung untuk direncanakannya pusat Perbelanjaan dengan konsep *Citywalk*. Data dianalisis dengan menggunakan metode perancangan arsitektur. Data dikumpulkan melalui studi literatur dan studi banding serta sumber-sumber lain yang menyangkut objek penelitian. Hal tersebut dilakukan untuk mendapatkan informasi konsep teori yang kemudian dijadikan suatu landasan yang dilakukan dalam penelitian. Hasil studi ini menghasilkan pusat perbelanjaan dengan konsep *Citywalk* di Kota Palu sebagai tempat untuk mewadahi kegiatan berbelanja yang dilengkapi dengan sarana prasarana hiburan dan rekreasi yang berada di Kota Palu.

Kata Kunci : Konsep, *Citywalk*, Pusat Perbelanjaan

LATAR BELAKANG

Kota Palu adalah ibu kota dari provinsi Sulawesi Tengah, di mana Kota Palu merupakan pusat dari kegiatan perdagangan maupun jasa di provinsi Sulawesi Tengah. Seiring berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa di Kota Palu maka semakin meningkat pertumbuhan perekonomian Kota Palu, hal ini disebabkan oleh potensi yang dimiliki berupa sistem yang memadai, lokasi kota strategis, serta tersedianya sarana dan prasarana pendukung kegiatan perdagangan misalnya pergudangan, pelabuhan, pertokoan, pasar, bank, dan kantor jasa pelayanan.

Perdagangan merupakan sektor penting dalam pertumbuhan ekonomi kota palu, sehingga pembangunan pusat perbelanjaan akan sangat mendukung pertumbuhan ekonomi kota palu menjadi lebih baik lagi, dan juga sebaliknya pertumbuhan ekonomi yang bagus di kota palu dapat mendorong lahirnya pusat perbelanjaan baru. Pusat perbelanjaan adalah suatu kompleks bangunan komersial yang dirancang dan direncanakan beserta retail-retail dan fasilitas pendukungnya untuk memberikan kenyamanan dalam aktivitas perdagangan yang diwadahnya. Pusat perbelanjaan memiliki beberapa konsep salah satunya pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk*.

Citywalk secara harfiah dibagi menjadi dua kata yaitu *city* dan *walk*. *City* berarti kota sedangkan *walk* berarti jalur jadi dapat diartikan sebagai jalur untuk pejalan kaki yang berada di dalam kota. Jalur tersebut dapat terbentuk akibat deretan bangunan ataupun lanskap berupa tanaman, *Citywalk* merupakan pedestrian dengan sarana perbelanjaan yang lengkap, serta dikelola oleh suatu pengembangan usaha, sehingga dapat bertahan dan berkembang (Astarie, 2004).

Saat ini masyarakat Kota Palu termasuk dalam kelompok masyarakat yang memiliki minat dan potensi belanja yang besar. Hal ini dapat dilihat dari jumlah pengunjung di salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Kota Palu yaitu Palu Grand Mall (PGM) yang cukup banyak dengan rata-rata pengunjung per-hari yaitu 5.382 orang pada hari biasa dan pada hari sabtu dan minggu atau weekend dapat mencapai 7.856 orang pengunjung. Namun konsep mall yang ditawarkan Palu Grand Mall adalah konsep mall pada umumnya yaitu dengan konsep tertutup dan pengunjung hanya berfokus pada kegiatan berbelanja yang dapat menimbulkan kejenuhan sehingga pengunjung merasa bosan dan tidak betah berlama-lama di dalam pusat perbelanjaan. Berdasarkan dari penjelasan di atas bahwa di Kota

Palu sangat dibutuhkan pusat perbelanjaan dengan menggunakan konsep yang terbuka dan memiliki fasilitas sarana prasarana hiburan, maka penulis mengangkat judul “Pusat Perbelanjaan dengan konsep *citywalk*”. *Citywalk* merupakan salah satu konsep yang menghadirkan nuansa baru dalam pusat perbelanjaan. *Citywalk* biasanya berupa koridor ruang terbuka untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Koridor-koridor ini bersifat terbuka dan relatif cukup lebar, berkisar 2 hingga 6 meter, tergantung konsep jenis kegiatan yang akan diciptakan. pusat perbelanjaan yang berkonsep *citywalk* akan sangat bagus dan menarik pengunjung lebih banyak lagi karena menyediakan segala kebutuhan pengunjungnya baik dari segi kebutuhan pokok ataupun psikologi/kenyamanan Pusat perbelanjaan yang cenderung berupa bangunan tertutup akan menimbulkan kejenuhan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan berbelanja maupun berekreasi, sehingga konsep *citywalk* dimaksudkan agar pengunjung tidak hanya berfokus dengan berbelanja dalam suatu gedung, tapi juga dapat berjalan-jalan dan berbelanja di jalur pedestrian yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana yang mendukung. Konsep *citywalk* pada pusat perbelanjaan juga dapat menjadi alternatif ruang terbuka publik.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007).

2. Fasilitas Pendukung Pusat Perbelanjaan

Fasilitas pendukung Pusat Perbelanjaan sebagai berikut :

a. Fasilitas Perbelanjaan

Berdasarkan lingkup pelayanan skala regional (150.000-400.000) fasilitas katagori ini meliputi 50-100 unit retail, supermarket dan departement store.

b. Fasilitas Rekreasi

Fasilitas yang biasanya ada dibedakan menurut :

- 1) Kesenangan meliputi Foodcourt, restaurant, fast food, dan kafe.
- 2) Hiburan meliputi Bioskop, auditorium,

community center.

- 3) Ketangkasan meliputi arena permainan dan game. (Chiara, J. D. & Crosbie, M. J., 2001)

3. Karakteristik Pusat Perbelanjaan

Karakteristik Pusat Perbelanjaan sebagai berikut:

- a. Koridor: Tunggal
- b. Lebar koridor: 8-16 meter
- c. Jumlah lantai: Maksimal 3 lantai
- d. Entrance: Dapat dicapai dari segala arah
- e. Atrium: Di sepanjang koridor
- f. Magnet Anchor Tenant: 100-200 meter
- g. Basement merupakan alternative penting yang lain. (Maitland, B., 1985)

4. Sistem Sirkulasi Perbelanjaan

Sistem sirkulasi perbelanjaan terbagi menjadi beberapa macam yaitu:

a. Sistem Banyak Koridor

Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan sistem banyak koridor yaitu: terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan/ dekat pintu masuk, dan efektivitas pemakaian ruangnya sangat tinggi, serta terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an Indonesia.

b. Sistem Plaza

Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan sistem plaza yaitu : terdapat plaza/ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang, dan mulai terdapat hirarki dari lokasi masing-masing toko, serta mulai mengenal pola vide dan mezanin.

c. Sistem mall

Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan sistem mall yaitu: Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur tersebut akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama. (Avriansyah, R., 2010)

5. Kriteria Pemilihan Lokasi Pusat Perbelanjaan

Lokasi pusat Perbelanjaan sebagai bangunan komersial sebaiknya terletak pada zona perdagangan dan bisnis kota, berada di pusat Kota (pusat kegiatan masyarakat perkotaan), mempunyai akses langsung dengan sistem transportasi perkotaan dan berdekatan dengan fasilitas – fasilitas penunjang yang dibutuhkan.

Dalam pemilihan lokasi Pusat Perbelanjaan terdapat beberapa pertimbangan yaitu: lokasi harus berada di kawasan perdagangan dan jasa,

lokasi mudah dicapai oleh kendaraan umum, kondisi topografi harus dapat mendukung perencanaan, dan tersedianya jaringan utilitas yang memadai. (Bednar, 1990).

6. Pengertian *Citywalk*

Citywalk secara harfiah terdiri dari dua kata, City dan Walk. City berarti kota, sedangkan walk berarti jalur, jalan. Jadi secara abstrak, *citywalk* berarti jalur pejalan kaki di dalam kota. Jalur tersebut dapat terbentuk akibat deretan bangunan ataupun lanskap berupa tanaman, *Citywalk* merupakan pedestrian dengan sarana perbelanjaan yang lengkap, serta dikelola oleh suatu pengembang usaha, sehingga dapat bertahan dan berkembang. (Astarie, 2004).

7. *Citywalk* sebagai Tujuan Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan merupakan wadah terjadinya kegiatan perbelanjaan dalam suatu lingkup kawasan maupun kota, yang mana tercipta transaksi jual beli dan kegiatan di dalamnya. Maka sebagai kesimpulan pusat perbelanjaan adalah suatu lingkup kawasan dengan bangunan komersial yang dirancang dan direncanakan beserta fasilitas pendukungnya untuk memberikan kenyamanan dan keamanan dalam melakukan aktivitas perdagangan. (Rianto, 2016)

8. Sirkulasi *Citywalk*

Citywalk hadir berupa koridor untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Koridor ini bersifat terbuka (tanpa AC) dan cukup lebar, berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung jenis kegiatan yang akan diciptakan. (Rizky Suhri, Muhammad, 2018).

9. Aspek Perencanaan Konsep *Citywalk*

Terdapat beberapa aspek yang perlu diketahui tentang konsep *Citywalk* itu sendiri, antara lain adalah :

- a. *Citywalk* hadir berupa koridor untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan retail yang ada. Koridor pejalan kaki ini bersifat terbuka dengan lebar yang berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung pada jenis kegiatan yang akan diciptakan.
- b. *Citywalk* sebagai koridor komersial harus dapat memberikan rasa nyaman dari iklim tropis yang ada di Indonesia seperti panas dan hujan.
- c. Aktivitas di *citywalk* biasanya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat ini. Persimpangan koridor *citywalk* pada suatu pusat perbelanjaan sering digunakan sebagai

ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Fungsi kegiatan ini sangat membantu dalam mengundang pengunjung pada waktu tertentu.

METODE PERANCANGAN

Metode perancangan yang digunakan adalah metode penelitian perancangan arsitektur yaitu proses perancangan pada bangunan, dan pengumpulan data melalui survei, wawancara, serta berupa analisis sehingga menghasilkan konsep makro dan mikro.

1. Pengumpulan Data

Dalam proses perancangan ini menggunakan beberapa cara dalam pengumpulan data yaitu berupa survei, wawancara, dokumentasi, dan studi literatur.

Data yang di olah terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu berupa survey, observasi, dan dokumentasi, jenis data ini dilakukan secara langsung pada tapak. Data sekunder yaitu data berupa referensi (buku maupun internet), dan data dari pemerintah, yang terkait dengan perancangan.

2. Pengolahan Data/Analisis

Untuk dapat mencapai tujuan penelitian ini, maka dilakukan analisis data dengan teknik sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data yaitu mencari data-data yang berkaitan dengan penelitian tentang pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk* melalui Observasi/survei, studi banding proyek sejenis, wawancara kepada pihak-pihak yang terkait maupun studi pustaka.

b. Pengeditan

Pengeditan yaitu mengecek atau memeriksa kelengkapan dan kebenaran data-data yang telah diperoleh.

c. Reduksi Data

Tahap ini dilakukan dengan menyisihkan data-data yang kurang berkaitan dengan penelitian yang di lakukan. Sehingga data yang tersisa dapat dibuat/disusun dalam bentuk yang lebih sederhana.

d. Analisis Data

Dilakukan dengan cara menguraikan dan mengkaji data yang telah diperoleh dan kemudian disusun menjadi data yang relevan untuk memecahkan permasalahan berdasarkan teori-teori yang di uraikan dalam kajian pustaka sehingga diperoleh konsep-konsep perancangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Pertimbangan Pemilihan Lokasi

Pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk* merupakan tempat dilakukannya segala aktivitas perbelanjaan jasa. Sehingga faktor utama penentuan lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan kawasan perdagangan dan jasa. Penentuan pemilihan lokasi pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk* didasarkan pada kriteria berikut:

- Lokasi mudah dicapai, pencapaian dengan berjalan kaki, kendaraan pribadi maupun umum. Untuk pusat perbelanjaan yang berada dalam kawasan CBD (*Central Business District*) pencapaiannya sebaliknya baik ditempuh sekitar 10 – 15 menit,
- Tersedianya sistem utilitas kota, seperti listrik, telepon, jalan dan saluran pembuangan.
- Kondisi topografi pada lokasi harus dapat mendukung perencanaan dari segi konstruksi
- Sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah).
- Lokasi harus terhindar dari zona rawan bencana.

2. Analisis Perancangan Makro

a. Analisis Lokasi dan Tapak

Lokasi tapak yang sesuai untuk perencanaan pusat perbelanjaan dengan konsep *citywalk* berada di jalan DR. Suharso, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu. Adapun penentuan lokasi didasarkan pada :

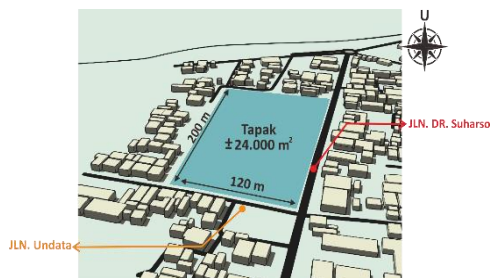
- Lokasi tapak berada di kawasan perdagangan dan jasa yang sangat cocok untuk kegiatan perbelanjaan yang bersifat rekreasi untuk masyarakat Kota Palu bagian Timur karena Kota Palu bagian barat sudah memiliki pusat perbelanjaan Palu Grand Mall (PGM) dan Kota Palu bagian selatan terdapat pusat perbelanjaan Ramayana Mall Tatura.
- Tapak cukup Strategis dan mudah diakses dekat dengan permukiman, pertokoan, perkantoran, dan hotel.
- Terdapat jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, air bersih, dan saluran drainase Kota.
- Vegetasi sekitar tapak sangat banyak sehingga sudah sangat mendukung perancangan.
- Menurut RTRW Kota Palu Kawasan inimerupakan kawasan perdagangan dan jasa.
- Topografi tapak relatif datar.

- 7) Aksesibilitas ke arah tapak memiliki jalan yang terdiri dari jalan dua arah dengan lebar jalan 8 meter.
- 8) Berdasarkan PERATURAN WALI KOTA PALU NOMOR 11 TAHUN 2015, Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada ROW 8 minimal 4 m (empat meter) dari tepi batas ROW jalan.

Lokasi tapak berada di kawasan perdagangan dan jasa, hotel dan juga berada dekat dengan pantai Talise yang sangat banyak dikunjungi oleh warga Kota Palu maupun dari luar Kota Palu.

Dari data hasil pengukuran menggunakan metode online dengan aplikasi google earth

Luas tapak ini yaitu dengan lebar 120 meter dan panjang 200 meter dengan total luasan lahan yaitu $\pm 24.000 \text{ m}^2$.



Gambar 1. Luasan Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2022

Barikut batas-batas pada tapak sebagai berikut:

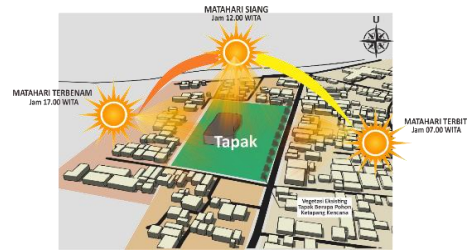


Gambar 2. Batasan-Batasan Tapak
Sumber : Data lapangan, 2022

b. Analisis Iklim Pada Tapak

1) Orientasi Matahari

Analisis orientasi matahari terhadap tapak bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian dan tanggapan terhadap radiasi sinar matahari berlebih yang masuk pada tapak, agar aktivitas pengguna dapat berjalan dengan lancar dan nyaman.



Gambar 3. Hasil Analisis Orientasi Matahari Ke Tapak. Sumber : Analisis Penulis, 2022

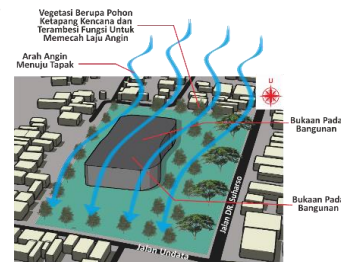
Posisi tapak di sebelah Barat banyak menerima panas pada sore hari, sedangkan di sebelah Timur banyak menerima panas pada pagi hari. Hal ini yang menjadi pertimbangan untuk melakukan antisipasi guna menciptakan kenyamanan bagi pengunjung. Kondisi eksisting sinar matahari yang masuk ke tapak dapat dilihat pada gambar di atas.

Untuk mengurangi radiasi panas sinar matahari terhadap tapak maka diterapkan respons dengan memberikan vegetasi berupa pohon-pohon peneduh dengan jenis ketapang kencana, trambesi dan lain sebagainya dengan jarak tanam mulai dari 5 m-20 m. Sedangkan untuk tanggapan terhadap bangunan yaitu dengan menerapkan sun shading, kanopi dan mengurangi bukaan pada daerah yang menerima sinar matahari secara langsung

2) Arah Angin

Analisis Arah Angin terhadap tapak bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian dan tanggapan terhadap kecepatan angin dan juga pengaruh angin terhadap tapak dan bangunan.

Angin di Kota Palu khususnya di Palu Timur didominasi arah angin dari Utara dengan kecepatan rata-rata tertinggi mencapai 8 knot atau 14,81 Kmh sedangkan pada malam hari angin akan bertiup dari arah selatan atau arah tenggara dengan kecepatan tertinggi mencapai 5 knot atau 9,26 Kmh.



Gambar 4. Hasil Analisis Arah Angin Ke Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2022

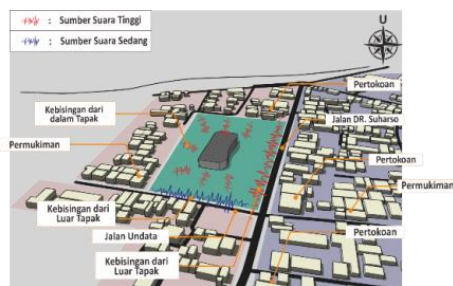
Untuk mengurangi pengaruh angin yang terlalu kencang ke bangunan maka diterapkan beberapa respons yaitu sebagai berikut :

- a) Penggunaan vegetasi pada ruang terbuka dan pinggiran tapak yang dilalui angin secara langsung, peletakan vegetasi ini bertujuan untuk memecah laju angin.
- b) Pemberian bukaan pada arah timur dan selatan guna memberi penghawaan alami.

c. Analisis Pencapaian Pada Tapak

Penentuan analisis pencapaian pada tapak bertujuan untuk menentukan letak akses masuk utama, akses keluar dan akses kegiatan servis, guna memudahkan pengguna dalam mencapai tapak. Yang menjadi dasar pertimbangan yaitu kondisi jalan di sekitar tapak dan kondisi eksisting tapak.

Kriteria dalam analisis pencapaian tapak yaitu mudah dikenali/mudah dicapai pengunjung, menghadap langsung ke arah jalan utama untuk mempermudah pencapaian kendaraan masuk ke tapak, dan letak akses servis tidak harus berada di jalan utama karena fungsinya sebagai sirkulasi karyawan dan servis.



Gambar 5. Analisis Sirkulasi Pada Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2022

Untuk jalan Undata kurang tepat untuk menjadi arah sirkulasi utama karena merupakan area komersial, pada area tersebut terdapat beberapa perumahan warga dan juga beberapa warung milik warga dan merupakan jalan dua arah yang memiliki lebar 4 meter. Jalan Undata dapat dijadikan sebagai akses utama sirkulasi servis dan pengelola agar tidak mengganggu sirkulasi pengunjung sehingga dapat meminimalisir penumpukan kendaraan yang dapat menyebabkan kemacetan di sekitar tapak.



Gambar 6. Hasil Analisis Sirkulasi Pada Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2022

Berdasarkan hasil analisis di atas maka pencapaian menuju tapak dapat diakses melalui jalan DR. Suharso sebagai sirkulasi utama masuk dan keluarnya pengunjung pada tapak, sedangkan jalan Undata dijadikan sirkulasi keluar-masuk servis dan pengelola seperti pada gambar di atas.

d. Analisis Kebisingan

Analisis kebisingan pada tapak bertujuan untuk mengetahui sumber kebisingan, pengaruh kebisingan, dan tanggapan kebisingan baik dari dalam tapak maupun luar tapak agar dapat menciptakan suasana yang nyaman. Yang menjadi dasar pertimbangan adalah : Kondisi tapak, Sumber kebisingan, Material dan bahan yang digunakan untuk mereduksi kebisingan dan Vegetasi.



Gambar 7. Analisis Kebisingan pada Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2022

Beberapa tingkatan kebisingan berdasarkan sumbernya yaitu sebagai berikut :

- 1) Sumber kebisingan tinggi yang berasal dari luar tapak yaitu berasal dari jalan DR. Suharso karena jalan ini memiliki tingkat kepadatan yang cukup tinggi.
- 2) Sumber kebisingan sedang berasal dari jalan undata karena jalan ini memiliki tingkat kepadatan yang rendah.
- 3) Sumber kebisingan yang berasal dari dalam tapak yang berupa kegiatan berbelanja dan hiburan harus diperhatikan karena pada sebelah barat tapak merupakan permukiman penduduk.



Gambar 8. Hasil Analisis tanggapan Kebisingan
Sumber : Analisis Penulis, 2022

Kebisingan ini dapat direduksi dengan mengaplikasikan desain seperti pagar pembatas antara jalan dan tapak, tapak dan permukiman serta penempatan vegetasi berupa pepohonan pada setiap sisi batasan tapak, karena pepohonan dapat digunakan sebagai pereduksi dan pelindung kebisingan serta polusi yang masuk dan keluar tapak

e. Analisis View

Analisis View bertujuan untuk mendapatkan View yang baik sesuai dengan fungsi bangunan. Adapun yang menjadi dasar pertimbangan dalam analisis View yaitu kondisi sekitar tapak, fungsi bangunan, dan orientasi bangunan.

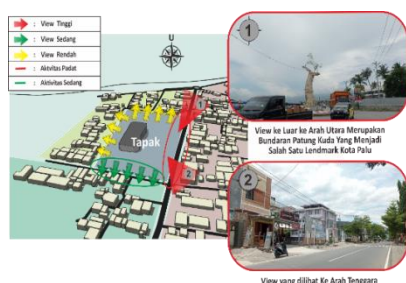
View pada tapak dibagi menjadi dua, yaitu View ke dalam tapak dan View keluar tapak.

1) View Kedalam Tapak

View dari luar ke dalam tapak hanya memiliki dua view yang tidak terhalang atau bernilai positif yaitu dari jalan DR. Suharso (sebelah Timur tapak) dan jalan Undata (sebelah Selatan Tapak). Sehingga pengelolaan bangunan pada arah tersebut dibuat semenarik mungkin agar pengunjung tertarik dan berkunjung ke dalam pusat perbelanjaan.

2) View Keluar Tapak

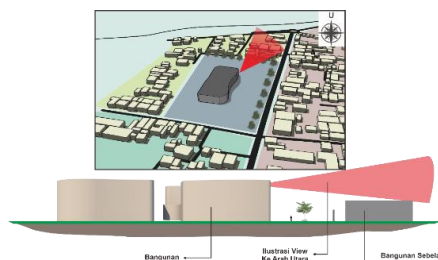
View dari dalam tapak ke arah Timur dan Selatan merupakan bangunan-bangunan perdagangan dan jasa. View dari dalam tapak ke Barat merupakan permukiman penduduk. Sedangkan view dari dalam tapak ke arah utara merupakan bundaran patung kuda, teluk Palu, dan Hotel Palu Golden. Oleh karena itu pemanfaatan nilai positif pada view menjadi pertimbangan peletakan bangunan sesuai dengan fungsinya.



Gambar 9. Analisis View keluar Tapak
Sumber: Analisis Penulis, 2022

View ke arah utara bangunan sangat menarik atau bernilai positif karena berupa bundaran patung kuda pantai Talise dan teluk Palu yang merupakan salah satu ikon kota Palu yang banyak dikunjungi baik dari masyarakat sekitar maupun dari luar kota. Lokasi tapak yang berada agak jauh dari pantai Talise hal ini membuat titik pandang

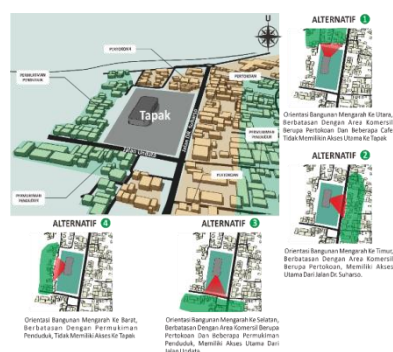
keluar ke arah utara tapak sangat terbatas karena terhalangi oleh bangunan pertokoan. Untuk mendapatkan view yang sempurna maka bangunan akan ditinggikan dari bangunan di sekitar tapak.



Gambar 10. Analisis View ke Dalam Tapak
Sumber: Analisis Penulis, 2022

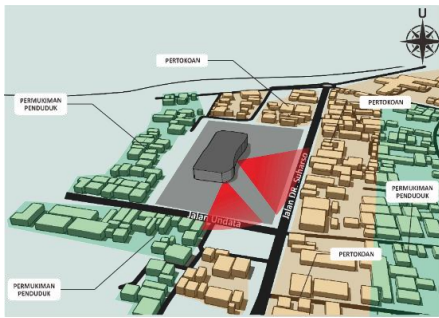
3) Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan bertujuan untuk mendapatkan arah orientasi bangunan yang tepat dan sesuai dengan fungsi bangunan yang akan direncanakan. Dari hasil analisis view di atas, baik view keluar tapak maupun ke dalam tapak dapat ditentukan juga orientasi bangunan pusat perbelanjaan dengan konsep citywalk. Adapun yang menjadi Kriteria dalam analisis orientasi bangunan yaitu analisis view, memiliki arah hadap ke jalan utama, orientasi diprioritaskan pada daerah yang berintensitas keramaian tinggi, dan arah data pengguna, baik kendaraan maupun pejalan kaki.



Gambar 11. Analisis Orientasi Bangunan
Sumber: Analisis Penulis, 2022

Berdasarkan kondisi tersebut maka orientasi bangunan yang baik yaitu pada arah Timur, yang didasarkan pada : Arah Timur merupakan akses utama sirkulasi menuju tapak, dan merupakan akses utama masuk dan keluar pengunjung.



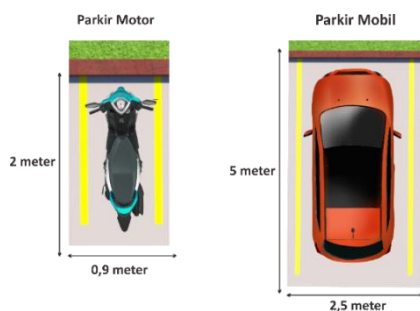
Gambar 12. Hasil Analisis Orientasi Bangunan
Sumber: Analisis Penulis, 2022

View dari arah Timur ke dalam tapak sangat maksimal tidak terhalang, sedangkan view dari dalam tapak ke luar langsung ke arah jalan DR. Suharso dan pertokoan. Merupakan arah orientasi matahari pada pagi hari.

f. Analisis Parkir

Analisis parkir bertujuan untuk mendapatkan pola parkir dan sistem parkir yang cocok dan efisien terhadap kondisi tapak sehingga sirkulasi baik di dalam maupun di luar tapak dapat berjalan dengan lancar dan aman. yang menjadi dasar pertimbangan dalam analisis parkir yaitu: kondisi eksisting tapak, kemudahan pencapaian, dan pola parkir kendaraan.

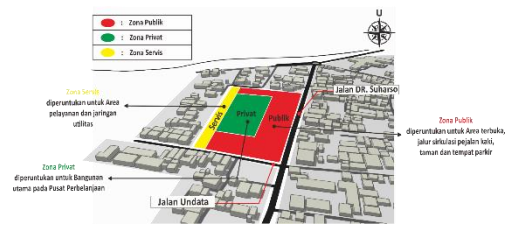
Tipe pola parkir kendaraan yang akan diterapkan adalah pola parkir dengan sudut 90° karena tipe pola parkir ini sering digunakan, sirkulasi kendaraan keluar dan masuk cukup baik serta bisa diakses dua arah.



Gambar 13. Hasil Analisis Pola Parkir Kendaraan
Sumber: Analisis Penulis, 2022

g. Analisis Penzoningan Tapak

Analisis penzoningan tapak bertujuan untuk mengelompokkan ruang-ruang dan area di dalam tapak. Dasar pertimbangan dalam analisis penzoningan yaitu orientasi matahari dan angin, kebisingan, dan sirkulasi.



Gambar 14. Hasil Analisis Penzoningan Pada Tapak
Sumber: Analisis Penulis, 2022

Pada tapak diterapkan tiga zonasi yaitu :

- 1) Zona publik berkaitan dengan pelayanan umum dan kegiatan penerima pengunjung. Ruang-ruang untuk zona publik adalah foodcourt area, tempat parkir dan aktivitas ruang luar berupa koridor yang dilengkapi jalur pedestrian untuk para pengunjung.
- 2) Zona privat ini berkaitan dengan kegiatan utama berupa kegiatan berbelanja dan fasilitas pendukung kegiatan lainnya di dalam bangunan.
- 3) Zona servis ini berkaitan dengan area pengelola bangunan seperti kantor, area elektrik dan area loading barang.

h. Analisis Perancangan Ruang Luar

Pada perancangan ruang luar terdapat dua aspek yang mempertimbangkan yaitu fungsi dan estetika. Aspek fungsi memberikan penekanan terhadap pemanfaatan objek atau elemen yang dirancang, sedangkan aspek estetika untuk menghasilkan nilai keindahan visual. Material pembentuk lanskap yang digunakan terdiri dari material lunak (*soft material*) dan material keras (*hard material*).

- 1) material lunak (*soft material*) pengolahan elemen yang bersifat lembut seperti tanaman atau vegetasi berupa pepohonan dan air.
- 2) material keras (*hard material*) Elemen yang termasuk dalam *hard material* adalah perkerasan dan *furniture*. Material perkerasan digunakan pada area pejalan kaki maupun area parkir.



Gambar 15. Hasil Analisis Perancangan Ruang Luar
Sumber: Analisis Penulis, 2022

3. Analisis Perancangan Mikro

a. Besaran Ruang

Besaran ruang bertujuan untuk mengetahui luasan yang dibutuhkan oleh masing-masing ruang. Dalam merencanakan penyusunan besaran ruang, luasan suatu ruang tidak hanya mengacu pada standar perancangan bangunan tetapi juga berdasarkan pada : Asumsi jumlah kapasitas pengguna, standar ruang gerak untuk jenis/fungsi kegiatan, jenis dan dimensi perabot, serta ruang gerak atau *flow* sirkulasi. Berikut adalah rekapitulasi luas total bangunan

No	Jenis Ruang	Total Luas Ruang
1	Fasilitas Perbelanjaan	5.920 m ²
2	Fasilitas Rekreasi dan Hiburan	3.845 m ²
3	Pengelola	443 m ²
4	Fasilitas Teknis	446 m ²
5	Fasilitas Penunjang Kegiatan	3.433 m ²
Luas Total Bangunan		14.087 m ²

Gambar 16. Rekapitulasi Total Besaran Ruang
Sumber: Analisis Penulis, 2022

Analisis Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) pada Pusat Perbelanjaan dengan konsep *Citywalk* di Kota Palu :

Luas tapak = 24.000 m²
 KDB = Maksimum 70% dalam RTRW Kota Palu
 KDH = Minimum 20% dalam RTRW Kota Palu
 KLB = Maksimum 4 lantai dalam RTRW Kota Palu
 Yang digunakan = 30% Terbangun dan 70% tidak terbangun (open space)

1) Luas Lahan Terbangun

$$\begin{aligned}\text{Luas Terbangun} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 24.000 \times 30\% \\ &= 7.200 \text{ m}^2\end{aligned}$$

2) Luas Tidak Terbangun

$$\begin{aligned}\text{Luas Tidak Terbangun} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDH} \\ &= 24.000 \times 70\% \\ &= 16.800 \text{ m}^2\end{aligned}$$

3) Jumlah Tinggi Lantai (KLB)

$$\begin{aligned}\text{Jumlah Lantai} &= \frac{\text{Luas Besaran Ruang}}{\text{Luas KDB Terbangun}} = \frac{14.087}{7.200} \\ &= 2 \text{ Lantai}\end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan di atas maka perancangan pusat perbelanjaan dengan konsep

Citywalk ini akan direncanakan dengan jumlah lantai bangunan yaitu dua lantai dengan Koefisien Lantai Dasar (KDH) lantai 1 yaitu 7.000 m² dan untuk Koefisien Lantai Dasar (KDH) lantai 2 yaitu 7.000 m².



Gambar 17. Pembagian Luas Lantai Bangunan
Sumber: Analisis Penulis, 2022

b. Konsep Bentuk Bangunan

Gagasan ide awal bentuk dasar bangunan pusat perbelanjaan dengan konsep *Citywalk* diambil dari bentuk telapak kaki, kaki sendiri merupakan bagian yang paling penting bagi makhluk hidup dalam melakukan aktivitasnya. hampir seluruh aktivitas manusia dilakukan dengan berjalan. berjalan kaki bukan hanya untuk menjalankan aktivitas saja, tetapi juga sebagai sarana olahraga yang dapat meningkatkan kesehatan tubuh. penulis memaknai bahwa bangunan yang dirancang nantinya akan membuat pengunjung melakukan aktivitas berjalan kaki sehingga para pengunjung secara tidak langsung telah melakukan olahraga yang sangat bermanfaat untuk meningkatkan kesehatan tubuh.

Pola deretan bangunan yang dibentuk melalui proses transformasi bentuk ini untuk mendapatkan konsep *Citywalk* yang merupakan pendekatan desain pusat perbelanjaan ini.



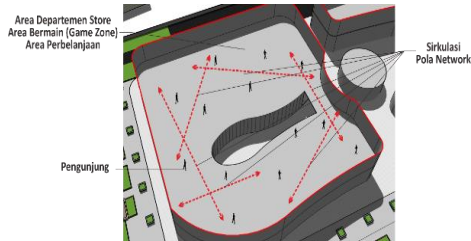
Gambar 18. Transformasi Bentuk Bangunan
Sumber: Analisis Penulis, 2022

c. Analisis Sirkulasi Pada Bangunan

1) Sirkulasi horizontal perbelanjaan

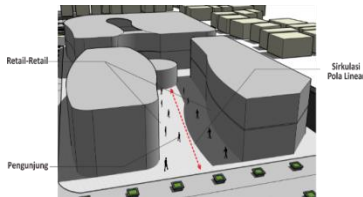
Sirkulasi horizontal terbagi menjadi tiga pola yaitu: pola sirkulasi Network, pola Linear, dan pola radial.

- a) Pola Sirkulasi *Network*, digunakan pada area permainan (game zone), area perbelanjaan elektronik, departement store. Hal ini sesuai dengan karakteristik pola *Network* yang dinamis dan berdaya jangkauan luas.



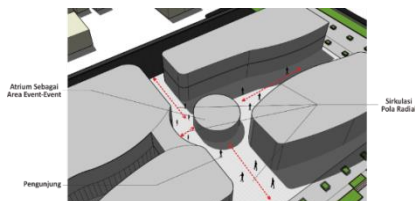
Gambar 19. Pola Network
Sumber: Analisis Penulis, 2022

- b) Pola Linear, digunakan untuk menghubungkan retail-retail yang ada pada pusat perbelanjaan.



Gambar 20. Pola Linear
Sumber: Analisis Penulis, 2022

- c) Pola Radial, digunakan pada ruang atrium yang berfungsi sebagai area pameran dan event-event tertentu.



Gambar 21. Pola Radial
Sumber: Analisis Penulis, 2022

2) Sirkulasi vertikal

Sirkulasi vertikal yaitu suatu sirkulasi untuk mencapai ruangan dari lantai bawah ke lantai atas. Untuk menentukan sistemnya harus memperhatikan ketinggian bangunan yaitu berapa jumlah lantai yang direncanakan sehingga dapat ditentukan jenis sistem sirkulasi vertikal apa yang digunakan pada bangunan.

Tabel 1. Sirkulasi Vertikal

No.	Jenis Sirkulasi	Keuntungan	Kerugian
1.	Tangga Jalan (Eskalator)	a. Lebih efisien dalam pencapaian dan waktu. b. Dapat menampung orang banyak dalam waktu yang harus relatif cepat, tidak harus antri.	a. Membutuhkan ruang yang cukup luas. b. Harus menunggu. c. Tidak dapat digunakan dalam keadaan mendesak seperti kebakaran.
2.	Tangga	a. Hemat biaya pemeliharaan karena tidak membutuhkan listrik untuk mengerakannya. b. Dapat digunakan 2 arah (naik dan turun) pada satu tangga. c. Pemasangan lebih mudah. d. Dapat digunakan dalam keadaan apapun.	a. Butuh tenaga yang lebih banyak untuk mencapainya sehingga mudah lelah. b. Hanya dapat digunakan pada bangunan ≤ 4 lantai. c. Kurang dapat menampung orang dalam waktu yang cepat terkadang harus lebih mengantri terlebih dahulu.
3.	Lift Barang	a. Dalam mengangkut banyak orang dalam waktu cepat. b. Dapat digunakan untuk bangunan ≥ 4 lantai. c. Lebih cepat dalam pencapaian dan waktu.	a. Membutuhkan ruang yang cukup luas. b. Kehrusan menunggu. c. Tidak dapat digunakan dalam keadaan terdesak seperti kebakaran.

Sumber : analisis penulis, 2022

Pola sirkulasi horizontal dan vertikal yang digunakan diatas pada perancangan pusat perbelanjaan ini merupakan pola yang dianggap sesuai dengan konsep *citywalk*. Sistem sirkulasi yang digunakan diatas, memungkinkan pengunjung dapat berjalan mengelilingi pusat perbelanjaan melalui koridor-koridor yang terbentuk antara deretan-deretan bangunan.

d. Analisis Penghawaan

Pada analisis penghawaan ini, sistem penghawaan alami dan buatan yang digunakan mempertimbangkan konsep pendekatan *citywalk*, yang mana ketika pengunjung berjalan di kawasan perbelanjaan maka kenyamanan akan terpenuhi.

1) Penghawaan Alami

Sistem penghawaan secara alamiah dilakukan dengan pengaturan layout dan konstruksi bangunan. Untuk memaksimalkan penghawaan alami diperlukan penempatan bukaan-bukaan yang sesuai dengan arah angin yang ada pada lokasi tapak sehingga angin atau udara tersebut dapat masuk dengan maksimal ke dalam bangunan. Sistem penghawaan alami juga dapat dimaksimalkan dengan menggunakan void.

Penghawaan alami digunakan secara optimal pada ruang-ruang yang tidak memerlukan penghawaan buatan secara terus menerus, misal pada *foodcourt*, cafe, koridor, area *citywalk*, dan tenant-tenant di area *citywalk*. Karena sebagian ruang-ruang tersebut merupakan ruang terbuka yang sangat tidak membutuhkan penghawaan buatan namun lebih memerhatikan pada pemilihan vegetasi. Untuk area *foodcourt* dan cafe yang memiliki banyak bukaan harus memerhatikan arah cahaya matahari yang masuk ke dalam ruangan.

2) Penghawaan Buatan

Suhu di kota Palu relatif tinggi pada siang hari yaitu berkisar 26°C sampai dengan 34°C, hal ini menyebabkan kondisi suhu dalam bangunan tidak tetap sehingga pada pagi hari ruang yang ada tergolong dingin, akan tetapi pada saat memasuki waktu siang hari ruangan terasa panas. Sehingga perlu ada sistem penghawaan buatan. Sistem penghawaan buatan yang digunakan yaitu sistem AC Central Unit, jenisnya yaitu *chilled water system* dengan ruang AHU (*Air Handling Unit*) pada setiap lantai. Prinsip kerja sistem AC Central Unit adalah menyedot udara dari ruang pendingin (*return air*) yang kemudian dicampur dengan udara segar dari lingkungan (*fresh Air*), perubahan ini akan mengubah suhu ruangan AC Central. Campuran udara itu masuk menuju AHU (*Air Handling Unit*) melewati filter, fan sentrifugal dan koil pendingin. Setelah itu udara yang telah mengalami penurunan temperatur didistribusikan secara merata ke setiap ruangan melewati saluran udara (*ducting*) yang telah dirancang sesuai dengan ruangan yang diinginkan sehingga lokasi pendingin dapat merata.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada pembahasan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

- 1) Perancangan pusat perbelanjaan dengan konsep *Citywalk* di Kota Palu yang menggabungkan antara kegiatan berbelanja dan rekreasi sehingga dapat menjadi magnet atau daya tarik bagi para pengunjung baik dari Kota Palu maupun dari luar Kota Palu, dengan adanya pusat perbelanjaan berkonsep *Citywalk* dapat menjadi sarana baru bagi masyarakat untuk berbelanja atau hanya sekedar refreking di jalur pedestrian.
- 2) Lokasi tapak untuk perencanaan pusat perbelanjaan dengan konsep *Citywalk* berada di Jalan DR.Suharso Palu Timur, Kota Palu. Tapak ini terletak di zona perdagangan dan jasa yang telah diatur dalam RTRW Kota Palu. Lokasi tapak cukup strategis yang merupakan area perdagangan, Berdekatan dengan hotel dan juga dekat dengan tempat wisata rekreasi pantai Talise, sehingga menjadi nilai lebih bagi tapak.
- 3) Bentuk bangunan diambil dari bentuk telapak kaki, kaki sendiri merupakan bagian yang paling penting bagi makhluk hidup dalam melakukan aktivitasnya. hampir seluruh aktivitas manusia dilakukan dengan berjalan. Seesai dengan konsep *citywalk* yang

menginginkan para pengunjungnya untuk berjalan-jalan diarea koridor maupun area pedestrian yang telah dilengkapi dengan sarana pendukung lainnya. Bangunan dibuat bermassa dengan tujuan untuk menghindari dampak dari bencana terutama gempa bumi yang sering melanda Kota Palu.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Astarie, F., 2004. Penerapan City Walk Pada Selokan Mataram. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada
- [2] Avriansyah, R., 2010. Skripsi: Yogyakarta Citywalk Public Space Sebagai Activity Generator Bagi Daya Tarik Pusat Komersil. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.hlm 20-21
- [3] Bednar, J. Michael. 1990. Interior Pedestrian Spaces. London: BT. Batsford Ltd
- [4] Booth, Norman. K., 1983. Basic Elements of Landscape Architectural Design. New York: Elsevier.
- [5] Ching, Francis D. K., (2000), Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tataan, edisi ke2. Jakarta: Erlangg
- [6] Chiara, J. D. & Crosbie, M. J., 2001. Time Saver Standart For Building Types. 4th penyunt. Singapore: McGraw - Hill Book Co.
- [7] Maitland, B., 1985. Shopping Malls-Planing and Design. New York: Langman Group Limited. (Dalam tugas akhir Wibowo, A. S., 1999. Shopping Street. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada).
- [8] Neufert, Ernst. 2002. Data Arsitek Jilid II Edisi 33, Terjemahan Sunarto Tjahjadi, PT. Erlangga, Jakarta.
- [9] Rubeinstein, H. M., 1978. Central City Mall. New York: A Willey Inter Sience Publication. Hlm 5-6.
- [10] Rubenstein, Harvey M, 1992. Pedestrian Malls, Streetcapes, and Urban Spaces, USA: John Wiiley and Sons, Inc.
- [11] Shirvani, Hamid. (1985). The Urban Design Process. New York : Van Nostrand Reinhold Company.
- [12] Badan Pusat Statistik Kota Palu 2021 (*Kota Palu Dalam Angka 2021*) diakses 20 September 2022; dalam <https://palukota.bps.go.id/publication/2021/02/26>.
- [13] Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika (BMKG). Cuaca Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, Indonesia. Diakses 20 Oktober 2022; dalam <https://www.bmkg.go.id>.

- [14] Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu Tahun 2010 – 2030.
- [15] Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern
- [16] Peraturan Walikota Kota Palu Nomor 11 Tahun 2015 Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.