

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup dipenuhi dengan berdagang. Berawal dari kegiatan tukar menukar barang atau biasa disebut barter tidak memiliki sebuah lingkup atau batasan ruang yang jelas. Seiring berkembangnya kebutuhan masyarakat dalam kebutuhan hidup dan perekonomian, kegiatan barter ini mulai ditinggalkan. Kegiatan yang awalnya tidak memiliki batasan dan lingkup ruang yang jelas berkembang menjadi sebuah pertokoan kecil. Pertokoan kecil ini menjadi cikal bakal berkembangnya sebuah *Shopping centre*. *Shopping centre* merupakan sebuah tipologi bangunan yang terdiri dari sekumpulan toko yang berorientasi pada jalur pejalan kaki yang menciptakan kegiatan jual beli untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan sebuah wadah masyarakat untuk berinteraksi sosial.

Jalur pejalan kaki merupakan salah satu unsur dalam mendesain sebuah *shopping centre*. Adapun sebuah teori yang membahas tentang sirkulasi dalam *shopping centre*. Dilansir dalam buku “*Shopping Environment; Evolution, Planning and Design*” oleh Peter Coleman dalam proses mendesain sebuah pusat perbelanjaan membutuhkan sebuah *public circulation space*. *Public circulation space* merupakan sebuah elemen yang menyusun dan menyatukan bagian *shopping centre* yang berbeda-beda seperti tenant, *anchor* tenant, dan fasilitas *leisure*. Pada perencanaan sebuah *public circulation space* dalam mendesain sebuah *shopping centre* memiliki 2 jenis teori yang dapat digunakan. Teori tersebut adalah sirkulasi fungsional dan kualitatif. Keduanya memiliki sifat yang berbeda, di mana teori sirkulasi fungsional merupakan sebuah teori yang mendasar dan merupakan sebuah peraturan umum dalam perencanaan sebuah sirkulasi. Sedangkan sirkulasi kualitatif merupakan sebuah sirkulasi yang memberi suatu karakter tertentu pada sebuah tempat maupun bangunan sehingga membuat tempat maupun bangunan tersebut memberi kesan lebih menyenangkan

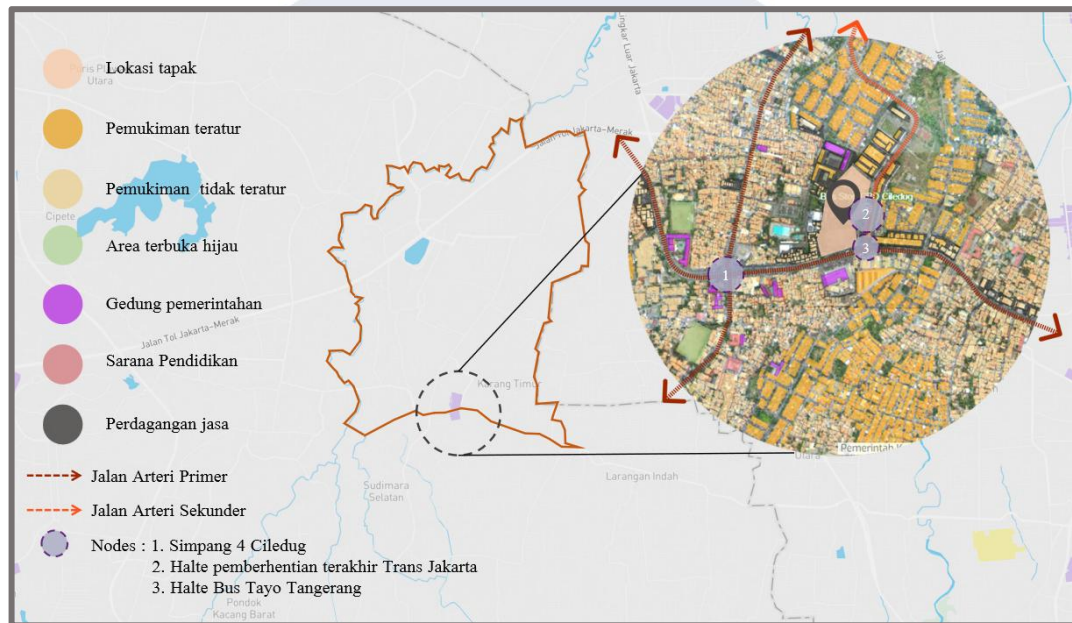
dan mengesankan. Namun, dalam aplikasi desain *shopping centre* tidak hanya unsur sirkulasi saja yang menjadi faktor penting dalam mendesain sebuah *shopping centre*. Faktor lain dalam mendesain sebuah *shopping centre* adalah pola tata ruang yang mengatur peletakkan tenant *anchor* dan tenant penunjang, hal ini akan memengaruhi persebaran pengunjung dalam suatu *shopping centre*.

Kota Tangerang merupakan sebuah kota yang memiliki beberapa *shopping centre* sebagai pusat hiburan tujuan keluarga bagi para masyarakat. Selain sebagai pusat hiburan, *shopping centre* yang tersebar pada Kota Tangerang juga berfungsi sebagai pendapatan perekonomian kota dengan menyediakan berbagai macam barang dan jasa yang dijual pada *shopping centre*, sehingga pengunjung pada *shopping centre* bukan hanya sebatas keluarga saja namun mencakup remaja hingga lansia.

Pada bagian selatan Kota Tangerang terletak sebuah wilayah Kecamatan Karang Tengah yang memiliki kawasan dengan kondisi yang cukup strategis. Wilayah yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta merupakan sebuah wilayah padat penduduk dengan total populasi mencapai 118.003 jiwa. Memiliki beberapa fasilitas hiburan, pendidikan hingga memiliki jaringan transportasi umum dengan jangkauan skala antar kota yang mudah di akses oleh masyarakat menjadikan lokasi yang cukup strategis.

Penulis memilih lokasi tapak pada wilayah Kecamatan Karang Tengah yang terletak pada CBD Ciledug Family Mall yang berlokasi di Jl. HOS Cokroaminoto No.93, RT.001/RW.001, Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang. Kawasan tersebut merupakan kawasan yang dikelilingi oleh pemukiman yang padat, serta memiliki letak yang tidak jauh dari beberapa titik *nodes*. *Nodes* tersebut diantaranya ada pada simpang 4, di mana simpang 4 ini merupakan persimpangan yang menghubungkan 2 kecamatan yaitu kecamatan Karang Tengah dan Kecamatan Ciledug. Selain itu persimpangan ini juga menjadi penghubung antar kecamatan tangerang kota lainnya. Lalu *nodes* berikutnya merupakan sebuah halte bus pemberhentian terakhir Kota tangerang dan halte

Trans Jakarta pemberhentian terakhir yang digunakan masyarakat untuk berpindah menuju sekitar Kota Tangerang maupun antar Kota.



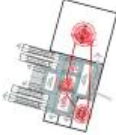

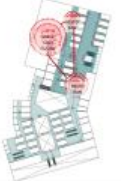
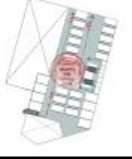

Gambar 1.1.1 Lokasi Kawasan CBD Ciledug Family Mall  
Sumber : Google Earth, Diolah Penulis 2023

Masyarakat Kecamatan Karang tengah memiliki kebiasaan dalam menghabiskan pendapatannya pada sektor makanan. Hal ini terbukti pada data BPS 2022 Kota Tangerang mengalami inflasi dalam usaha makanan dan minuman sebesar 3,76%, sehingga pada lokasi sekitar tapak terdapat banyak usaha pada sektor makanan dan minuman mulai dari segi PKL, ruko hingga Cafe. Dengan banyaknya usaha pada sektor ini tak jarang memunculkan tempat-tempat hiburan yang menyediakan tempat makan sekaligus bercengkrama/bersosialisasi.

Lokasi tapak yang dikelilingi oleh padat penduduk, terletak dengan beberapa *nodes* yang memudahkan akses pengunjung dalam mengunjungi lokasi tapak dan kebiasaan masyarakat yang menghabiskan pendapatannya dalam sektor makanan dan hiburan menjadikan kondisi tapak cukup strategis untuk dijadikan sebuah *shopping centre*.

CBD Ciledug Family Mall memiliki luas ±2,9 hektare dengan total 5 lantai ini berlokasi cukup strategis. Terlepas dari strategisnya lokasi mall, mall ini memiliki masalah dalam beberapa unsur desainnya. Kondisi mall terkini memiliki beberapa fasilitas sirkulasi secara vertikal yang belum terpenuhi, serta peletakkan toko yang tidak teratur yang menyebabkan sirkulasi pengunjung menjadi kurang nyaman untuk dilalui.

Dalam analisis yang telah penulis lakukan pada seminar yang berjudul **“PENGARUH POLA TATA RUANG PADA KENYAMANAN SIRKULASI DAN PENGALAMAN BERBELANJA DI CBD CILEDUG FAMILY MALL”** setiap lantai memiliki masalah pada sirkulasi dan pola peletakkan ruang yang berbeda-beda.

LEVEL	DENAH	IDENTITAS SIRKULASI	JENIS POLA PELETAKKAN	KESIMPULAN
1		identitas sirkulasi primer dan sekunder jelas. namun, jarak sirkulasi yang sempit menyebabkan jalan kurang nyaman	pola sirkuit dengan peletakkan anchor tenant yang merata	persebaran pengunjung merata dengan peletakkan tenant anchor dan tenant penunjang yang merata
2		belum teridentifikasi dengan jelas. terdapat beberapa sirkulasi memiliki lebar yang sempit menyebabkan jalan kurang nyaman dilewati oleh 2 orang	pola linier yang anchor tenantnya hanya berada pada bagian timur	persebaran pengunjung Tidak merata dengan tenant anchor yang hanya berada pada bagian timur lantai
3		identitas sirkulasi primer dan sekunder jelas	pola sirkuit yang tenant anchornya terletak hanya di bagian utara lantai	persebaran pengunjung Tidak merata dengan tenant anchor yang hanya berada pada bagian utara lantai
4		identitas sirkulasi primer dan sekunder jelas	memiliki pola key hole. namun, strategi penempatan anchor tenant belum tepat karena hanya terletak	persebaran pengunjung Tidak merata Karena tenant anchor hanya terletak pada bagian tengah lantai
5		identitas sirkulasi primer dan sekunder jelas	memiliki pola keyhole dengan peletakkan tenant anchor yang merata	dengan peletakkan tenant anchor dan tenant penunjang dengan rata, maka persebaran pengunjung juga sudah merata

Tabel 1.1.1 Kesimpulan Analisis pada CBD Ciledug Family Mall

Dalam tabel kesimpulan analisis yang telah dilakukan, terdapat beberapa penyebab isu pada sirkulasi CBD Ciledug Family Mall. Isu tersebut diantaranya adalah :

1. **Pola tata ruang** , Penataan toko yang tidak teratur serta penempatan *tenant anchor* yang kurang strategis menyebabkan persebaran pengunjung yang kurang merata dan menyebabkan terganggunya kenyamanan visual dan kenyamanan pejalan kaki.
2. **Sirkulasi**, jarak peletakkan toko yang sangat dekat satu sama lain menciptakan jalur pejalan kaki yang sempit sehingga kurang nyaman untuk dilalui. Selain jarak antar toko juga terdapat beberapa fasilitas sirkulasi vertikal seperti *escalator* dan *elevator* yang belum terpenuhi.

Telah disebutkan bahwa dalam proses mendesain sebuah *shopping centre* membutuhkan sebuah *public circulation space* yang fungsinya sebagai jalur sirkulasi yang menghubungkan berbagai macam jenis elemen pada *shopping centre* diantaranya ada tenant penunjang, tenant *anchor*, fasilitas *leisure*, ruang terbuka maupun ruang servis. Dalam perancangan tugas akhir yang penulis buat akan menggunakan konsep yang berorientasi pada *public circulation space* dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas pejalan kaki pada *shopping centre*.

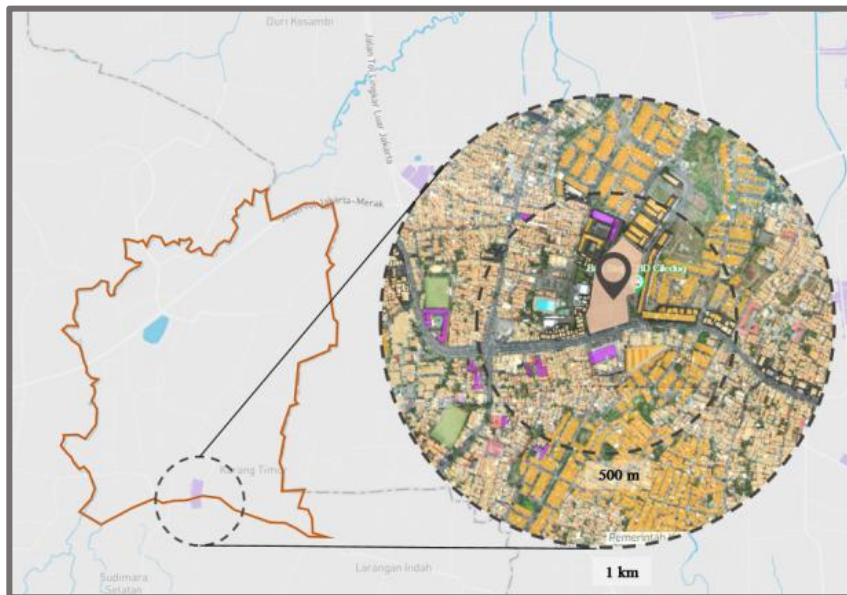
## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan isu yang telah penulis analisis pada CDB Ciledug Family Mall yaitu permasalahan pola tata ruang dan sirkulasi pengunjung maka penulis merumuskan rumusan masalah berupa **“Bagaimana penerapan *public circulation space* sebagai unsur perancangan *shopping centre*?”**.

## 1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah pada perancangan ini ditetapkan oleh penulis yaitu :

1. Batasan kawasan dalam perancangan ini mencakup wilayah CBD Ciledug Family Mall.



Gambar 1.3.1 Area Kawasan CBD Ciledug Family Mall  
Sumber : Google Earth, Diolah Penulis 2023

2. Perancangan pada lokasi tapak yang memiliki luas  $\pm 29.000 \text{ m}^2$ .
3. Menerapkan teori *public circulation space* sebagai konsep terhadap perancangan *shopping centre*.

#### 1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan yang penulis harapkan dalam penelitian ini adalah mengetahui pengaruh penerapan teori *public circulation space* oleh Peter Coleman dalam desain *shopping centre*, yang nanti hasilnya diharapkan dapat digunakan sebagai tolak ukur rancangan sebuah *Shopping centre*. Selain itu dalam penulisan penelitian ini penulis juga ingin mencapai pembuatan rancangan yang dapat meningkatkan kualitas pejalan kaki dalam *Shopping centre*.