

TRANSFORMASI KAWASAN KOMERSIAL CIHAMPELAS WALK (Ci-Walk) BANDUNG

Dewi Parlina, Adhitya Kurniadilaga, Oki Riandi Megakusumah

Abstrak

Koridor jalan Cihampelas awal mulanya berfungsi sebagai pemukiman, dan mulai dimanfaatkan menjadi wilayah komersial pada sekitar tahun 1980-an. Perubahan pemanfaatan lahan secara besar-besaran mulai merambah dan merembet ke daerah-daerah di sekitar ruas jalan Cihampelas, dengan menjamurnya toko-toko jeans. Perubahan pemanfaatan lahan ini secara tidak langsung turut merubah wajah kawasan tersebut. Kawasan Cihampelas merupakan kawasan "floating area", dimana kawasan ini berkembang secara tidak terencana serta mengikuti fungsi dominan yang sedang berkembang.

Cihampelas Walk (Ci-Walk) merupakan pusat perbelanjaan yang berada pada kawasan koridor jalan Cihampelas yang muncul akibat perkembangan kawasan tersebut. Dengan keberadaannya, Ci-Walk diharapkan tidak menambah beban terhadap kawasan koridor jalan Cihampelas. Dengan kondisi ini Ci-Walk merencanakan sebuah kawasan pusat perbelanjaan dengan memanfaatkan kondisi tapak dan menciptakan banyak ruang terbuka untuk menciptakan suasana ruang yang berbeda dengan suasana koridor jalan Cihampelas yang ada. Akan tetapi kemudian faktor ekonomi yang menyebabkan kawasan pusat perbelanjaan Ci-Walk mengalami pengembangan dengan dibangunnya Hotel Sensa, sehingga terjadi transformasi ruang. Fungsi ruang luar yang semula telah direncanakan, menjadi berkurang, dan berdampak pada perubahan sirkulasi pencapaian terhadap bangunan utama yang berada pada kawasan pusat perbelanjaan Ci-Walk tersebut.

Kata Kunci : Transformasi, Ruang Terbuka, Sirkulasi.

The function of Cihampelas street as housing, had become a commercial corridor since 1980. The big scale of land use changes done by small enterprises like jeans shops, and other culinary retails. This changes had penetrated Cihampelas' area and caused Cihampelas good dwelling image into chaos arcade of commercials. The policy of Cihampelas area is "floating area", and growing unplanned according to dominant trend.

Cihampelas Walk (Ci-Walk) has been built as Commercial retail building, as a logical consequences of Cihampelas penetration. Contextual as existing plot, Ci-Walk design concept tend to create shopping centre with dominant of open space, which is different than just every Mall in Bandung. The existency of Ci-Walk hopely generate open green, and anticipate the density of Cihampelas street. After several years later, the concept of Ci-Walk is changing, Ci-Walk extention caused transformation of space. The open space which contain a lot of functions like pedestrian, live event, bench, greenery, etc. have been reduced by appearance of Sensa Hotel and several café along old parking lot. The circulation to main building entrance have been blocked by Sensa Hotel, and the concept of open space and greenery changed.

Key Word : Transformation, Open Space, Circulation

1. PENDAHULUAN

Suatu koridor jalan memiliki ciri dan *streetscape* yang spesifik, yang dapat menjadikannya wajah suatu koridor jalan. *Landmark* suatu kawasan dapat terbentuk dari adanya komunikasi melalui kesan visual antara pengamat kota dengan bentuk elemen-elemen kota. Kekuatan visual dan kekuatan kawasan dari suatu jalan biasanya berhubungan dengan sejarah dan peristiwa di masa lampau. Nilai historis yang tinggi suatu kawasan biasanya mempengaruhi nilai jual suatu kawasan di masa mendatang.

Ci-Walk merupakan kawasan pusat perbelanjaan yang berada pada koridor jalan Cihampelas yang mulai dibangun pada tahun 2002, dan mulai beroperasi sekitar tahun 2003. Ci-Walk direncanakan sebagai *open mall* yang pertama di Bandung, dengan konsep memaksimalkan ruang terbuka bagi pedestrian.

Kawasan terbangun Ci-Walk adalah 30% dari luas lahan keseluruhan, dan ruang terbuka Ci-Walk tersebut diharapkan menciptakan *shopping mall* yang ramah terhadap katalisasi urban. Ci-Walk diharapkan mendapat predikat sebagai bangunan komersil pada kawasan Cihampelas yang memberikan efek positif bagi koridor jalan Cihampelas. Hal ini disebabkan oleh karena Ci-Walk cukup banyak menyumbangkan ruang – ruang terbuka bagi kawasan sekitarnya, sehingga membuat Ci-Walk menjadi *Icon* pada Corridor Jalan Cihampelas.

Dengan Ci-Walk menjadi *Icon* pada koridor jalan Cihampelas, tentunya memberikan dampak yang cukup besar bagi Ci-Walk itu sendiri, terutama dari faktor ekonomi. Dari faktor ini jelas bahwa keberadaan Ci-Walk menarik banyak peminat, baik dari investor maupun dari pengunjung. Ci-Walk harus dapat beradaptasi dengan permintaan serta kebutuhan yang ada, terutama dari faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan utama bagi kawasan komersial.

Di tinjau dari pertimbangan tersebut, pemilik dan investor mengambil keputusan untuk memanfaatkan potensi yang ada. Potensi ini berupa ruang – ruang terbuka yang semula berfungsi sebagai ruang – ruang parkir dan ruang – ruang sirkulasi.

Ekstensi Ci-Walk (Ci-Walk Ex) adalah bangunan tambahan yang memiliki fungsi

sebagai pelengkap dan pendamping dari fungsi utamanya yaitu pusat perbelanjaan. Hal tersebut menyebabkan bertambahnya fungsi kawasan pusat perbelanjaan Cihampelas Walk menjadi multi fungsi, yaitu fungsi pusat perbelanjaan dan hotel. Dengan penambahan fungsi ini, ruang – ruang tersisa Ci-Walk yang pada awalnya berfungsi sebagai ruang – ruang terbuka, kemudian di dimanfaatkan untuk mewedahi fungsi tambahan hotel tersebut, dan harus dapat beradaptasi dengan adanya penambahan ini. Hal tersebut mengakibatkan kawasan ini mengalami transformasi massa dan ruang yang cukup besar

Sebagai akibat dari penambahan fungsi yang tidak di rencanakan dari awalnya, berdampak pada zonasi kawasan dan sirkulasi pada kawasan tersebut. Dampak yang besar terjadi pada ruang – ruang terbuka yang semula adalah ruang orientasi bangunan utama, kemudian ruang tersebut di tempati oleh massa bangunan hotel. Bangunan utama perbelanjaan yang menjadi fungsi utama pada kawasan ini kehilangan orientasi dan eksistensinya.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Pendekatan studi ini dilakukan untuk memberikan kejelasan dan pengenalan dalam kasus yang diangkat.

Metodologi penelitian ini adalah membaca fenomena yang terjadi pada kawasan Cihampelas, khususnya melihat bagaimana transformasi kawasan Cihampelas Walk pada saat sebelum dan sesudah terbangunnya Hotel.

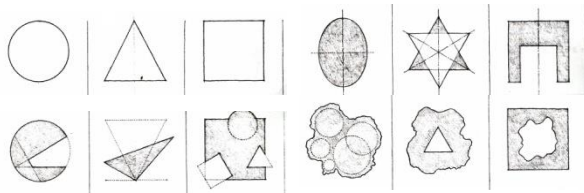
Karena penelitian ini juga merupakan penelitian kualitatif yang bertujuan untuk memberi penjelasan (*explanatory*), maka cara yang diambil dalam penelitian ini melalui penalaran induktif, yaitu memperoleh kesimpulan-kesimpulan umum dari sejumlah kasus tunggal.

Pendekatan penelitian yang dipakai dalam melaksanakan penelitian ini adalah dengan *grounded theory*, yaitu jenis penelitian kualitatif yang mempunyai sasaran secara induktif menghasilkan sebuah teori dari hasil data-data yang didapat. Pada model penelitian ini peneliti membangun *substantive theory* yang berbeda dari *grand* atau *formal theory*.

Landasan Teori

Transformasi adalah proses perubahan bentuk atau struktur melalui serangkaian permutasi dan manipulasi yang berbeda dalam menanggapi konteks atau kondisi-kondisi khusus tanpa kehilangan identitas atau konsep menjadi suatu massa dan bentuk.

Kawasan atau wilayah merupakan sebuah tempat binaan yang dapat memwadahi kegiatan para penggunaannya¹.



Gambar 1
Contoh Skema Transformasi bentuk
(Sumber : F. Dk Ching, *Bentuk Tataan Massa dan Ruang*)

Dalam perancangan tapak, desain dipengaruhi oleh faktor-faktor lingkungan seperti aspek urban dan analisa tapak, seperti penentuan letak akses masuk utama dan samping, sirkulasi dan parkir serta penataan zoning bangunan. Sehingga perancangan tapak dapat di artikan sebagai proses penataan yang sesuai antara bangunan dan tapak, serta antara ruang-ruang luar di antara bangunannya.

1. Fungsi

Fungsi dalam arti yang paling sederhana mempunyai pengertian yang meliputi kegunaan. Dari pengertian paling sederhana tersebut, fungsi dapat dimaknai sebagai suatu cara untuk memenuhi keinginan. Hampir dapat dipastikan bahwa fungsi akan selalu ada didalam hidup setiap manusia karena fungsi timbul sebagai akibat adanya kebutuhan manusia dalam mempertahankan dan mengembangkan hidupnya.

Berikut ini adalah tinjauan terhadap teori fungsi yang berhubungan dengan arsitektur dan kota sebagai wadah arsitektur

Fungsi merupakan salah satu bagian yang penting dan vital dalam arsitektur. Suatu karya

arsitektur yang dihasilkan seorang arsitek pasti mempunyai fungsi tertentu baik yang terlihat jelas maupun yang tersirat. Dalam hal arsitektur ini fungsi mempunyai banyak sekali pengaruh terhadap sebuah karya, contohnya fungsi dapat mempengaruhi bentuk sebuah bangunan, mempengaruhi bahan dan tingkat keekonomisan sebuah rancangan arsitektur, mempengaruhi pola dan komposisi, mempengaruhi struktur yang akan dipakai dan masih banyak lagi. Pembagian makna fungsi dalam arsitektur ialah :

- Fungsionalisme Bentuk
- Fungsionalisme Konstruksi
- Fungsionalisme Ekspresi
- Fungsionalisme Geometris
- Fungsionalisme Organik
- Fungsionalisme Ekonomis
- Fungsionalisme Kultural

Fungsi Dalam Ruang

Sebuah bangunan terdiri dari bermacam ruang yang mempunyai fungsi berbeda. Fungsi ini tergantung dari kebutuhan serta alur kegiatan yang akan terjadi di dalam bangunan. Fungsi dalam ruang di bagi menjadi empat kelompok yang terdiri dari :

- Ruang Publik
- Ruang Privat
- Ruang Servis
- Ruang Sirkulasi

2. Organisasi Bentuk

Konfigurasi bentuk dapat dimanipulasi untuk membentuk suatu daerah atau volume ruang tersendiri. Pengorganisasian bentuk mempengaruhi kualitas visual dari ruang yang terbentuk². Hubungan ruang, terdiri dari empat macam, antara lain:

3. Ruang Luar dan Tata Guna Lahan Sirkulasi dan Parkir

Ditinjau dari fungsinya parkir adalah tempat pemberhentian, penyimpanan sementara, temuan antara dan pergantian kendaraan bermotor.

Keterkaitan Sirkulasi dan Parkir

Beberapa elemen-elemen perancangan suatu kota (*urban design elements*) mempunyai suatu keterkaitan antara satu dengan yang lainnya.

¹Denny Zulkaidi;2008;Site Planning Process;Diktat Kuliah , Department of Regional and City Planning, ITB.

²DK. Ching. *Bentuk, Tataan Massa dan Ruang*

Sirkulasi dan parkir merupakan satu kesatuan, sirkulasi merupakan sarana atau fasilitas yang dibutuhkan oleh suatu kendaraan/alat transportasi untuk melintas, sedangkan parkir merupakan pengakhiran dari suatu sirkulasi.

Sirkulasi Sebagai Pembentuk Fisik Kawasan

Transportasi merupakan hal yang krusial dalam perkembangan dan keterkaitan antara fisik kota. Beberapa dampak dari transportasi memberikan kontribusi terhadap perkembangan kotanya. Pertama, pertumbuhan kepemilikan kendaraan menjadi pemicu terhadap pertumbuhan pemasukan bagi sector pengadaan bahan bakar (gasoline). Kedua, kemampuan kendaraan umum (public transportation)³.

Perencanaan Parkir

Elemen-elemen yang terkait dengan parkir memberikan dua efek dalam kualitas terhadap lingkungan sekitar, yaitu :

- (1) kelangsungan aktivitas di pusat kota (dimana parkir merupakan hal yang sangat krusial) dan
- (2) memberikan efek visual terhadap bentuk fisik sebuah kota.

Perencanaan tempat parkir menurut Shirvani 1985 adalah sebagai berikut:

- a. Struktur tempat parkir tidak boleh mengganggu aktivitas sekitarnya.
- b. Pendekatan program penggunaan berganda.
- c. Tempat parkir khusus
- d. Tempat parkir di kawasan pinggiran kota yang dibangun oleh swasta dan pemerintah.

Standar – standar Mengenai Parkir

SUDUT PARKIR	LEBAR PETAK (L)	PANJANG PETAK (D)	LEBAR RUANG GERAK (W)
Sejajar	22	8	12
30°	17	16,4	12
45°	12	18,7	12
60°	9,8	19,8	14,5
90°	8,5	18	24

³Hamid Shirvani;1985;The Urban Design Process; New York; p. 5 - 44

SUDUT	PEMAKAIAN LEBAR JALAN (METER)		BANYAK PETAK PARKIR
	UNTUK PARKIR	RUANG GERAK	
Sejajar	2.60	6.25	$N = L / 22$
30°	5.00	8.40	$N = (L - 2,8) / 17$
45°	5.70	9.80	$N = (L - 6,7) / 12$
60°	6.00	11.70	$N = (L - 6,6) / 9,8$
90°	5.50	13.10	$N = L / 8,5$

Tabel 1
Standar Dimensi Petak Parkir
(Sumber : Time Saver Standards)

4. Pedestrian

Pedestrian berasal dari kata *pedos* bahasa Yunani yang berarti kaki, sehingga pedestrian dapat diartikan sebagai pejalan kaki atau orang yang sedang berjalan kaki.

Path = Pedestrian and Ways

Path merupakan suatu jaringan pergerakan dimana manusia akan bergerak dari suatu tempat ke tempat lain.

5. Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah ruang yang tercipta diantara bangunan yang mewadahi berbagai aktivitas sosial, budaya, politik, ekonomi, ruang terbuka kota memberi makna visual dan kepribadian kota. Ruang terbuka kota (urban open space) tidak hanya taman-taman umum ,plaza, area bermain anak, akan tetapi jalan-jalan, muka air (water fronts), puncak atap, dan semua ruang luar komunal (Cooper-Hewitt museum, 1797).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hadirnya "Cihampelas Walk" ditengah-tengah kota Bandung, mall dengan konsep baru, menawarkan sesuatu yang berbeda dengan mall-mall lain yang ada di Indonesia saat ini. Mall ini didirikan di tengah-tengah areal terbuka (open air), sehingga merupakan perpaduan antara gedung perbelanjaan modern dengan suasana alam yang asri dan menyegarkan. Cihampelas Walk didirikan di atas lahan seluas lebih kurang 3.5 hektar, dengan kontur agak bertebing. Dari areal seluas itu, hanya 1/3 dari keseluruhan area yang digunakan untuk bangunan pertokoan, sedangkan 2/3 lainnya atau sebagian besar dari area tersebut digunakan untuk areal parkir dan sisanya dibiarkan ditumbuhi pepohonan, baik

yang sudah puluhan tahun umurnya, maupun beberapa tumbuhan baru yang ditambahkan untuk melengkapi dan membuat suasana mall seperti berada di dalam kota yang berbeda.



Gambar 3
Keadaan Bangunan Pada Kawasan Ci-Walk

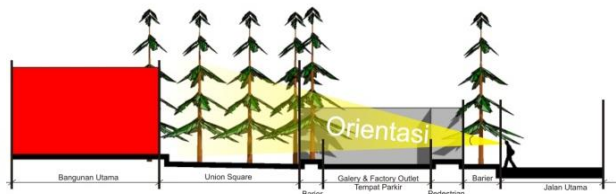
Kondisi Fisik Ci-Walk Sebelum Terbangunnya Hotel

Bangunan mall yang dibuka sejak tanggal 11 juni 2004 ini, memiliki gaya modern. Hal ini terlihat dari fisik bangunan dengan permainan warna yang cerah. Selain bangunan utama mall tiga lantai, di Cihampelas Walk juga terdapat bangunan pendamping yang berada disisi kiri dan kanan bangunan utama yang dibedakan menjadi dua area, area kanan atau lebih dikenal dengan nama Young Street terdiri dari gerai dan toko untuk anak-anak muda, sedangkan area kiri atau yang lebih dikenal dengan Broadway lebih mengarah kepada yang lebih dewasa. Blok bangunan tersebut mencakup 150 toko, yang terdiri dari fashion, kafe, restoran, foodcourt, bioskop, games dan playground.

Ci-Walk merupakan pusat perbelanjaan dengan konsep terbuka. Sehingga kawasan ini benar – benar menyediakan tempat berwisata belanja dengan memberikan banyak ruang – ruang terbuka.



Gambar 4
Kondisi Fisik Sebelum Terbangunnya Hotel
(Sumber : Building Management Cihampelas Walk)



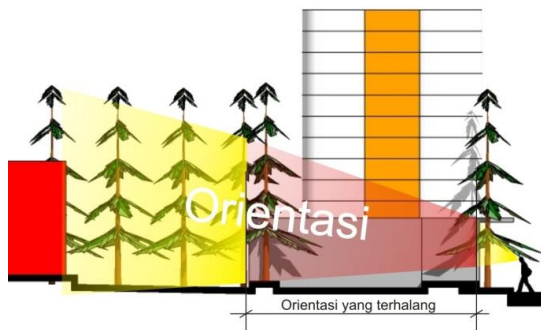
Gambar 5
Ilustrasi Kondisi Fisik Sebelum Terbangunnya Hotel

Kondisi Fisik Ci-Walk Setelah Terbangunnya Hotel

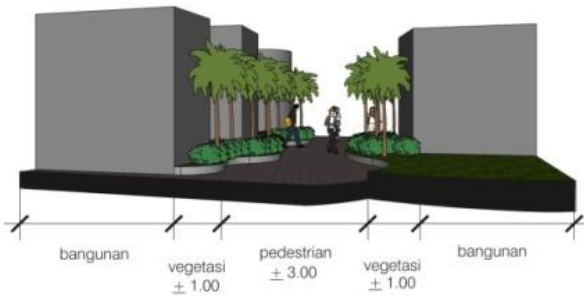
Melihat dari tingkat keuntungan yang meningkat dan juga penambahan investor yang menanamkan modal untuk perkembangan ekonomi di Ci-Walk, maka penambahan fungsi dinilai menjadi solusi yang tepat untuk mendapatkan keuntungan yang lebih.



Gambar 6
Kondisi Fisik Setelah Terbangunnya Hotel
(Sumber : Building Management Cihampelas Walk)



Gambar 7
Ilustrasi Potongan Kawasan Setelah Terbangunnya Hotel



Gambar 8
Ilustrasi Potongan 3D Kawasan Setelah Terbangunnya Hotel

Penambahan fungsi ini membuat bagian bangunan utama perbelanjaan seolah – olah kehilangan orientasinya karena terhalang oleh keberadaan bangunan tambahan hotel tersebut. Selain terhalang, gaya yang lebih menonjol di tunjukan oleh bangunan tambahan ini membuat keberadaan bangunan utama semakin tidak terlihat.

Zonasi Sebelum terbangunnya Hotel

Pada saat sebelum terbangunnya Hotel, fasilitas ruang terbuka merupakan elemen existing yang dipertahankan. Terlihat pada gambar area ruang terbuka yang bersifat void adalah konsep yang diusung oleh pihak Ci-Walk. Konsep tersebut dirancang agar memudahkan para pengunjung berorientasi terhadap bangunan utama Ci-Walk. Terlihat ruang terbuka tersebut saling terkait dengan area retail, dan fasilitas parkir yang berada pada gedung parker, maupun area parkir yang berada pada area depan Ci-Walk. Sirkulasi kendaraan dan area parkir yang terpisah dengan area pedestrian membuat sirkulasi pejalan kaki tidak terganggu oleh kendaraan yang berlalu lalang.



Gambar 9
Zona Cihampelas Walk Sebelum Terbangunnya Hotel

Zonasi Setelah Terbangunnya Hotel

Keberadaan hotel dan retail yang terdapat pada area depan Ci-Walk mengurangi area ruang terbuka yang ada pada kawasan Ci-Walk. Perubahan yang terjadi pada kawasan Ci-Walk setelah keberadaan Hotel dan retail pada area depan Ci-Walk, berdampak pada pola pergerakan kendaraan dan pola pergerakan pejalan kaki. Fasilitas parkir yang dulunya berada pada area depan, bertujuan agar memudahkan pola pergerakan kendaraan dan

juga pergerakan manusia, yang berorientasi menuju bangunan utama Cihampelas Walk.

Kondisi parkir setelah terjadinya perubahan kawasan pada Cihampelas Walk berdampak besar bagi para pengguna kendaraan bermotor dan masa bangunan utama Ci-Walk yang terhalangi oleh bangunan Hotel dan Retail yang terdapat pada area depan. Pencapaian sirkulasi yang terjadi pada kendaraan bermotor sering kali mengalami hambatan karena area masuk parkir kendaraan motor dan mobil baik keluar maupun masuk pada area gedung parkir saling bersamaan.



Gambar 10
Pola Sirkulasi Kendaraan Setelah Adanya Hotel Sensa

Tinjauan Ruang Luar Cihampelas Walk Sirkulasi dan Parkir

Dengan terjadinya transformasi pada kawasan Komersial Ci-Walk, tentunya terjadi perubahan yang cukup signifikan pada sirkulasi serta pencapaian pada bangunan. Perubahan ini dikarenakan adaptasi sirkulasi dengan kondisi fisik kawasan yang berubah akibat penambahan – penambahan fungsi.

Pola Pergerakan Kendaraan

a. Sebelum Terbangunnya Hotel



Gambar 11
Zona Cihampelas Walk Sebelum Terbangunnya Hotel

Pola sirkulasi kendaraan pada kawasan Ci-Walk tentu saja mengalami perubahan yang cukup besar. Terutama pola pencapaian kendaraan pada *drop off* penumpang.

b. Setelah Terbangunnya Hotel

Perubahan yang terjadi pada kawasan Cihampelas Walk berdampak pada area drop off yang terletak di antara masa bangunan baru dan masa bangunan lama. Area drop off tersebut dijadikan sebagai suatu kebutuhan, tetapi bukan sebagai penunjang pencapaian sirkulasi yang berorientasi pada bangunan utama Ci-Walk. Seringkali area depan Ci-Walk digunakan sebagai area drop off, sehingga sering terjadi penumpukan kendaraan pada area depan.



Gambar 12
Pola Sirkulasi Kendaraan Setelah Adanya Hotel Sensa

Pola Pergerakan Pejalan Kaki

a. Sebelum Terbangunnya Hotel

Pergerakan pejalan kaki di Ci-Walk sebelum pembangunan Hotel sangat nyaman, hal ini dapat terlihat dari pola pedestriaanya yang terus mengalir dari mulai *main entrance* khusus bagi pejalan kaki sampai ke bangunan utama.



Gambar 13
Pola Sirkulasi Pejalan Kaki Sebelum Adanya Hotel Sensa

b. Setelah Terbangunnya Hotel

Setelah pembangunan Hotel, setiap pejalan kaki yang hendak masuk ke Ci-Walk akan diterima oleh sebuah *main entrance* khusus pejalan kaki yang terletak di area depan Ci-Walk *extention* (Ci-Walk ex). Kemudian pengunjung dapat memilih 2 jalur pejalan kaki, yaitu melalui koridor diantara retail-retail atau koridor terbuka, pada akhirnya dua koridor tersebut sama-sama bermuara di *onion square* atau plaza utama yang terletak di depan bangunan utama.



Gambar 14
Pola Sirkulasi Pejalan Kaki Setelah Adanya Hotel Sensa

Pedestrian

Kondisi Pedestrian

Pedestrian yang ada pada tapak Ci-Walk terletak di area depan dan di kedua sisi bangunan utama Ci-Walk. Area depan *entrance building* merupakan akses bagi para pejalan kaki dimana jalur pejalan kaki tersebut berorientasi pada bangunan utama Ci-Walk.

Kualitas Bahan Pedestrian

Bahan pedestrian yang digunakan pada jalur pejalan kaki adalah *paving block* yang berbentuk persegi empat berwarna abu-abu dengan bahan tanah liat. Diantaranya diberikan dengan bahan yang sama, dengan warna berbeda.

Peralihan Pedestrian terhadap Entrance Bangunan

Bagi pejalan kaki dari area depan Ci-Walk, disediakan jalur khusus pejalan kaki diantara bangunan, berbahan *paving block*. Jalur tersebut menuju ke *entrance* bangunan. Sedangkan bagi pejalan kaki yang datang dari area *basement*, menggunakan jalur kendaraan jalan dengan material semen dihaluskan.

Kelengkapan Fasilitas Pedestrian

Pedestrian dilengkapi dengan berbagai elemen seperti lampu, vegetasi, sarana tempat duduk, dan tanda. Elemen-elemen tersebut sangat menunjang kenyamanan area pedestrian pada Cihampelas Walk tersebut, baik pada waktu siang hari, maupun pada malam hari.

Ruang Terbuka

Kondisi Ruang Terbuka Luar Bangunan

a. Sebelum Terbangunnya Hotel

Ruang terbuka pada lahan Cihampelas Walk merupakan Ruang Terbuka yang dipertahankan di kawasan Cihampelas, sebelum dibangunnya Ci-Walk. Area hijau yang dipertahankan pada setiap ruas ruang terbuka dengan keberadaan pohon-pohon dan area hijau digunakan sebagai pemisah antara massa bangunan dan area perkerasan.



Gambar 15
Kondisi Ruang Terbuka Sebelum Adanya Hotel Sensa

b. Setelah Terbangunnya Hotel

Ruang terbuka yang terdapat pada Ci-Walk berfungsi sebagai pemersatu antara massa lama dengan massa baru. Ruang terbuka tersebut terdiri dari plaza, ruang diantara massa bangunan, pedestrian, serta area hijau. Pada plaza utama, ruang terbuka yang tersedia lebih bersifat lapang, sementara ruang terbuka pada koridor dipenuhi oleh retail-retail, fasilitas tempat duduk dan vegetasi buatan.



Gambar 16
Kondisi Ruang Terbuka Setelah Adanya Hotel Sensa

b. Fasilitas Ruang Terbuka

Fasilitas ruang terbuka pada luar bangunan berupa lampu penerangan, jalur pejalan kaki, sarana parkir dan tanda.

4. KESIMPULAN

Dengan dibangunnya bangunan-bangunan tambahan hotel dan kuliner, maka ruang terbuka kawasan Ci-Walk mengalami transformasi ruang yang menyebabkan perubahan fungsi yang cukup signifikan.

Perubahan-perubahan tersebut antara lain:

- Kuantitas ruang terbuka menjadi berkurang
- Citra opening mall concept yang merupakan konsep utama kawasan ini menjadi berkurang
- Perubahan pencapaian ke bangunan utama yaitu Mall, menjadi terhalang secara visual oleh bangunan Hotel
- Sirkulasi kawasan Ci-Walk yang semula melalui tempat parkir, kemudian diarahkan dengan memakai arkade kuliner yang merupakan selasar yang beratap.

Perubahan yang terjadi pada suatu kawasan adalah konsekuensi logis dari suatu pertumbuhan kota.

Arsitektur sangat berkepentingan dalam proses perubahan tersebut, baik secara fungsi maupun visual. Bagaimana berkurangnya ruang dalam suatu kawasan, harus diantisipasi dengan penanganan rancangan yang holistik, yang

melibatkan kepentingan profit dan benefit yang sibkron.

Transformasi ruang yang terjadi pada kawasan Ci-Walk cukup diantisipasi dengan perancangan yang baik, serta menggunakan elemen – elemen dasar utama dalam perancangan kawasan yang baik. Seperti pedestrian dengan kualitas yang baik, tempat parkir yang luas serta ramah lingkungan serta ruang – ruang terbuka yang dapat menjadi ruang positif bagi suatu kawasan. Dari segi perancangan, Ci-Walk memiliki perancangan yang cukup baik, faktor estetika dan kenyamanan di jadikan salah satu jalan keluar untuk mendapatkan kepuasan.

Ci-Walk yang terdahulu dengan mempunyai banyak ruang – ruang terbuka dan kenyamanan pejalan kaki, kemudian sedikit teralihkan dengan adanya keberadaan Cihampelas Walk Ekstention (*Ci-Walk Ex*). Selain itu untuk mengantisipasi, pedestrian dan ruang terbuka yang hilang, Ci-Walk mengaplikasikan *Sky Walk*. Pada akhirnya bangunan lama dan bangunan baru Ci-Walk dapat berdampingan dan kenyamanan serta konsep awalnya dapat di pertahankan dengan baik, walaupun adanya perbedaan yang mencolok dari gaya arsitektur yang di terapkan.

5. DAFTAR PUSTAKA

1. *Elemen Pembentuk Kota*; Rangkuman Diktat Kuliah S2 Arsitektur ITB.
2. Dk. Ching ; 1979 *Bentuk, Ruang dan Tataan*, Van Nostrand Reinhold Company London
3. Diktat Kuliah ; *Department of Regional and City Planning*, Institut Teknologi Bandung.
4. Denny Zulkaidi ; 2008 ; *Site Planning Process* ; Diktat Kuliah Planologi ITB

6. RIWAYAT PENULIS

Dr. Ir. Dewi Parliana, MSP. Adalah dosen Kopertis Wilayah IV yang dipekerjakan pada Jurusan Teknik Arsitektur Itenas Bandung sejak tahun 1990, S1 Teknik Arsitektur Unpar, S2 PWK ITB, S3 Arsitektur Unpar, No. hp 0818432196

 itenas library