



UNIVERSITAS INDONESIA

**RUANG TERBUKA DENGAN AKSES PUBLIK TERBATAS
DALAM AREA KOMERSIAL**

SKRIPSI

GITA ZUHRI

0806456101

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
DEPOK
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Sripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Gita Zuhri
NPM : 0806456101
Tanda Tangan : 
Tanggal : 11 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Gita Zuhri
NPM : 0806456101
Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Ruang Terbuka dengan Akses Publik Terbatas
Dalam Area Komersial

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ahmad Gamal S.Ars., M.C.P



Penguji : Ir. Achmad Hery Fuad M.Eng



Penguji : Dita Trisnawan, ST, M. Arch



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 11 Juli 2012

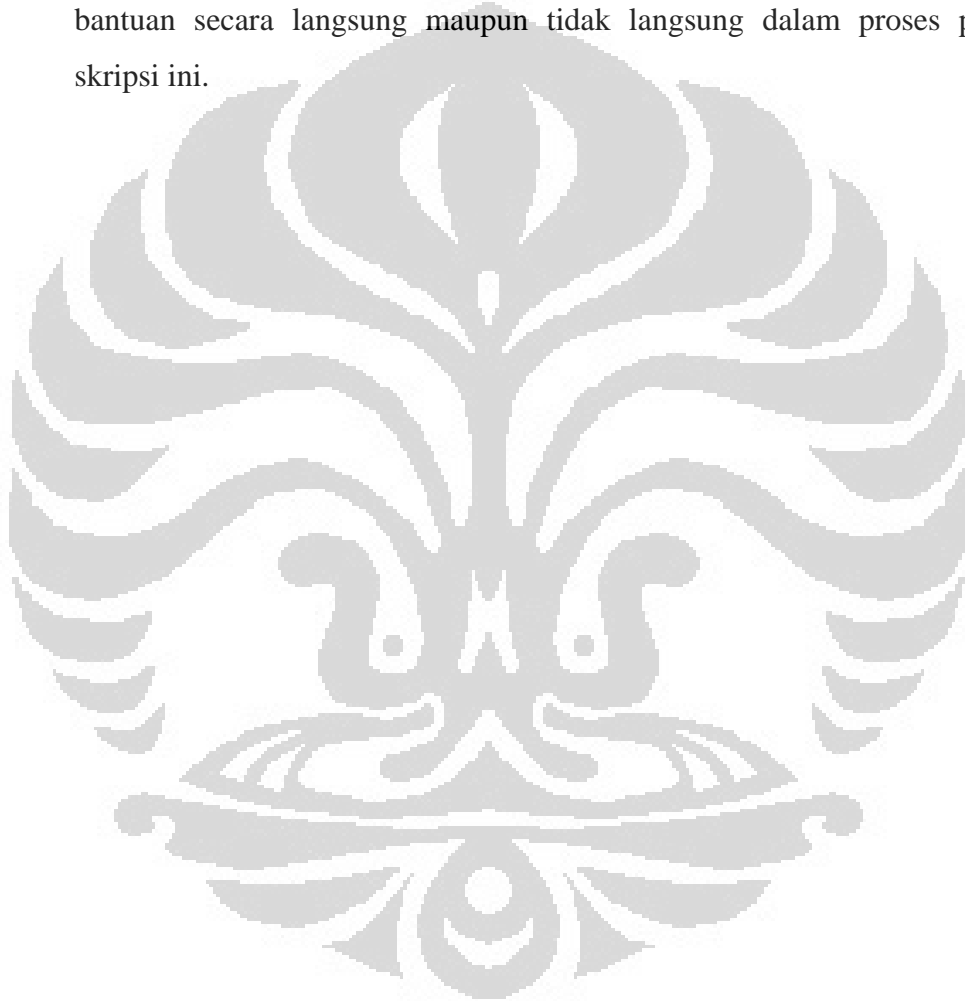
KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar SarjanaArsitektur Jurusan Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini. Oleh Karena itu saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ahmad Gamal, S.Ars., M.Si., M.U.P. selaku dosen pembimbing skripsi atas pengarahan, saran, motivasi, dan kritik membangun dai awal penulisan skripsi sampai dengan pengujian. Terima kasih telah meluangkan waktu, pemikiran, tenaga dan banyak kesabaran agar penulisan skripsi yang lebih baik dan cara kerja yang lebih sistematis.
2. Ir. Achmad Hery Fuad M.Eng dan Dita Trisnawan, ST, M. Arch selaku dosen penguji atas semua saran dan kritiknya atas materi dan teknik penulisan skripsi saya, terima kasih untuk waktu yang diluahkan selama proses pengujian skripsi berlangsung.
3. Ir. Evawani Elisa, M.Eng., PhD selaku dosen pembimbing akademis terima kasih karena dari awal perkuliahan dengan sabar memberikan masukan sampai dengan penulisan skripsi.
4. Rini Suryatini S.T., M.Sc Mohammad Nanda Widyarta, B.Arch., M.Arch., selaku dosen koordinator skripsi atas petunjuk-petunjuk penyusunan skripsi dan bantuannya selama proses penulisan skripsi.
5. Dosen-dosen Arsitektur Universitas Indonesia atas semua ilmu pengetahuan yang bermanfaat baik melalui kuliah dalam kelas atau diluar kelas, sehingga sampai saat ini saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi.
6. Bapak Andhi selaku representatif pihak desai dari *managemen office* Central Park Mall atas materi studi kasus serta izin untuk mengadakan studi di ruang tersebut.

7. Responden Central Park Mall dan Tribeca Park atas waktu dan gangguan akan ketenangannya saat dimintai wawancara. Terima kasih atas kerjasama dan keramahannya.
8. Ayah, Mama dan Inka untuk semua cinta, dukungan, doa, pengertian, saran dan kritiknya. Terima kasih banyak atas harapan yang ditujukan untuk saya serta kepercayaan bahwa saya dapat mencapainya. Hal itu yang membuat saya terus melangkah.
9. Citra untuk selalu menemani survey, mengerjakan skripsi berjam-jam di kafe ber-Wifi, sebagai teman yang selalu ada saat saya membutuhkan, Adlina untuk saran dan kritik akan teknik penulisan skripsi ini, Stella untuk semua hiburan dan menjadi sahabat yang baik, Ajeng, Dewi, Dory, Karin, Leta, Popon, Rara, Siki, Yayi, Yola untuk semua yang telah kita lalui dari awal perkuliahan sampai saat ini, waktu ini tidak akan terasa sama tanpa kalian.
10. Sofi, Yuni, Fera, Dhini atas ketulusannya serta kepeduliannya menanyakan progres penulisan serta bantuan-bantuan yang diberikan. Alida untuk berbagi ketegangan menghadapi pengujian serta terima kasih untuk motivasinya di saat-saat itu.
11. Krisdhiani, Kania, dan Murni teman survey Central Park, terima kasih atas kerja sama dan berbagi materi yang di dapatkan dan partner dalam survey yang menyenangkan.
12. Teman seangkatan Arsitektur 08 atas semua pengalaman berharga selama masa perkuliahan
13. Kak Safitri, Kak Sagita, Kak Ritza dan Kak Yogi atas semua masukan dan saran dari sudut pandang senior serta kakak-kakak asuh untuk bimbingannya dari awal perkuliahan sampai saat ini. Untuk adik asuh dan junior atas perhatian serta dukungannya.
14. Renata, Rendra, dan Rio *11-hours-different-time-zone mate* yang selalu ada di *am* ataupun *pm*, untuk berbagi fikiran, untuk mengingatkan masa depan cerah di balik semua kesulitan yang dihadapi, terima kasih untuk tidak menyerah dan terus melangkah kedepan bersama.

15. Pritta, Tyas, Gadis, dan Mustika atas akhir pekan-akhir pekan menyenangkan layaknya SMA dulu, terima kasih untuk distraksi diantara tugas-tugas yang menumpuk. Baryn untuk doa dalam sholat serta kepercayaannya.
16. Staff administrasi Departemen Arsitektur UI atas bantuan berkaitan dengan perihal administrasi penulisan skripsi.
17. Kerabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, terima kasih atas bantuan secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan skripsi ini.



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gita Zuhri
NPM : 0806456101
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Arsitektur
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya akhir saya yang berjudul:

Ruang Terbuka dengan Akses Publik Terbatas Dalam Area Komersial

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai *saya*/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 11 Juli 2012
Yang menyatakan



(Gita Zuhri)

ABSTRAK

Nama : Gita Zuhri
Program Studi: Arsitektur
Judul : Akses Publik Terbatas dalam Area Komersial

Mal sebagai salah satu pusat perbelanjaan memberlakukan seleksi berupa potensi melakukan transaksi komersial sebagai prasyaratnya. Prasyarat tersebut membuat mal bersifat lebih privat. Ruang pendukung dalam mal seperti atrium atau lobi tidak memprasyaratkan transaksi komersial untuk memasukinya, namun karena ruang tersebut berada di dalam mal menjadikan pengguna ruang pendukung juga merupakan kalangan yang telah terseleksi oleh mal tersebut.

Tribeca Park dengan akses dan hubungan yang dimilikinya kepada mal menjadikannya terlihat seperti ruang pendukung pusat perbelanjaan. Di sisi lain akses publik terbatas, ukuran, serta kegiatan di dalamnya mengindikasikan tingkat kepublikan yang tinggi pada ruang tersebut. Dua jenis akses tersebut menciptakan dua jenis aktivitas bersifat publik dan privat dalam satu ruang. Hal ini menimbulkan penyesuaian yang dilakukan pihak penyedia berupa pembatasan akses publik terbatas yang mengindikasikan adanya privatisasi ruang terbuka menjadi ruang pendukung kegiatan komersial dalam pusat perbelanjaan.

Kata Kunci:

Akses publik, komersial, pusat perbelanjaan, privatisasi

ABSTRACT

Name : Gita Zuhri
Study Program: Arsitektur
Title : Limited Publicly Accessible Open Space in Commercial Area

As one of shopping centre's forms, shopping mall require a selection such as potentially carry on commercial transaction as its prerequisite to enter its room. The requirement makes shopping mall space tend to be more private. Supporting space in the shopping mall like atrium or lobby doesn't require its users to carry on commercial transaction to enter its space, but since the supporting space are in the shopping mall, the users are already have been a group of people that the shopping mall had selected.

Tribeca Park with access and connection it has with the shopping mall, make it look like a shopping mall's supporting space. On the other hand, it has entrance that publicly accessible, same size as the mall, and kind of activities that indicated a higher degree of publicness in that space. These two different kinds of access create two different kinds of activities as well that tent to be more private and more public in one space. That event make the space providers did some adjustment like restriction to the accessible public entrance that indicated there's privatization in the open space to become a supporting space for commercial activities in the shopping centre.

Kata Kunci:

Publicly Accessibel, commercial, shopping center, privatization

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan.....	2
1.3 Ruang Lingkup Penulisan	3
1.4 Urutan Penulisan	4
BAB II KAJIAN TEORI	6
2.1 Ruang Komersial.....	6
2.1.1 Ruang Pendukung dalam <i>convenience store</i>	10
2.2 Ruang Publik dan Ruang Privat	11
2.2.1 Kriteria Ruang Publik.....	18
2.3 Kehidupan Dalam Taman Sebagai Ruang Publik	19
2.4 Tribeca Park	20
2.5 Kerangka Teori Berpikir	21
BAB III METODOLOGI	24
3.1 Studi Kasus.....	24
3.2 Penentuan Lokasi Pengamatan	26
3.3 Metode Pengumpulan Data	27
3.3.1 Pengamatan.....	27

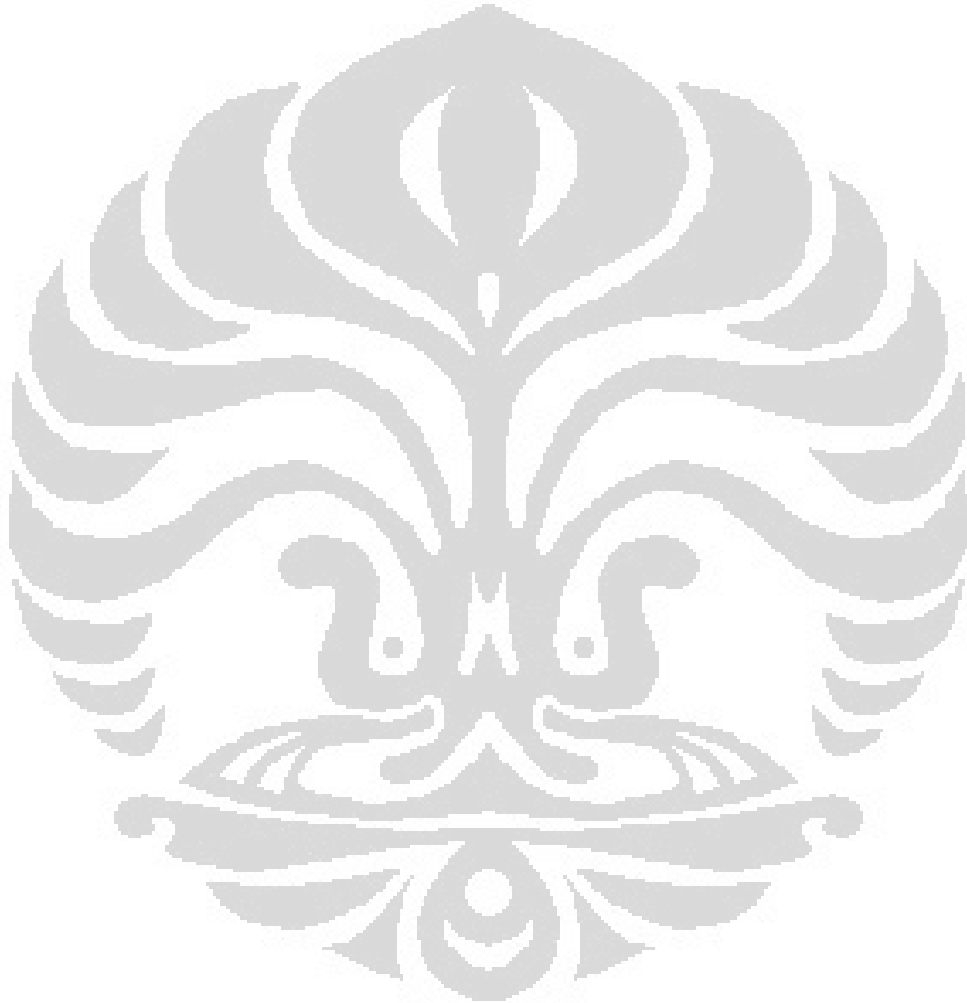
3.3.2 Wawancara	27
3.3.3 Sketsa/ Penggambaran	28
BAB IV STUDI KASUS	29
4.1 Akses publik yang terprivatisasi.....	29
4.1.1 Akses dari dalam mal.....	29
4.1.2 Akses dari Shopping Arcade	31
4.1.3 Akses dari tempat pejalan kaki umum.....	32
4.2 Pemisahan Pengguna Berdasarkan Prasyarat Komersial	34
4.2.1 Kafe Antara Mal dan Ruang Terbuka.....	34
4.2.2 Restoran di <i>Shopping Arcade</i> dengan Ruang Terbuka.....	36
4.2.3 Pemantauan Per-Jam di Ruang Terbuka.....	38
BAB V KESIMPULAN	43
5.1 Kriteria Ruang Publik.....	44
5.2 Fenomena dalam Ruang Terbuka.....	44
5.3 Motivasi Penyediaan Ruang Terbuka.....	46
DAFTAR PUSTAKA	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ruang komersial.....	7
Gambar 2.2 Mal, kumpulan ruang komersial.....	7
Gambar 2.3 Lobi mal	9
Gambar 2.4 Urban Plaza	16
Gambar 2.5 Urban Plaza di 1755 Broadway Symphony House	21
Gambar 2.6 Ruang terbuka dalam Central Park Mall.....	21
Gambar 3.1 Site plan Podomoro City	24
Gambar 4.1 Denah Tribeca Park	30
Gambar 4.2 Keterangan Denah	30
Gambar 4.3 Pintu masuk dari mal menuju Tribeca Park	31
Gambar 4.4 Denah pintu masuk dari mal menuju Tribeca Park	31
Gambar 4.5 Pintu masuk menuju Tribeca Park dari Shopping Arcade	32
Gambar 4.6 Denah pintu masuk menuju Tribeca Park dari Shopping Arcade	32
Gambar 4.7 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup.....	33
Gambar 4.8 Potongan pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup	33
Gambar 4.9 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup	35
Gambar 4.10 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup	35
Gambar 4.11 Potongan ruang terbuka dengan Shopping Arcade.....	37
Gambar 4.12 Potensi penggunaan taman.....	38
Grafik 4.13 Keramaian penggunaan ruang per jam.....	38
Gambar 4.14 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 13.00	39
Gambar 4.15 Keterangan Denah	39
Gambar 4.16 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 14.00	40
Gambar 4.17 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 17.00	40
Gambar 4.18 Kondisi ruang terbuka	41
Gambar 4.19 Kondisi ruang terbuka	41
Gambar 4.20 Musical fountain	42

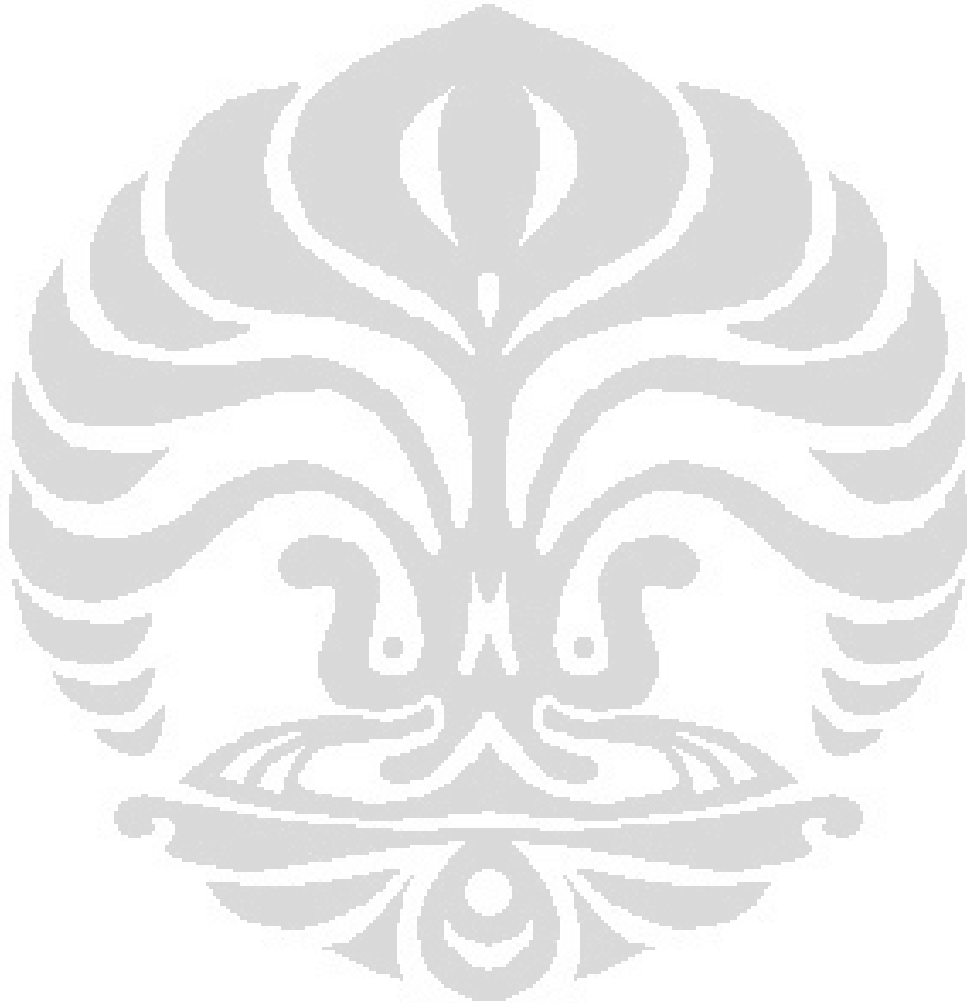
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hubungan penyedia dan pengguna ruang	13
Tabel 5.1 Tabel pertanyaan teori, studi kasus, dan kesimpulan	45



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Hasil Wawancara dengan Pengunjung



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai ruang komersial, pusat perbelanjaan memprasyaratkan orang-orang yang menggunakan ruangnya untuk melakukan atau berpotensi melakukan aktivitas jual beli (transaksi komersial). Prasyarat tersebut menjadi seleksi untuk orang-orang yang masuk ke dalam ruang komersial. Dengan begitu, ruang komersial merupakan ruang privat karena hanya dapat diakses oleh sebagian orang yang telah melewati tahap seleksi terlebih dahulu. Seleksi tersebut tidak bersifat tetap dan bagi sekelompok orang saja namun dapat dilalui oleh siapapun yang dapat memenuhi aktivitas atau berpotensi melakukan aktivitas komersial. Sehingga ruang komersial merupakan ruang privat yang dapat diakses oleh lebih banyak orang (*quasi public space*) (Carmona, 2003).

Kini pusat perbelanjaan mengakomodasi aktivitas yang lebih beragam, tidak lagi hanya berbelanja (Farrell, 1998). Jenis usaha masing-masing penyewa dalam pusat perbelanjaan menawarkan berbagai jenis macam barang atau jasa. Tidak hanya ruang makan misalnya, sebagian besar restoran menyediakan fasilitas tambahan berupa ruang rapat atau pesta untuk pengunjung. Tidak hanya tempat penitipan anak, beberapa pusat perbelanjaan juga menyediakan taman bermain untuk semua umur beserta atraksi permainannya. Ketika jenis barang, jasa atau pengalaman yang ditawarkan dalam pusat perbelanjaan makin beragam, maka begitu juga dengan aktivitas yang terjadi di dalam pusat perbelanjaan tersebut. Aktivitas beragam yang terdapat di pusat perbelanjaan melibatkan pelaku yang beragam juga, dengan lapisan umur dan pekerjaan yang berbeda-beda sehingga pusat perbelanjaan berkepentingan untuk mengakomodasi sebanyak mungkin segmentasi pengunjung yang ingin ditariknya.

Sebagai fasilitas pendukung bagi berbagai segmentasi pengunjung dan aktivitas yang beragam dalam pusat perbelanjaan, terdapat ruang-ruang yang dapat diakses oleh semua pengunjung pusat perbelanjaan namun tidak memprasyaratkan transaksi komersial untuk menggunakannya, seperti plaza

dalam mal. Dengan tidak diperlukannya transaksi jual beli di dalam ruang-ruang tersebut maka orang-orang yang tidak melewati seleksi yang diadakan ruang komersial yang menawarkan barang atau jasa dapat beraktivitas dalam ruang tersebut. Ruang-ruang tersebut biasanya berada dalam mal sehingga orang-orang yang berkegiatan di dalamnya adalah pengunjung mal yang sedang berlalu-lalang dari satu jenis usaha ke jenis usaha lainnya. Namun dengan ruang tersebut dapat langsung dicapai tanpa harus masuk melalui pusat perbelanjaan terlebih dahulu maka aktivitas di dalamnya pun bersifat lebih publik dan tidak lagi hanya sebagai pendukung kegiatan komersial dalam pusat perbelanjaan.

Di beberapa pusat perbelanjaan di Jakarta terdapat fasilitas pendukung berupa ruang terbuka yang dapat diakses melalui tempat pejalan kaki yang dilalui oleh masyarakat umum tanpa harus masuk melalui pusat perbelanjaan itu sendiri. Salah satu contohnya adalah Tribeca Park di Central Park Mall, Jakarta Barat. Fasilitas yang tersedia di dalam ruang terbuka tersebut meliputi susunan anak tangga yang dapat diduduki, bangku taman, pohon sebagai peneduh, area terbuka serta fasilitas lainnya. Jenis fasilitas-fasilitas bangku taman atau pohon sebagai peneduh dalam ruang publik mengundang orang yang melewatinya untuk duduk, berjalan lebih lama atau melakukan aktivitas lainnya yang memungkinkan terjadinya aktivitas sosial dalam ruang terbuka (Gehl, 1987). Dalam acara-acara tertentu Tribeca Park digunakan sebagai tempat pertunjukan panggung musik terbuka, tempat merayakan peringatan hari besar atau di luar acara-acara tertentu Tribeca Park digunakan sebagai tempat untuk duduk, beristirahat, mengobrol, bermain atau berjalan-jalan dengan binatang peliharaan. Aktivitas di dalam ruang tersebut tidak secara langsung berfungsi sebagai pendukung pusat perbelanjaan. Begitu juga dengan akses yang dapat langsung dicapai dari ruang publik lainnya dan tidak melalui pusat perbelanjaan membuat seleksi yang berlangsung dalam pusat perbelanjaan tidak berlangsung dalam ruang terbuka tersebut.

1.2 Permasalahan

Madanipour (2003), menyatakan suatu ruang dapat dipertimbangkan sebagai ruang publik apabila menyangkut kepentingan masyarakat secara

keseluruhan dan dapat diakses serta dapat digunakan oleh seluruh anggota komunitas setempat, lebih lanjut lagi, ruang publik berada di luar lingkungan properti milik individu atau grup dan berada di luar dan di antara antara satu ruang privat dengan ruang privat lainnya. Dengan kehadiran ruang terbuka yang aktivitas di dalamnya tidak hanya menyangkut kepentingan pusat perbelanjaan namun juga komunitas setempat dan dapat diakses serta digunakan oleh masyarakat secara umum namun berada dalam lingkungan ruang komersial yang bersifat privat, ruang di atas tidak bisa didefinisikan sebagai ruang publik atau ruang privat tanpa melakukan studi lebih lanjut mengenai ruang terbuka tersebut dan menghubungkannya dengan teori-teori yang berkaitan.

Untuk permasalahan tersebut, tulisan ini akan membahas studi kasus tersebut dengan mempertanyakan apa motivasi penyediaan ruang terbuka di dalam lingkungan pusat perbelanjaan yang dapat diakses dan digunakan oleh masyarakat umum selain pengunjung pusat perbelanjaan? Apa sajakah kriteria ruang publik yang dipenuhi oleh ruang terbuka tersebut? Fenomena apa yang terjadi dalam ruang terbuka yang dapat diakses oleh masyarakat umum namun berada di dalam lingkungan ruang komersial tersebut? Apakah ruang tersebut memenuhi syarat sebagai ruang publik?

1.3 Ruang Lingkup Penulisan

Tulisan ini akan membahas ruang terbuka dengan akses yang dapat dicapai oleh publik dalam lingkungan ruang komersial, penyedia dan pengguna ruang tersebut dan berjalannya kepentingan pusat perbelanjaan dan kepentingan ruang terbuka secara berdampingan. Untuk memahami ruang terbuka dengan akses yang dapat dicapai oleh publik dalam lingkungan ruang komersial maka tulisan ini akan membahas ruang publik beserta kriteria, penyedia, serta penggunaannya dan ruang komersial, seleksi pengguna yang menjadikannya ruang privat, juga penyedia dan penggunaannya.

Tulisan ini tidak membahas mengenai ruang publik secara umum yang disediakan oleh pemerintah dan ditujukan untuk masyarakat umum. Tulisan ini juga tidak membahas ruang-ruang terbuka dalam pusat perbelanjaan yang kegiatan di dalamnya tidak diharuskan untuk melakukan transaksi komersial

namun tidak memiliki akses langsung untuk masyarakat umum, begitu juga dengan ruang-ruang terbuka dalam pusat perbelanjaan yang langsung dapat diakses oleh masyarakat namun aktivitas di dalamnya secara jelas bertujuan komersial.

1.4 Urutan Penulisan

Susunan isi skripsi akan berupa:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi Latar Belakang tentang ruang terbuka yang memiliki akses publik namun berada dalam lingkungan pusat perbelanjaan yang berperan sebagai pendukung ruang komersial. Dengan adanya akses menuju ruang tanpa melalui pusat perbelanjaan yang mengharuskan prasyarat, maka pengguna ruang tersebut akan berbeda dengan pengunjung pusat perbelanjaan yang terseleksi dengan prasyarat sebelumnya. Perbedaan seleksi tersebut membuat aktivitas dalam ruang terbuka bersifat publik dan komersial dalam satu ruang. Permasalahan tersebut yang kemudian akan dipelajari lebih lanjut untuk dapat memahami motivasi di balik penyediaan ruang, aktivitas di dalamnya serta karakteristik ruang privat dan ruang publik apa saja yang terdapat dalam ruang tersebut.

BAB II KAJIAN TEORI

Bab ini akan membahas mengenai teori yang berkaitan untuk lebih lanjut memahami ruang komersial dan tingkat keprivatan ruang tersebut berdasarkan seleksi. Pemahaman tersebut akan menjelaskan fungsi dan bagaimana aktivitas dalam ruang pendukung dalam suatu ruang komersial tersebut berjalan.

Bahasan selanjutnya adalah teori tentang ruang privat dan ruang publik dan pemisah serta tingkatan di antara keduanya. Bagian ini juga akan membahas penyedia serta pengguna masing-masing ruang. Dan bentuk penyesuaian yang dapat mengalihkan karakter ruang publik menjadi ruang privat (privatisasi). Serta membahas

tentang kehidupan dalam ruang publik dan apa-apa saja yang mempengaruhinya disertai pengenalan singkat tentang studi kasus Tribeca Park.

BAB III METODOLOGI

Pada bab ini menjelaskan tentang metode yang akan digunakan pada studi kasus untuk mendapatkan pemahaman atas pertanyaan dari bab satu dan kaitannya dengan teori yang sudah didapatkan.

BAB IV STUDI KASUS

Data yang didapatkan dari pengamatan akan di elaborasi sehingga mendapatkan kesimpulan bahwa terdapat akses publik yang terprivatisasi yang didapatkan dari pengamatan akses menuju Tribeca Park dari ruang publik yang mengalami pembatasan. Serta fenomena apa saja yang terjadi dalam ruang terbuka didapat dari wawancara dan perbandingannya dengan letak instansi penyewa dalam ruang terbuka dan batasan antara keduanya.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini akan memaparkan tentang adanya pembatasan akses terhadap publik terbatas menuju ruang terbuka berdasarkan hasil studi kasus. Pembatasan akses menjelaskan kepentingan yang diangkat oleh penyedia yang akan menjadi salah satu faktor membentuk motivasi penyediaan ruang.

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1 Ruang Komersial

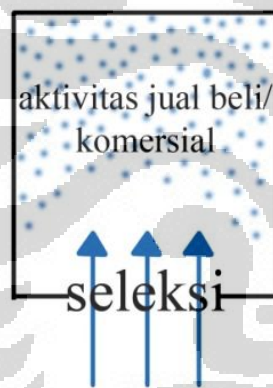
Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Mal adalah gedung atau kelompok gedung yg berisi macam-macam toko yg dihubungi jalan penghubung. Salah satu pusat perbelanjaan besar di Jakarta yang pertama kali menggunakan istilah tersebut adalah Pondok Indah Mall yang dibuka tahun 1991, Pondok Indah Mal mengusung bentuk persis seperti apa yang di deskripsikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia, dengan deretan toko yang dihubungkan jalan penghubung. Sementara pusat perbelanjaan yang pertama kali dibangun di Jakarta adalah Sarinah yang merupakan *department store*. *Departement store* adalah kumpulan barang dibawah berbagai macam merk dagang yang dikelola oleh satu pihak dan dibagi kedalam beberapa departemen sesuai dengan jenisnya, berbeda dengan Mal yang menyewakan ruang-ruang untuk masing-masing toko.

Mal sebagai salah satu bentuk pusat perbelanjaan merupakan gedung atau kelompok gedung yg berisi macam-macam toko dengan dihubungkan oleh lorong. Mal tidak menjual komoditas barang sehingga bentuk komersial mal adalah dengan menyewakan ruang-ruangnya kepada instansi penyewa (*retail*). Tujuan utama mal adalah menarik pengunjung sementara instansi penyewa yang kemudian menjual komoditasnya kepada pengunjung. Pengelolaan gedung serta lingkungan mal merupakan tanggung jawab mal itu sendiri.

Dalam satu ruang komersial, aktivitas jual beli (transaksi komersial) menjadi prasyarat bagi orang-orang yang akan mengunjungi ruang tersebut, bagi orang-orang yang tidak memiliki motivasi atau tidak berpotensi melakukan aktivitas tersebut tidak dapat mengakses ruang komersial. Dengan adanya prasyarat sebagai seleksi bagi orang-orang tertentu yang dapat mengakses maka dengan demikian ruang komersial menjadi salah satu jenis ruang privat.

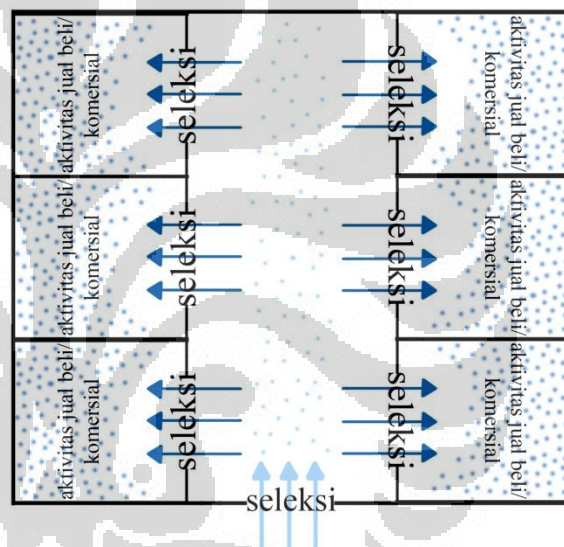
Dalam konteks urban, privat biasanya digunakan untuk mendefinisikan kondisi di mana terjadinya kontrol selektif terhadap akses (bagi perorangan, golongan dan interaksi yang akan terjadi) yang tidak diinginkan (Carmona et al, 2003: 178).

Berdasarkan akses yang dimilikinya ruang komersial dalam hal ini mal juga merupakan ruang privat. Selain itu intensi penyedia (instansi badan privat) yang bertujuan komersial yang menguntungkan satu pihak atau beberapa pihak (bukan kepentingan masyarakat secara umum) juga menjelaskan keprivatan ruang komersial.



Gambar 2.1 Ruang Komersial

Sumber: Ilustrasi Pribadi



Gambar 2.2 Mal, Kumpulan Ruang Komersial

Sumber: Ilustrasi Pribadi

Dengan sistem penyewa ruang kepada penyewa dan pengelolaannya oleh mal maka terdapat tingkatan ruang privat di dalam mal. Masing-masing instansi penyewa dalam mal menyeleksi pengunjunnya sesuai dengan barang/jasa yang mereka jual (Gambar 1.1). *Display* yang ditawarkan masing-masing penyewa membentuk intensi bagi pengunjung mal untuk ingin memasuki ruang atau membeli sesuatu dari penyewa tersebut. Sehingga *display* merupakan salah satu seleksi yang dilakukan pihak penyewa kepada calon pengunjunnya, begitu juga dengan akses menuju penyewa tersebut yang menarik sebagian pengunjung yang potensial bagi penyewa tersebut dan menolak pengunjung yang sekiranya tidak

potensial atau tidak diinginkan oleh penyewa tersebut. Bentuk fisik tersebut juga ditambah promosi oleh penyewa atau bentuk pengawasan yang dilakukan oleh karyawan dalam ruang penyewa. Mal yang berisi instansi-instansi penyewa yang banyak dan beragam jenisnya memberlakukan tingkat seleksi yang lebih rendah daripada instansi penyewa. Dengan begitu tingkat keprivatan dalam mal lebih rendah dibandingkan dengan instansi di dalamnya (Gambar 2.2). Seleksi yang dilakukan oleh mal memiliki prasyarat yang lebih lunak dibandingkan dengan penyewanya. Yang paling terlihat adalah mal melakukan pemeriksaan barang bawaan pengunjung, namun selain itu, lokasi mal dan akses masuk menuju mal, turut menjadi salah satu bentuk seleksi. Hasil seleksi yang dilakukan mal bukan hanya menentukan siapa pengunjung yang kemudian akan melakukan aktivitas jual beli dalam ruangnya penyewanya, namun juga pengunjung yang beraktivitas di antara ruang-ruang penyewa.

Aktivitas-aktivitas tersebut diakomodasi oleh ruang pendukung seperti plaza. Dalam *People Places* (Marcus, 1998) Kevin Lynch menyatakan plaza ditujukan sebagai pusat aktivitas dalam area urban. Pada umumnya, plaza dilingkupi lingkungan yang padat bangunan serta dikelilingi atau berhubungan langsung dengan jalan. Sementara plaza dalam area mal sendiri merupakan atrium utama sebagai pusat pertemuan aktivitas yang terjadi di dalam mal. Atrium dalam mal digunakan sebagai tempat acara-acara khusus yang diadakan di waktu-waktu tertentu misalnya akhir minggu atau peringatan *event* atau hari-hari besar lainnya. Atrium tersebut biasanya berada di lantai dasar sementara di lantai-lantai selanjutnya di tempat yang sama akan terdapat *void* sehingga aktivitas dalam atrium dapat dilihat dari berbagai lantai. Dengan begitu aktivitas dalam atrium bisa menjadi pusat perhatian dari hampir seluruh bagian mal. Selain atrium terdapat lobi yang biasanya terdapat pusat informasi dan terletak di simpul-simpul utama sirkulasi mal. Fasilitas yang sering dijumpai dalam lobi adalah adanya tempat duduk untuk pengunjung di pinggirannya. Tempat duduk tersebut dapat diakses oleh semua pengunjung mal dan tidak memprasyaratkan transaksi komersial untuk dapat menggunakannya. Letak lobi tersebut juga dimaksudkan agar pengunjung melewatinya saat berjalan dari satu tujuan ruang penyewa yang satu menuju yang lainnya.



Gambar 2.3 Lobi mal

Sumber: <http://www.lulushoppingmall.com/gallery.php>

Diakses pada 25 Mei 2012

Ruang-ruang tersebut tidak seperti ruang penyewa, dapat diakses oleh pengunjung mal yang tidak melakukan atau berpotensi melakukan transaksi komersial. Ruang-ruang pendukung seperti plaza atau lobi menawarkan pengunjung *'myths of elsewhere'* dengan menciptakan pemandangan-pemandangan eksotik yang membuat pengunjungnya merasa berada di satu tempat lain dan sedang dalam waktu libur sehingga pengunjung tidak terlalu kritis terhadap apa yang mereka beli, dan terus melanjutkan melakukan transaksi komersial sehingga pengunjung akan menghabiskan waktu lebih lama di dalam mal (Farrel, 1998: 164). Semakin lama pengunjung menghabiskan waktu di dalam mal, maka akan semakin banyak kebutuhan atau keinginan yang muncul sehingga semakin banyak barang atau jasa yang mereka konsumsi di dalam mal.

Dalam lingkungan pusat perbelanjaan seperti mal, ruang pendukung seperti atrium atau lobi yang untuk menggunakannya tidak memerlukan prasyarat transaksi komersial, tetap menjadi ruang komersial yang bersifat privat karena:

- Ruang tersebut terdapat di dalam mal, sehingga akses menuju ruang itu dari ruang publik (yang dapat diakses semua orang) harus melalui seleksi yang dilakukan oleh mal terkait.
- Aktivitas yang berada dalam ruang pendukung memang tidak bersifat komersial, namun aktivitas tersebut merupakan pendukung aktivitas komersial yang terjadi di sekitarnya. Contoh: aktivitas duduk-duduk dan mengobrol. Aktivitas tersebut sebagian besar terjadi sesudah aktivitas berbelanja atau melihat-lihat (*window shopping*) dan sedang istirahat

untuk melanjutkan belanja kembali atau berbincang dengan teman atau kerabat untuk menentukan tujuan menghabiskan waktu dalam mal berikutnya. Dengan tidak adanya ruang pendukung tersebut, kemungkinan kegiatan belanja hanya akan berlangsung sampai pengunjung merasa lelah dan memutuskan untuk pulang, dengan adanya ruang pendukung, saat merasa lelah pengunjung tetap dapat berada dalam mal sehingga memungkinkan terjadinya aktivitas berbelanja selanjutnya. Dengan begitu aktivitas yang terjadi dalam ruang pendukung tersebut mendukung terjadinya aktivitas lain yang bersifat komersial.

- Penyedia ruang tersebut merupakan pihak mal (sebagai badan privat) dan digunakan oleh pengunjung mal.

Dalam ruang komersial, penyediaan ruang-ruang tersebut menurut James J. Farrell (1998) dalam *Shopping: the Moral Ecology of Consumption*, adalah untuk menarik pengunjung dan menahannya cukup lama untuk terus melakukan transaksi komersial dengan instansi penyewanya.

2.1.1 Ruang Pendukung dalam *convenience store*

Teori lainnya yang berkaitan dengan ruang pendukung aktivitas komersial dikemukakan oleh Saudari Azalia Maritza dalam skripsinya yang berjudul **Derajat Kepublikan Ruang Komersial pada *Convenience Store*** yang ditulis pada tahun 2011. *Convenience store* sendiri merupakan ruang komersial yang menawarkan jenis barang yang mudah dibawa atau langsung dapat dimakan/diminum. Dengan jenis barang seperti itu, aktivitas transaksi komersial yang terjadi di dalamnya berlangsung dengan cepat. *Convenience store* 7-eleven di Jakarta menawarkan tempat makan di dalam maupun luar bangunan *convenience store* yang masih dalam area ruang komersial tersebut. Tempat makan tersebut digunakan untuk mengkonsumsi makanan/minuman yang dibeli dari *store* 7-eleven, sehingga tempat makan tersebut berfungsi sebagai ruang pendukung *convenience store*. Dalam ruang pendukung tersebut juga tidak terdapat aktivitas komersial dan tidak memprasyaratkan terjadinya aktivitas komersial sebelum menggunakannya.

Ruang tersebut memiliki kemudahan untuk langsung diakses bahkan sebelum melalui prasyarat transaksi komersial sehingga menjadikan *convenience store* 7-eleven merupakan ruang komersial yang lebih fleksibel merujuk pada adanya syarat komersial yang melunak. Syarat komersial yang melunak akibat adanya ruang pendukung tersebut menjadikan derajat kepublikan dalam ruang komersial 7-eleven menjadi lebih tinggi.

Ruang makan dalam hal ini merupakan salah satu bentuk ruang pendukung ruang komersial yang di dalamnya tidak terdapat aktivitas komersial namun mendukung aktivitas komersial di dalam store 7-eleven. Dengan begitu, penambahan ruang pendukung dalam studi kasus 7-eleven tersebut, penambahan fasilitas ruang pendukung turut menciptakan naiknya derajat kepublikan dalam ruang komersial *convenience store* dibandingkan dengan ruang komersial sejenis yang tidak menambahkan ruang pendukung (tempat makan).

2.2 Ruang Publik dan Ruang Privat

Batasan definisi publik dan privat sendiri tergantung bagaimana ranah privat itu sendiri dibatasi, maka lingkup publik akan berada bersebrangan namun tetap terkoneksi dengan batasan ranah privat tersebut. Misalnya, ranah privat sebatas tubuh maka di luar tubuh merupakan lingkup publik. Ruang di antara ruang privat dan ruang publik tersebut memiliki tingkatan kepublikan dan keprivatan masing-masing serta tidak bersifar biner.

Di satu sisi, publik diartikan sebagai masyarakat secara keseluruhan dan diatur oleh negara serta dianggap sebagai satu dan sama, di sisi lain, masyarakat mencakup ranah privat, ranah individu serta kelompok yang lebih kecil, juga ranah pasar yang mencakup perusahaan besar, perusahaan kecil atau individu. Dengan interpretasi masyarakat sebagai publik atau badan swasta (privat) tersebut munculnya ambiguitas dalam pemahaman ruang publik (Madanipour, 2003: 96).

Dengan luasnya lingkup ruang publik, Carmona (2003: 111) membaginya menjadi;

- *External public space*: berupa ruang di antara lahan-lahan milik badan privat atau pribadi. Di area urban contoh *External public space* tersebut seperti jalan raya, tempat pejalan kaki atau taman kota.
- *Internal 'public' space*: berupa institusi publik seperti perpustakaan umum, museum, atau fasilitas transportasi umum seperti halte atau terminal bis serta stasiun kereta.
- *External and internal quasi-'public' space*: meskipun merupakan merupakan ruang privat namun penggunaan tempat-tempat seperti area olahraga dalam universitas, bioskop atau pusat perbelanjaan merupakan bagian dari ranah publik. Kategori ini juga melingkupi ruang publik terprivatisasi karena dimiliki dan dioperasikan oleh badan privat namun digunakan oleh publik terbatas. Ruang publik terprivatisasi tersebut akan dibahas selanjutnya.

Dengan begitu untuk menetapkan peruntukan sebuah ruang sebagai ruang publik atau bukan tidak hanya melihat secara deskriptif dan normatif kita juga dapat melihat kondisi dan aktivitas di dalamnya. Terdapat tiga tipe yang dapat diidentifikasi untuk menentukan tingkat kepublikan atau keprivatan dalam suatu ruang yaitu akses, badan penyedia, dan intensi penyedia (Benn and Gaus, 1983). Ketersediaan akses menuju ruang menentukan siapa pengguna ruang tersebut. Ruang yang dapat diakses oleh masyarakat secara umum tanpa ada batasan dibandingkan dengan ruang yang menerapkan prasyarat atau seleksi terhadap pengunjungnya dapat mendefinisikan ruang tersebut dari siapa penggunanya. Penyedia ruang dan siapa yang diwakilinya juga berperan bagaimana ruang tersebut nantinya akan digunakan. Penyedia ruang sebagai badan swasta (sektor privat) tentu memiliki tujuan berbeda dengan penyedia ruang sebagai pemerintah (sektor publik). Kepentingan yang diangkat dengan penyediaan ruang tersebut akan menentukan pihak yang diuntungkan oleh ketersediaan ruang tersebut, apakah ruang tersebut memberikan keuntungan bagi masyarakat secara keseluruhan atau kelompok tertentu saja.

Dengan identifikasi tiga tipe tersebut, tingkat kepublikan dalam satu ruang dapat dilihat jika ruang tersebut dapat diakses secara bebas oleh masyarakat secara

umum, disediakan oleh sektor publik yang mengangkat kepentingan masyarakat secara umum serta memberikan keuntungan secara luas untuk sebagian besar atau seluruh masyarakat.

Kepentingan yang diangkat oleh sektor publik merupakan kepentingan masyarakat secara luas, oleh karena itu pembiayaan terhadap ruang publik dilakukan oleh masyarakat secara luas salah satunya melalui pajak (Fulton, 1999). Sementara ruang privat dibiayai oleh pemilik individu atau kelompok yaitu badan swasta (sektor privat). Kepentingan yang diangkat oleh badan sektor privat merupakan kepentingan kelompok tertentu dan bertujuan untuk menguntungkan kelompok tersebut.

Pengguna ruang privat dan ruang publik tersebut tidak selalu sesuai dengan penyediannya. Seperti *quasi-public space* yang disebutkan sebelumnya dalam pembagian ruang publik menurut Carmona (2003). Terdapat ruang yang disediakan oleh sektor privat namun digunakan oleh publik, terdapat juga ruang yang disediakan oleh sektor publik dan digunakan oleh golongan privat. Instansi penyedia ruang memiliki kepentingan masing-masing bagi sasaran penggunaannya. Apa yang terjadi bila penggunaannya tidak sesuai dengan instansi penyediannya akan dibahas selanjutnya.

Penyedia Untuk	Sektor Privat	Sektor publik
Privat	Penyediaan oleh sektor privat untuk privat	Penyediaan oleh sektor publik untuk privat
Publik	Penyediaan oleh sektor privat untuk publik	Penyediaan oleh sektor publik untuk publik

Tabel 2.1 Hubungan Penyedia dan Pengguna Ruang

Penyediaan ruang oleh sektor privat untuk golongan privat seperti perumahan, perkantoran atau ruang komersial lainnya. Ruang privat yang disediakan untuk privat menetapkan seleksi bagi penggunaannya secara jelas. Pengguna yang terseleksi sesuai dengan target dari penyedia ruang sehingga

aktivitas di dalamnya berjalan sesuai dengan kepentingan yang diangkat oleh pihak penyedia yaitu sektor privat. Contoh spasial dari ruang privat adalah rumah. Rumah dimiliki, dioperasikan dan digunakan oleh anggota keluarga itu sendiri.

Penyediaan ruang oleh sektor publik untuk publik merupakan ruang-ruang publik seperti taman kota, tempat untuk pejalan kaki, halte atau fasilitas lainnya. Ruang-ruang tersebut disediakan untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat secara luas oleh sektor publik. Ruang-ruang tersebut dapat diakses oleh masyarakat tanpa terkecuali sehingga untuk penyediaannya pun memiliki beberapa kriteria yang harus dipenuhi, salah satunya adalah dapat dicapai oleh publik secara akses maupun visual. Keberadaan ruang publik serta aktivitas di dalamnya tidak menguntungkan penyedia atau pihak lain namun sebagai fasilitas untuk manfaat bersama.

Misalnya, taman dalam lingkungan satu pemukiman merupakan ruang publik yang disediakan oleh sektor publik untuk kepentingan masyarakat luas secara umum namun juga untuk kepentingan lingkungan sekitar secara khusus. Akses menuju taman lingkungan tersebut juga terbuka bagi semua orang, namun memiliki karakter semi-publik karena hubungan tertutup dengan perumahan disekitarnya (Gehl, 1987: 61)

Penyediaan ruang oleh sektor publik untuk golongan privat seperti penyediaan ruang publik yang hanya digunakan untuk kepentingan golongan privat, tidak mencakup masyarakat secara keseluruhan. Contohnya, penyediaan beberapa jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara yang calon penggunaannya diseleksi terlebih dahulu melalui transaksi komersial untuk bisa menggunakannya menjadikan ruang tersebut sebagai ruang privat. Contoh lainnya, adalah penyediaan jalan umum menuju properti pribadi yang bersifat mengecoh sehingga penyediaan seperti ini terkadang menimbulkan masalah berupa kerugian untuk masyarakat secara umum dan menguntungkan instansi privat.

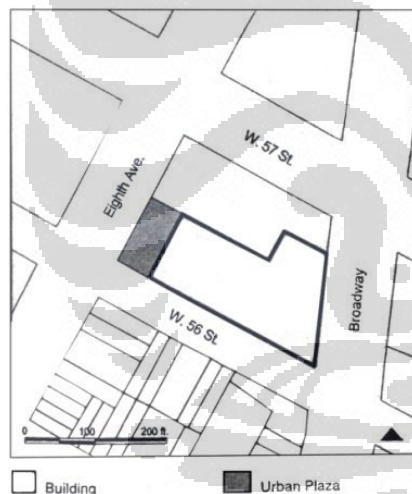
Penyediaan ruang oleh sektor privat untuk publik contohnya seperti yang terjadi di Manhattan, New York, NY. Kayden (2000), menjelaskan sektor publik di pemerintahan terkait menganjurkan sektor privat yang akan membangun

bangunan bertingkat untuk menyisakan lahannya di lantai dasar untuk ruang publik yang dapat berupa plaza atau tempat pejalan kaki yang dilebarkan, dengan mendapatkan koefisien lantai bangun (*floor area ratio*) yang lebih besar sebagai imbalannya.

Kepentingan publik yang diangkat oleh sektor publik melingkupi perbaikan kualitas kehidupan publik yang lebih baik di jalan atau ruang antara bangunan bertingkat tersebut. Ruang atau jalan yang berada di antara bangunan-bangunan bertingkat, sebelum diberlakukannya peraturan tersebut, lebih gelap, sempit dan memiliki pengudaraan yang buruk karena dihimpit oleh bangunan-bangunan tinggi yang menggunakan hampir semua lahannya untuk bangunan. Kualitas yang terdapat di ruang antara tersebut membuat aktivitas yang terjadi hanya seputar aktivitas yang harus terjadi, seperti berjalan dari satu tempat ke tempat lainnya yang mengharuskan seseorang untuk melewatinya. Aktivitas tersebut adalah aktivitas publik paling dasar yang dapat disediakan oleh berbagai kualitas lingkungan fisik ruang publik. Ruang publik di mana sebagian besar aktivitas itu terjadi identik dengan keadaan yang lengang, yang tidak mengundang orang untuk bertujuan melewatinya jika tidak harus. Aktivitas yang selanjutnya adalah aktivitas yang bersifat pilihan yang baru dapat terjadi saat kondisi lingkungannya dapat mengakomodasi dan mengundang terjadinya kegiatan seperti duduk, makan, berjalan pelan mendapatkan angin segar, dan menikmati hidup. Misalnya, dengan adanya tambahan bangku taman di satu tempat untuk pejalan kaki akan memberikan kesempatan kepada orang yang lelah berjalan untuk dapat beristirahat, dengan adanya pohon atau peneduh lainnya membuat kegiatan duduk tersebut tidak hanya terjadi saat pejalan kaki membutuhkannya namun juga ingin untuk duduk lalu beraktivitas lebih lanjut di bangku tersebut. Aktivitas sosial terjadi sebagai hasil dari kedua aktivitas yang harus terjadi dan aktivitas yang bersifat pilihan jika terjadi dalam satu tempat (Gehl, 1987: 14). Untuk mengundang terjadinya aktivitas pilihan dan aktivitas sosial yang membuat ruang-ruang publik lebih hidup, maka menjadi kepentingan sektor publik untuk menganjurkan sektor privat yang akan membangun lahannya untuk menyediakan beberapa meter persegi dari lahannya untuk ruang publik.

Salah satu jenis ruang publik yang dianjurkan oleh sektor publik untuk disediakan oleh sektor privat adalah *Urban plaza*. *Urban plaza* berada di antara bangunan, sehingga terdapat kualitas ruang yang terlindungi saat sedang berada di dalamnya. Aktivasnya pun menjadi lebih beragam, tidak hanya dilewati oleh pekerja di bangunan sekitarnya sebagai ruang sirkulasi, namun ditujukan untuk digunakan sebagai tempat tujuan (kategori penggunaan ruang publik dimana publik dapat bersosialisasi dengan pengunjung lain, duduk, makan, membaca atau sekedar menikmati ruang terbuka). Orang-orangnya yang menggunakannya meliputi penghuni perumahan, perkantoran, atau lingkungan dari area bangunan sampai area diluar bangunan tersebut.

Untuk mengakomodasi aktivitas yang diinginkan untuk terjadi *urban plaza* dianjurkan untuk memiliki fasilitas-fasilitas seperti air mancur, tempat duduk, pohon, telepon umum, kios, kafe dan lain-lain.



Gambar 2.4 Urban Plaza

Sumber: Kayden, J. (2000).
Privately Owned Public Space



Gambar 2.5 Urban Plaza di 1755 Broadway
Symphony House

Sumber: Kayden, J. (2000). *Privately Owned
Public Space*

Antara ruang terbuka dengan bangunan tidak boleh dibatasi oleh tembok yang tidak mengundang publik untuk menikmati ruang terbuka tersebut. Dianjurkan pembatasnya berupa toko instansi penyewa yang dapat diakses dari ruang terbuka tersebut dan juga dari dalam bangunan. Dengan adanya toko tersebut diharapkan ruang publik akan lebih hidup dan terdapat pengawasan dari

ruang privat yang mengelilinginya. Keberadaan toko tersebut, sama seperti kafe, juga berpotensi terjadinya privatisasi ruang, yaitu perubahan fungsi ruang publik menjadi ruang privat, yang akan dijelaskan lebih lanjut.

Kepentingan yang berbeda diangkat oleh sektor privat yaitu mendapatkan sebanyak mungkin jumlah meter persegi yang dapat dibangun untuk memperbesar keuntungan bertemu dengan kepentingan publik pada titik ini, di mana banyak bangunan yang akhirnya menyediakan ruang publik untuk mendapatkan koefisien lantai bangun yang lebih besar. Dengan begitu sektor privat terkait mendapatkan semakin banyak luas lantai yang dapat dijual. Selain itu, penambahan koefisien lantai bangun yang semakin besar sementara luas lahan yang tetap akan mengizinkan bangunan tersebut semakin tinggi. Semakin tinggi bangunannya atau bahkan menjadi bangunan tertinggi akan semakin terkenal perusahaan yang membangunnya, perusahaan yang menyewa di dalamnya ataupun arsitek dan pengembang yang membangunnya.

Setelah kedua kepentingan tersebut dapat bertemu dengan satu solusi pengadaan ruang publik oleh sektor privat, pemeliharaan ruang publik tersebut diserahkan kepada sektor privat yang membangunnya. Keberadaan ruang publik di dalam ruang privat tersebut tentunya memberikan dampak bagi ruang privat yang menyediakannya. Kemungkinan pertama, akan menguntungkan bagi sektor privat terkait bila publik yang menggunakan ruang publiknya sesuai dengan target pasar mereka (bila sektor privat tersebut bergerak di bidang penjualan). Pengguna ruang publik tersebut dapat dialihkan untuk masuk kedalam bangunan mereka. Tapi kemungkinan kedua akan merugikan bila publik yang menggunakan ruang publik tersebut mengganggu kestabilan orde (sistem, peraturan, susunan) yang diciptakan dalam ruang privat tersebut. Misalnya dalam ruang publik yang disediakan oleh perkantoran eksklusif dengan aktivitas dengan serba cepat digunakan oleh tuna wisma yang berada di tempat itu satu hari penuh, atau tempat bermain anak kecil yang ramai dan berantakan. Aktivitas yang tidak sesuai tersebut berada dalam satu tempat. Bila kemungkinan kedua yang terjadi maka sektor privat sebagai penyedia berpotensi melakukan penyesuaian-penyesuaian sebagai reaksi atas dampak yang ditimbulkan oleh ruang publik tersebut.

Penyesuaian-penyesuaian tersebut cenderung ditujukan untuk kepentingan penyedia (*privatization*), seperti membatasi publik yang masuk dengan menutup sebagian jalan masuk menuju ruang publik, mengurangi atau meniadakan fasilitas yang berada di dalam ruang publik atau menambahkan area kafe yang berada di pinggirannya ruang publik tersebut sampai area kafe mendominasi. Oleh karena itu penyediaan kios dan kafe harus menerima sertifikasi lebih lanjut. Fasilitas kios atau kafe meskipun dapat menghidupkan ruang terbuka namun juga berpotensi sebagai salah satu bentuk privatisasi ruang (Kayden, 2000).

Urban plaza merupakan ruang publik yang lebih berpotensi menguntungkan atau merugikan instansi privat yang menyediakannya. Kegiatan yang berada di dalam *urban plaza* lebih bervariasi dan fasilitas yang berada di dalamnya juga lebih banyak secara kualitatif, sehingga *urban plaza* yang juga lebih berpotensi untuk melakukan penyesuaian yang cenderung menguntungkan penyediannya atau menghindari kekacauan yang diciptakan publik yang memakainya (privatisasi).

Dengan terdapat dua instansi yaitu sektor publik dan privat dengan motivasi yang berbeda dan kepengurusannya diserahkan kepada sektor privat dengan orientasi komersial, maka besar kemungkinan ruang yang tadinya tidak ditujukan untuk ruang komersial menjadi ruang pendukung atau bahkan ruang komersial itu sendiri. Publik sebagai pengguna akan cenderung untuk dialihkan menjadi konsumen dari ruang komersial tersebut atau tidak dapat menggunakan ruang publik tersebut sama sekali. Tingkat kepublikan dari ruang tersebut akan menurun atau bahkan menghilang. Dengan begitu ruang publik yang disediakan oleh sektor privat sebagian akan menjadi ruang privat.

2.2.1 Kriteria Ruang Publik

Berdasarkan teori-teori ruang publik serta penyediaan ruang publik, maka kriteria ruang publik yang harus dipenuhi adalah:

1. Akses

Akses menuju ruang tersebut terjamin bagi publik atau publik terbatas berdasarkan lingkungan ruang publik tersebut. Misalnya neighborhood

park akan terkesan lebih tertutup bagi masyarakat luas karena terlingkupi oleh lingkungan taman itu sendiri, namun taman tersebut masih menjamin aksesnya dapat dijangkau oleh masyarakat luas. Dengan begitu penggunaan *neighborhood park* akan didominasi oleh penghuni lingkungan setempat menjadikannya ruang bagi publik terbatas.

2. Penyedia

Penyedia ruang publik pada umumnya yang disediakan oleh sektor publik (pemerintah). Bila penyediannya merupakan badan privat (swasta) maka kriteria ketiga yang menyangkut kepentingan harus dipenuhi oleh ruang tersebut.

3. Kepentingan

Kepentingan yang diangkat oleh suatu ruang menentukan siapa saja yang akan diakomodasi keberadaannya oleh ruang tersebut. Sebagai ruang publik maka ruang tersebut harus mengakomodasi kepentingan masyarakat secara luas dan tidak menguntungkan kalangan terbatas di satu sisi namun merugikan masyarakat secara luas di sisi lain.

2.3 Kehidupan Dalam Taman Sebagai Ruang Publik

Kehidupan dalam taman sebagai ruang publik sangat terpengaruhi oleh fungsi bangunan disekitar taman tersebut (Jacobs, 1961). Teori tersebut berdasarkan pengamatan terhadap kebutuhan masyarakat akan *neighbourhood parks* di New York. Pada pagi hari, taman yang dikelilingi oleh pemukiman, perkantoran, dan area komersial akan dipenuhi oleh orang yang lari pagi sebelum berangkat kerja atau oleh lansia yang sedang berolah-raga ringan, beberapa saat kemudian akan dipenuhi oleh anak sekolah yang melewatinya untuk berangkat ke sekolah. Saat jam masuk kerja, taman tersebut kemudian akan dilewati oleh orang-orang yang akan berangkat kerja. Ibu rumah tangga yang mampir untuk duduk atau bercengkrama dengan sesamanya akan mengisi taman dalam perjalanannya berbelanja dari rumah dan sebaliknya. Di siang hari saat istirahat perkantoran atau pabrik di sekitar taman akan ditemui banyak pekerja yang istirahat sambil makan siang. Taman akan selalu diisi oleh berbagai macam kegiatan oleh pengguna yang berbeda golongan jika lingkungan di sekitar taman tersebut juga berisikan bangunan dengan fungsi yang beragam pula.

Bila sebuah taman berada dalam area perkantoran saja, maka di saat jam kerja taman tersebut akan kosong dan hanya ramai saat jam-jam masuk atau pulang kantor saja. Kekosongan tersebut mengundang terjadinya tindak kriminal oleh orang-orang yang bahkan tidak berasal dari lingkungan terdekat. Tindak kriminal dalam taman akan menghalangi orang-orang dalam lingkungan tersebut untuk menggunakan taman sehingga rasa kepemilikan masyarakat yang berasal dari lingkungan tersebut berkurang. Dengan tidak adanya rasa kepemilikan oleh masyarakat setempat maka kontrol sosial terhadap taman tersebut tidak akan berlaku yang menyebabkan tingkat kriminal dapat meningkat dan menyebabkan taman tersebut semakin tidak pernah digunakan.

Dari poin tersebut, Jane Jacobs mengatakan taman yang langsung dikelilingi oleh bangunan akan mendorong orang-orang untuk menggunakannya karena aktivitas-aktivitas yang terjadi antar bangunan tersebut juga berada dalam taman dan terdapat kontrol sosial dari bangunan yang melingkupinya.

Penggunaan taman sepanjang hari oleh seluruh masyarakat di sekitarnya menandakan taman tersebut mengakomodasi kepentingan masyarakat di sekitar taman secara keseluruhan. Fenomena tersebut hanya dapat terjadi jika taman tersebut merupakan ruang publik. Dengan begitu selain semua kriteria ruang publik, fenomena penggunaan ruang publik juga dapat menjadi salah satu tolak ukur dalam melihat identifikasi ruang publik.

2.4 Tribeca Park

Berdasarkan situs resmi Podomoro City sebagai penyedia menyatakan ruang terbuka tersebut merupakan fasilitas *superblock*. Fasilitas tersebut berfungsi untuk memenuhi kebutuhan penghuni *superblock* yang sebagian besar merupakan bangunan apartemen. Sementara menurut situs resmi DP Architect sebagai biro arsitek yang merancang pusat perbelanjaan menyatakan, fungsi ruang terbuka sebagai fitur utama mal, dengan perkantoran dan hotel sebagai masing-masing kutub yang menyebarkan keramaian di area ruang terbuka dan pusat perbelanjaan.



Gambar 2.6 Ruang Terbuka dalam Central Park Mall

Sumber <http://www.dpa.com.sg/>

Diakses pada 7 Juni 2012



Gambar 2.7 Akses Terbuka Bagi Publik

Sumber: denah Management Office Central Park yang telah diolah kembali dan gambar perspektif Podomoro City Indonesia Design Volume 4/2007

Denah serta gambar perspektif oleh pihak pengelola sendiri menunjukkan akses utama memasuki ruang terbuka diperuntukan untuk publik. Hal tersebut terlihat dari tidak terdapat penutup antara ruang terbuka dengan tempat pejalan kaki di sekitarnya. Terbukanya akses menuju Tribeca Park untuk publik dalam

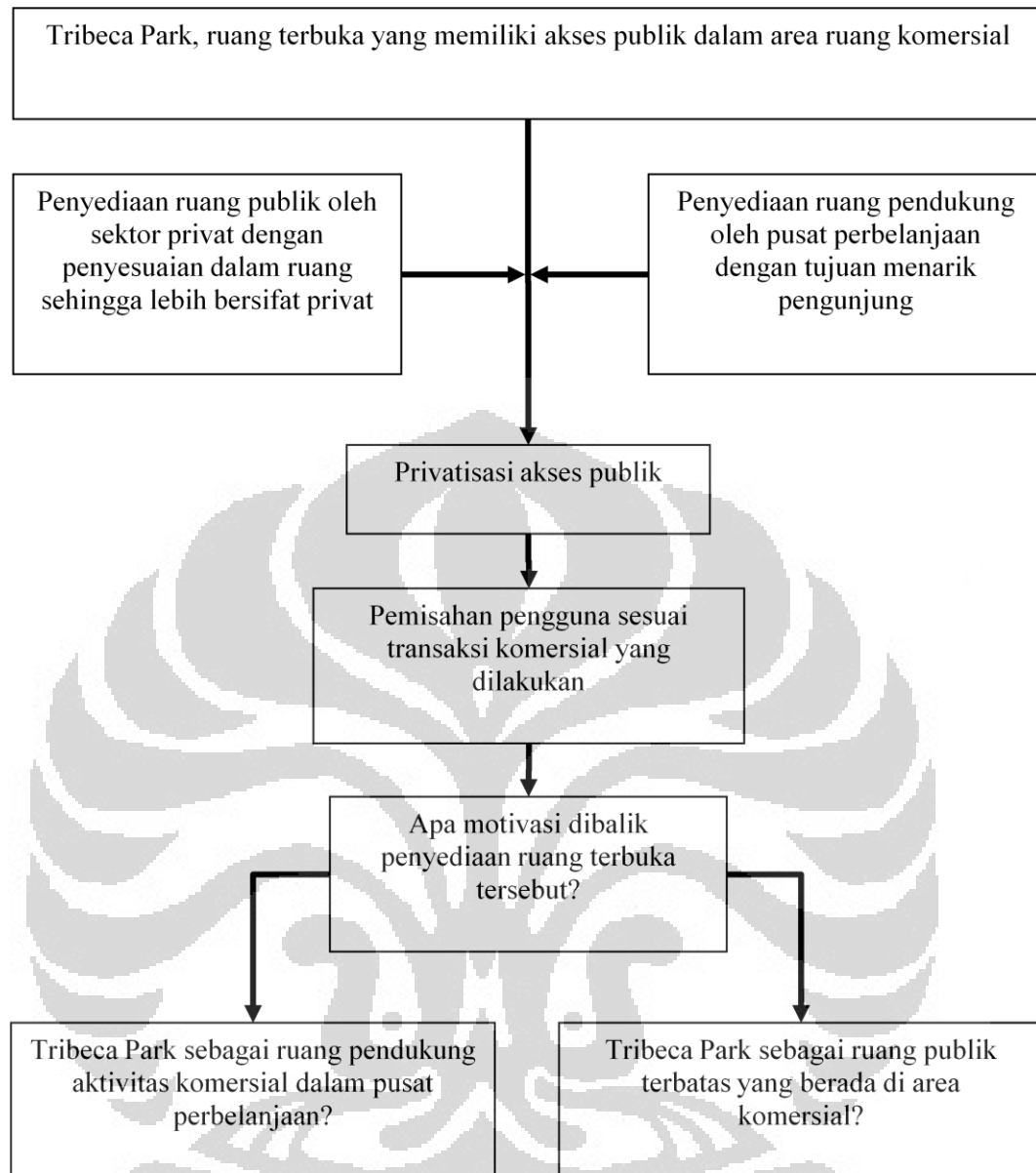
2.5 Kerangka Teori Berpikir

Peran *urban plaza* dalam konteks urban memiliki persamaan dengan plaza dalam konteks pusat perbelanjaan. Keberadaan *urban plaza* dimaksudkan untuk mempermudah atau menambah kenyamanan masyarakat secara keseluruhan (dalam konteks urban) yang beraktivitas di antara ruang-ruang komersial yang mengapit *urban plaza* tersebut. *Urban plaza* dapat disebut sebagai ruang publik karena akses menuju ruang tersebut dapat diakses oleh masyarakat secara keseluruhan terutama untuk masyarakat yang beraktivitas dalam lingkungan setempat, aktivitas di dalamnya bersifat publik dan berorientasi untuk kepentingan masyarakat secara umum. *Urban plaza* yang disediakan oleh sektor privat

memiliki kecenderungan menjadi ruang publik yang terprivatisasi karena penyesuaian yang dilakukan oleh pihak penyedia mempengaruhi jenis akses dan aktivitas yang berlangsung di dalamnya sehingga mengubah karakter ruang publik menjadi ruang dengan derajat keprivatan yang lebih tinggi.

Keberadaan plaza dalam mal bertujuan untuk mendukung aktivitas yang bersifat komersial di antara ruang-ruang penyewa yang memiliki derajat keprivatan lebih tinggi dibandingkan dengan mal secara keseluruhan. Akses menuju plaza dalam mal yang melewati seleksi terlebih dahulu membuat aktivitas yang terdapat di dalamnya juga berkaitan dengan aktivitas yang terjadi di ruang-ruang penyewa di dalam mal. Dengan seleksi dan aktivitas yang terjadi di plaza mal, terlihat dengan jelas tujuan penyedia adalah untuk kepentingan ruang komersial itu sendiri. Dengan begitu plaza dalam mal merupakan ruang privat yang bersifat komersial.

Kedua karakter ruang yang berbeda tersebut terdapat di ruang terbuka Tribeca Park sehingga dibutuhkan studi lebih lanjut berdasarkan teori yang telah dikaitkan tersebut untuk menemukan kriteria ruang publik apa saja yang dipenuhi oleh Tribeca Park, aktivitas apa saja yang terjadi di dalamnya sehingga pada akhirnya dapat menjawab apa motivasi dari penyediaan ruang tersebut.



BAB III

METODOLOGI

Penggunaan ruang terbuka yang dapat diakses oleh masyarakat secara luas namun berada dalam lingkungan ruang komersial yang merupakan ruang privat akan dikaji melalui pendekatan deskriptif eksploratif. Pengamatan terhadap ruang terbuka tersebut akan membantu untuk memahami bagaimana kegiatan di dalam ruang tersebut terbentuk oleh akses dan bangunan yang melingkupinya dan bagaimana kegiatan di dalamnya mendeskripsikan penggunaan ruang secara umum serta kepentingan yang diangkat oleh ruang tersebut. Metode penelitian yang akan digunakan berupa pengamatan dan wawancara yang kemudian akan dianalisis.

3.1 Studi Kasus

Tribeca Park merupakan taman terbuka yang dapat diakses oleh publik terbatas yang berada di antara ruang komersial Central Park Mall dan Tribeca Park Shopping Arcade yang berada di dalam kawasan terpadu Podoro City.



Gambar 3.1 Site Plan Podomoro City

Sumber: <http://www.podomorocity.com/>

Diakses pada 2 April 2012

Tribeca Park diapit oleh Central Park Mall dan hotel di satu sisi serta Tribeca Park Shopping Arcade dan tempat pejalan kaki di sisi yang lainnya. Tribeca Park dapat langsung diakses dari dalam mal, pintu masuk hotel, Shopping Arcade yang merupakan ruang komersial. Dengan begitu pengunjung yang masuk melewati akses tersebut juga melewati seleksi yang dilakukan oleh ruang komersial yang menjadikan Tribeca Park memiliki akses ruang privat. Di sisi lain, akses menuju Tribeca Park dapat dicapai dari tempat pejalan kaki yang menghubungkan ruang-ruang komersial yang merupakan *external public space* menurut Carmona (2003). Akses melalui ruang publik tersebut tidak melalui seleksi seperti melalui ruang komersial, dengan begitu tingkat kepublikan dalam Tribeca Park menjadi lebih tinggi dengan adanya akses dari ruang publik tersebut. Tingginya tingkat kepublikan dalam ruang terbuka terlihat dari aktivitas yang dilakukan di dalamnya seperti bermain skateboard, makan dengan bekal yang dibawa sendiri, atau hal-hal lain yang tidak berkaitan dengan mendukung aktivitas komersial dalam pusat perbelanjaan.

Akses dari ruang komersial menjadikan aktivitas dalam Tribeca Park cenderung sebagai pendukung aktivitas dalam ruang komersial, yaitu menahan pengunjungnya untuk menghabiskan waktu lebih lama dalam lingkungan pusat perbelanjaan sehingga dapat berbelanja lebih banyak. Namun, keberadaan akses dari ruang publik membuat sebagian pengguna Tribeca Park melakukan aktivitas yang tidak bersifat komersial, salah satunya seperti lari sore dengan anjing peliharaan atau hanya duduk-duduk menikmati taman tanpa memasuki atau melakukan transaksi komersial dengan salah satu ruang komersial di sekitarnya. Tanpa dilakukan pengamatan lebih lanjut sudah terlihat bahwa aktivitas lari sore dengan binatang peliharaan tidak bersifat komersial atau mendukung aktivitas komersial karena untuk memasuki ruang komersial tersebut tidak diperkenankan membawa binatang peliharaan.

Aktivitas yang terjadi dalam Tribeca Park sebagai pendukung aktivitas ruang komersial membuat Tribeca Park memiliki ciri-ciri ruang privat karena mengangkat kepentingan suatu instansi privat (swasta) atau perorangan. Sementara aktivitas yang terjadi karena adanya akses yang tidak mengharuskan

seleksi terlebih dahulu cenderung tidak mendukung aktivitas dalam ruang komersial dan berpotensi meningkatkan kualitas kehidupan publik yang lebih baik di jalan atau ruang di antara bangunan-bangunan komersial dalam kawasan tersebut. Dengan meningkatkan kualitas kehidupan publik maka kepentingan yang mungkin diangkat merupakan kepentingan publik, masyarakat secara luas. Dua jenis aktivitas dengan kepentingan yang bertolak belakang secara sekilas terlihat diakomodasi oleh ruang terbuka tersebut.

Untuk dapat menjawab permasalahan dalam bahasan tulisan ini yaitu:

- Apa motivasi penyediaan ruang terbuka di dalam lingkungan pusat perbelanjaan yang dapat diakses dan digunakan oleh masyarakat umum selain pengunjung pusat perbelanjaan?
- Apa sajakah kriteria ruang publik yang dipenuhi oleh ruang terbuka tersebut?
- Fenomena apa yang terjadi dalam ruang terbuka yang dapat diakses oleh masyarakat umum namun berada di dalam lingkungan ruang komersial tersebut?
- Apakah ruang tersebut memenuhi syarat sebagai ruang publik?

Maka metode pengamatan studi kasus akan difokuskan berdasarkan: akses, aktivitas, pengelolaan dan penggunaan ruang terbuka Tribeca Park dan ruang komersial yang melingkupinya.

3.2 Penentuan Lokasi Pengamatan

Untuk dapat mengamati ruang terbuka secara optimal dan hubungannya dengan ruang komersial di sekitarnya, maka lokasi pengamatan akan mengambil tempat titik-titik di mana terdapat aktivitas komersial yang berlangsung tepat bersebelahan dengan aktivitas bersifat publik yang berada di ruang terbuka serta bagaimana keduanya bereaksi satu sama lain. Sementara untuk mengamati aktivitas bersifat publik dalam ruang terbuka maka pengamatan langsung dilakukan di dalam ruang terbuka. Untuk mengamati hubungan secara keseluruhan antar ruang terbuka dan ruang komersial serta aktivitas di dalamnya pengamatan akan dilakukan di lantai 2 dalam ruang komersial.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data untuk melengkapi studi kasus pada Tribeca Park yang berkaitan dengan penggunaan ruang akan dilakukan secara:

3.3.1 Pengamatan

Untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan akses menuju Tribeca Park maka pengamatan yang dilakukan di tempat masuk, sehingga ditemukan bagaimana proses masuk menuju ruang terbuka tersebut, seleksi yang terjadi maupun yang tidak terjadi berdasarkan jenis akses yang digunakan. Bagaimana penempatan akses serta proses memasuki ruang terbuka tersebut berdampak bagi aktivitas serta penggunaan ruang dan tingkat kepublikan atau keprivatan dalam ruang tersebut.

Penggunaan ruang serta jenis aktivitas di dalamnya juga akan didapatkan melalui pengamatan bagaimana pengunjung menggunakan ruang tersebut, penyebaran yang terjadi, sirkulasi dalam ruang terbuka untuk melengkapi data yang berkaitan dengan kriteria ruang publik yang terdapat ruang terbuka tersebut.

3.3.2 Wawancara

Wawancara akan dilakukan terhadap pengguna ruang terbuka, pengguna ruang komersial yang berada di sekitar ruang terbuka (kafe), pengguna ruang komersial (mal) dan masyarakat di luar lingkungan Podomoro City. Wawancara tersebut akan menanyakan koresponden tentang aktivitas yang terjadi dalam Tribeca Park, perbandingan serta hubungan aktivitas tersebut dengan aktivitas yang terjadi dalam ruang komersial yang melingkupi Tribeca Park, aksesibilitas menuju Tribeca Park serta pengelolaan dan penggunaan ruang.

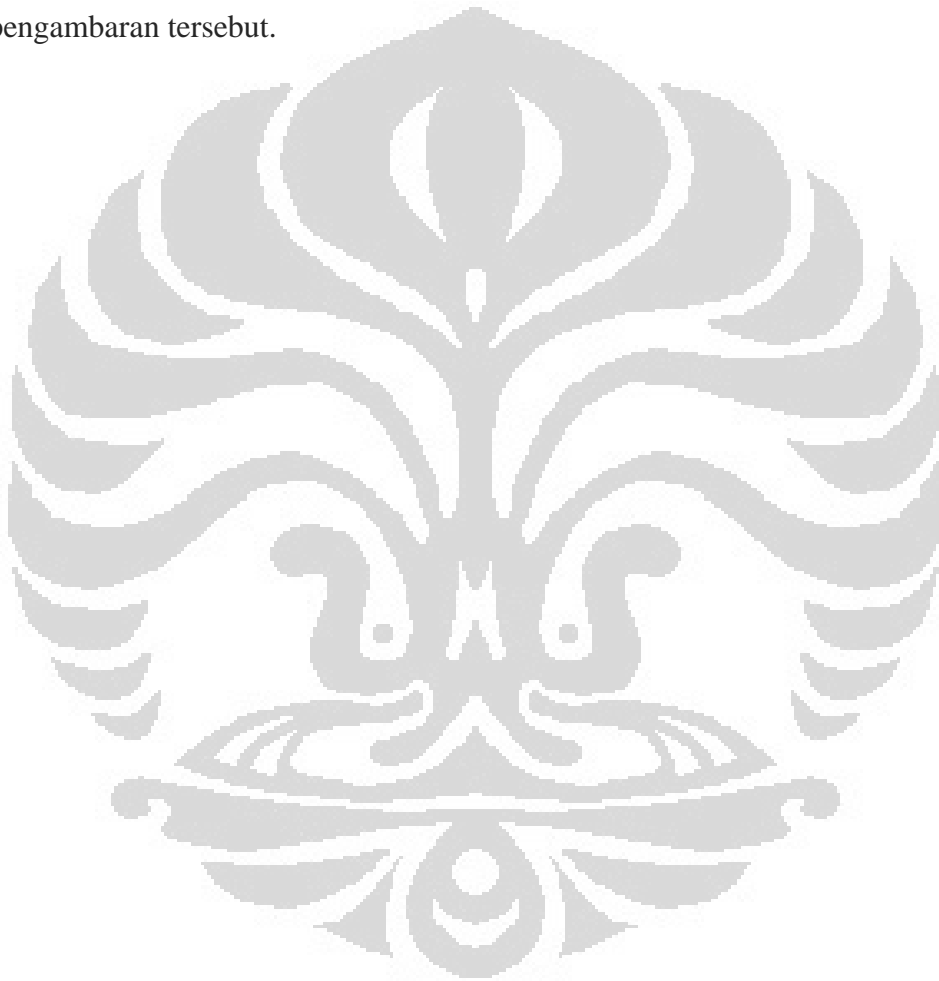
Perbedaan lokasi dalam melakukan wawancara dimaksudkan untuk memperkaya sudut pandang terhadap penggunaan ruang terbuka sehingga didapatkan pendapat yang beragam tentang fungsi, aktivitas, akses, pengelolaan maupun penggunaan Tribeca Park bagi berbagai lapisan pengguna maupun bukan pengguna ruang terbuka tersebut.

Dengan menanyakan kepada responden tentang aktivitas yang mereka lakukan dalam ruang terbuka dan dalam ruang komersial, maka akan terlihat

hubungan aktivitas antara kedua ruang. Dari hasil wawancara dapat terlihat apakah ruang terbuka tersebut bersifat sebagai ruang pendukung pusat perbelanjaan sehingga bersifat sebagai ruang komersial.

3.3.3 Sketsa/ Penggambaran

Sketsa/ penggambaran yang dilakukan akan menjelaskan pengamatan yang telah dilakukan tentang penyebaran pengguna, jalur sirkulasi, lokasi tempat masuk menuju ruang terbuka, gambar potongan dan foto sebagai pelengkap sketsa/ penggambaran tersebut.



BAB IV

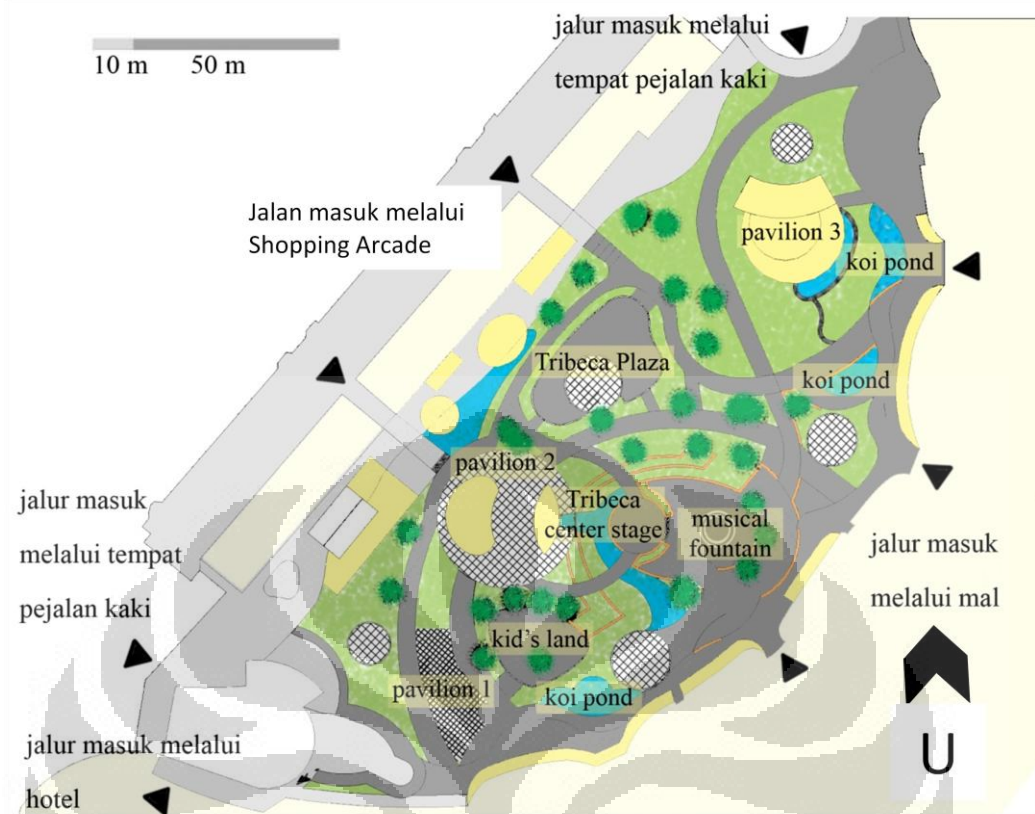
STUDI KASUS

4.1 Akses publik yang terprivatisasi

4.1.1 Akses dari dalam mal







Pengamatan pertama dilakukan di akses masuk menuju ruang terbuka Tribeca Park dari dalam Central Park Mall. Terdapat tiga tempat masuk utama dari mal ke ruang terbuka, pintu tersebut langsung terhubung ke lobi mal dan jalur sirkulasi utama mal. Tidak terdapat pemeriksaan barang bawaan pengunjung di pintu-pintu masuk tersebut sehingga pengunjung mal dan ruang terbuka dapat bersirkulasi keluar masuk antara mal dan ruang terbuka tanpa merasa terbatas. Dengan jenis akses seperti itu, maka penggunaan ruang terbuka bagi pengunjung mal akan berfungsi sebagai pendukung aktivitas komersial dalam mal. Pengunjung mal yang telah terseleksi menggunakan ruang terbuka sebagai ruang beraktivitas di antara ruang-ruang instansi penyewa, seperti plaza atau jalur sirkulasi mal yang lainnya.

Selain tiga pintu masuk utama terdapat juga penghubung-penghubung lain dari ruang-ruang instansi penyewa yang terletak di sepanjang bagian mal yang berhubungan langsung dengan ruang terbuka. Instansi penyewa yang membuka akses dari mal menuju ruang terbuka sebagian besar instansi yang menjual makanan dan tempat makanan sebagai bentuk usahanya seperti kafe atau restoran. Akses yang dicapai dari kafe merupakan akses kedua.



Gambar 4.1 Denah Tribeca Park

Sumber: denah Managemen Office Central Park yang telah diolah kembali

	ruang komersial
	ruang komersial yang berada diluar bangunan
	kolam ikan
	tempat duduk
	ruang sirkulasi/jalur jogging
	rerumputan yang tidak boleh diinjak

Gambar 4.2 Keterangan Denah

Sumber: Olahan Pribadi

Akses jenis kedua ini memiliki tingkat privat lebih tinggi daripada akses dari mal menuju ruang terbuka. Dengan adanya instansi penyewa sebagai penghubung mal dan ruang terbuka, maka pengguna yang bernavigasi dari mal harus melalui prasyarat komersial dalam instansi penyewa tersebut untuk dapat menggunakan ruang terbuka. Prasyarat komersial tersebut memiliki kompensasi yang berbeda dengan akses pertama, yaitu pengunjung instansi penyewa tersebut dapat menggunakan ruang terbuka dari dalam ruang penyewa berkaitan. Sehingga

pengunjung dapat menikmati ruang terbuka dengan fasilitas (jasa/barang seperti tempat makan, koneksi internet atau makanan) yang ditawarkan oleh instansi penyewa.



Gambar 4.3 Pintu masuk dari mal menuju Tribeca Park

Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 4.4 denah pintu masuk dari mal menuju Tribeca Park

Sumber: sketsa pribadi

Dua jenis akses dari dalam mal menuju ruang terbuka menegaskan keprivatan ruang terbuka Tribeca Park karena adanya seleksi yang berlaku bagi pengguna ruang terbuka sama seperti pengunjung mal pada akses pertama dan adanya prasyarat komersial untuk menggunakan mal melalui instansi penyewa pada akses kedua.

4.1.2 Akses dari Shopping Arcade

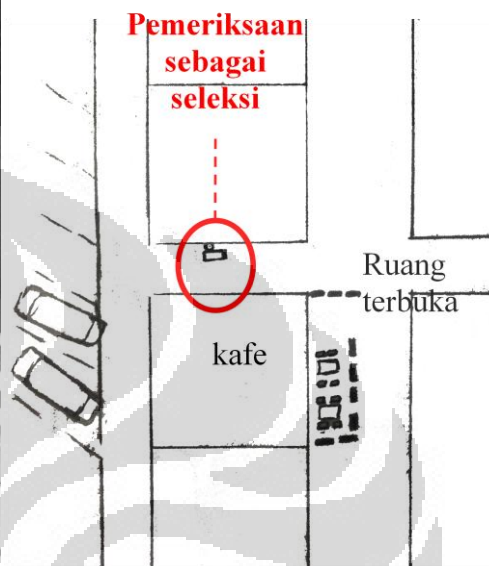
Akses dari Shopping Arcade langsung terhubung ke tempat pejalan kaki umum di depan Shopping Arcade yang terhubung ke jalan raya. Tidak seperti mal, di antara ruang-ruang instansi penyewa tidak terdapat seleksi bagi pengunjungnya. Dari jalan raya tersebut, Shopping Arcade terlihat seperti deretan ruko dengan celah gang kecil di antara Shopping Arcade tersebut sebagai jalur masuk menuju Tribeca Park. Karena tidak ada seleksi bagi pengunjung Shopping arcade kecuali di dalam instansi penyewa, pihak pengelola membuat seleksi tersendiri untuk pintu masuk menuju Tribeca Park, yaitu pemeriksaan tas seperti yang dilakukan dalam mal. Seleksi tersebut membuat akses pengunjung ruang terbuka dari

Shopping Arcade menjadi terbatas sehingga Tribeca Park memiliki kriteria ruang privat.



Gambar 4.5 Pintu masuk menuju Tribeca Park dari Shopping Arcade

Sumber: Dokumentasi Pribadi yang telah diolah



Gambar 4.6 Denah pintu masuk menuju Tribeca Park dari Shopping Arcade

Sumber: Sketsa pribadi

Selain jalur masuk di antara ruang komersial, Tribeca park juga dapat diakses dari ruang instansi penyewa dalam Shopping Arcade. Sama seperti di mal, bagian Shopping Arcade yang langsung berhubungan dengan ruang terbuka juga diisi oleh instansi penyewa yang sebagian besar menawarkan makanan dan tempat makanan sebagai bentuk usahanya, seperti kafe atau restoran. Terdapat prasyarat komersial bagi akses dengan jenis ini sehingga pengunjung dapat menggunakan ruang terbuka dengan fasilitas yang ditawarkan oleh instansi penyewa tersebut.

4.1.3 Akses dari tempat pejalan kaki umum

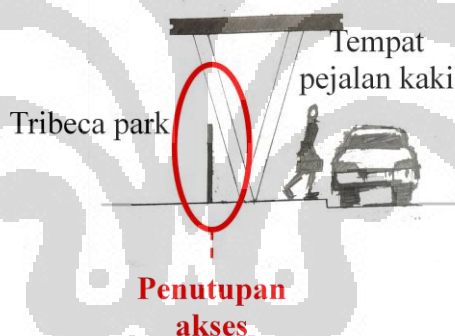
Tempat pejalan kaki umum tersebut merupakan jalur sirkulasi yang menghubungkan tempat masuk menuju Podomoro City dari Jl. Let. Jend S. Parman. Jalur tersebut merupakan jalur utama bagi pengunjung dari halte kendaraan umum atau halte Trans Jakarta terdekat menuju berbagai fungsi bangunan dalam area Podomoro City. Tribeca Park merupakan ruang terbuka

yang langsung dilalui oleh jalur sirkulasi utama pejalan kaki dalam kawasan ini. Persinggungan antara jalur pejalan kaki dan Tribeca park merupakan tempat masuk utama menuju Tribeca Park. Hal ini ditegaskan oleh orientasi ruang terbuka terhadap masing-masing jalur masuknya serta besaran masing-masing jalur masuk tersebut.



Gambar 4.7 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup

Sumber: dokumentasi Pribadi yang telah diolah



Gambar 4.8 Potongan pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup

Sumber: Sketsa pribadi

Jalur tersebut tertutup bagi umum kecuali saat terdapat acara perayaan yang besar di dalam Tribeca Park. Sebagai penggantinya terdapat jalur masuk yang dijaga oleh satpam dan terdapat pemeriksaan keamanan selayaknya pintu masuk mal yang hanya dibuka tidak setiap hari dan saat menjelang sore hari seiring bertambah ramainya Tribeca Park.

Penutupan tersebut memperlihatkan adanya pembatasan terhadap akses publik menuju Tribeca Park pada pintu masuk utama yang dapat dicapai publik tanpa melewati seleksi oleh ruang komersial. Dengan pembatasan akses tersebut, hampir semua akses menuju ruang terbuka harus melalui ruang komersial dengan

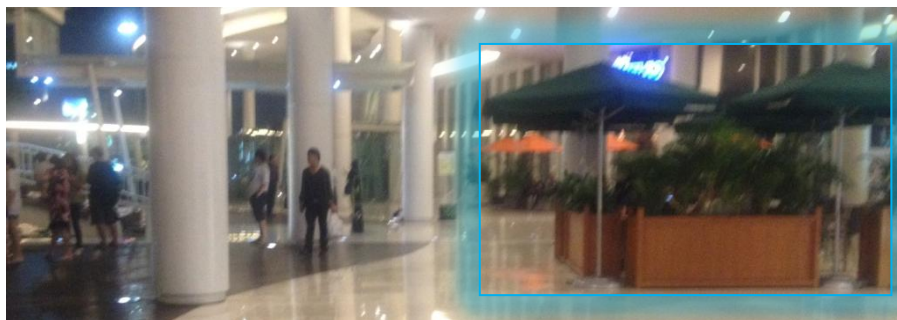
seleksi yang diprasyarkan oleh masing-masing ruang, sehingga sebagian besar penggunanyapun merupakan pengunjung pusat perbelanjaan, menegaskan keberadaan ruang terbuka tersebut sebagai ruang pendukung aktivitas ruang komersial

4.2 Pemisahan Pengguna Berdasarkan Prasyarat Komersial

4.2.1 Kafe Antara Mal dan Ruang Terbuka

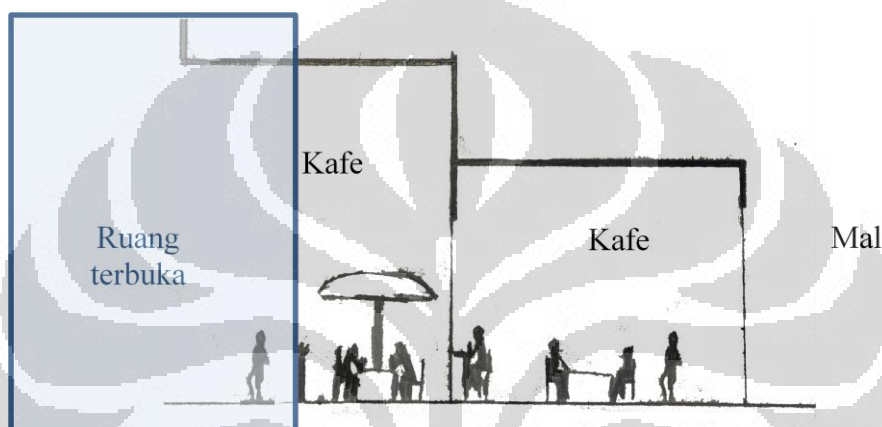
Bagian mal yang berhubungan langsung dengan ruang terbuka sebagian besar diisi oleh instansi penyewa berupa kafe. Kafe tersebut dapat diakses dari dalam mal dan juga dari ruang terbuka. Sebagian tempat makan kafe menjorok ke arah taman seperti berupa teras yang terdiri dari meja makan dan kursi serta payung besar yang melingkupi meja dan kursi tersebut. Karena terdapat sebagian tempat makan yang berada di luar tembok pembatas mal dan ruang terbuka maka sebagian responden wawancara menyatakan bahwa makan di kafe termasuk aktivitas yang biasa dilakukan di ruang terbuka. Selain itu pengguna yang memilih instansi penyewa di area tersebut selain memilih jenis makanannya juga memilih lokasinya yang dapat menikmati pemandangan taman dan suasana di ruang terbuka. Salah satu koresponden wawancara Adam (22) menyatakan dengan makan di kafe yang berada di ruang terbuka, mereka tidak hanya membayar makan yang mereka makan namun juga tempat yang menawarkan suasana berbeda dari kafe-kafe sejenis yang berada di dalam mal.

Bagaimanapun juga beraktivitas di kafe sebagai instansi penyewa, penggunanya harus melewati prasyarat komersial dari instansi penyewa tersebut. Untuk dapat duduk dan beraktivitas di kafe tersebut, pengguna harus membeli makanan atau minuman sebelumnya. Dengan begitu aktivitas ruang terbuka yang terjadi di dalam kafe dikategorikan aktivitas yang bersifat privat karena terdapat seleksi untuk dapat mengaksesnya.



Gambar 4.9 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup

Sumber: dokumentasi Pribadi yang telah diolah



Gambar 4.10 Pintu masuk utama Tribeca Park yang ditutup

Sumber: Sketsa Pribadi

Selain prasyarat yang diberlakukan oleh instansi penyewa, pemisahan antara aktivitas yang melalui prasyarat komersial dengan yang tidak, adalah peletakan berbagai fitur dalam kafe yang membatasi bagian dari tempat makannya dengan ruang terbuka. Salah satunya adalah peletakan payung diatas meja-meja makan. Payung tersebut selain berfungsi mengurangi terik matahari di siang hari juga berguna untuk menambah keintiman antar pengguna yang berada di lingkungannya. Salah satu dampak adanya tempat makan yang berhubungan langsung dengan Tribeca Park yang juga menjadi area sirkulasi pengguna ruang terbuka adalah tingkat kebisingan dan keramaian yang meningkat karena adanya aktivitas lain selain makan-minum dan mengobrol yang dilakukan oleh pengguna ruang terbuka. Payung menjadi salah satu fitur untuk menjaga keintiman antar pengguna kafe (yang memilih tempat makan yang berhubungan langsung dengan ruang terbuka) ditengah kebisingan dan keramaian yang terjadi. Fitur kedua adalah pot pembatas yang melingkari area tempat makan kafe. Pot

tersebut secara visual menghalangi kontak antara pengguna kafe dan pengguna ruang terbuka secara umum. Pembatas tersebut menyatakan dengan tegas bahwa tidak semua orang dapat mengakses area tersebut beserta kegiatan yang di dalamnya tanpa melakukan prasyarat yang diberlakukan kafe itu terlebih dahulu.

Secara umum, pembatasan yang menciptakan pemisahan pengguna ruang terbuka dan pengguna kafe yang paling terlihat adalah batasan fisik tambahan (seperti payung dan pot). Karena batasan tersebut bersifat temporer dan bisa diubah sewaktu-waktu maka terdapat penyesuaian yang dapat dilakukan untuk menghindari pemisahan antar pengguna. Salah satunya adalah meletakkan meja dan kursi kafe secara menyebar di sebagian ruang terbuka tanpa adanya batasan yang menyatakan bahwa itu hanya boleh digunakan oleh pengunjung kafe. Konsekuensi dari penyesuaian ini adalah tidak adanya pemisah antar pengguna berdasarkan prasyarat komersial, namun selain menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa, juga mempertegas terjadinya privatisasi ruang oleh penyedia. Fasilitas kios atau kafe meskipun dapat menghidupkan ruang terbuka namun juga berpotensi sebagai salah satu bentuk privatisasi ruang (Kayden, 2000).

Menyebarnya penempatan meja atau kursi kafe maka akan menimbulkan anggapan bagi pengguna bahwa ruang diantara meja-meja tersebut juga merupakan ruang komersial sehingga menghambat (*discourage*) pengguna yang tidak berniat melakukan prasyarat komersial untuk memakai ruang terbuka secara keseluruhan. Dengan begitu pemisahan yang terjadi sekarang merupakan salah satu bentuk pengurangan privatisasi ruang terbuka dan menjadikannya tersedia untuk kalangan yang lebih luas dari pengunjung yang telah diseleksi oleh mal tersebut.

4.2.2 Restoran di *Shopping Arcade* dengan Ruang Terbuka

Berbeda dengan kafe yang berada di mal, *Shopping Arcade* yang berhubungan langsung dengan ruang terbuka didominasi oleh restoran yang menyediakan makanan besar. Batasan yang dihadirkan oleh instansi penyewa juga tidak sama mencoloknya dengan yang dilakukan oleh kafe di mal. Hal ini memungkinkan terjadi tanpa mengurangi keintiman antar konsumen restoran karena:

1. Jenis makanan yang ditawarkan sebagian besar merupakan makanan berat. Dengan jenis makanan berat maka konsentrasi konsumen akan tertuju kepada makanannya. Hal ini tidak terjadi di kafe karena kegiatan utama konsumennya merupakan mengobrol, makan dan minum merupakan kegiatan sekunder. Dengan konsentrasi konsumen pertama pada makanan kemudian baru aktivitas selanjutnya yakni mengobrol, maka gangguan yang didapat dari keramaian dan kebisingan tidak berdampak besar bagi keberlangsungan aktivitas konsumen restoran. Maka dari itu, pembatas yang dihadirkan juga tidak terlalu mencolok dibandingkan dengan yang berada di kafe.
2. Batasan non-temporer antara ruang terbuka dengan Shopping Arcade lebih berperan dalam pemisahan pengguna. Tidak seperti kafe dan ruang terbuka yang tidak memiliki pembatas *fix*, Shopping Arcade berada di ketinggian yang lebih rendah di bandingkan ruang terbuka secara keseluruhan. Sehingga diantaranya terdapat pembatas seperti kolam ikan atau semak-semak antara tempat makan di Shopping Arcade dengan area sirkulasi ruang terbuka.

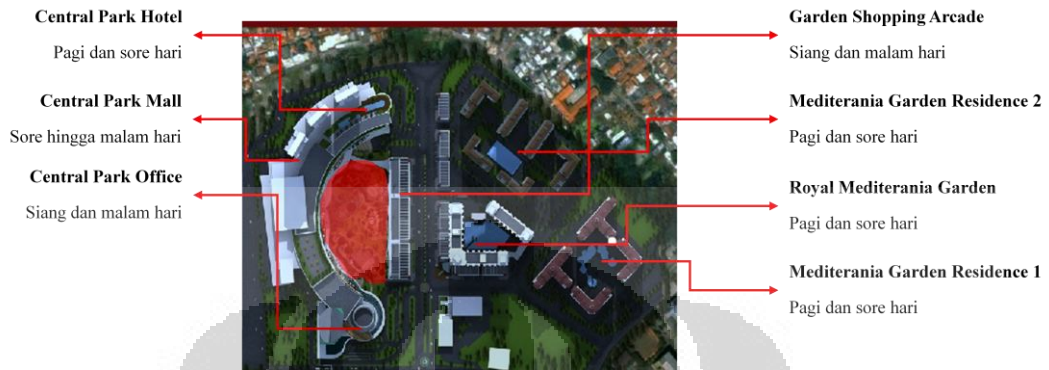


Gambar 4.11 Potongan ruang terbuka dengan Shopping Arcade

Sumber: Sketsa Pribadi

4.2.3 Pemantauan Per-Jam di Ruang Terbuka

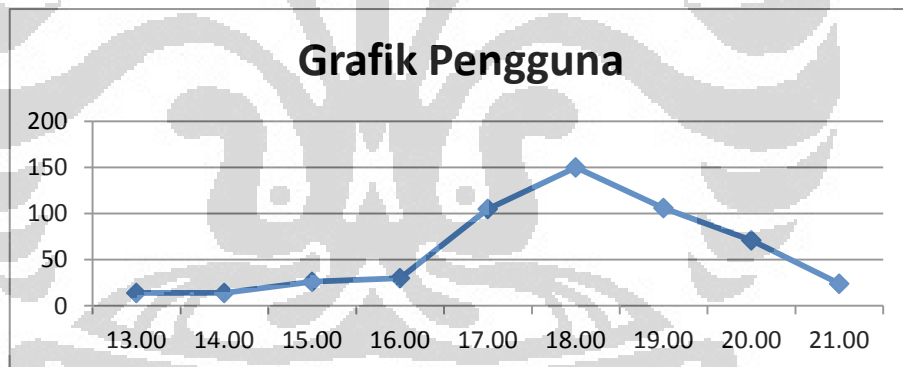
Potensi penggunaan ruang terbuka, berdasarkan fungsi bangunan yang melingkupinya, berlangsung sepanjang hari.



Gambar 4.12 Potensi Penggunaan taman

Sumber: <http://www.podomorocity.com/> yang telah diolah

Diakses pada 2 April 2012



Grafik 4.13 keramaian pengguna ruang per jam

Sumber: hasil olahan pribadi



Gambar 4.14 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 13.00

Sumber: denah Managemen Office Central Park yang telah diolah kembali

- | | |
|-------------------|-----------|
| ★ bermain | anak-anak |
| ■ duduk | remaja |
| ● foto-foto | dewasa |
| × berdiri | lansia |
| ■ jalur sirkulasi | |

Gambar 4.15 keterangan denah

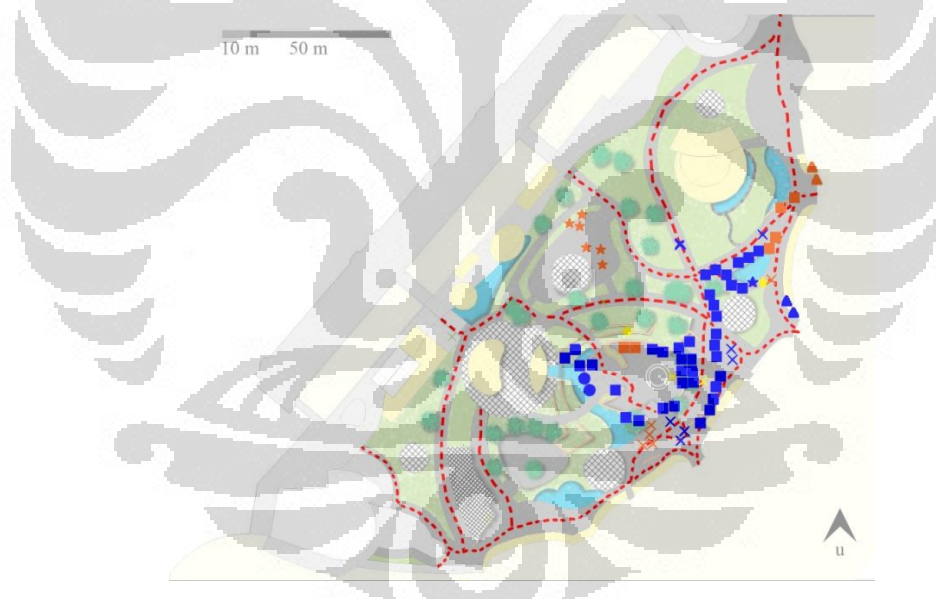
Sumber: olahan pribadi

Jumlah pengguna paling kecil berada pada antara jam buka mal pada pukul 10.00 sampai dengan pukul 13.00. Pada jam-jam tersebut sebagian besar orang yang berada dalam ruang terbuka hanya berjalan melewatinya dari Shopping Arcade menuju mal atau sebaliknya karena cahaya matahari dalam ruang terbuka terlalu terik yang membuat orang segan untuk menghabiskan waktu dalam ruang terbuka tersebut. Terlihat bahwa jalur yang dialui orang dari dan menuju mal cenderung menghindari pusat ruang terbuka. Aktivitas lain yang dilakukan pengguna ruang terbuka adalah berfoto dengan ruang serba guna *The Patio* sebagai latar belakangnya sementara sebagian kecil pengguna lain memilih untuk duduk di tempat yang cukup teduh karena terlindungi oleh bayangan pohon. Kegiatan berfoto tersebut lebih banyak dilakukan hanya dalam beberapa menit tanpa menghabiskan banyak waktu untuk menikmati fasilitas ruang terbuka yang lainnya.



Gambar 4.16 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 14.00

Sumber: denah Manajemen Office Central Park yang telah diolah kembali



Gambar 4.17 Penyebaran dan estimasi jumlah pengunjung pkl. 17.00

Sumber: denah Manajemen Office Central Park yang telah diolah kembali



Gambar 4.18 kondisi ruang Terbuka

Sumber: dokumentasi pribadi

Gambar 4.19 kondisi ruang terbuka

Sumber: dokumentasi pribadi

Meskipun menuju pukul 16.00 (gambar 4.19) berkurangnya intensitas cahaya matahari sudah mendukung penggunaan ruang terbuka (dibandingkan dengan pada pukul 14.00 di gambar 4.16), namun dalam pengamatan perubahan kuantitas pengguna ruang terbuka tersebut melonjak drastis di pukul 17.00. Jalur sirkulasi penggunanya pun terlihat bertambah dan terdapat beberapa jalur yang terputus menandakan orang tersebut berbalik arah atau berhenti di tempat tersebut, menunjukkan bahwa sirkulasi yang terjadi tidak lagi dilakukan untuk satu kepentingan berpindah, namun karena keinginan untuk mengeksplorasi. Di jam tersebut, variabel penggunaannya masih didominasi oleh pengguna dewasa berusia 20-40 tahun, sama seperti pada jam-jam sebelumnya di mana ruang terbuka sebagian besar diisi oleh pengguna dewasa. Melonjaknya jumlah penggunaan dengan sebagian besar pengguna dewasa mengindikasikan ruang terbuka tersebut di kelilingi oleh bangunan yang aktivitasnya menyangkut pengguna dengan batas usia tersebut seperti perkantoran. Indikasi tersebut dikuatkan dengan keberadaan bangunan perkantoran dan Shopping Arcade yang langsung dapat mengakses jalur masuk ruang terbuka ini.

Selain keberagaman fungsi dan akses yang turut mempunyai andil dalam membuat ruang terbuka tersebut ramai hanya pada saat-saat tertentu adalah apa yang dihubungkan oleh ruang terbuka tersebut sebagai jalur sirkulasi. Seperti menghubungkan mal, hotel dan kantor dengan Shopping Arcade yang sebagian besar berisi restoran yang memiliki fungsi yang sudah diakomodasi dalam mal

yang langsung terhubung dengan hotel dan kantor, sehingga tidak menimbulkan keharusan melewati ruang terbuka tersebut untuk membuat ruang terbuka lebih ramai misalnya pada jam makan siang di mana seharusnya terjadi banyak perpindahan menuju tempat makan yang berada di Shopping Arcade.



Gambar 4.20 musical fountain

Sumber: dokumentasi pribadi

Jam 20.00 (Dinyalakkannya Musical Fountain)

Pada pukul 20.00 air mancur dan permainan cahaya mulai dihidupkan selama beberapa menit, terlihat dari titik lokasi pengguna yang terfokus pada daerah *Musical Fountain*. Atraksi tersebut ditujukan untuk menarik minat pengunjung, namun jumlah pengunjungnya tetap menurun dibandingkan penggunaan dengan jumlah terbanyak di pukul 18.00 sore sampai dengan pukul 19.00. Jumlah pengunjung menurun namun terkonsentrasi pada daerah *Musical Fountain*. Hal tersebut menandakan bahwa fasilitas atraksi penarik pengunjung tersebut tidak menjadi faktor utama yang membuat ruang terbuka banyak digunakan.

Dari jumlah penggunaan dan hubungannya dengan waktu, serta faktor-faktor pendukung penggunaan ruang terbuka seperti iklim, fungsi bangunan, dan fasilitas penarik pengunjung tersebut, dapat disimpulkan bahwa fungsi bangunan di sekitar ruang terbuka serta akses dari bangunan-bangunan tersebut yang akan membentuk kegiatan yang kemudian memengaruhi penggunaan ruang terbuka tersebut.

BAB V

KESIMPULAN

Ruang terbuka yang berada di area pusat perbelanjaan secara sekilas terlihat sebagai ruang pendukung kegiatan komersial. Namun dengan adanya akses bagi publik secara luas menghadirkan aktivitas yang tidak hanya menyangkut kepentingan pusat perbelanjaan namun juga kepentingan komunitas setempat karena dapat diakses serta digunakan oleh masyarakat secara umum. Penggunaan tersebut terlihat dari aktivitas di dalam ruang terbuka yang tidak secara langsung terlihat mendukung aktivitas komersial dalam pusat perbelanjaan. Untuk dapat mengetahui apa motivasi penyediaan ruang terbuka tersebut maka penelitian studi kasus memfokuskan pada akses menuju ruang terbuka.

Berdasarkan pertanyaan dan teori yang mendukung serta hasil studi kasus, maka kesimpulannya dapat dijabarkan sebagai berikut:

Pertanyaan	Teori	Studi Kasus	Kesimpulan
Motivasi penyediaan ruang	<ul style="list-style-type: none"> Sebagai fitur pusat perbelanjaan Sebagai fasilitas umum kawasan super block 	<ul style="list-style-type: none"> Pengaruh pusat perbelanjaan thd berlangsungnya aktivitas ruang terbuka Privatisasi sebagian besar akses 	Ruang terbuka sebagai ruang pendukung aktivitas komersial
Kriteria ruang publik yang dipenuhi ruang terbuka	<ul style="list-style-type: none"> Akses Penyedia Kepentingan yang diangkat 	<ul style="list-style-type: none"> Privatisasi sebagian besar akses Milik privat Kepentingan kelompok terseleksi 	<ul style="list-style-type: none"> Privatisasi akses Milik privat Kepentingan kelompok
Fenomena yang terjadi dalam ruang terbuka	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan kafe Pengaruh kawasan sekitar ruang terbuka 	<ul style="list-style-type: none"> Pemisahan aktivitas komersial dan non komersial Pengaruh pusat perbelanjaan thd berlangsungnya aktivitas 	<ul style="list-style-type: none"> Pembatasan privatisasi Ruang terbuka sebagai sarana leisure
Apakah ruang terbuka tersebut merupakan ruang publik			Bukan merupakan ruang publik

Tabel 5.1 Tabel Pertanyaan, Teori, Studi Kasus, dan Kesimpulan.

5.1 Kriteria Ruang Publik

Kriteria ruang publik yang harus dipenuhi adalah:

1. Terbukanya akses bagi publik setidaknya publik terbatas dalam kawasan *superblock* Podomoro City
2. Penyediannya merupakan sektor publik (pemerintah), namun bila penyediannya merupakan sektor privat (badan swasta) maka penyesuaian yang terjadi tidak mengindikasikan adanya privatisasi. Privatisasi tersebut akan memengaruhi kriteria di poin berikutnya.
3. Kepentingan yang diangkat oleh penyedia menyangkut masyarakat secara luas atau dalam hal ini penghuni Podomoro City.

Berdasarkan hasil studi kasus Tribeca Park menunjukkan adanya dua jenis akses yaitu, privat (selektif) dan publik terbatas (tingkat selektifitas lebih rendah) dengan perbandingan jumlah akses jenis privat jauh lebih besar. Di akses yang dapat dilalui oleh publik terbatas terdapat penyesuaian yang dilakukan oleh pusat perbelanjaan. Penyesuaian tersebut berupa penutupan akses untuk publik luas tanpa seleksi dan sebagai gantinya terdapat pembukaan akses lain yang melalui pemeriksaan *metal detector* terlebih dahulu. Pemeriksaan tersebut merupakan salah satu bentuk seleksi, sehingga bahkan pada akses publik terbatas yang tidak terdapat prasyarat berpotensi melakukan transaksi komersial pun masih terdapat seleksi lain berupa pemeriksaan keamanan. Penyesuaian tersebut menunjukkan bahwa pihak penyedia melakukan privatisasi akses menuju ruang terbuka.

Penyedia yang merupakan sektor privat memang tetap dapat menyediakan ruang bagi publik. Dengan adanya penyesuaian yang dilakukan oleh penyedia untuk kepentingan penyedia serta mengurangi kepentingan publik (berupa pembatasan akses) maka ruang tersebut tidak memenuhi kriteria ruang publik berdasarkan akses yang dimilikinya, pihak penyedia ruang, maupun kepentingan yang diangkat oleh ruang tersebut.

5.2 Fenomena dalam Ruang Terbuka

Akses yang tidak tersedia bagi masyarakat secara umum menentukan aktivitas yang berada di ruang terbuka. Bagaimanapun juga berdasarkan hasil penelitian dan wawancara masih terdapat sebagian aktivitas yang tidak bersifat

komersial di dalam ruang terbuka. Hal ini menunjukkan akses yang bersifat selektif tersebut masih dapat ditembus oleh pengguna yang tidak melakukan transaksi komersial. Berarti terdapat dua jenis seleksi bagi pengguna ruang, melalui prasyarat komersial dan tidak melalui prasyarat komersial. Kedua jenis seleksi tersebut kemudian menimbulkan fenomena pemisahan pengguna ruang berdasarkan prasyarat komersial yang dilakukan. Salah satu indikatornya adalah terdapat pembatas fisik antara ruang yang memberlakukan prasyarat komersial dengan yang tidak. Kafe dan restoran yang terdapat di ruang terbuka merupakan instansi penyewa yang terlihat memberlakukan pembatasan ini. Pembatasan tersebut hadir dalam bentuk *fix* dari arsitekturnya maupun dalam bentuk temporer. Bentuk temporer tersebut berupa pot-pot pembatas ruang antar kafe dan ruang terbuka serta payung-payung yang melingkupi area kafe. Karena batasan tersebut bersifat temporer dan bisa diubah sewaktu-waktu maka terdapat penyesuaian yang dapat dilakukan untuk menghindari pemisahan antar pengguna. Salah satunya adalah meletakkan meja dan kursi kafe secara menyebar di sebagian ruang terbuka tanpa adanya batasan yang menyatakan bahwa itu hanya boleh digunakan oleh pengunjung kafe. Konsekuensi dari penyesuaian ini adalah tidak adanya pemisah antar pengguna berdasarkan prasyarat komersial, namun selain menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa, juga mempertegas terjadinya privatisasi ruang oleh penyedia. Fasilitas kios atau kafe meskipun dapat menghidupkan ruang terbuka namun juga berpotensi sebagai salah satu bentuk privatisasi ruang (Kayden, 2000).

Menyebarnya penempatan meja atau kursi kafe maka akan menimbulkan anggapan bagi pengguna bahwa ruang diantara meja-meja tersebut juga merupakan ruang komersial sehingga menghambat (*discourage*) pengguna yang tidak berniat melakukan prasyarat komersial untuk memakai ruang terbuka secara keseluruhan. Dengan begitu pemisahan yang terjadi sekarang merupakan salah satu bentuk pengurangan privatisasi ruang terbuka dan menjadikannya tersedia untuk kalangan yang lebih luas dari pengunjung yang telah diseleksi oleh mal tersebut.

Berdasarkan teori penggunaan taman sebagai ruang publik yang menyatakan taman yang dikelilingi oleh fungsi bangunan yang beragam akan membuat taman tersebut selalu ramai sepanjang hari berdasarkan waktu beraktivitas dari masing-masing fungsi bangunan (Jacobs, 1961). Misalnya, dari fungsi bangunan hunian, taman dapat dipenuhi oleh penghuni yang ingin berolah raga sebelum melakukan aktivitas hariannya. Aktivitas dalam taman akan terus berlangsung sampai dengan malam hari, ketika waktu pulang kerja para penghuni. Tribeca Park yang juga dikelilingi oleh berbagai macam fungsi bangunan memiliki potensi ramai sepanjang hari, namun hal tersebut tidak terjadi di Tribeca Park yang ramai hanya pada jam ramainya pusat perbelanjaan terkait. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa Tribeca Park hanya berhubungan langsung dengan pusat perbelanjaan (berdasarkan akses dan seleksi), sehingga pengguna ruang sebagian besar pengunjung pusat perbelanjaan atau pengguna yang memiliki intensitas mengunjungi pusat perbelanjaan. Tidak terjadinya fenomena sesuai teori tersebut menunjukkan bahwa ruang terbuka Tribeca Park tidak berfungsi sebagai taman publik yang mengakomodasi kebutuhan kalangan publik terbatas yang melingkupi ruang tersebut.

5.3 Motivasi Penyediaan Ruang Terbuka

Ruang terbuka mempunyai akses langsung menuju pusat perbelanjaan (tidak terdapat seleksi berupa pemeriksaan seperti pintu masuk lain menuju mal) membuat ruang terbuka berfungsi seperti ruang pendukung mal seperti aula, lobi mal atau ruang pendukung mal pada umumnya. Di sisi lain penyediaan ruang terbuka yang memiliki akses untuk publik terbatas membuat aktivitas yang terjadi di ruang terbuka tersebut sekilas terlihat juga bersifat publik. Aktivitas bersifat publik tersebar area ruang terbuka dan berdampingan dengan aktivitas komersial yang terjadi di dalam pusat perbelanjaan. Dengan bentuk akses dan aktivitas di dalamnya, motivasi awal penyedia adalah menyediakan ruang terbuka bagi publik terbatas.

Sejalan dengan pemeliharaan ruang terbuka oleh pihak penyedia, terjadi pembatasan akses yang tidak terdapat pada gambar rancangan awal. Hasil studi kasus menunjukkan adanya pembatasan akses publik terbatas, sehingga pengguna

ruang sebagian besar terdiri dari pengunjung pusat perbelanjaan atau yang memiliki intensi untuk mengunjungi pusat perbelanjaan. Hal itu menjadikan aktivitas di dalam ruang terbuka sebagai aktivitas pendukung kegiatan komersial dalam pusat perbelanjaan. Jika hanya sebagai ruang pendukung aktivitas komersial maka idealnya semua akses, yang tidak terdapat seleksi berupa prasyarat berpotensi melakukan transaksi komersial, ditutup. Namun dalam studi kasus akses tersebut masih dibuka dengan bentuk seleksi lain. Hal tersebut menunjukkan bahwa Tribeca Park tidak dapat sepenuhnya dijadikan ruang privat. Seperti yang terdapat dalam teori penyediaan ruang publik oleh sektor privat yang pemeliharannya diserahkan kepada pihak penyedia sehingga terjadi penyesuaian yang bersifat menguntungkan penyedia namun merugikan publik secara keseluruhan (privatisasi). Meskipun penyesuaian dapat dilakukan di ruang-ruang publik tersebut, namun ruang publik tersebut tidak dapat sepenuhnya dijadikan ruang privat dan menjadi bagian dari ruang penyedia karena ruang publik tersebut merupakan syarat pendirian bangunan privat. Hal itu pula yang terjadi pada Tribeca Park. Penyesuaian yang dilakukan pihak penyedia seperti pembatasan akses tersebut selain untuk pendukung aktivitas komersial namun juga untuk mempermudah pemeliharaan serta menjaga keamanan serta kenyamanan dalam ruang terbuka yang juga akan memengaruhi pusat perbelanjaan. Dari penjabaran tersebut, dapat disimpulkan motivasi pertama untuk menyediakan ruang publik yang dapat diakses oleh publik terbatas sebagai salah satu fasilitas *superblock*, mengalami penyesuaian untuk kepentingan pusat perbelanjaan seperti pemeliharaan, keamanan serta kenyamanan. Dampak dari penyesuaian tersebut adalah aktivitas yang terjadi lebih condong sebagai pendukung kegiatan komersial yang berada di pusat perbelanjaan sekitarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Benn, Stanley I et al. (1983). *Public and Private in Social Life*. London: Croom Helm
- Carmona, Matthew et al. (2003). *Public Space Urban Space: The Dimension of Urban Design*. London: Architectural Press.
- Gehl, Jan. (1987). *Life Between Buildings: Using Public Space*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Jacobs, Jane. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- James J. Farrell. (1998). *Shopping: the Moral Ecology of Consumption*. 7 Maret 2012. <https://journals.ku.edu>
- Kayden, Jerold S. (2000). *Privately Owned Public Space*. New York: Wiley.
- Lee, Sim Loo. (1984). *A Study of Planned Shopping Centers in Singapore*. Singapore: Singapore University Press for the Center for Advance Studies.
- Madanipour, Ali. (1996). *Design of Urban Space: An Inquiry into a Socio-Spatial Process*. New York: Wiley.
- Madanipour, Ali. (2003). *Public and Private Spaces of the City*. London: Routledge.
- Marcus, Clare Cooper. (1998). *People Places: Design Guidelines for Urban Open Spaces*. Canada: Wiley.
- Pradipta, Karina Mitya. (25 Januari 2012). Selamat Datang di *Outdoor Mall*. 10 Maret 2012. <http://jakarta.urbanesia.com>
- Shields, Rob. (1992). *Lifestyle Shopping: The Subject of Consumption*. New York: Routledge.

Studyanto, Anung B. (28 April 2009). Ruang Publik. 25 Februari 2012.
<http://masanung.staff.uns.ac.id>

Kamus Besar Bahasa Indonesia. 16 April 2012. <http://kamusbahasaindonesia.org>

Bussiness Dictionary. 16 April 2012. <http://www.businessdictionary.com>

Central Park Mall, Jakarta. (n.d). <http://dpa.com.sg/>. Diakses 7 Juni 2012

Podomoro City. (n.d). <http://www.podomorocity.com/>. Di akses 2 april 2012.

Aliyah dan Erna. (18 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Atiqah dan Yati. (18 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Hari. (15 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Hendy, Adam, Steven, dan Edwan. (15 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Jasslyn dan Audrey. (18 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Lia. (15 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Lilian. (15 Mei 2012). Wawancara Pribadi.

Nike dan April. (15 Mei 2012). Wawancara Pribadi

PERTANYAAN WAWANCARA

(1) Kategori yang berada dalam ruang terbuka

AKSES

1. Darimana anda masuk ke ruang terbuka ini?
2. Dimana pintu utama ruang terbuka menurut anda?

AKTIVITAS

3. Aktivitas apa yang anda lakukan di ruang terbuka?
4. Aktivitas tersebut dilakukan bersama siapa?
5. Berapa lama waktu yang anda habiskan dalam ruang terbuka?
6. Apakah anda membeli sesuatu dari dalam mal atau Shopping Arcade sebelum beraktivitas di ruang terbuka?
7. Jenis aktivitas apa saja yang bisa anda lakukan dalam ruang terbuka?
8. Apakah anda pernah berinteraksi dengan orang yang tidak anda kenal dalam ruang terbuka ini?
9. Bagian mana dari ruang terbuka ini yang paling sering anda kunjungi? Mengapa?
10. Bila sedang menghabiskan waktu di ruang terbuka apakah anda lebih menyukai melakukannya sambil duduk atau berjalan-jalan berkeliling ruang terbuka?
 - 10.a Ketika berjalan-jalan bagian mana saja yang anda lewati dan sukai?
11. Sudah berapa kali anda mengunjungi ruang terbuka?
12. Mengapa anda tertarik mengunjungi ruang terbuka pada saat pertama kali?
13. Darimana anda masuk menuju ruang terbuka pertama kali mengunjungi ruang terbuka?
 - 13.a Darimana anda mengakses ruang terbuka saat kedua kali dan seterusnya anda mengunjungi ruang terbuka?

PENYEDIA-PENGGUNA

14. Siapa saja yang anda lihat menggunakan ruang terbuka?
 - 14.a Aktivitas apa saja yang anda lihat mereka lakukan?
15. Apakah yang membuat anda nyaman menggunakan ruang terbuka ini?
16. Apakah yang membuat anda tidak nyaman menggunakan ruang terbuka?
17. Apakah anda menghabiskan waktu di dalam mal sebelum atau sesudah menghabiskan waktu di ruang terbuka?
 - 17.a Berapa lama waktu yang anda habiskan?
 - 17.b Aktivitas apa saja yang anda lakukan dalam mal sebelum atau sesudah beraktivitas di ruang terbuka?
18. Apakah anda mengunjungi ruang terbuka karena tertarik untuk menghabiskan waktu di ruang terbuka atau untuk menuju Shopping Arcade?
19. Apakah dengan adanya ruang terbuka ini membuat anda memilih mengunjungi Central Park dibandingkan dengan mal lain bila terdapat pilihan kegiatan yang menyangkut instansi penyewa yang sama diantara kedua mal?
20. Menurut anda apakah ruang terbuka ini termasuk bagian dari mal?
21. Apakah anda ingin kembali mengunjungi ruang terbuka?
22. Apa alasan anda ingin mengunjungi ruang terbuka kembali?

PERTANYAAN WAWANCARA

(2) Kategori yang berada dalam mal

1. Apakah anda mengetahui adanya ruang terbuka di lingkungan pusat perbelanjaan ini?
2. Apakah anda pernah mengunjunginya?
(Pernah)
 - 2.a.1 Mengapa anda memilih untuk tidak beraktivitas di ruang terbuka sekarang?
 - 2.a.2 Apakah anda ingin mengunjungi ruang terbuka itu lagi?

Dilanjutkan ke wawancara kelompok pertama

(Tidak)

- 2.b.1 Apakah ada alasan spesifik mengapa anda tidak pernah mengunjunginya?
- 2.b.2 Siapa saja menurut anda pengguna ruang terbuka tersebut?
- 2.b.3 Apa saja aktivitas yang mereka lakukan?
- 2.b.4 Apakah anda berniat untuk mengunjunginya suatu saat nanti?

Laporan Wawancara Kategori 1: Selasa, 15 Mei 2012

Nike dan April (20 tahun)

Pukul 15.48 (sedang duduk-duduk di Tribeca Palza yang biasanya digunakan untuk bermain skate board)

Nike dan April terlihat sedang bermain tablet sambil mengobrol berdua sebelum wawancara diadakan. Mereka berdua merupakan mahasiswi Atma Jaya yang bertempat tinggal tidak jauh dari Central Park Mall. Mereka menyatakan masuk dari pintu masuk yang langsung berhubungan dengan tempat pejalan kaki umum, karena akses tersebut sudah dibuka, jika belum dibuka biasanya mereka akan masuk melalui mal. Pintu utama menurut mereka adalah pintu masuk yang langsung berhubungan dengan tempat pejalan kaki umum karena mobil juga melintas di jalan tersebut sehingga pengguna tidak perlu masuk ke mal atau Shopping Arcade terlebih dahulu untuk menuju ruang terbuka.

Biasanya mereka berdua dapat menghabiskan waktu 1-2 jam di ruang terbuka untuk sekedar mengobrol atau main. Biasanya mereka akan main kartu atau main dengan iPad mereka. Untuk menghabiskan waktu dengan beraktivitas di ruang terbuka mereka tidak membeli apa-apa sebelumnya. Namun ketika mereka sudah terlalu lama dan merasa lapar mereka akan makan di dalam mal sebelum pulang. Mereka memilih untuk ngobrol dan bermain di ruang terbuka dibandingkan dengan melakukannya sambil makan di dalam mal karena di dalam mereka tidak bisa berlama-lama dengan nyaman seperti di ruang terbuka. Selain itu di dalam mal mereka juga tidak bisa sambil merokok atau main kartu karena dilarang. Bagian yang paling sering Nike dan April kunjungi adalah bagian yang sekarang sedang mereka duduki, karena tidak banyak orang lewat sehingga lebih sepi dan mereka jarang berjalan-jalan keliling ruang terbuka. Nike tertarik ke ruang terbuka saat sedang melihat musical fountain di dalam mal sementara April menyatakan pertama kali ia mengunjungi ruang terbuka karena sedang bosan dengan pilihan tempat di dalam mal. Setelah saat itu, jika mereka ingin beraktivitas di ruang terbuka mereka biasanya langsung masuk dari pintu masuk umum dan tidak beraktivitas dahulu di dalam mal. *“...banyak sih pengunjungnya, dari bapak-*

Lampiran 1: Hasil Wawancara dengan Pengunjung (Lanjutan)

bapak ngerokok, ibu-ibu sama anaknya atau sama orang tuanya jalan-jalan muter-muter aja gitu, sampai anak SMA yang suka foto-foto atau yang club-club break dance atau skate board yang sekolahnya dekat-dekat sini...”

Nike menyukai ruang terbuka ini karena ia dapat santai dan melakukan apapun yang ia mau, tidak seperti di dalam mal yang harus kembali membeli sesuatu jika makanan/minuman mereka telah habis dan mereka terlalu lama di ruang tersebut. Namun kekurangannya jika terlalu ramai, suasana di dalam ruang terbuka tidak bisa lagi dipakai untuk bersantai. Sebagian besar saat mereka ke Tribeca Park memang mereka tujuan untuk menghabiskan waktu dengan beraktivitas di taman tersebut dan tidak bertujuan ke mal atau *shopping arcade*. Mereka menyatakan senang datang ke tempat ini dan ingin kembali kesini. Menurut Nike dan April mereka tidak menemukan tempat lain yang mempunyai suasana santai seperti ini di tempat lain sementara mal dapat ditemui dimana-mana dengan suasana yang sama.

Laporan Wawancara Kategori 1: Selasa, 15 Mei 2012

Hendry, Adam, Steven, dan Edwan dan April (20-22 tahun)

Pukul 16.45 (beberapa dari mereka sedang duduk-duduk menghadap pintu masuk utama dari mal sementara beberapa berdiri)

Kelompok ini merupakan mahasiswa Universitas Tarumanegara yang sering berjalan-jalan ke Central Park Mall bersama teman-teman mereka. Namun mereka hanya ke Tribeca Park saat ini untuk menunggu teman mereka. Menurut mereka lebih menyenangkan untuk menunggu 15 menit di ruang terbuka sambil melihat-lihat daripada menunggu di dalam. “... *di dalam mal bosan...*”. Sebelum ini sebagian dari mereka hanya pernah berjalan-jalan sebagai alternative berjalan dalam mal dan tidak melintasi area taman sementara beberapa menyatakan pernah mengunjungi area shopping arcade untuk makan. Sebagian menyatakan tidak ingin makan di kafe-kafe yang menghadap taman atau restoran di shopping arcade kecuali di saat-saat istimewa karena merasa *rugi* “... *makan di situ lebih mahal,*

karena kita bayar makanan plus suasananya juga. Jadi kecuali di acara-acara istimewa sama pacar atau acara special rugi makan disana...”. Beberapa dari mereka menyetujuinya sementara beberapa menertawainya. Menurut mereka ruang terbuka ini cocok untuk tempat nongkrong, atau pacaran. Beberapa merasa bingung beraktivitas apa di ruang terbuka kecuali untuk sekedar jalan. Sebagian besar dari mereka berniat berjalan-jalan di ruang terbuka dan melihat-lihat aktivitas pengguna lainnya suatu saat nanti, sementara sisanya tidak tertarik.

Laporan Wawancara Kategori 1: Jumat, 18 Mei 2012

Aliyah dan Erna (23 tahun)

Pukul 15.59 (sedang duduk-duduk menghadap musical fountain)

Aliyah dan Erna sedang duduk-duduk memperhatikan orang-orang disekitar mereka beraktivitas. Keduanya merupakan pekerja di daerah grogol dan Aliyah bertempat tinggal di Cengkareng sementara Erna kos di dekat tempat kerjanya.

Mereka berdua menyatakan ke Tribeca Park untuk menikmati tamannya dan masuk dari pintu masuk umum (yang kebetulan sudah dibuka saat itu). Ketika ditanya tentang aktivitas apa yang mereka lakukan keduanya tertawa dan menjawab “*Ya begini aja, bengong-bengong, ngeliatin orang-orang..*” Menurut mereka berdua aktivitas yang biasanya dilakukan oleh pengunjung adalah merokok dan melepas penat dengan bersantai. “*... BT di dalam, jadi mereka ngerokok diluar...*”. Meskipun begitu mereka belum pernah memasuki mal atau shopping arcade dan tidak berniat untuk beraktivitas atau membeli sesuatu di dalamnya, namun mereka tertarik untuk kembali mengunjungi Tribeca Park.

Laporan Wawancara Kategori 2: Selasa, 15 Mei 2012

Lia (31 tahun)

Pukul 15.24 (sedang duduk-duduk di area sirkulasi mal)

Lia sedang duduk bersama seorang temannya dan mengobrol namun saat wawancara mulai diadakan temannya menghindar dan masuk ke salah satu instansi penyewa. Temannya tersebut merupakan pegawai instansi penyewa tersebut sementara Lia sendiri pegawai dari instansi penyewa yang berbeda dan bertempat tinggal di Sunter.

Ia mengaku sering mengunjungi Tribeca Park sebelum ini. Saat ini ia memilih untuk duduk dan mengobrol di dalam mal karena diluar masih panas dan sepi. Saat-saat sebelumnya ia mengakses ruang terbuka dari pintu masuk mal. Bagaimanapun juga menurutnya pintu masuk utama ruang terbuka adalah lewat tempat pejalan kaki yang sekarang ditutup. Saat berada di taman biasanya ia senang melihat aktivitas *break dance* yang dilakukan oleh beberapa kelompok pengguna atau sekedar duduk-duduk melihat ikan. Aktivitas tersebut ia lakukan bersama sesama rekan kerjanya dengan waktu *shift* yang sama. Waktu yang ia habiskan di ruang tersebut tidak sampai satu jam. Ia tidak membeli sesuatu terlebih dahulu untuk beraktivitas dalam ruang terbuka "... kita cuma jalan-jalan duduk-duduk aja, mau beli apa buat duduk-duduk?...". Selain aktivitas yang biasanya ia lakukan menurutnya di ruang tersebut enak untuk dijadikan tempat merokok seperti orang-orang yang biasanya ia lihat, karena di dalam ruangan tidak boleh merokok jadi semua orang yang ingin merokok akan ke ruang terbuka tersebut untuk merokok. Bagian yang paling sering Lia kunjungi adalah tempat duduk dekat air mancur, menurutnya pertunjukan air mancur yang diiringi music sangat bagus dan ia sering melihatnya saat malam hari, ia bahkan mengetahui persis kapan air mancur tersebut dinyalakan. Ia lebih sering duduk di satu tempat dibandingkan jalan-jalan mengelilingi ruang terbuka. Ia pertama kali tertarik untuk mengunjungi ruang terbuka saat istirahat teman-temannya mengajaknya ke ruang terbuka tersebut dan ia mengakses ruang terbuka tersebut untuk pertama kali dari pintu masuk dari mal. Begitu juga dengan seterusnya, biasanya ia ke

Lampiran 1: Hasil Wawancara dengan Pengunjung (Lanjutan)

ruang terbuka dari pintu masuk mal karena sebelum ke ruang tersebut ia bekerja dalam mal. Selain para perokok menurutnya pengguna ruang tersebut terdiri dari pengunjung mal dan pegawai mal atau pegawai berbagai bangunan disekitar ruang terbuka. Ruang terbuka tersebut menurutnya menawarkan suasana menenangkan, namun kekurangannya adalah panas saat siang hari. Menurut Lia, taman tersebut adalah bagian dari mal karena pengelolaannya juga dari mal. Ia mengaku ingin mengunjungi ruang terbuka tersebut dikemudian hari.

Laporan Wawancara Kategori 2: Selasa, 15 Mei 2012

Bapak Hari (42 tahun)

Pukul 16.00 (sedang duduk-duduk di area sirkulasi mal)

Tidak mengetahui tentang Tribeca Park

Laporan Wawancara Kategori 2: Selasa, 15 Mei 2012

Ibu Lilian (49 tahun)

Pukul 17.13 (sedang duduk-duduk di area sirkulasi mal di depan Zara)

Ibu Lilian sedang duduk sendiri di area sirkulasi mal di hadapan sebuah instansi penyewa yang menjual koleksi baju untuk menunggu seseorang. Bertempat tinggal di daerah Slipi. Saat di wawancara Ibu Lilian mengaku mengetahui tentang Tribeca Park namun belum pernah mengunjunginya. Saat diberitahu bahwa di ruang tersebut terdapat tempat untuk duduk-duduk atau menunggu ia kemudian menyatakan bahwa ia sedang menunggu anaknya yang sedang berbelanja di instansi penyewa yang berda di hadapannya, ia sendiri sudah membawa beberapa barang belanjaan di sampingnya. Ia menyatakan tidak tertarik ke ruang terbuka tersebut saat ini karena selain panas, ia juga sedang sibuk karena anaknya masih perlu membeli sesuatu untuk acara beberapa hari kedepan. Namun

jika suatu saat ia memiliki waktu untuk mengunjunginya ia menyatakan ingin mengunjunginya.

Laporan Wawancara Kategori 2: Jumat, 18 Mei 2012

Ibu Atiqah dan Ibu Yati (51 dan 59 tahun)

Pukul 15.32 (sedang duduk-duduk di area sirkulasi mal)

Tidak mengetahui tentang Tribeca Park

Laporan Wawancara Kategori 2: Jumat, 18 Mei 2012

Jasslyn dan Audrey (16 tahun)

Pukul 16.45 (dalam Urban Kitchen)

Mereka menghabiskan beberapa waktu untuk duduk-duduk dan mengobrol sebelum memesan makanan di area foodcourt mal. Saat wawancara berlangsung mereka sedang makan dengan jenis yang sama. Mereka merupakan siswi kelas satu di SMA Ghandi International dan St. Laurensia dan bertempat tinggal di daerah Puri dan Tawakal Jakarta Barat. Jasslyn sering mengunjungi Central Park Mall sementara Audrey tidak terlalu sering. Keduanya mengaku pernah menghabiskan waktu di Tribeca Park. Saat itu sudah mulai sore dan pengunjung sudah mulai terlihat memenuhi ruang terbuka, namun menurut Jasslyn dan Audrey selain alasan pilihan makanan cuaca yang panas membuat mereka tidak berada di area Tribeca Park, namun saat ditanya apakah jika ada pilihan makanan tersebut di area ruang terbuka mereka akan makan disana, mereka tetap memilih makan di dalam mal karena dingin, dan mungkin baru memilih makan disana jika sudah agak malam. “... *lagian kita berdua doang sekarang, nggak enak, biasanya kalau kesana ramai-ramai...*”

Mereka biasanya mengakses Tribeca Park dari pintu masuk mal, karena mereka selalu parkir di tempat parkir mal. Menurut mereka pintu utama Tribeca Park adalah pintu masuk dari mal yang tepat berada di depan musical fountain.

Lampiran 1: Hasil Wawancara dengan Pengunjung (Lanjutan)

Kegiatan yang mereka lakukan adalah berjalan-jalan di area taman dan makan. Tempat makan yang sering mereka datangi dan mereka rekomendasikan adalah Domino Pizza di bagian Shopping Arcade. Ketika di Tribeca Park mereka biasanya menghabiskan waktu bersama teman-temannya. Waktu yang mereka habiskan untuk duduk-duduk atau bermain dalam taman beserta makan sekitar 1-3 jam. Menghabiskan waktu di Tribeca Park menurut mereka termasuk makan atau berkegiatan komersial di instansi penyewa di sekeliling taman, sehingga biasanya mereka akan membeli makan dan duduk di tempat makan tersebut sebagai bagian dari menggunakan ruang terbuka. “... *kita biasanya makan sih kalau disana...*”

Meskipun biasanya mereka hanya berjalan-jalan, duduk atau makan di ruang terbuka, namun menurut mereka akan lebih menyenangkan bila mereka bisa bermain bersama teman-teman mereka di ruang terbuka seperti bermain skate board, latihan menari atau hanya sekedar bermain namun menurut mereka sudah terdapat kelompok yang biasanya melakukan aktivitas tersebut dan selalu di tempat yang sama sehingga mereka tidak berniat melakukannya lagi. Karena mereka biasanya menghabiskan waktu bersama teman-teman mereka secara berkelompok jadi mereka hampir tidak pernah berinteraksi dengan orang lain dalam ruang terbuka. Bagian yang paling sering mereka datangi adalah tempat duduk di tengah *Tribeca Center Stage*, dan jalan dari pintu masuk mal bagian tengah (utama) ke area *Shopping Arcade*. Mereka tertarik untuk mendatangi Tribeca Park karena penasaran terdapat fitur apa saja di dalam taman, mereka masuk dari pintu masuk utama dari mal karena sebelumnya mereka sedang beraktivitas dalam mal, karena mereka sedang berkelompok maka sambil melihat-lihat mereka sekalian jalan-jalan menjelajah ke semua bagian taman dan menemukan tempat makan yang sampai sekarang masih mereka sering datangi.

Menurut Jasslyn dan Audrey pengguna Tribeca Park sebagian besar diisi oleh orang tua yang membawa anak kecilnya bermain di kolam ikan, lansia yang senang menikmati tempat terbuka dan udara yang bagus, skate boarder atau orang-orang yang ke ruang terbuka untuk berfoto. Mereka merasa nyaman berada di ruang terbuka karena banyaknya pohon dan angin sehingga ketika jalan-jalan rasanya berbeda dibandingkan jalan di dalam mal. Kebalikannya mereka merasa

Lampiran 1: Hasil Wawancara dengan Pengunjung (Lanjutan)

tidak nyaman ketika ruang terbuka dipenuhi oleh orang-orang yang duduk-duduk secara berkelompok dalam jumlah yang besar. “... kalau lagi banyak mas-mas gitu. Nggak enak aja, jadi kaya diliatin...”

Sebagai perbandingan, waktu yang mereka habiskan di dalam mal sekitar 2 jam untuk jalan-jalan, berbelanja atau menonton. Mereka menghabiskan waktu di ruang terbuka karena bertujuan makan di area *Shopping Arcade*. Meskipun mereka biasanya memilih mal berdasarkan ketersediaan butuhan serta lokasi namun menurut mereka adanya Tribeca Park ini membuat mereka memilih untuk menghabiskan waktu di Central Park Mall jika lokasi dan kebutuhan tidak termasuk dalam bahan pertimbangan. Karena suasananya yang berbeda dari mal lain, “... enak aja, kalau di dalam mal terus kan sumpek karena ada tamannya jadi lebih bisa refreshing...” “...buat pacaran juga enak..”. Karena mereka hanya mengunjungi ruang terbuka bila mereka memiliki tujuan ke mal, menurut mereka ruang terbuka merupakan bagian dari mal. Selain itu penjaga ruang terbuka serta fitur-fitur dalam ruang terbuka memiliki kesamaan dengan yang berada di dalam mal. Sebagai penutup mereka mengaku ingin kembali ke Tribeca Park jika waktunya tepat dan bersama teman-teman yang lainnya karena suasana menyegarkan yang mereka dapatkan di ruang terbuka tersebut.