

BAB IV

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Pendekatan Aspek Fungsional

4.1.1. Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas

4.1.1.1. Kelompok Utama

1. Pengunjung

Pengunjung ialah kelompok paling utama dan merupakan fokus utama dalam estetika juga appeal dari Lifestyle Center sendiri. Kegiatan dari pengunjung dari Lifestyle Center dan Shopping Mall di CBD Bogor Utara di bagi menjadi sebagai berikut:

- Pengunjung yang datang dengan tujuan berbelanja dan berekreasi
- Pengunjung yang datang khusus untuk berbelanja
- Pengunjung yang datang khusus untuk berekreasi

Kegiatan pengunjung khusus untuk berbelanja ialah kegiatan pengunjung yang memiliki tujuan utama kunjungan yakni khusus untuk melakukan transaksi terkhusus barang atau pun jasa. Kunjungan rekreasi merupakan kegiatan di luar dari kunjungan khusus untuk bertransaksi yakni berkunjung ke taman, berkunjung ke bioskop, dan lainnya. Walaupun kedua kegiatan pengunjung yang disebut di atas berbeda, tidak menutup adanya pengunjung yang datang untuk melakukan kedua kegiatan tersebut dalam satu kunjungan yakni pengunjung yang datang dengan tujuan berbelanja, dan juga rekreasi.

2. Penyewa Retail

Pihak Penyewa atau pihak retail merupakan pihak atau yang biasanya merupakan badan usaha yang menggunakan bangunan, ruang, dan fasilitas yang disediakan oleh pengelola untuk kegiatan komersial dalam sistem sewa.

4.1.1.2. Kelompok Pengelola

Kelompok pengelola ialah pihak – pihak atau badan yang memiliki kepemilikan, dan wewenang utuh dalam menjalankan pengelolaan. Berdasar studi literasi, structural organisasi dari pihak pengelola sebuah *shopping center* ialah sebagai berikut:

3. *Director*

Pemimpin tertinggi perusahaan dan bertanggung jawab untuk mengawasi pelaksanaan semua kegiatan perusahaan secara umum

4. Sekretaris

Merupakan staff yang berurusan dengan hubungan kesekretariatan dari Direktur.

5. *Marketing and Communication Ass. Manager*

Merancang dan melaksanakan rencana pemasaran sesuai dengan strategi rencana bisnis tahunan

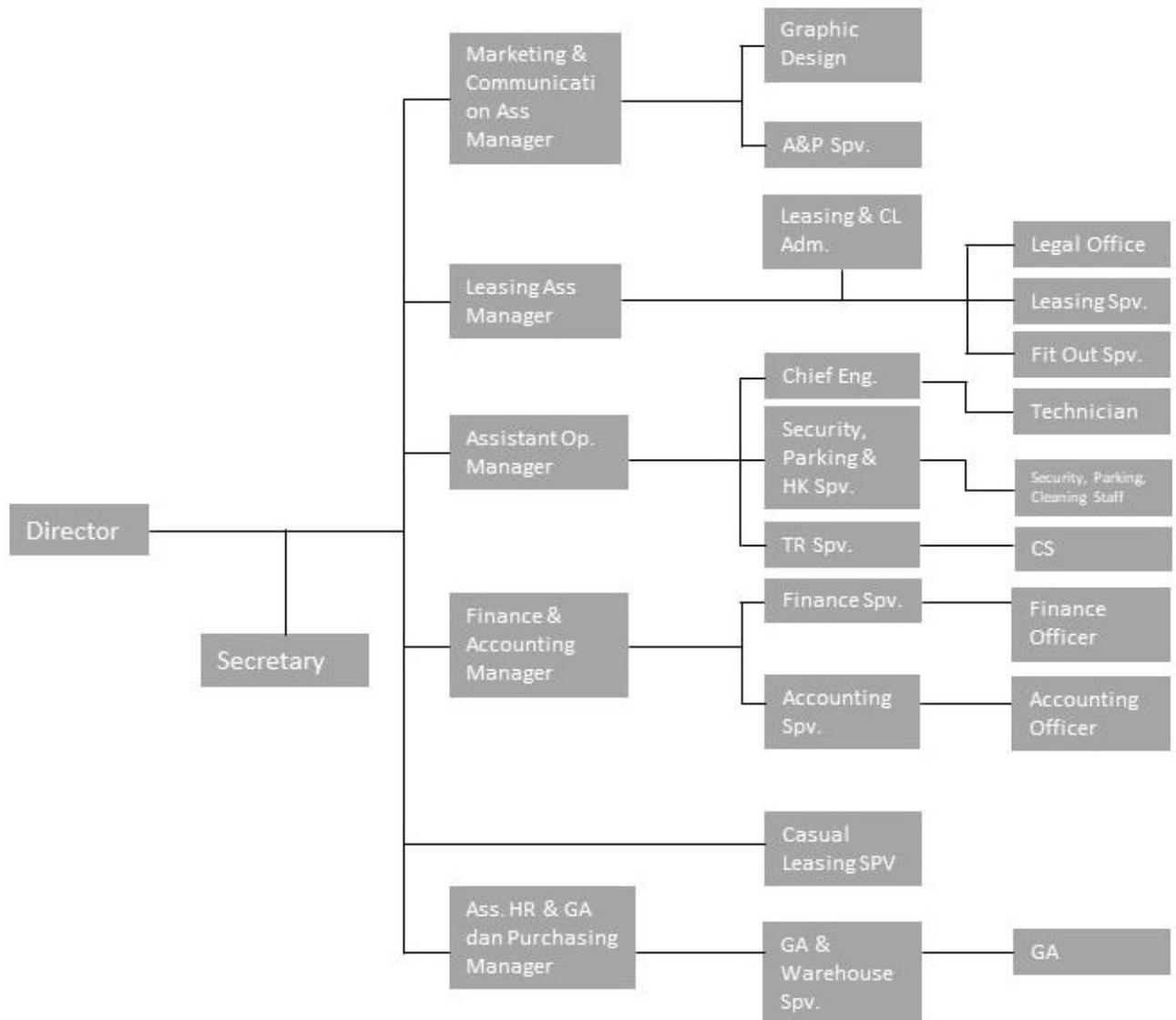
a. *Graphic Designer* (2 orang)

- Bertanggung Jawab penuh terhadap materi design mall,produksi sampai persiapan naik cetak.
- b. *A&P Supervisor* (1 orang)
Membantu *Marcomm Ass. Manager* dalam mengembangkan dan melaksanakan rencana pemasaran /acara, kalender promosi dan anggaran untuk mencapai target jumlah dan penjualan penyewa serta ke kegiatan monitoring
 6. *Leasing Ass. Manager* (1 orang)
Mencari calon penyewa untuk unit kosong dan area komersil, termasuk mengganti jika penyewa membatalkan/mengundurkan diri, hingga ke tahap koordinasi dan kegiatan monitoring.
 - a. *Leasing & CL Administration* (1 orang)
Mencari calon penyewa untuk unit kosong dan area Leasing & Casual Leasing termasuk mengganti jika penyewa membatalkan/mengundurkan diri, hingga ke kegiatan monitoring.
 - b. *Leasing Supervisor* (1 orang)
Bertanggung jawab atas area pameran dari penyewa, EO, hingga pemeliharaan data serta dokumen.
 - c. *Fit Out Supervisor* (1 orang)
Membantu pengendalian pelaksanaan dan aktualisasi desain penyewa, hingga koordinasi serta pengawasan terhadap pihak lapangan serta mencakup seluruh pihak yang terlibat.
 - d. *Legal Officer* (1 orang)
Bertanggung jawab atas urusan legalitas hingg administrasi hukum.
 7. *Assistant Op. Manager* (1 orang)
Mengelola aktivitas gedung operasional
 - a. *Chief Engineering* (1 orang)
Bertanggung jawab atas pengelolaan peralatan operasional dan utilitas dari shopping center.
 - o Teknisi (12 orang)
 - b. *Security, Parking, & HK Spv.* (1 orang)
 - o *Security Staffs* (30 orang)
 - o *Parking staffs* (20 orang)
 - o *Cleaning Service (Outsourcing)* (45 orang)
 - o *Gardening staffs* (10 orang)
 - c. *TR Spv* (1 orang)
 8. Sebagai mediator antara penyewa dan orang lain, antara manajemen dan penyewa, dalam memecahkan masalah atau keluhan
 - o Customer Service (4 orang)
 9. *Finance and Accounting Manager* (1 orang)
Merencanakan, mengembangkan, dan mengontrol fungsi keuangan dan akuntansi di perusahaan dalam memberikan informasi keuangan secara komprehensif
 - a. *Finance Spv* (1 orang)
Bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan keuangan perusahaan meliputi arus kas masuk dan kas keluar, pengendalian internal keuangan, pengontrolan atas anggaran keuangan (*cash flow*) perusahaan dan melaksanakan sinkronisasi data atau dokumen administrasi keuangan
 - o *Finance Officer* (1 orang)
 - b. *Accounting Spv.* (1 orang)

Menyusun laporan keuangan bulanan, triwulan, semester, dan tahunan perusahaan untuk memastikan laporan keuangan tersebut dibuat sesuai dengan prinsip-prinsip PSAK dan regulasi pemerintah yang berlaku serta dapat dilaporkan secara tepat waktu dan akurat

- *Accounting Officer* (1 orang)
- 10. *Casual Leasing* (1 orang)
Bertanggung jawab atas *Casual Leasing*.
- 11. *Assistant HR & GA dan Purchasing Manager* (1 orang)
Bertanggung jawab atas SDM, dan pengembangan SDM itu sendiri.
 - a. *GA & Warehouse Officer* (3 orang)

Sehingga, di total bahwa jumlah dari personil pengelola Lifestyle Center dan Shopping Mall yakni total berjumlah 147 orang.



Gambar 4. 1. Bagan Pengelola Lifestyle Center dan Shopping Mall
sumber: Analisa Penulis dari berbagai sumber

4.1.2. Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

No	Jenis Kegiatan	Kelompok Aktivitas	Pelaku Aktivitas	Kegiatan	Kebutuhan	
1	Komersil	Utama	Pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> Berbelanja/Bertransaksi Berekreasi 	<ul style="list-style-type: none"> Retail Store Food Court Restoran Kafe Bioskop Department Store 	
			Penyewa	<ul style="list-style-type: none"> Bertransaksi dengan Pembeli Display 	<ul style="list-style-type: none"> Retail Store Gudang 	
2	Non - Komersil	Utama	Pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> Berekreasi luar ruangan Lavatory Sholat Mengambil uang Parkir 	<ul style="list-style-type: none"> Taman Toilet Musholla ATM Area Parkir 	
			Penyewa	<ul style="list-style-type: none"> Load-Unloading barang Istirahat karyawan Stock barang Lavatory Sholat Parkir 	<ul style="list-style-type: none"> Loading dock Gudang Toilet Pantry Musholla 	
			Pengelola	Director	<ul style="list-style-type: none"> Koordinasi Pengelola Pengelolaan Administratif Lavatory Istirahat Sholat Parkir 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang Rapat Ruang Kerja Toilet Pantry Musholla
				Sekretaris	<ul style="list-style-type: none"> Pengelolaan Administratif Lavatory Istirahat Sholat Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang Kerja Ruang Arsip Toilet Pantry Musholla
			Marcomm Ass. Manager	<ul style="list-style-type: none"> Koordinasi Divisi Koordinasi pihak luar Lavatory Istirahat Sholat Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang Rapat Ruang Kerja Toilet Pantry Musholla 	

Leasing Ass. Manager	<ul style="list-style-type: none"> • Lavatory • Koordinasi Divisi • Koordinasi dengan penyewa • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang Kerja • Ruang Rapat • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Finance & Accounting Manager	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Divisi • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Assistant HR & GA dan Purchasing Manager	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Divisi • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Graphic Design	<ul style="list-style-type: none"> • Tanggung jawab desain grafis • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Area kerja • Toilet • Pantry • Musholla
A&P Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi pihak luar • Koordinasi Staff • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Leasing & CL Adm.	<ul style="list-style-type: none"> • Urusan administrasi • Koordinasi dengan penyewa • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Chief Engineering	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Security, Parking, & HK Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Gudang • Toilet • Pantry • Musholla
TR Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Koordinasi dengan penyewa • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla

Finance Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Tanggung jawab keuangan • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Accounting Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Tanggung jawab accounting • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Casual Leasing Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Koordinasi dengan penyewa • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
GA & Warehouse Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Manajemen warehouse • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Legal Office	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Divisi • Manajemen urusan hukum • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Leasing Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Koordinasi pihak luar • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Fit Out Supervisor	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinasi Staff • Koordinasi pihak luar • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
Technician	<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga utilitas dan teknis bangunan dan kawasan • Penyimpanan alat • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Gudang teknisi • Ruang Teknisi • Ruang Panel • Toilet • Pantry • Musholla
Finance Officer	<ul style="list-style-type: none"> • Tanggung jawab keuangan • Lavatory • Istirahat • Sholat 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry

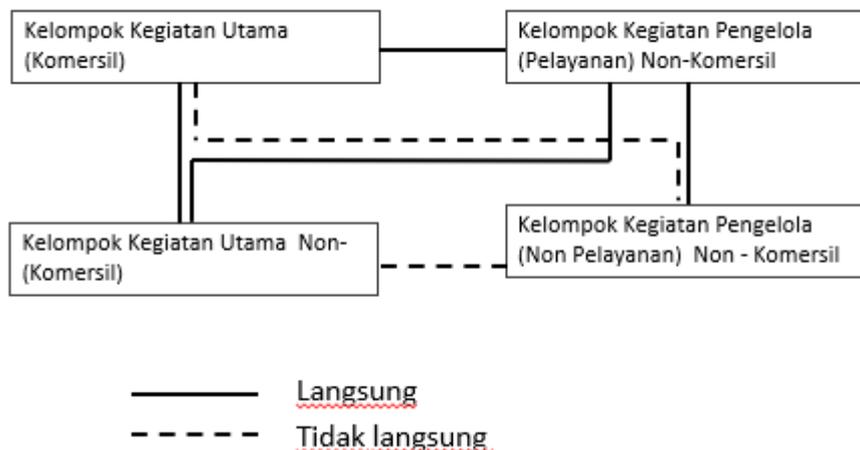
		• Arsip	• Musholla
	Accounting Officer	• Tanggung jawab accounting • Lavatory • Istirahat • Sholat •	• Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
	GA	• Koordinasi Divisi • Lavatory • Istirahat • Sholat •	• Toilet • Pantry • Musholla • Area Kerja
	Finance Officer	• Tanggung jawab keuangan • Lavatory • Istirahat • Sholat • Arsip	• Area Kerja • Arsip • Toilet • Pantry • Musholla
	Pengelola (Pelayanan)	Cleaning Service (Outsourcing)	• Toilet • Pantry • Musholla • Ruang Karyawan • Gudang peralatan
		Gardening staffs	• Toilet • Pantry • Musholla • Ruang Karyawan • Gudang peralatan
		Parking Staff	• Toilet • Pantry • Musholla • Ruang Karyawan
		Customer Service	• Menyalurkan saran dan kritik dari penyewa/pengunjung • Lavatory • Istirahat • Sholat •
			• Area Customer Service • Toilet • Pantry • Musholla • Gudang peralatan
Parkir	Utama	Pengunjung	• Parkir Kendaraan • Drop off
			• Area Parkir • Valet
		Penyewa / Retail	• Parkir Kendaraan • Loading barang
	Pengelola	Pihak Pengelola	• Area Parkir • Loading Dock

Tabel 4. 1. Tabel Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang sumber: Analisa Penulis

4.1.3. Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang

Terdapat dua kelompok kegiatan utama pada perancangan Lifestyle Center dan Shopping Mall CBD Bogor Utara yakni Kelompok Kegiatan Komersil dan Kelompok Kegiatan Non Komersil.

1. Kelompok Kegiatan Komersil Utama
Kelompok Kegiatan Komersil ialah kelompok kegiatan yang secara langsung berkaitan terhadap kegiatan yang sifatnya transaksional utama dari Lifestyle Center dan Shopping Mall. Kelompok Kegiatan Utama sendiri terdiri dari pelaku kegiatan Pengunjung dan Penyewa.
2. Kelompok Kegiatan Non-Komersil Utama
Kelompok Kegiatan Non-Komersil Utama ialah kelompok kegiatan dari Pengunjung dan Penyewa yang kegiatannya tidak secara langsung bersifat transaksional
3. Kelompok Kegiatan Pengelola Non Komersil (Pelayanan)
Kelompok Kegiatan Pengelola (Pelayanan) ialah kegiatan dari pelaku pengelola yang di mana kegiatan dan tanggung jawabnya perlu berhubungan langsung dengan kelompok kegiatan utama (Pengunjung dan Penyewa). Kegiatan tersebut tidak bersifat transaksional secara langsung hingga dinilai sebagai kegiatan non komersil.
4. Kelompok Kegiatan Pengelola (Non-Pelayanan) Non Komersil
Kelompok Kegiatan Pengelola Non-Pelayanan merupakan kegiatan dari pihak pengelola yang pelakunya tidak perlu berhubungan langsung kepada kelompok kegiatan utama (Pengunjung dan Penyewa) secara langsung.



Gambar 4. 2. Bagan hubungan kelompok ruang sumber:
Analisa Penulis

4.1.4. Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang

4.1.4.1. Pendekatan Kapasitas

1. Pendekatan Kapasitas Pengunjung

Pendekatan kapasitas dilakukan demi mengetahui perkiraan jumlah atau daya tampung dari ruangan dalam perancangan. Pendekatan kapasitas dihitung menggunakan pendekatan jumlah pengunjung dari tipologi perancangan serupa di daerah yang sama. Dari penjabaran pada

latar belakang di atas dapat disimpulkan bahwa tipologi *Lifestyle Center* dan tipologi *Shopping Mall* dinaungi oleh satu payung yang sama yakni bangunan Pusat Perbelanjaan (*Shopping Center*).

Berangkat dari penjelasan di atas, *Lifestyle Center* dan *Shopping Mall* di CBD Bogor Utara dapat di lihat dari kecenderungan angka pengunjung dan wisatawan pusat perbelanjaan high – end yang berada di area setempat dan sekitarnya, yakni Kota Bogor dan Kabupaten Bogor. Diambil tiga pusat perbelanjaan yang dijadikan acuan, Botani Square Mall dengan jumlah pengunjung 15.000 - 20.000/hari, AEON Sentul dengan jumlah pengunjung 50.000 – 60.000/hari, dan Cibinong City Mall dengan jumlah pengunjung 30.000/hari.

NO	PUSAT PERBELANJAAN	JUMLAH PENGUNJUNG
1	Botani Square Mall	15.000 - 20.000 /hari
2	AEON Sentul	50.000 – 60.000/hari
3	Cibinong City Mall	30.000/hari

Tabel 4. 2. Jumlah Pengunjung Harian Botani Square Mall, AEON Sentul, dan Cibinong City Mall
sumber: Analisa Penulis dari Berbagai Sumber

Jumlah pengunjung harian dari ketiga pusat perbelanjaan yang dijadikan acuan diatas dapat menggambarkan kecenderungan angka pengunjung pusat perbelanjaan di area setempat secara umum dengan mengambil angka rata – rata dari ketiga data di atas. Angka tersebut menggambarkan jumlah angka gambaran dari jumlah pengunjung atau masyarakat yang mengunjungi pusat perbelanjaan, sehingga dengan nilai tersebut akan digunakan sebagai acuan dari kapasitas *Lifestyle Center* dan *Shipping Mall* di CBD Bogor Utara.

$$\begin{aligned} \text{Perkiraan Jumlah Pengunjung} &= (\text{Rata – rata pengunjung Botani Square Mall} + \text{Rata – rata pengunjung AEON Sentul} + \text{Rata – rata pengunjung CCM}) / 3 \\ &= (17.500 + 55.000 + 30.000) / 3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Perkiraan Jumlah Pengunjung} &= 102.500 / 3 \\ &= 34.166 \end{aligned}$$

$$\text{Perkiraan Jumlah Pengunjung} = \mathbf{34.000 \text{ (pembulatan)}}$$

Sehingga diambil dari perhitungan di atas, perkiraan angka pengunjung dari *Lifestyle Center* dan *Shopping Mall* di CBD Bogor Utara, yang juga merupakan patokan kapasitas dari perancangan ialah 34.000 orang pengunjung per harinya.

2. Pendekatan Kapasitas Penyewa

Pendekatan kapasitas tenant (penyewa) menggunakan studi terhadap referensi studi kasus dari tipologi bangunan yang sama. Dalam studi kasus ini, yang digunakan ialah kedua studi banding yang telah dibahas di bab sebelumnya, yakni *Legacy Place Lifestyle Center* di Dedham, Massachusetts juga *Sahid Kuta Lifestyle Resort*, Bali. Dengan data yang dapat dikumpulkan sebagai berikut,

NO	PUSAT PERBELANJAAN	JUMLAH PENYEWA
1	Legacy Place Lifestyle Center	79 tenant
2	Sahid Kuta Lifestyle Resort	100 tenant

Prediksi Jumlah Tenant = (Jumlah tenant Legacy Place + Jumlah Tenant Sahid Kuta Lifestyle Resort) / 2

Prediksi Jumlah Tenant = 179 / 2

= 89,5

= ± 90 tenant (pembulatan)

Sementara dalam penentuan kapasitas bangunan Shopping Mall, digunakan standardisasi dari ICSC yang menyatakan jumlah tenant dari sebuah shopping mall yakni 40 – 80 tenant pada bangunannya. Diambil pendekatan melalui nilai tengahnya yakni,

Prediksi Jumlah Tenant (Shopping Mall) = 40 – 80 tenant (ICSC)

= (40 + 80) / 2

= 60 tenant

4.1.4.2. Pendekatan Besaran ruang

1. Kelompok Kegiatan Utama Komersial

a. Leasable Lifestyle Center Retails

Jenis Ruang	Sumber	Standar	Perhitungan	Luas
Retail A	Asumsi	2 Lantai @ 15 x 7 = 210	210 x 10	2100
Retail B	Asumsi	2 Lantai @ 15 x 5 = 150	150 x 25	3750
Retail C	Asumsi	2 Lantai @ 12 x 5	120 x 25	3000
Retail Temporer (bagian dari sirkulasi)	Asumsi	1,5 x 3 = 4,5	4,5 x 15	67.5
Total luas Leasable Retails Area Lifestyle Center				8,917.5

Tabel 4. 3. Besaran Ruang Leasable Lifestyle Center Retails
sumber: Analisa Penulis dari berbagai sumber

b. Shopping Mall Anchors

Jenis Ruang	Sumber	Standar	Perhitungan	Luas
Food Court				
Area Makan	Neufert	6,25/meja	80 meja x 6,25	500
Sirkulasi	Asumsi	40% Area Makan	500 x 0,4	200
Servis	Asumsi	20% Area Makan	500 x 0,2	100
Counter	TS	3,7m x unit	3,7 x 3	11.1
Tenant	Asumsi	12m / unit	12 x 25	300
Total Luas Foodcourt				1.111.1
Cinemaxx	Asumsi	800 m ²		800 m ²
Department Store	Asumsi	500 m ²		500
Retail Mall A	Asumsi	7 x 15	105 x 15	1,575
Retail Mall B	Asumsi	5 x 15	75 x 20	1500
Total Luas Shopping Mall Anchors				5,486.1

Tabel 4. 4. Besaran Ruang Shopping Mall Anchors
sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber

3. Kelompok Aktivitas Pengelola (Non-Pelayanan)

Jenis Ruang	Sumber	Standar	Perhitungan	Luas
R. Director	Neufert	4 m ²	4 m ² x 4 (prediksi jumlah tamu) = 16 m ²	16 m ²
R. Secretary	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Marcomm Ass. Manager	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Divisi Marcomm	Neufert	4,46 m ²	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²	8,92 m ²
R. Leasing Ass. Manager	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Divisi Leasing	Neufert	4,46 m ²	4,46 m ² x 3 = 13,38 m ²	13,38 m ²
R. Ass. Op. Manager	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Chief Engineering	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Security, Parking, & HK Spv	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. TR Supervisor	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Finance & Accounting Manager	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Divisi Finance & Accounting	Neufert	4,46 m ²	4,46 m ² x 3 = 17,84 m ²	17,84 m ²
R. Casual Leasing SPV	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Ass. HR & GA dan Purchasing Manager	Neufert	4,46 m ²		4,46 m ²
R. Rapat	Asumsi	30 m ²		30 m ²
Gudang	Asumsi	4 m ²		4 m ²
R. Tunggu Tamu	Asumsi	14 m ²		14 m ²
Pantry	Neufert	1,3 m ²	5 x 1,3 m ² = 6,5 m ²	6,5 m ²
Luas Total				189.24 m ²
Sirkulasi (40%)				75.69 m ²
Luas Total Kelompok Aktivitas Pengelola (Non-Pelayanan) + Sirkulasi				264.93 m ²

Tabel 4. 5. Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola (Non-Pelayanan)
sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber

4. Kelompok Aktivitas Pengelola (Pelayanan)

Jenis Ruang	Sumber	Standar	Perhitungan	Luas
R. Cleaning Service	Neufert	1.2 m ² /orang 4.5 m ² /locker	1 lemari locker (45 staff) 1.2 m ² /x 45 orang = 54 m ² /	54 m ² (dibagi menjadi 2 ruangan)
R. Technician	Asumsi	20 m ²		20 m ²
Gudang ME	Asumsi	15 m ²		15 m ²
R. CCTV	Asumsi	12 m ²		12 m ²

R. Alat Kebersihan	Asumsi	12 m ²		12 m ²
Security Post	Asumsi	8 m ²	8 m ² x 5 = 40 m ²	40 m ²
R. Gudang	Asusmsi	4 m ²		4 m ²
R. Gardening Staff	Asusmsi	4 m ²		4 m ²
Customer Service	Neufert	1 meja Panjang (4,8 m ²) 2 orang (1,2 m ² /orang) 1 rak (0,5 m ²)	4,8 m ² + 2,4 m ² + 0,5 m ² = 7.7 m ²	7,7 m ²
R. Karyawan	Asusmsi	20 m ²		20 m ²
Luas Total				188,7
Sirkulasi (40%)				75,48
Luas Total + Sirkulasi (40%)				264,18

Tabel 4. 6. Pendekatan Besaran Ruang Aktivitas Pengelola (Pelayanan sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber

5. Lavatory dan Pendukung

a. Lavatory

Jenis Ruang	Sumber	Standar (m ²)	Perhitungan	Luas
Lavatory Kelompok Aktivitas Utama				
Toilet Pria				
Toilet	Neufert	1,2	1,2 m ² x 3 unit = 3,6 m ² 3,6 m ² x 4 = 14,4 m ²	14,4 m ²
Wastafel	Neufert	1,2	1,2 m ² x 3 unit = 3,6 m ² 3,6 m ² x 4 = 14,4 m ²	14,4 m ²
Urinal	Neufert	0,6	0,6 m ² x 3 unit = 1,8 m ² 1,8 m ² x 4 = 7,2 m ²	7,2 m ²
Sirkulasi	Neufert	40% total	(14,4 + 14,4 + 7,2)40% = (36) 40% =14,4 m ²	14,4 m ²
Luas unit Lavatory Pria (x5)				252 m ²
Toilet Wanita				
Toilet	Neufert	1,2	1,2 m ² x 5 unit= 6 m ² 6 m ² x 4 = 24 m ²	24 m ²
Wastafel	Neufert	1,2	1,2 m ² x 3unit = 3,6 m ² 3,6 m ² x 4 = 14,4 m ²	14,4 m ²
Sirkulasi	Neufert	40% total	(24 + 14,4)40% = 15.36 m ²	15.36 m ²
Luas unit Lavatory Wanita (x5)				262.8 m ²
Toilet Difabel	Neufert	1,25	1,25 m ² x 5 unit = 5 m ²	6,25 m ²
R. Cleaning Staff	Asumsi	1.5	1.5 m ² x 5 = 7,5 m ²	7,5 m ²
Ruang Laktasi	KemenPUPR	12	12 m ² x 5 = 60 m ²	60 m ²
Luas Total Lavatory				589.55
Musholla				

R. Sholat	Asumsi	1,6 /orang	1,6 m ² x 30	48 m ²
R. Wudhu	Asumsi	15% R. Sholat	48 m ² x 0.15	7,2 m ²
Sirkulasi	Neufert	40% total		
Total Luas Musholla (x2)				110.4
Luas Total Lavatory + Musholla				699.95

Tabel 4. 7. Pendekatan Besaran Ruang Lavatory
sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber

b. Pendukung

Jenis Ruang	Sumber	Standar (m ²)	Perhitungan	Luas
ATM Center	GJ	10	10 m ² x 2 = 20 m ²	20 m ²
Eskalator	CONAI	14,4	14,4 m ² x 4 = 57,6 m ²	57,6 m ²
Lift Pengunjung	ORIA	2,31	2,31 m ² x 4 = 9,24 m ²	9,24 m ²
Lift Servis	ORIA	7,05	7,05 m ² x 4 = 28.2 m ²	28.2 m ²
Lobby Lift Pengunjung	Asumsi	20	20 m ² x 4	100 m ²
Total Luas Ruang Pendukung				215.04

6. Kelompok ME dan Area Bongkar Muat

Jenis Ruang	Sumber	Standar (m ²)	Perhitungan	Luas
R. Pompa	TSS	10	10 m ²	10 m ²
R. Chiller	TSS	10	10 m ²	10 m ²
Tempat Pembuangan Sementara	Asumsi	75	75 m ²	75 m ²
Septic Tank	Asumsi	75	75 m ²	75 m ²
Tanki Air Bersih	Asumsi	75	75 m ²	75 m ²
R. AHU	Asumsi	15	15 m ² x 4 = 60 m ²	60 m ²
R. Generator	TSS	100	100 m ²	100 m ²
R. Panel Utama		15	15 m ²	15 m ²
R. Tunggu Supir	Asumsi	30	30 m ²	30 m ²
R. Pengelola Parkir	Asumsi	30	30 m ²	30 m ²
R. Keamanan	Asumsi	30	30 m ²	30 m ²
Tangga Darurat	SNI	18	18 m ² x 5	90 m ²
Toilet	Neufert	16		16 m ²
R. AHU	Asumsi	50	4 x 50 m ²	200 m ²
Luas Total Ruang ME				816
Sirkulasi (40%)				326.4
Luas Total + Sirkulasi (40%)				1.142,4
Area Bongkar Muat				
R. Kontrol	Asumsi	15		15 m ²
Loading Dock	Asumsi	150	150 m ²	150 m ²
Parkir Truk	DT	48	48 m ² x 5 = 240 m ²	240 m ²
Gudang	Asumsi	40	40 m ² x 3 = 120 m ²	120 m ²
Luas Total				525
Sirkulasi (40%)				210
Luas Total + Sirkulasi (40%)				735
Luas Area ME + Area Bongkar Muat				1,877.4

Tabel 4. 8. Pendekatan Besaran Ruang Kelompok ME dan Area Bongkar Muat
sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber.

7. Kelompok Aktivitas Parkir

a. Parkir Pengunjung dan Penyewa

Jumlah dari ruang parkir suatu shopping center ialah satu unit parkir mobil pada setiap 60m² luas ruang retail. Pada kasus Jumlah parkir motor, yakni merupakan 5 kali dari jumlah mobil.

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Parkir Mobil Lifestyle Center} &= \text{NFA / Standar Parkir shopping center} \\ &= 8,917.5 / 60 \\ &= 148.62 \\ &= \mathbf{149 \text{ unit (pembulatan)}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Parkir Mobil Shopping Mall} &= \text{NFA / Standar Parkir shopping center} \\ &= 5,486.1 / 60 \\ &= 91.43 \\ &= \mathbf{92 \text{ unit (pembulatan)}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Parkir mobil total} &= \text{Jumlah Parkir Mobil Lifestyle Center+} \\ &\quad \text{Jumlah Parkir Mobil Shopping Mall} \\ &= 252 + 128 \\ &= \mathbf{241 \text{ unit}} \end{aligned}$$

Dengan jumlah parkir mobil sebanyak 241 unit, maka bisa dihitung yakni sebagai berikut,

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Parkir Motor} &= \text{Jumlah parkir mobil} \times 5 \\ &= 241 \times 5 \\ &= \mathbf{1,205 \text{ unit}} \end{aligned}$$

b. Parkir Pengelola

Jumlah total dari pengelola adalah 147 orang.

Diasumsikan bahwa pengguna mobil : motor = 40% : 60%

Sehingga,

$$\begin{aligned} \text{Pengguna mobil} &= 147 \times 0,4 = 58,8 \\ &= \mathbf{59 \text{ (pembulatan)}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Pengguna motor} &= 147 \times 0,6 = 88,2 \\ &= \mathbf{88 \text{ (pembulatan)}} \end{aligned}$$

Sehingga, pengguna diambil angka pengguna mobil dari pelaku pengguna pengelola yakni 59 unit, dan motor yakni 88 unit.

Jenis Kendaraan	Sumber	Luasan/unit	Perhitungan	Luas
Parkir Pengunjung dan Penyewa				
Parkir Mobil	Neufert	13,5 m ²	(13.5 x 241 unit)	3,253.5 m ²
Sirkulasi	Analisa	50% Luas Parkir Mobil	3,253.5 x 0,5	1,626.75
Luas Total Parkir Mobil + Sirkulasi				4,880.25
Parkir Motor	Neufert	1,5 m ²	1,5 x 1205	1,807.5 m ²

Sirkulasi	Analisa	50% Luas Parkir Motor	1,807.5 x 0,5	903.75
Luas Total Parkir Motor + Sirkulasi				2,711.25
Luas Total Parkir Pengunjung dan Penyewa				7,591.5
Parkir Pengelola				
Parkir Mobil	Neufert	13,5 m ²	13.5 x 59 unit)	796.5m ²
Sirkulasi		50% Luas Parkir Mobil	796,5 x 0,5	398.25
Luas Total Parkir Mobil + Sirkulasi				1,194.75
Parkir Motor	Neufert	1,5 m ²	1,5 x 88	132
Sirkulasi		50% Luas Parkir Mobil	132,5 x 0,5	66
Luas Total Parkir Motor + Sirkulasi				198
Luas Total Parkir Pengelola				1,392.75
Luas Total Parkir				8,984.25

Tabel 4. 9. Pendekatan Kebutuhan Ruang Parkir
sumber: Analisa penulis dari berbagai sumber

8. Area Ruang Terbuka

Sebagai acuan, maka penulis menggunakan acuan perbandingan persentase area sebagai berikut:

Gross Floor Area = 100%

Area Produktif = 40%

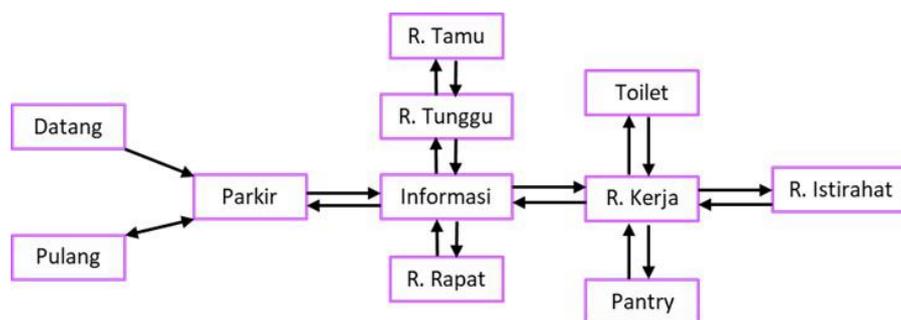
Area Non Produktif = 60% (rata-rata area non produktif bangunan komersial)

Area Non Produktif digunakan untuk sirkulasi, dalam pusat perbelanjaan dengan konsep *lifestyle center* ini berupa area retail terbuka, open space yang berupa taman, sitting group serta *padlets*, serta area pendukung lain yang berfungsi untuk membawa suasana lifestyle center ke dalam pusat perbelanjaan sebagai daya tarik bagi pengunjung.

4.1.5. Hubungan Sirkulasi

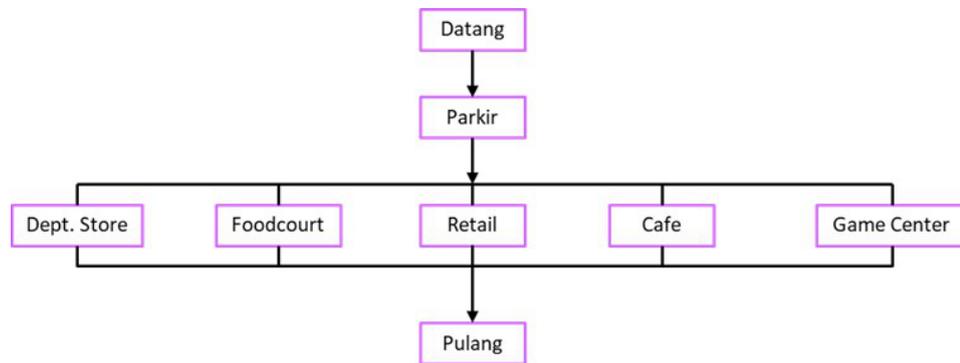
Mengacu pada analisa kebutuhan ruang, dapat disimpulkan hubungan sirkulasi dari pengguna sebagai berikut.

1. Hubungan Sirkulasi Pengguna Pengelola



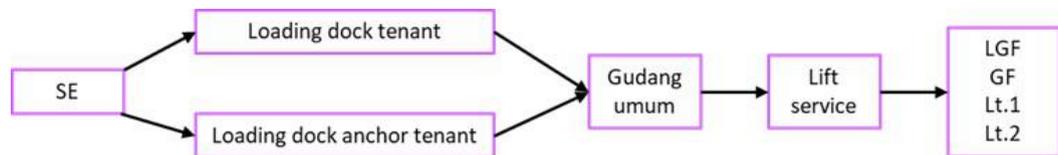
Gambar 4. 3. Diagram Hubungan Sirkulasi Pengguna Pengelola
sumber: Analisa Penulis

2. Hubungan Sirkulasi Pengunjung



Gambar 4. 4. Diagram Hubungan Sirkulasi Pengunjung
sumber: Analisa Penulis

3. Hubungan Sirkulasi Kebutuhan Bongkar Muat Barang

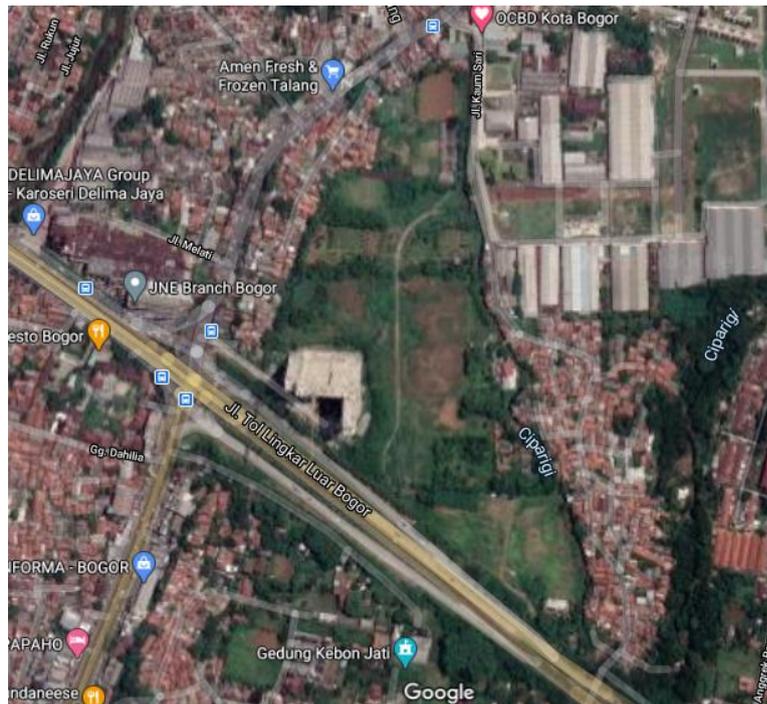


Gambar 4. 5. Diagram Hubungan Sirkulasi Kebutuhan Bongkar Muat Barang
sumber: Analisa Penulis

4.2. Pendekatan Aspek Kontekstual

4.2.1. Pemilihan Tapak

Tapak di pilih terdapat pada lokasi strategis pembangunan Kota Bogor yang diproyeksikan akan menjadi pusat perekonomian Kota Bogor ke depannya. Lokasinya yang tepat berada pada Jalan Raya Bogor – Jakarta membuat tapak terpilih berpotensi sebagai magnet pengunjung Jabodetabek.



Gambar 4. 6. Lokasi Tapak
sumber: Google Earth Pro

Wilayah yang dipilih termasuk ke dalam area pengembangan bisnis, atau mengutip dari Sosialisasi RTRW Kota Bogor merupakan Wilayah Pelayanan D, yang diproyeksikan jangka panjang sebagai salah satunya wilayah perkantoran, perdagangan dan juga jasa. Posisi yang terbilang strategis dinilai menjadi titik berat dalam pemilihan tapak.

4.2.2. Potensi Tapak

Tapak berada tepat pada lahan yang menjadi titik pusat pengembangan *Central Business District* baru yang dicanangkan pada Kecamatan Bogor Utara. Terkoneksi secara langsung melalui Jalan Raya Jakarta-Bogor. Berada titik perkembangan pembangunan kedepannya memberikan potensi terhadap tapak dalam perkembangannya ke depan sebagai salah satu opsi kunjungan wisata berbelanja pada Kota Bogor. Pencapaiannya melalui Jalan Raya Jakarta - Bogor membuka konektivitas terjangkau pada tapak tidak hanya kepada Kota Bogor, namun juga ke seluruh wilayah Jabodetabek. Tidak lupa keterjangkauannya pun berhadapan langsung dengan Jalan Raya Bogor.



Gambar 4. 7. Posisi Tapak terhadap Jalan Raya Jakarta-Bogor, dan Jalan Raya Bogor
sumber: Google Earth Pro

Lokasi yang strategis di mana tapak terletak tidak hanya kepada Jalan Raya Jakarta – Bogor dan Jalan Raya Bogor, namun persimpangan kedua jalan tersebut yang juga bertemu dengan jalan Kemang Baru dari arah barat juga Jalan Pajajaran membuat lokasi tapak terpilih berpotensi sebagai lokasi retail baru dengan akses terjangkau,

4.3. Pendekatan Aspek Teknis

4.3.1. Pendekatan Sistem Struktur

Pendekatan sistem struktur yang akan digunakan pada Lifestyle Center dan Shopping Mall di Kota Bogor harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- Keseimbangan, agar massa bangunan tidak bergerak
- Fungsional, agar sesuai dengan fungsinya yang didasarkan atas tuntutan besaran ruang, pola sirkulasi, sistem utilitas, dan lainnya.
- Estetika struktur merupakan bagian dari ekspresi arsitektur yang serasi dan logis.
- Kestabilan, bangunan tidak goyah akibat gaya luar dan punya daya tahan terhadap gangguan alam, misalnya gempa, angin besar, dan kebakaran.
- Kekuatan, berhubungan dengan kesatuan seluruh struktur yang menerima beban.
- Ekonomis, baik dalam pelaksanaan maupun pemeliharaan.

4.3.2. Sistem Modul

Teruntuk modul pada bangunan ini akan menggunakan sistem grid yang disesuaikan dengan kebutuhan ruangan. Beberapa faktor yang mempengaruhi terbentuknya modul bangunan, antara lain :

- Jalur sirkulasi,
- Tata letak perabot, dan
- Dimensi bahan bangunan yang ada di pasaran
- Komposisi massa bangunan

4.4. Pendekatan Aspek Kinerja

4.4.1. Sistem Pencahayaan

Dengan konsep *lifestyle center* digabung *shopping mall* memiliki perpaduan antara arsitektur dan lansekap maka pada siang hari sistem tata cahaya mengoptimalkan terang langitm terutama pada area *outdoor*. Pada area indoor yaitu shopping mall, tata cahaya memanfaatkan skylight ataupun atriumdengan naungan atap kaca. Sistem pencahayaan pada fasad dan ruang *indoor*.

- Pencahayaan Langsung

Mengarahkan cahaya ketitik yang gelap/mebutuhkannya. Jadi, cahaya lampu langsung ke objekyang perlu diterangi, sehingga efisien. Pencahayaan langsung dari lampu titik (misal lampu pijar) akanmemberikan bayangan kuat dan tegas. Ini sangat bagus untuk tujuan dekoratif.

- Pencahayaan langsung ke Langit-langit Berornamen

Mengusahakan sumber cahaya tidak terlihat, hanya pendar cahaya ornament saja yang terlihat. Terlalusedikit lampu akan membuat bayangan terlalu kuat, sebaliknya terlalu banayak lampu akan menghilangkan detail

- Kualitas Permukaan Ruang

Refleksi cahaya permukaan ruang akan berpengaruh langsung pada tingkat gelap-terang ruang tersebut; ruang yang membutuhkan tingkat cahaya tinggi sebaiknya menggunakan warna-warna dengan bilangan pantul tinggi yaitu warna-warna muda.Memakai lampu dengan intensitas tinggi diruangan yang dindingnya berefleksi rendah (warna-warna gelap) akan membuat tidak nyaman karena perbedaan kecerlangan antara lampu dengan dinding terlalu tajam. –

- Memberi Kesan Pada Lingkungan

Kesan luas ruangan dapat dicapai dengan membuat intensitas penerangan dinding lebih tinggi daripencahayaan umum ruangan .Warna dingin dinding akan menambah kesan lebar. Disamping itu , kaca akan menambah kesan luas ruangan Kesan santai dapat dicapai dengan menghindari kesilauan . Lampu meja , lampu aksen , atau lampu penyiram dinding dapat dipakai. Dimmer dapat dipakai agar tingkat cahaya dapat disesuaikan kebutuhan . Sumber cahaya disembunyikan ,redup, warna lembut , dinding tidak terlalu terang , dan langit agak gelap

Sementara tata cahaya pada area *outdoor* pada *pedestrian lifestyle center* maupun hall outdoor akan menggunakan lampu – lampu pencahayaan jalan dan lampu taman dengan dekorasi juga menyesuaikan ketinggian juga terang lampu agar nyaman dipandang pejalan kaki juga pengendara

4.4.2. Sistem Peghawaan/Pengkondisian Ruang

Penghawaan alami dengan cara cross ventilation untuk memaksimalkan proses sirkulasi udara dalam ruang semi outdoor. Pada penghawaan ruang retail dan tenant menggunakan sistem air conditioner central.

4.4.3. *Sistem Jaringan Air Bersih*

Sumber utama air bersih berasal dari jaringan PAM, selain itu juga memanfaatkan sumber air danau. sistem distribusi air bersih menggunakan up feed system, juga air daur ulang untuk pemanfaatan air non-konsumsi.

4.4.4. *Sistem Pembuangan Air Kotor*

Sistem pembuangan air kotor dibedakan menjadi 2 yaitu :

a. Sistem pembuangan air bekas

Air bekas yang dimaksud adalah air bekas cucian pakaian, cucian peralatan makan, atau peralatan memasak dan beberapa macam cucian lainnya. Pipa pembuangan digunakan pipa-pipa PVC atau pipa beton dengan diameter yang diperhitungkan ukurannya. Mengingat panjang PVC 4 m, maka tiap 4 m dibuat sambungan atau dihubungkan dengan pipa-pipa lain. Untuk pipa vertikal, hubungannya menggunakan sambungan dengan sudut lebih kecil dari 90 derajat sehingga tidak terjadi air mengalir balik. Pembuangan air bekas ini dapat dialirkan ke saluran lingkungan atau saluran kota.

b. Sistem pembuangan air limbah

Air limbah adalah air bekas buangan yang bercampur kotoran atau air yang berasal dari lavatory. Saluran air limbah di tanah atau di dasar bangunan dialirkan pada jarak sependek mungkin dan tidak diperbolehkan membuat belokan-belokan tegak lurus, dialirkan dengan kemiringan 0,5 – 1 % ke dalam septictank.).

4.4.5. *Sistem Jaringan Listrik*

Sumber listrik berasal dari PLN tanpa ada sumber listrik cadangan, dari jaringan listrik PLN disalurkan ke ruang panel pada tiap blok untuk dibagi ke unit-unit retail. Pada saat darurat, Pemanfaatan genset akan dioptimalkan pada area area tertentu.

4.4.6. *Sistem Transportasi Vertikal*

Sistem transportasi vertical akan menggunakan eskalator dengan kemiringan 35 derajat yang akan diinstal sebanyak 4 buah di kawasan. Selain hal tersebut juga akan dipasang lift penumpang berjumlah 4 buah dan lift servis yang juga berjumlah 4.

4.4.7. *Sistem Pembuangan Sampah*

Pembuangan sampah unit hunian dilakukan secara mandiri ke TPS dengan sistem pemisahan sampah organik dan anorganik.

4.4.8. *Sistem Pencegah Kebakaran*

Instalasi pemadam api pada bangunan tinggi menggunakan peralatan pemadam api instalasi tetap. Sistem deteksi awal bahaya (Early Warning Fire Detection), yang secara otomatis memberikan alarm bahaya atau langsung mengaktifkan alat pemadam. Terbagi atas dua bagian, yaitu sistem otomatis dan sistem semi otomatis.

Pada sistem otomatis, manusia hanya diperlukan untuk menajada kemungkinan lain yang terjadi. Sistem deteksi awal terdiri dari :

- a. Alat deteksi asap (smoke detector)
Mempunyai kepekaan yang tinggi dan akan memberikan alarm bila ada asap di ruang tempat alat tersebut dipasang
- b. Alat deteksi nyala api (flame detector)
Dapat mendeteksi adanya nyala api yang tidak terkendali dengan cara menangkap sinar ultraviolet yang dipancarkan nyala api tersebut.
- c. Hydrant kebakaran
Hidran kebakaran adalah suatu alat untuk memadamkan kebakaran yang sudah terjadi dengan menggunakan alat baku air. Jumlah pemakaian hidran adalah satu buah per luasan 800m² . Hidran ini dibagi menjadi:
 - Hidran kebakaran dalam gedung
Selang kebakaran dengan diameter antara 1,5"-2" harus terbuat dari bahan yang tahan panas, dengan panjang 20-30 meter
 - Hidran kebakaran di ruang luar
Hidran di ruang luar menggunakan katup pembuka dengan diameter 4" untuk 2 koping, diameter 6" untuk 3 koping dan mampu mengalirkan air 250 galon/menit atau 950 liter/menit untuk setiap koping.
- d. Sprinkler
Alat ini bekerja bila suhu udara di ruangan mencapai 60 °C – 70 °C. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air. Setiap sprinkler head dapat melayani luas area 10-20m² dengan ketinggian ruangan 3 meter. Jarak antara dua sprinkler head biasanya 4 meter di dalam ruangan dan 6 meter di koridor. Sprinkler biasanya diletakkan di dalam ruangan dan koridor.
- e. Fire Extenghuiser
Berupa tabung yang berisi zat kimia, penempatan setiap 20-25 meter dengan jarak jangkauan seluas 200-250 cm.

4.4.9. Sistem Komunikasi

Berdasarkan penggunaannya, sistem telekomunikasi dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu :

- 1) Komunikasi Internal
Komunikasi yang terjadi dalam satu bangunan. Alat komunikasi ini antara lain intercom, handy talky (untuk penggunaan individual dua arah). Biasanya digunakan untuk komunikasi antar pengelola atau bagian keamanan. Untuk sistem ini menggunakan PABX (Private Automatic Branch Exchange)
- 2) Komunikasi Eksternal
Komunikasi dari dan keluar bangunan. Alat komunikasi ini dapat berupa telepon maupun faximile. Biasanya digunakan untuk komunikasi keluar oleh pengelola

4.4.10. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan penangkal petir elektrostatis, merupakan penangkal petir modern yang menggunakan sistem E.S.E (Early Streamer Emission) . Dengan pertimbangan radius perlindungannya lebih luas yaitu mecapai 150m.

4.4.11. Sistem Keamanan

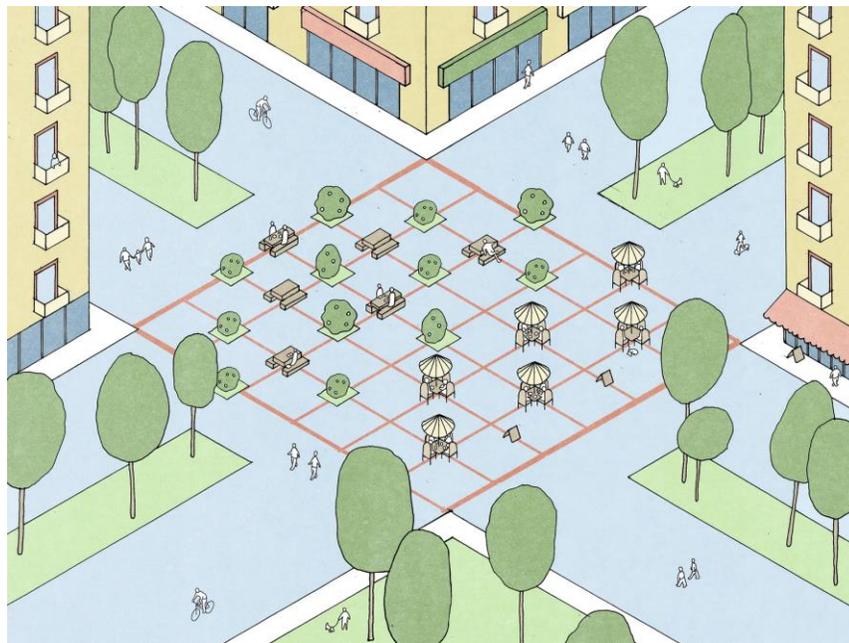
Sistem pengamanan dengan penerapan teknologi seperti pemakaian kamera monitor (CCTV) memudahkan pemantauan keamanan secara menyeluruh pada bangunan tanpa kehadiran petugas keamanan

4.5. Pendekatan Aspek Arsitektural

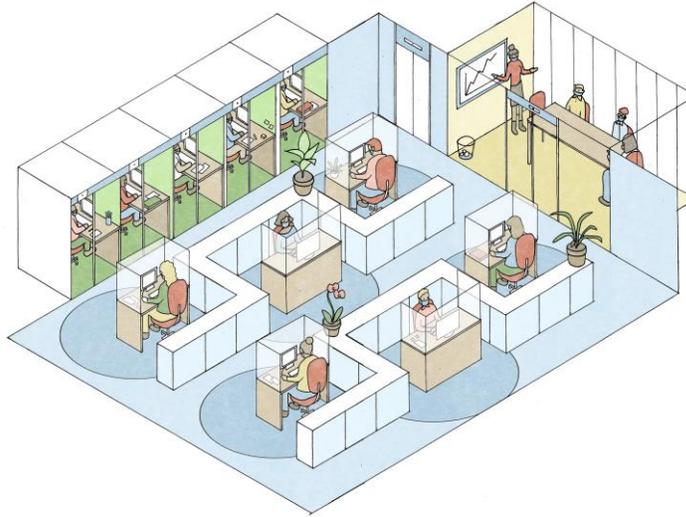
Dalam era kehidupan sosial baru pada, dan setelah masa pandemi Covid-19, akan diperlukannya perkembangan dalam desain bangunan dan lanskap. WHO merekomendasikan jarak *physical distance* antara individu yang satu dengan yang satunya minimal yakni 1 meter. Di luar dari *physical distancing*, terdapat juga himbauan *social distancing* yakni menjauhkan diri dari titik keramaian demi mengurangi resiko tertularnya virus Covid-19. Pandemi Covid-19 merubah telah pandangan terhadap desain arsitektural sebuah ruang dan hubungannya terhadap pengguna di dalamnya. Untuk ke depannya, aspek – aspek arsitektural terhadap perancangan akan mempertimbangkan poin – poin baru yang sebelumnya belum dipertimbangkan dalam suatu desain. Berkiblat kepada himbauan WHO terhadap upaya – upaya menekan penyebaran virus Covid-19, terdapat beberapa penyesuaian dalam desain arsitektur sebagai bentuk penyesuaian terhadap himbauan tersebut.

1. *Physical Distancing – Pendekatan Sirkulasi*

Himbauan *physical distancing* yang telah disinggung di atas memiliki peranan penting dalam pencegahan penyebaran virus Covid-19 yang dapat menyebar melalui droplets cairan tubuh manusia di udara. Himbauan minimal jarak satu meter antar individu untuk menghindari terpaparnya virus dan mengurangi resiko terjangkit virus Corona, terdampak dan terlihat pada jarak sirkulasi manusia yang melebar mengikuti himbauan tersebut, dalam menghindari fenomena *crowded area* dan meminimalisir jarak yang berhimpit antara satu individu dengan individu lainnya.



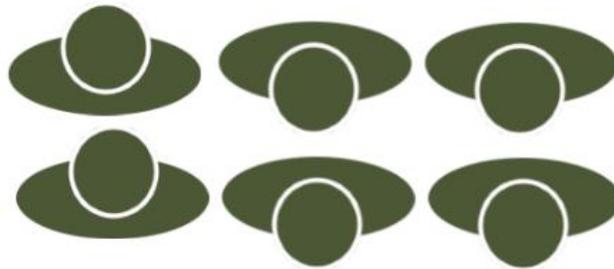
Gambar 4. 2. Sumber: newyorker.com



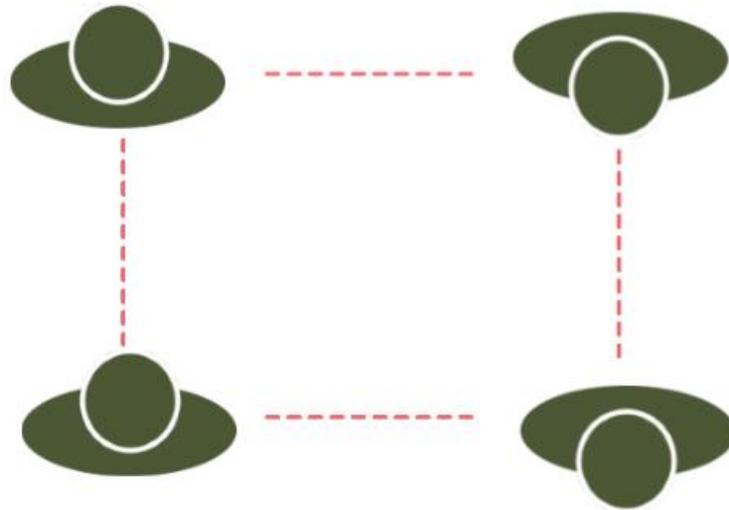
Gambar 4. 8. Ilustrasi oleh Emma Roulette untuk *newyorker.com*

2. *Social Distancing – Jarak dalam Area Publik*

Himbauan menjauhkan diri dari keramaian membuat desain arsitektur akan justru menghindari pemusatan titik keramaian seperti mengadakan open theater atau pun satu plaza yang terbuka. Approach desain yang dapat diambil ialah memecah titik keramaian menjadi titik – titik area kegiatan kecil yang memiliki jarak antar satu sama lain.



Gambar 4. 9. Kondisi sebelum pandemi, masih memungkinkan untuk adanya crowd berkerumun
sumber: Analisa Penulis



Gambar 4. 10. Kondisi pada Kehidupan New Normal, kecenderungan menghindari kerumunan
sumber: Analisa Penulis

3. Preferensi terhadap ruang terbuka

Berkaca pada himbauan WHO yang menyarankan untuk menghindari enclosed space dalam mengadakan pertemuan atau suatu kegiatan berkumpul, di mana enclosed space dapat meningkatkan resiko terjangkit virus Covid – 19. Fokus desain pada open space dan accessible landscaping sebagai pendekatan desain arsitektural daripada pembangunan bangunan massif dan tertutup.