

Perubahan Bentuk dan Tatanan Massa Bangunan Akibat Penambahan Fungsi Bangunan di Paskal Hypersquare Bandung

Dewi Parliana¹, Reza Pahlawan¹, Rionaldi Gumilar¹, Rizki Aditya N.¹,
Luthfi Fauzan F.A.¹

¹ Program Studi Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain
Itenas, Institut Teknologi Nasional Bandung
Email: dpar@itenas.ac.id

ABSTRAK

Kawasan Paskal Hypersquare adalah sebuah kawasan komersial yang berlokasi di kawasan pusat kota Bandung. Meningkatnya pembangunan pusat perbelanjaan di kota Bandung memberikan pengaruh terhadap kawasan ini. Hal ini ditunjang oleh lokasi strategis karena dekat dengan Stasiun Kereta Api dan Bandara, mudahnya pencapaian dan masih memungkinkan melakukan perluasan lahan dengan membeli lahan perkampungan yang terletak di bagian belakangnya. Sejalan dengan perluasan lahan maka terjadi pula penambahan fungsi baru, yaitu Mal Paskal 23 yang menjadi sebuah destinasi wisata tidak hanya oleh masyarakat Bandung tetapi juga masyarakat dari luar Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari dampak dari ekspansi atau perluasan lahan terhadap tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan di kawasan Paskal Hypersquare. Studi dimulai dengan studi literatur untuk mencari tahu sejarah dan kondisi awal pusat perbelanjaan ini. Dengan melakukan observasi ke lapangan diperoleh data perubahan dan penambahan massa bangunan untuk fungsi lain, yaitu hotel dan pendidikan. Ke dua fungsi baru tersebut bukan merupakan fungsi perdagangan. Apakah penambahan fungsi baru ini sesuai dengan RDTR kota Bandung? Diharapkan kasus ekstensi yang terjadi pada beberapa pusat perbelanjaan di kota Bandung dapat sejalan dengan RDTR sehingga pembangunan pusat perbelanjaan dapat meningkatkan pendapatan Daerah yang berdampak terhadap meningkatnya pendapatan dan kesejahteraan masyarakat kota Bandung.

Kata kunci: Paskal Hypersquare, Ekstensi, Tata Guna Lahan, Bentuk dan Massa Bangunan, Aspek Bangunan penulisan, persiapan makalah.

ABSTRACT

The Paskal Hypersquare area is a commercial area located in the downtown area of Bandung. The increasing development of shopping centers in Bandung city has an influence on this area. This is supported by a strategic location, close to the Railway Station and Airport, easy to reach and it is still possible to expand the land by buying a village located at the back. In line with the expansion of the land, there was also the addition of a new function, namely Paskal 23 Mall which became a tourist destination not only by Bandung' people but also people from outside Bandung. This research aims to study the impact of land expansion or expansion on land use, building form and massing in the Paskal Hypersquare area. The study begins with a literature study to find out the history and initial condition of this shopping center. By field observation data on changes and additions of building mass for other functions are obtained, namely hotels and education. Both are not trading functions. Is the new function addition in accordance with the RDTR of Bandung? It is hoped that the extension cases that occur in several shopping centers in Bandung city can be in line with the RDTR so that the development of shopping centers can increase regional income which has an impact on increasing the income and welfare of Bandung.city's people.

Keywords: Paskal Hypersquare, Extension, Land Use, Building Form and Massing, Building Aspects

1. PENDAHULUAN

Bandung sebagai ibu kota menjadi salah satu motor roda perekonomian yang besar pengaruhnya bagi Provinsi Jawa Barat. Hal ini terlihat dari perkembangan pusat perbelanjaan (Mal) di Kota Bandung yang berkembang pesat. Saat ini terdapat lebih dari 23 Mal yang tersebar di beberapa lokasi untuk melayani tidak hanya kota Bandung tetapi ber skala provinsi. Kondisi ini dapat mempertahankan citra kota Bandung sebagai surga belanja yang menjadikan pusat perbelanjaan sebagai daya tarik dan menjadi destinasi wisatawan berkunjung ke kota Bandung. Perkembangan mal di Kota Bandung mengalami transformasi karena penambahan fungsi dan massa bangunan. Pada kurun waktu 3 tahun, tahun 2014 hingga 2017 terdapat sembilan mal (sewa dan strata) baru di kota Bandung, seperti diutarakan R. Darwis dkk [1].

Selain mal, wisatawan tertarik pula mengunjungi berbagai pusat perbelanjaan di kota Bandung. Kunjungan ini terutama pada beberapa pusat perbelanjaan (Shopping Centre) yang menggabungkan perdagangan eceran atau ritel dalam satu bangunan atau sebuah kompleks, salah satunya adalah Paskal Hypersquare. Melihat kepada pengertiannya penggabungan beberapa ritel ini masih sesuai dengan definisi pusat perbelanjaan, yaitu sebuah bangunan yang terdiri dari beberapa toko eceran, terdapat satu atau lebih toko serba ada, toko grosir, dan tempat parkir, seperti dituliskan oleh Ms. K Hameli [2] dan M.Pitt and Z.N Musa [3].

Paskal Hypersquare adalah kawasan pertokoan relative baru di Kota Bandung yang saat ini telah menambahkan beberapa fungsi baru, seperti mal, hotel, dan kampus. Sebelum direnovasi kawasan ini merupakan kompleks ruko dan food court dengan nama Paskal Hypersquare yang dibangun pada lahan seluas ± 117.000 m². Setelah menambah luas lahan, didirikanlah Mal Paskal 23 yang menjadi sebuah shopping mall dan menjadi pusat ritel fesyen dengan brand-brand ternama baik brand lokal maupun brand Internasional. Bangunan Mal Paskal 23 menawarkan sebuah bangunan yang nyaman dan leluasa dalam berbelanja dengan gaya arsitektur modern. Lokasi Paskal Hypersquare di kawasan pusat kota serta dekat dengan salah satu gerbang masuk Kota Bandung yaitu Stasiun Kereta Api mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhannya. Oleh karenanya Paskal Hypersquare menarik untuk dijadikan bahan kajian khususnya mengenai elemen perancangan kota yang berkaitan dengan aspek urban infill development seperti dituturkan C. Muniyati and J.H Drummond yang dapat mengakibatkan penurunan ruang terbuka hijau di kota [4].

Adapun yang dimaksud dengan elemen massa kota menurut Hamid Shirvani (1985) adalah land use, building form and massing, circulation and parking, open space, pedestrian ways, activity support, signage and preservation [5]. Sedangkan menurut Madanipour (2017) bentuk dan massa bangunan yang direncanakan dapat membentuk sebuah kota dan membentuk hubungan antar bangunan yang sudah ada (6). Selain teori dari ke dua pakar tersebut aspek aspek lain yang dikaji adalah: warna, tekstur, material, skala, langgam, Garis Sempadan Bangunan, KDB, KLB, kepejalan dan ketinggian bangunan, massa kota serta kontekstual dengan bangunan di sekitarnya.

Dengan perluasan lahan terdapat massa bangunan yang membentuk skyline kawasan. Menurut perkumpulan arsitek dunia International Union Architect dikatakan bahwa skyline adalah keseluruhan atau sebagian titik pandang kota yang terdiri dari gedung-gedung dan berbagai ornamen kota yang membelakangi langit. Dengan kata lain, skyline dapat menjadi sebuah artifisial garis langit yang dibentuk dari keseluruhan ornamen sebuah kota. Skyline memiliki fungsi layaknya sidik jari bagi sebuah kota, sehingga tidak pernah ada dua atau lebih kota yang memiliki ciri yang sama dalam hal titik pandangnya. [7][8].

Tujuan dari studi ini adalah untuk memperlihatkan bagaimana perkembangan perubahan tatanan massa bangunan perluasan dengan penambahan tiga fungsi baru. Selain itu apakah penambahan ketinggian bangunan akan berpengaruh terhadap skyline yang terbentuk pada kawasan tersebut, Bagaimana adaptasi bentuk massa baru terhadap bangunan lama sehingga dapat menjaga keharmonisan kawasan?

Diharapkan studi ini dapat memberikan manfaat bagi perancang kota dan arsitektur dengan memberikan pengetahuan mengenai pengembangan sebuah kawasan kota yang menambah fungsi baru sehingga dapat menambah wawasan mengenai sebuah transformasi pada kawasan kota..

2. METODOLOGI

Dalam kajian perubahan massa bangunan Paskal Hypersquare dengan penambahan Mal Paskal 23, pendekatan studi yang digunakan adalah deskriptif analitis [9][10], yaitu suatu studi yang menggambarkan kondisi objek sebelum dan setelah adanya perubahan secara diakronik. Metode ini digunakan untuk membahas penambahan Mal Paskal 23 ditinjau dari teori urban design Hamid Shirvani yang membahas mengenai elemen kota serta bentuk dan massa bangunan terhadap elemen yang terbentuk di kawasan Paskal Hypersquare. Dilakukan observasi ke lapangan untuk mencari data mengenai perubahan tatanan, bentuk massa dan elemen kota yang baru. Setelah itu data diolah untuk didefinisikan sehingga dapat menginterpretasikan hal yang dibahas secara teratur dan sistematis.

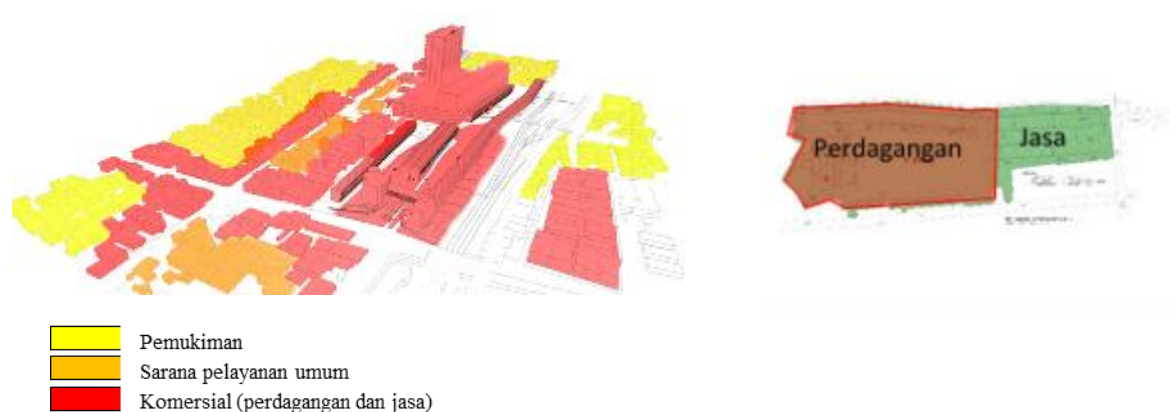
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Studi ini akan menganalisis Tata Guna Lahan dan Zoning Kawasan, Kulit Bangunan yang meliputi: warna, tekstur, material dan langgam. Selain itu dianalisis pula mengenai Intensitas bangunan yang meliputi: KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), GSB (Garis Sempadan Bangunan), skala bangunan, *skyline* dan kontekstual bangunan Paskal Hypersquare terhadap bangunan di sekitarnya.

3.1. Tata Guna Lahan dan Zoning Kawasan

Zoning pada kawasan pada umumnya adalah perdagangan dan jasa.

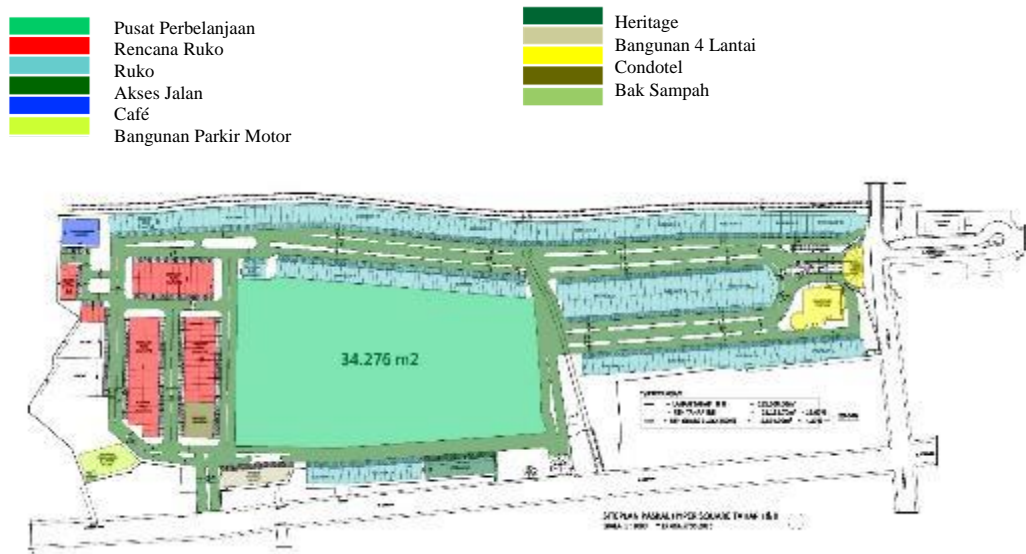
A. Terdapat beberapa fungsi di dalam kawasan Paskal *Hypersquare* yaitu bangunan ruko, area parkir, bangunan mal Paskal 23. Kawasan Paskal *Hypersquare* berada pada kawasan dengan tata guna lahan yang sesuai dengan yang direncanakan oleh Pemerintah Kota Bandung seperti tertera pada RDTR Kota Bandung. Terlihat zoning kawasan yang sesuai dengan tata guna lahan (gambar 3.1).



Gambar 3.1 Zoning Kawasan Paskal Hypersquare

B. Pembangunan gedung Mal 23 diletakan pada lahan perluasan yang semula adalah kampung sehingga Mal 23 mempunyai dua akses; dari depan (Jl. Pasirkaliki) dan samping belakang (Jl. Kebon Jati). Oleh karenanya pembangunan massa baru ini tidak mengganggu aktifitas di Paskal Hypersquare

sehingga memberikan keleluasaan ruang pada saat pelaksanaan pembangunan. Setelah perluasan bentuk tapak persegi panjang, menyorok ke belakang dan merupakan bentuk tapak yang cukup ideal untuk perancangan sebuah pusat perbelanjaan, seperti terlihat pada gambar 3.2 di bawah ini.



Gambar 3.2 Rencana Site Paskal 23

3.2. Analisis Kulit Bangunan

Aspek bangunan yang akan dikaji pada bagian ini antara lain warna, material, tekstur, dan langgam.

A. **Aspek warna bangunan** warna yang ada di alam terdiri dari 4 kelompok warna, yaitu: warna primer, sekunder, tersier, dan warna netral. Warna pada kawasan terdiri dari beraneka warna: pada entrance memakai warna terakota (gambar 3.3), kemudian beraneka warna dasar: merah, kuning, merah muda, dan biru pada bangunan ruko (lihat gambar 3.4), sesuai dengan selera pemilik ruko, serta warna monokrom hitam, abu, dan putih pada bangunan Mal Paskal 23, seperti terlihat gambar 3.5.



Gambar 3.3 Warna Entrance Kawasan Paskal *Hypersquare*

Perubahan Bentuk dan Tataan Massa Bangunan Akibat Penambahan Fungsi Bangunan di Paskal Hypersquare Bandung



Gambar 3.4 Warna Bangunan Ruko

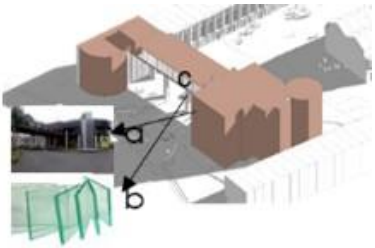




Gambar 3.5 Warna Mal Paskal 23

B. Aspek material fasade pada bangunan;

Sustainable Arsitektur dalam konsep terapan arsitektur mendukung konsep berkelanjutan yang terutama berkaitan dengan penggunaan material bangunan. Konsep ini bertujuan untuk mempertahankan keberadaan sumber daya alam. Hal ini berkaitan dengan umur, potensi vital sumber daya alam dan lingkungan ekologis manusia, seperti sistem iklim planet, sistem pertanian, industri, kehutanan, dan arsitektur. Material yang digunakan pada façade bangunan-bangunan dapat dilihat pada penjelasan (tabel 3.6) di bawah ini:

Tabel 3.6 Material pada Mal Paskal 23

Elemen Bangunan	Material
	Material yang digunakan pada bangunan <i>entrance</i> menggunakan perpaduan kaca dan aluminium
	Material yang digunakan pada bagian fasad bangunan ruko ialah perpaduan kaca dan dinding ½ bata

Elemen Bangunan	Material
	Material pada Mal Paskal 23 yaitu dinding 1/2 bata dengan kulit bangunan perpaduan Aluminium Composite Panel, beton, dan kaca

C. Aspek tekstur material bangunan

Artificial texture atau tekstur buatan adalah tekstur yang dibuat dan merupakan hasil kreatifitas, seperti: kertas, logam, kaca, plastik. Adapun *natural texture* adalah wujud permukaan bahan yang terdapat di alam, bukan buatan tangan manusia, seperti: batu, pasir, kayu, rumput, dan sebagainya.

Adapun yang dimaksud dengan tekstur primer adalah tekstur yang terdapat pada bahan yang hanya dapat dilihat dari jarak dekat, sedangkan tekstur sekunder adalah tekstur yang dibuat dalam skala tertentu untuk memberikan kesan visual yang proporsional dari jarak jauh.

Bangunan ruko di kawasan Paskal *Hypersquare* mempunyai tekstur yang halus jika dilihat dari jarak pandang tertentu karena menggunakan *finishing* cat dengan efek yang halus. Bagian *entrance* memiliki tekstur yang halus karena menggunakan material *Aluminium Composite Panel* (ACP) dan kaca. Bangunan Mal Paskal 23 memiliki tekstur yang halus karena menggunakan material ACP pada beberapa bagian fasadnya (gambar 3.7).



Gambar 3.7 Tekstur Ruko Paskal *Hypersquare*

D. Laggam Bangunan

Pada beberapa bangunan yang ada di kawasan Paskal *Hyper Square* menggunakan campuran laggam vernakular dan modern. Kondisi ini terlihat pada bentuk bangunan yang melintasi iklim seperti penggunaan atap datar dan bentuk bangunan modern yang mengikuti konsep *form follows function*. Akan tetapi di beberapa aspek kawasan Paskal *Hypersquare* juga memperhatikan budaya sekitar yang dapat dilihat dari penggunaan dekorasi dengan material tradisional berupa bambu sehingga dapat dikatakan bahwa kawasan ini mengkolaborasikan 2 laggam, modern dan vernakular bisa dilihat pada gambar 3.8 ini.

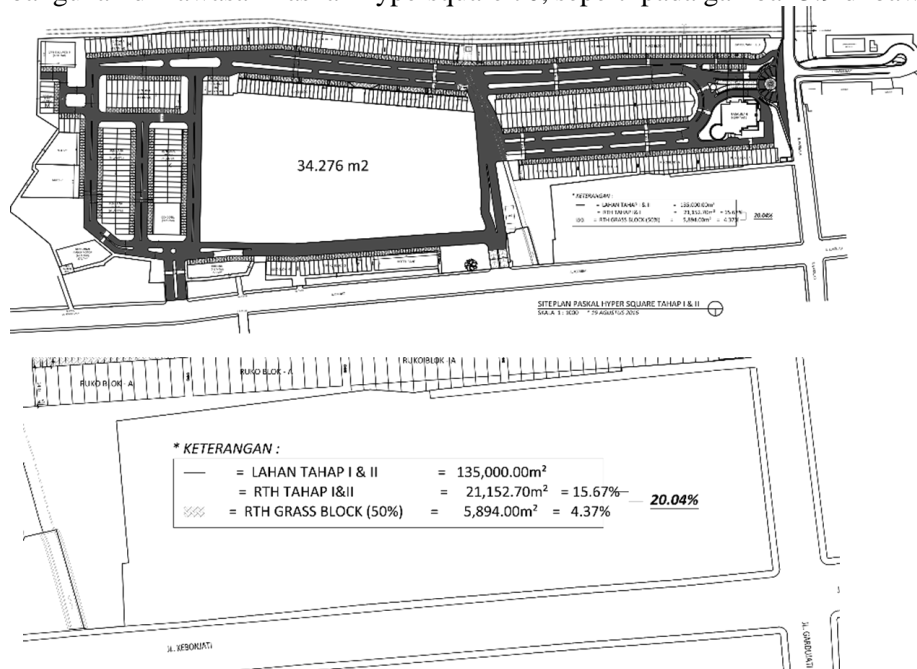


Gambar 3.8 Laggam Kawasan Paskal *Hypersquare*

3.3. Intensitas Bangunan

Pada bagian ini akan dikaji mengenai berbagai peraturan dan *Skyline* bangunan.

A. Aspek Koefisien Dasar Bangunan; Berdasarkan pada peraturan RTRW Kota Bandung tahun 2011, menerangkan bahwa kawasan perdagangan dan jasa untuk sub wilayah kota KDB sebesar 70 % dengan Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%. Hal ini sesuai dengan ketentuan RDTR kota sebagai kawasan komersial yang berlokasi di pusat kota dan berada di jalan arteri. Kondisi ini telah dipenuhi oleh pembangunan di kawasan Paskal Hypersquare 70, seperti pada gambar 3.9 di bawah ini.

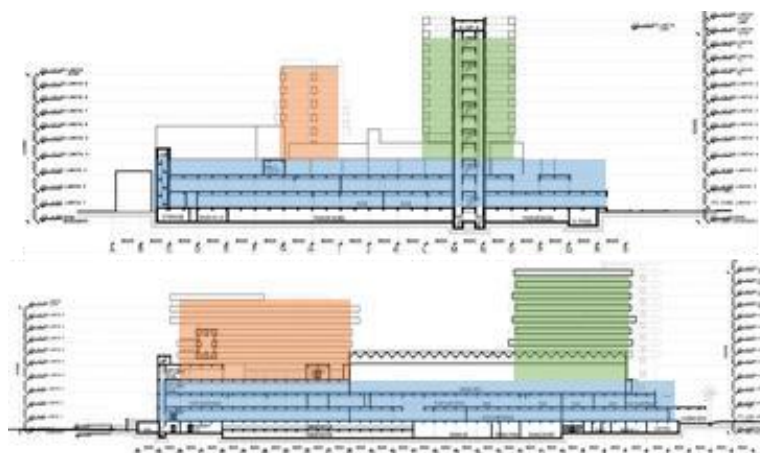


Gambar 3.9 Perhitungan Kawasan Paskal Hypersquare

B. Aspek Koefisien Lantai Bangunan

Berdasarkan peraturan RTRW Kota Bandung tahun 2011, kawasan perdagangan dan jasa untuk sub wilayah kota KLB sebesar 2,8 (luas lantai maksimal 40.000 m2).

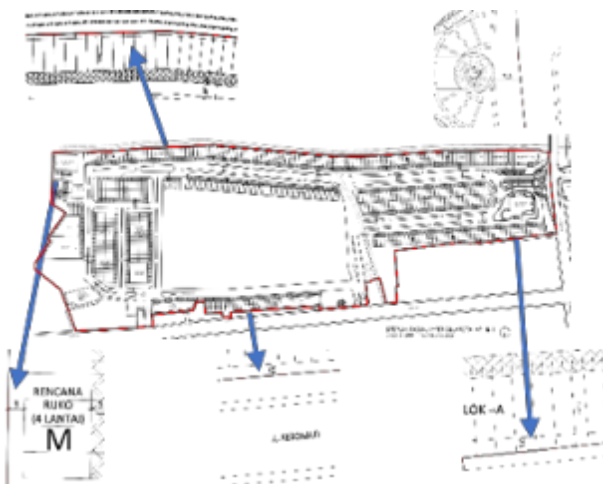
Pada gambar 3.10 menunjukkan potongan kawasan Paskal Hypersquare, terlihat tinggi bangunan Mal Paskal 23 sebanyak 3 lantai, hotel 6 lantai, dan kampus 9 lantai. Hal ini sesuai dengan ketentuan kawasan setempat yang tertera pada RDTR kawasan yaitu KLB sebesar 2,8.



Gambar 3.10 Ketinggian Bangunan Mal Paskal 23

C. Garis Sempadan Bangunan

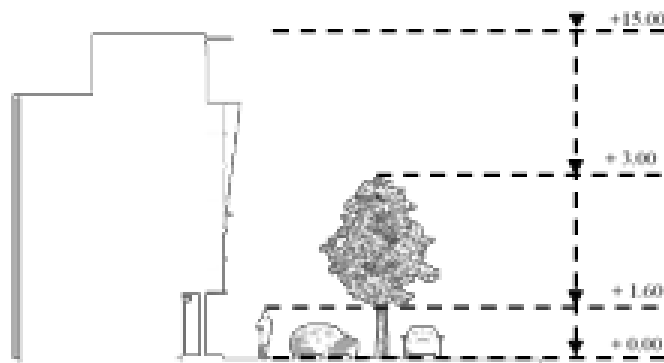
Berdasarkan pada peraturan RTRW Kota Bandung tahun 2011, kawasan perdagangan dan jasa untuk sub wilayah kota GSB pada jalan arteri memiliki standar minimum 15 m. Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada kawasan Paskal Hypersquare adalah 25 m sedangkan jarak dengan tetangga selebar 3,5 m, kondisi ini mengacu pada peraturan kawasan setempat tentang GSB pada kelas jalan arteri. (gambar 3.11)



Gambar 3.11 Garis Sempadan Bangunan pada Kawasan Paskal Hypersquare

D. Skala

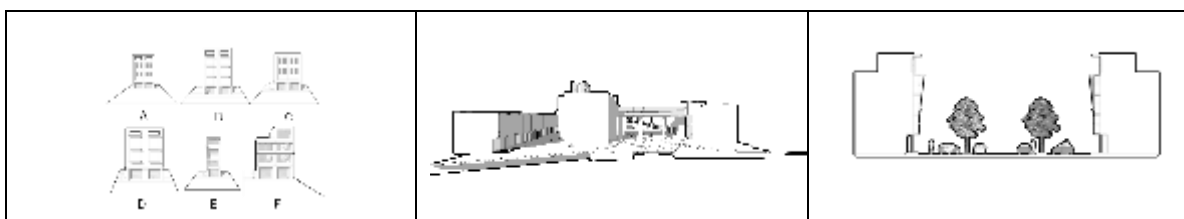
Perbandingan proporsi antara manusia dengan pohon 1 : 2, manusia dengan bangunan 1 : 10, dan bangunan dengan pohon 1 : 5. Pengamatan secara visual di lapangan, dengan adanya fungsi public pada bangunan bangunan di kawasan Paskal *Hypersquare*, dapat di simpulkan bahwa skala megah lebih mendominasi di kawasan tersebut, Hal ini dikarenakan terdapat bangunan-bangunan tinggi dan badan jalan yang sangat lebar, seperti gambar 3.12.

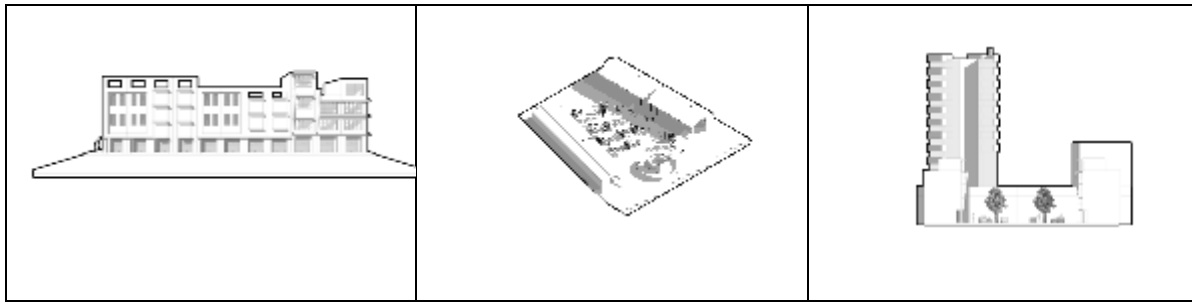


Gambar 3.12 Skala Perbandingan Kawasan Paskal Hypersquare

E. Kontekstual terhadap Bangunan sekitar

Bangunan di kawasan Paskal *Hypersquare* didominasi oleh bangunan modern dengan bentuk dasar persegi dan persegi panjang regular, serta tidak memiliki langgam yang kontras secara spesifik sehingga hubungan antara Mal Paskal 23 dengan bangunan eksisting terlihat harmoni (gambar 3.13).

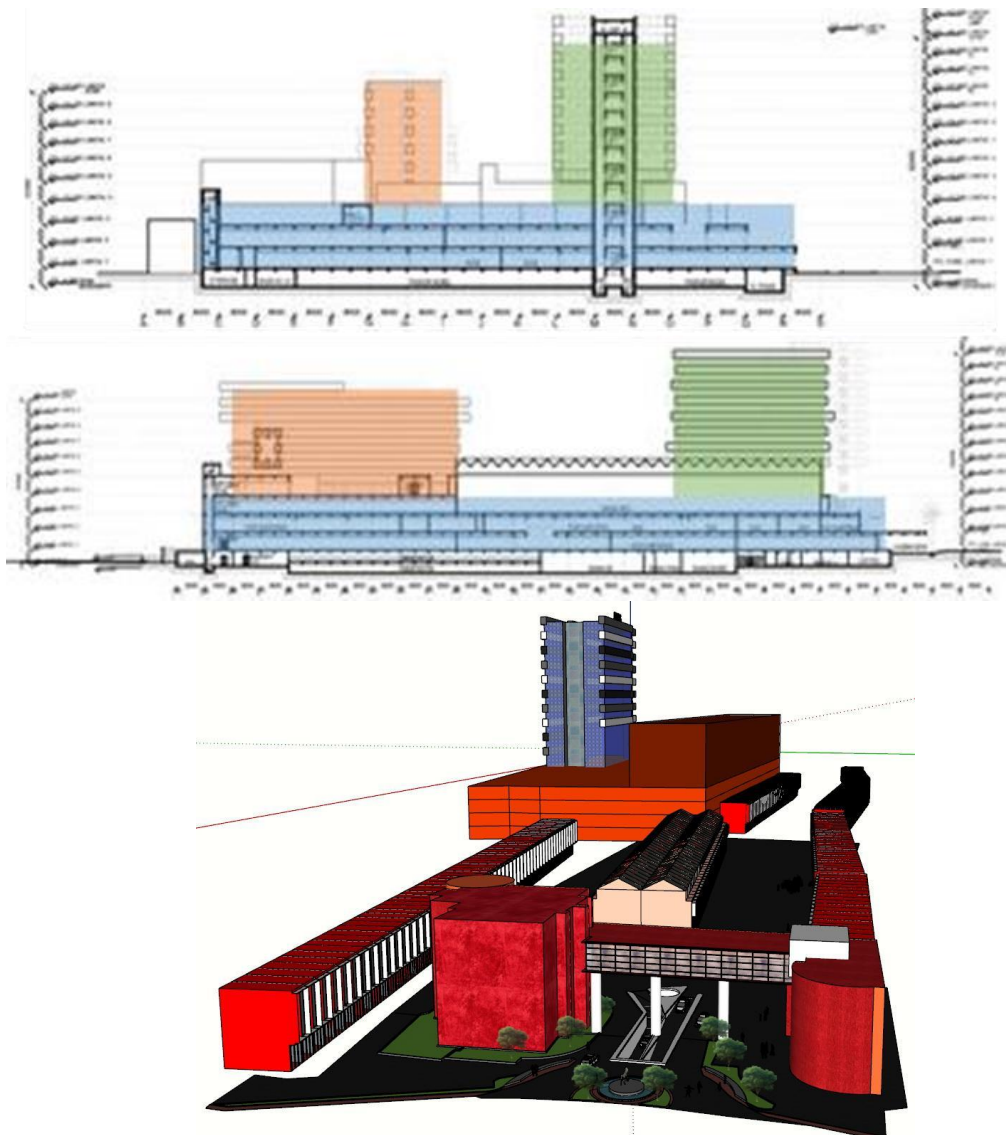




Gambar 3.13 Kontekstual pada Kawasan Paskal *Hypersquare*

F. Skyline

Skyline yang terbentuk pada kawasan Paskal *Hypersquare* secara keseluruhan membentuk garis yang dinamis bergelombang. Terbentuk ruang ruang di antara bangunan tinggi, dan tidak terbentuk massa yang membentuk benteng masif. Secara skala keseluruhan bangunan terlihat cukup proporsional, seperti pada gambar 3.14.



Gambar 3.14 *Skyline* pada kawasan Paskal *Hypersquare*

4. SIMPULAN

Tata guna lahan pada kawasan Paskal *Hypersquare* berada di zona merah dengan fungsi perdagangan dan jasa yang sesuai dengan RDTR Kota Bandung. Tetapi pada bangunan Mal Paskal 23 terdapat beberapa fungsi, seperti mal (perdagangan), hotel (jasa) dan kampus (pendidikan) sehingga tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), GSB (Garis Sempadan Bangunan) tidak melebihi aturan yang ditetapkan. Adapun warna yang bervariasi membuat kawasan lebih semarak dipadukan dengan kombinasi langgam arsitektur modern dan vernakular yang diterapkan pada bangunan di kompleks tersebut. Bangunan Mal 23 terlihat megah seleyaknya sebuah pusat perbelanjaan modern sehingga dapat mencerminkan sebagai kawasan perdagangan yang berkelas. Hal ini diperkuat dengan *skyline* bangunan yang menjadi daya tarik kawasan dan ciri khas dari Paskal *Hyper Square* dengan deretan ruko yang terlihat harmonis dengan kawasan sekitarnya. Paskal *Hypersquare* berhasil menarik banyak wisatawan berkunjung ke kota Bandung, bentuknya yang berbeda dengan mal pada umumnya, lokasi strategis yang mudah di akses menjadi sebuah nilai positif. Selain itu fasilitas lengkap yang terdapat pada kompleks Paskal *Hyper Square*, seperti perbelanjaan, *retail*, *restaurant*, *food court*, hotel dan campus menjadikan kawasan ini sebagai *one stop shopping* yang ramai dikunjungi terutama pada akhir minggu dan hari libur nasional. Diharapkan pada masa pandemic dengan aturan kesehatan yang ketat Paskal *Hypersquare* dapat tetap menjadi fasilitas perbelanjaan yang aman dan nyaman.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini tidak dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak yang telah terlibat baik langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini kami menghaturkan rasa terimakasih yang tak terhingga kepada Bapak Andre, selaku staf DISTARU (Dinas Tata Ruang) Kota Bandung dan Bapak Vava Bensa Delaranto, S.T selaku General Manager - Project Development PT INDONESIAN PARADISE PROPERTY, TBK.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. Darwis, R. A. Hendraningrum, and Y. Adriani, "Kelayakan Fasilitas Publik Dalam Kawasan Industri Wisata Belanja Di Kota Bandung : Studi Kasus Terhadap Toilet Dan Musola," *J. Kaji. Bahasan dan Pariwisata*, 2016.
- [2] Ms. K. Hameli, "A Literature Review of Retailing Sector and Business Retailing Types," *Ilir. Int. Rev.*, vol. 8, no. 1, 2018, doi: 10.21113/iir.v8i1.386.
- [3] M. Pitt and Z. N. Musa, "Towards defining shopping centres and their management systems," *J. Retail Leis. Prop.*, vol. 8, no. 1, 2009, doi: 10.1057/rlp.2008.25.
- [4] C. Muniyati and J. H. Drummond, "Loss of urban green spaces in Mafikeng, South Africa," *World Dev. Perspect.*, vol. 19, 2020, doi: 10.1016/j.wdp.2020.100226.
- [5] H. Shirvani, "The Urban Design Process," *Newyork: Van Nostrand Reinhold Company*, 1985.
- [6] A. Madanipour, *Urban Design, Space and Society*. 2017.
- [7] A. W. Puspitasari and J. Kwon, "A Reliable Method for Visibility Analysis of Tall Buildings and Skyline: A Case Study of Tall Buildings Cluster in Jakarta," *J. Asian Archit. Build. Eng.*, vol. 00, no. 00, pp. 1–12, 2020, doi: 10.1080/13467581.2020.1787839.
- [8] T. De Matteis, S. Di Girolamo, and G. Mencagli, "Continuous skyline queries on multicore architectures," *Concurr. Comput.*, vol. 28, no. 12, 2016, doi: 10.1002/cpe.3866.
- [9] K. London and M. Ostwald, "Architectural Research Methods," *Nexus Netw. J.*, vol. 6, no. 1, pp. 51–53, 2004, doi: 10.1007/s00004-004-0006-7.
- [10] R. Luck, "Design research, architectural research, architectural design research: An argument on disciplinarity and identity," *Des. Stud.*, vol. 65, 2019, doi: 10.1016/j.destud.2019.11.001.