BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Batasan Dan Pengertian

Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan atau *Shopping Centre* merupakan salah satu fungsi yang dibutuhkan sebagai salah satu mata rantai dari kegiatan ekonomi dan sarana fisik perdagangan *(ULI 1977, Shopping centre Development Hand book)*.

Ungkapan Arsitektur Lokal

Arsitektur merupakan media komunikasi bagi masyarakatnya *(Eko Budihardjo, Jati Diri Arsitektur Indonesia)*. Pematang Siantar adalah kota transit wisata menuju Danau Toba yang berjarak ± 45 KM. Rumah Batak Toba yang berada di sekitar Danau Toba dengan arsitektur Batak Toba yang dominan diharapkan dapat menunjang pariwisata.

Faktor Penentu Penampilan Bangunan

Penentu dapat diartikan sebagai acuan atau menjadi patokan. Sedangkan penampilan bangunan adalah wujud fisik dari suatu bangunan.

Bangunan Pusat Perbelanjaan yang direncanakan menitik beratkan pada penampilan bangunan berarsitektur tradisional Batak Toba. Penampilan bangunan akan dimodifikasi antara Rumah Tradisional sebagai embrio dan

Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut dari fasilitas perdagangan ini.

Sebagai fasilitas komersial lama, Pasar Tradisional memakai unsur-unsur Arsitektur Tradisional sebagai ciri khas budaya daerah. Adanya usaha pada Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas komersial baru untuk menggunakan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan diharapkan lebih memperjelas keberadaannya sebagai pintu gerbang wisata Danau Toba.

1.2. Latar Belakang

1.2.1. Pertumbuhan Penduduk Dan Ekonomi

Kota Pematang Siantar adalah kota kedua terpenting dan terbesar setelah Medan di Sumatera Utara. Perkembangan kota ini termasuk cepat dibandingkan dengan kota setingkatnya (*BN Marbun, Kota Indonesia Masa Depan*).

Penduduk kota Pematang Siantar mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 2,75 % per tahun selama periode 1988 - 1992. Perkiraan jumlah penduduk kotamadya Pematang Siantar meningkat dari 224.562 jiwa pada tahun 1992 menjadi 289.154 jiwa pada tahun 2004 (*RTRWK PS 1994 - 2004*).

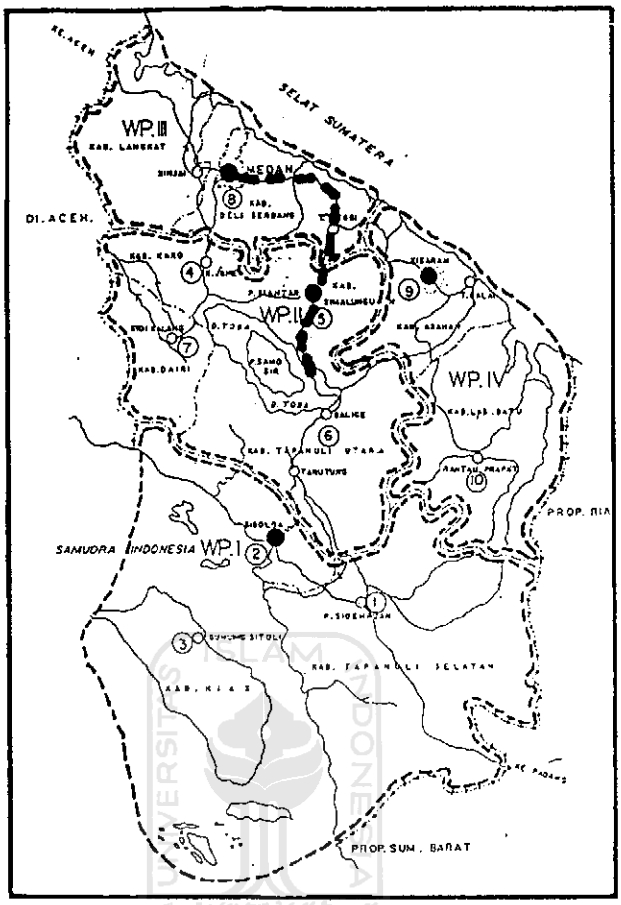
Selama periode tahun 1988 - 1991, berdasarkan harga konstan tahun 1983 nilai PDRB kotamadya Pematang Siantar meningkat rata-rata sebesar 11,06 % per tahun. Perdagangan adalah sektor kedua yang memberi-

kan sumbangan terhadap PDRB dengan kontribusi rata-rata sebesar 38,84 % per tahun. Berdasarkan hal tersebut, peningkatan kegiatan ekonomi pada 10 tahun mendatang tertumpu pada industri, perdagangan, pendidikan dan penunjang pariwisata (*RTRWK PS 1994 - 2004*).

Jika dilihat dari pertumbuhan ekonomi kota, maka diperlukan suatu fasilitas yang dapat menunjang pertumbuhan tersebut. Berdasarkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut, maka kebutuhan masyarakat dalam berkonsumsipun cenderung meningkat. Peningkatan tersebut dalam hal membelanjakan uangnya. Pengadaan suatu kegiatan baru berupa *Pusat perbelanjaan* di Pematang Siantar dapat menjadi sarana bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya untuk masa kini dan yang akan datang.

1.2.2. Posisi Kota Terhadap Tujuan Wisata Dan Keadaannya

Posisi kota Pematang Siantar terhadap wisata Danau Toba adalah kota besar yang dekat terhadap tujuan wisata Danau Toba berjarak 45 Km.



Keterangan :

----- Jarak perjalanan Medan - P.Siantar - Danau Toba

Gambar 1.1 : Peta Posisi Kota Terhadap Wisata Danau Toba

Sumber : *RTRWK PS 1994 - 2004*

Kota Pematang Siantar sebagai awalan untuk memasuki kawasan wisata Danau Toba, memiliki urutan-urutan daerah wisata sebelum mencapainya adalah; Museum Simalungun, Rumah Bolon Pematang Purba, Simar-

Jarunjung, dan Kota Parapat.

Kota Pematang Siantar merupakan kota yang ramai dengan fasilitas-fasilitas yang ada antara lain; komplek perdagangan dan jasa, pemukiman, sarana rekreasi, industri besar dan kecil dan sarana transportasi antar kota dan dalam kota. Kota Pematang Siantar dikelilingi oleh kawasan perkebunan yang besar seperti kelapa sawit, kopi, teh dan coklat.

1.2.3. Perkembangan Pusat Perbelanjaan

Istilah Shopping Mall atau Pusat Perbelanjaan kini semakin populer, terbukti mulai bermunculannya sejumlah Shopping Mall atau pusat Perbelanjaan di tempat-tempat strategis. Mulanya Shopping Mall berasal dari pedestrian Mall, yaitu tempat orang lewat. Kuncinya adalah pergerakan manusia. Pada tahap berikutnya, pergerakan manusia dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk berjualan sehingga terjadi kegiatan jual beli. Muncullah Pusat Perbelanjaan yang berorientasi ke dalam karena kegiatan jual beli itu lebih ditujukan pada manusia yang berada di dalam bangunan (*Konstruksi 169, 1992*).

Namun kenyataannya, perkembangan Pusat Perbelanjaan saat ini bukan hanya sekedar sebagai tempat berbelanja, tetapi juga sebagai tempat berekreasi (*Konstruksi 142, 1990*).

Pusat Perbelanjaan adalah produk Barat yang

masuk dan berkembang di Indonesia sejalan dengan perkembangan ekonomi. Pusat kegiatan yang semula berbentuk pasar, mulai berkembang menjadi tempat jual beli yang banyak menjanjikan suasana lain. Namun demikian, pasar tradisional tersebut masih merupakan fasilitas perdagangan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

1.2.4. Kaidah Arsitektur Tradisional Pada Pusat Perbelanjaan

Bangunan komersial dewasa ini cenderung meninggalkan bentuk-bentuk yang beridentitas lingkungan, mengabaikan kaidah-kaidah nilai budaya setempat, wajah bangunan terlalu menginternasional. Bentuk-bentuk dengan desain modern dan penerapan teknologi modern dengan meninggalkan kaidah-kaidah perancangan arsitektur tradisional akan dinilai tidak mempunyai jati diri atau identitas (*Eko Budiarjo ,1985).*

Wisata terkait erat dengan aspek rekreasi. Kegiatan rekreasi merupakan kebutuhan manusia yang mempunyai perilaku sebagai suatu curahan/pelepasan (*Ahmad Syukri Fadjar 1996, hal 34).* Berbelanja bagi sebagian orang merupakan sarana untuk mengendorkan syaraf-syaraf yang lelah.

Bagi para wisatawan domestik ataupun mancanegara yang berkunjung ke suatu tempat , biasanya

tertarik pada hal-hal yang bersifat lokal/tradisional tempat yang dikunjungi. Sebagai pintu gerbang wisata Danau Toba yang berbudaya Batak Toba, perlunya menerapkan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan.

Dari beberapa masalah diatas, Pusat Perbelanjaan yang direncanakan tidak harus ikut meninggalkan kaidah-kaidah arsitektur lokal. Diharapkan Pusat Perbelanjaan yang merupakan pusat kegiatan baru dapat dipertegas keberadaannya dengan ungkapan arsitektur lokal pada penampilan bangunan. Sedangkan penampilan bangunan dapat menjadi daya tarik yang menimbulkan keinginan orang untuk masuk ke dalam *(Laras 82, h 36-40)*.

1.3. Permasalahan

1.3.1. Permasalahan Umum

Bagaimana mewujudkan suatu fasilitas Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas kegiatan komersial yang dapat melayani kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya.

1.3.2. Permasalahan Khusus

Bagaimana menghadirkan Pusat Perbelanjaan di Pematang Siantar dengan ungkapan Arsitektur lokal sebagai faktor penentu penampilan bangunan.

1.4. Tujuan Dan Sasaran Pembahasan

1.4.1. Tujuan

1. Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan di Pematang Siantar sebagai fasilitas kegiatan komersial baru.
2. Membuat rumusan konsep perencanaan dan perancangan yang berorientasi pada penerapan ungkapan Arsitektur Lokal pada penampilan bangunan.

1.4.2. Sasaran

1. Mendapatkan konsep pra rancangan tipe Pusat Perbelanjaan yang sesuai dengan kota Pematang Siantar sebagai fasilitas kegiatan komersial baru guna melayani kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya berdasarkan pada :
   - skala pelayanan
   - bentuk fisik dan kelengkapan fasilitas ruang
   - jenis barang yang ditawarkan
   - kapasitas/daya tampung
2. Menghasilkan pra rancangan bangunan melalui penekanan penampilan bangunan Pusat Perbelanjaan sebagai hasil pengolahan/penerapan kaidah-kaidah arsitektur Rumah Tinggal Batak Toba sebagai embrio dengan tindak lanjut kajian melalui Pasar Tradisional.

1.5. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada kemungkinan keberadaan Pusat Perbelanjaan pada kawasan kota yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya. Pembahasan dilakukan dengan pengamatan berdasar skala pelayanan, bentuk fisik dan kelengkapan ruang, jenis barang yang ditawarkan serta kapasitas daya tampung terhadap Pusat Perbelanjaan yang ada dan dianggap sesuai dengan kota Pematang Siantar serta memperhatikan Arsitektur lokal pada pengolahan /penerapan kaidah-kaidah arsitektur rumah tinggal Batak Toba dengan tindak lanjut kajian melalui Pasar Tradisional sebagai penentu penampilan bangunan.

1.6. Metode Pembahasan

Metode Pembahasan menggunakan metode induktif yaitu mulai dari permasalahan umum ke permasalahan khusus atau dari menentukan jenis Pusat Perbelanjaan dan permasalahan hingga pada penampilan bangunan yang berarsitektur lokal.

Pembahasan dilakukan dengan mengidentifikasikan masalah yang dianggap relevan terhadap permasalahan arsitektur dengan cara :

- Survey pada Pusat Perbelanjaan yang ada dan kira-kira sesuai dengan kota Pematang Siantar

- Pengumpulan data
  . Studi lapangan
  . Studi Kasus
  . Studi Literatur

Dalam mentransformasikan Arsitektur Lokal pada Pusat Perbelanjaan dengan memodifikasi antara :

- Karakteristik Arsitektur Batak Toba
  . Rumah Panggung
  . Atap Bangunan
  . Ornamen
- Karakteristik Pasar Tradisional
  . Bentuk Visual Pasar Tradisional
  . Pola Ruang Pasar Tradisional

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I : Mengungkapkan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan serta kerangka berpikir dalam pembahasan.

BAB II : Mengungkapkan gambaran umum Pusat Perbelanjaan, Kota Pematang Siantar dan kondisi Arsitektur lokal, kebutuhan Building Performance, teori preseden sebagai pijakan serta perkembangan Pusat Perbelanjaan yang ada.

BAB III : Berisi Analisa kebutuhan Pusat Perbelanjaan, analisa segmen Pasar serta, analisa karakter-

istik fasade bangunan sebagai penentu penampilan bangunan.

BAB IV : Membahas mengenai pendekatan-pendekatan yang dapat menentukan kebutuhan ruang dari Pusat Perbelanjaan serta pendekatan perancangan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal dengan meninjau prinsip-prinsip Arsitektur tradisional dan Pusat Perbelanjaan.

BAB V : Mengungkapkan konsep dasar perencanaan sebagai pedoman dalam transformasi ke perancangan fisik.

1.8. Keaslian Penulisan

Penulisan mengenai Pusat Perbelanjaan (Shopping Center) atau yang sejenisnya telah banyak dilakukan, akan tetapi penekanan-penekanannya berbeda. Hal ini dapat dibedakan dengan beberapa thesis, antara lain ;

1. Winardi , No.Mhs. 14842/TA/1993/UGM

   Judul : Pusat Perbelanjaan Dan Hiburan di kotamadya Bandung.

   Penekanan : Pengolahan tapak dan bangunan.

   Perbedaan :

   Perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan ini menggunakan preseden karakteristik fisik perancangan kota Bandung pada pengolahan tapak dan bangunan.

Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan berada di Pematang Siantar dengan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal sebagai hasil modifikasi antara rumah Tradisional Batak Toba sebagai ruang huni dan Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut fasilitas perdagangan.

2. Marsudi Yuwono, No.MHS. 89340012/TA/UII

   Judul : Shopping Center di Madiun

   Penekanan : Pendekatan perancangan dengan preseden Arsitektur di Jawa Timur.

   Perbedaan :

   Perencanaan dan Perancangan pada Pusat Perbelanjaan tersebut dengan menggunakan preseden Arsitektur Jawa Timur pada umumnya dan Madiun pada khususnya.

   Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan adalah ungkapan penampilan bangunan yang mencerminkan Arsitektur lokal Sumatera Utara.

3. Parmudji kartika, No.MHS. 14857/TA/UGM

   Judul : Palur Shopping Mall

   Penekanan : Shopping yang sesuai dan memperkuat Palur sebagai pintu gerbang kawasan Surakarta melalui ungkapan fisik dengan memperhatikan nilai-nilai strategis lokasi dan potensi yang ada.

   Perbedaan :

   Perencanaan dan Perancangan Shopping Mall tersebut

menggunakan karakteristik arsitektur setempat (Surakarta) sebagai ungkapan visual.

Sedangkan pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan terletak pada kawasan pintu gerbang wisata Danau Toba sebagai tujuan utama wisata di Sumatera Utara, ungkapan penampilan bangunan akan mencerminkan arsitektur lokal.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PERPUSTAKAAN
FAKULTAS TEKNIK

1.9. Kerangka Proses Penyusunan Konsep.

