

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Shopping mall adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu dan beberapa department store besar sebagai daya Tarik retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama mall atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah shopping mall dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang terbuka bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang. (Maitland, 1987).

Pusat Perbelanjaan semulanya difungsikan sebagai pusat perdagangan seperti halnya pada pasar-pasar tradisional yang menjadi pusat jual beli masyarakat yaitu sebagai pemenuh kebutuhan masyarakat. namun mall lebih mampu menciptakan daya tarik tertentu yang dapat menarik perhatian lebih banyak pengunjung. Makin besar daya tarik yang mampu diciptakan sebuah pusat perbelanjaan, maka bertambah banyak pula masyarakat atau konsumen yang akan melirik shopping mall tersebut.

Di Kota Kupang memilik berbagai jenis pusat perbelanjaan seperti flobamora mall, transmart dan Lippo Plaza. Mall di Kota Kupang memiliki berbagai jenis jualan sehingga masyarakat / pengunjung sering kali berbelanja. Kesalahan yang dilakukan pada saat mendesain mall yang ada di Kota Kupang adalah terlalu banyak penekanan pada tampilan eksterior mall, kurangnya penekanan pada perencanaan sirkulasi, kurangnya ruang terbuka juga menjadi salah satu masalah yang sering muncul dalam perancangan shopping mall adalah kurangnya ruang terbuka yang dapat menjadi alternatif sarana hiburan dan pusat perbelanjaan bagi masyarakat. Mall yang efisien adalah mall yang dapat menghubungkan pelanggan dengan banyak titik masuk, seperti ke tempat parkir mobil dan motor yang nyaman, atau ke tempat khusus pejalan kaki.

Mall di Kota Kupang mulai berkurang pengunjung di karenakan kehadiran pesaing baru yang lebih memiliki daya tarik. tak hanya lokasi strategis yang menjadi daya tarik tapi pertimbangan lokasi yang rawan kemacetan juga cenderung menjadi pertimbangan pengunjung untuk tidak datang ke pusat perbelanjaan. Sering kali pengunjung lebih memilih lokasi mall yang jauh dari kemacetan di lokasi sekitar. Di sisi lain, acara event di mall juga cukup berpengaruh dalam menarik minat pengunjung, dimana mall-mall yang masih ramai pengunjung berlomba-lomba mengadakan event besar tersebut dengan semeriah mungkin, juga

penawaran – penawaran menarik berupa promo dan diskon. Jadi solusinya untuk menarik pengunjung pengelola harus menawarkan konsep desain yang berbeda.

Pusat perbelanjaan modern sekarang memudahkan pengunjung untuk berbelanja karena mereka memiliki desain yang memenuhi standar seperti ruangan yang didinginkan dan keamanan yang baik. Mereka tidak lagi memiliki pemandangan yang kotor, kotor, atau tempat kejahatan seperti pencopetan, yang sering terjadi. Keuntungan dari pusat perbelanjaan modern ini tentu saja menarik perhatian masyarakat untuk berbelanja di sana.

Pusat perbelanjaan yang akan di rencanakan yaitu menghadirkan sebuah pusat kuliner nusantara yaitu khususnya kuliner lokal di Nusa Tenggara Timur, dengan ini gunanya sebagai daya tarik tersendiri bagi pusat perbelanjaan, dengan hadirnya kuliner lokal nusantara yang terkhususnya di nusa tenggara timur ini agar pengunjung tidak pergi jauh ke luar daerah untuk menikmati kuliner lokal khas nusa tenggara timur. Dengan adanya pusat perbelanjaan ini memudahkan pengunjung untuk menikmati hidangan dari berbagai daerah khususnya makanan khas lokal Nusa Tenggara Timur.

Pada pusat perbelanjaan ini kelak akan menerapkan pendekatan Arsitektur Kontemporer pada perencanaan dan perancangan Kupang mall seperti permainan warna dan bentuk gubahan yang unik sehingga bangunan dengan mudah dikenali. Arsitektur kontemporer yang secara sederhana bisa didefinisikan sebagai pendekatan desain arsitektur yang mencerminkan zaman dan konteks sosial saat ini. Arsitektur kontemporer melibatkan penggunaan ide-ide, teknologi, dan gaya yang baru dan inovatif, dengan penekanan pada ekspresi kreatif dan pembaruan desain. Arsitektur kontemporer tidak terikat oleh gaya arsitektur tradisional atau klasik, melainkan mencoba untuk memecahkan batasan-batasan tersebut dengan mengadopsi pendekatan yang lebih bebas dan bereksperimen dalam merancang ruang dan bangunan. Penggunaan nama Kupang mall menjadikannya sebagai salah satu tempat yang ikonik di Kota Kupang.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang ada, maka identifikasi masalah yang ada secara garis besar adalah:

- Minimnya fasilitas pendukung sehingga kurang adanya daya tarik masyarakat untuk berbelanja.
- Fasilitas-fasilitas perbelanjaan sudah ada, namun fasilitas-fasilitas yang ada tersebut belum mampu memenuhi kebutuhan perbelanjaan sebagaimana mestinya.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian hasil identifikasi, maka diambil rumusan masalahnya, yaitu:

- Bagaimana dengan merencanakan dan merancang Mall Kupang yang berwujud Mall yang mampu mewadahi kegiatan perbelanjaan masyarakat dan sarana hiburan dalam mempertimbangkan potensi dan kendala yang ada pada kawasan perencanaan sesuai dengan konsep arsitektur kontemporer.

1.4 Tujuan Penelitian, Sasaran, Dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan

Untuk merencanakan dan merancang pusat perbelanjaan Kupang dengan skala regional yang mampu mewujudkan pusat perbelanjaan modern yang sesuai dengan perkembangan zaman, mampu menjawab setiap pertanyaan, dan mampu mewadahi setiap kegiatan yang dinikmati pengunjung Kota Kupang.

1.4.2 Sasaran

Sasaran utama dari perencanaan dan perancangan ini adalah sebagai fungsi komersial yang membutuhkan ruang yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan fungsi, aktivitas sirkulasi, dan aktivitas pengguna sambil tetap menarik dan mudah diakses.

1.4.3 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dapat dijadikan sebagai alternatif pengetahuan tambahan mengenai konsep pengembangan Shopping Mall Kupang pada sebuah kota.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat digunakan sebagai alternatif referensi bagi Pemerintah Kota Kupang dalam merancang Shopping Mall Kupang sejenis lainnya yang ada di kota Kupang.
- b. Memberikan rekaan mengenai desain yang berbasis masyarakat kepada para perancang kota.

1.5 Ruang Lingkup Dan Batasan Penelitian

1.5.1 Ruang Lingkup

Kajian ini membahas bagaimana merencanakan dan merancang Mall Kupang menggunakan teori-teori atau prinsip-prinsip arsitektur kontemporer dengan mempertimbangkan fungsi, ruang, tampilan, dan struktur untuk menciptakan kenyamanan dan keamanan. Kajian ini akan melakukan penyelidikan di Kota Kupang, di Nusa Tenggara Timur. Pemilihan lokasi akan disesuaikan dengan tata ruang Kota Kupang.

1.5.2 Batasan Penelitian

Batasan diskusi perencanaan dan perancangan ini menekankan pada metode desain yang mampu mencapai tujuan dan sasaran serta menciptakan keserasian visual dan fungsi dengan menerapkan desain arsitektur yang berkaitan dengan fungsi, ruang, dan tampilan.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis data

- Data Primer: Data primer berasal dari pengamatan langsung. Ini termasuk:
 1. Observasi lapangan, yaitu mengamati objek yang dituju untuk mendapatkan data yang diperlukan, seperti foto atau gambar, luasan site, vegetasi, keadaan topografi, geologi, hidrologi, dan keadaan lingkungan non-fisik di sekitar lokasi untuk mendukung hasil penelitian.
 2. Wawancara: Pertanyaan diajukan secara langsung kepada pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan lokasi dan pihak lain yang memiliki kemampuan untuk menyempurnakan data, yang diperoleh dari pengamatan lapangan.

- Data Sekunder:

Data sekunder dapat berupa studi banding objek sejenis yang ditemukan di perpustakaan dan media elektronik, serta kebijakan instansi terkait yang terkait dengan topik penelitian. Sumber data sekunder juga dapat berupa literatur yang dikumpulkan sebagai pendukung penelitian.

1.6.2 Teknik pengumpulan data

- Data primer

Tabel 1. Data Primer

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1	Data RTRW kota kupang	BAPPEDA kota kupang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
2	Data Administrasi dan Geografis	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
3	Foto/Dokumentasi	Kamera Pribadi	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebuthan Bngunan dan site Perancangan
4	Buku panduan (literatur) yang membahas lingkup tentang Merencanakan dan merancang Shopping Mall di kota kupang dengan Pendekatan Arsitektur kontemporer	Perpustakaan, toko buku (di kota Kupang), internet, serta skripsi dan urnal ilmiah yang relevan	Meminjam dengan kebijakan yang dipakai oleh perpustakaan, membeli dan menggunakan internet	Fungsi, estetika, struktur, utilitas, saran dan prasarana penunjang serta tapak Lokasi perancangan
5	Studi banding: - Data pengunjung - Struktur organisasi - Fasilitas bangunan - Aktifitas pengunjung	Lokasi penelitian (transmart kupang) , kamera pribadi dan buku catatan.	Pengambilan data secara primer, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan bangunan, fasilitas bangunan,dan pengolahan tapak.

- Data sekunder

Tabel 2. Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1	Dokumentasi berupa foto	Kamera Pribadi	Pengambilan data secara primer, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan bangunan dan pengolahan tapak
2	Lokasi perencanaan (luas lokasi)	Observasi lapangan	<ul style="list-style-type: none"> • Alat ukur, kamera pribadi dan catatan • Google earth 	Perencanaan site dan kebutuhan jumlah massa bangunan.
3	Geologi dan topografi : jenis tanah , vegetasi dan utilitas	Observasi lapangan	Kamera pribadi, buku,catatan, dan google earth	Untuk menganalisis system struktur yang akan di gunakan pada bangunan.
4	fasilitas	Observasi lapangan	Kamera pribadi dan buku catatan	Untuk perencanaan dan kebutuhan fasilitas penunjang

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I. Pendahuluan meliputi:

Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan, Ruang Lingkup dan Batasan Studi, Metodologi penelitian sistematika penulisan dan kerangka berpikir.

BAB II. Tinjauan Pustaka meliputi:

Pemahaman judul, Tema Arsitektur, Tinjauan mengenai mall kupang, Tinjauan arsitektur Kontemporer, dan studi kasus arsitektur Kontemporer.

BAB III. Tinjauan lokasi perencanaan meliputi :

Lokasi Penelitian, Fisik Dasar, serta Sosial Budaya sesuai dengan masalah studi/ perencanaan.

BAB IV. Analisis perancangan yang meliputi :

Analisa Makro Wilayah, Analisa Mikro-Kawasan/Lokasi Perencanaan, Analisa Aktifitas, Analisa Kebutuhan Fasilitas, Analisa Tapak, Analisa Tata Bangunan,

BAB V. Konsep perancangan yang meliputi :

Konsep Dasar Perancangan, Konsep Perancangan Tapak, Konsep Perancangan Bangunan, Konsep Sistem Utilitas Bangunan

1.8 Kerangka Berpikir

