

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Kupang mempunyai posisi strategis dari segi pemerintahan, pendidikan dan bisnis dikarenakan dekat dengan dua Negara yaitu Timor leste dan Australia sehingga melihat fenomena ini maka hadirnya usaha seperti pusat perbelanjaan. Salah satu faktor gaya hidup orang dikota adalah tren pusat perbelanjaan yang memungkinkan orang untuk berbelanja lebih bebas dari pasar tradisional. Potensi pusat perbelanjaan di Kota Kupang mempunyai hasil yang cukup menjanjikan dan juga dapat membangkitkan pelaku ekonomi yang ingin bermitra dengan pihak pengelola pusat perbelanjaan. Oleh sebab itu perlunya lahan yang strategis untuk menjalankan bisnis perdagangan dan jasa.

Permintaan akan pengadaan fasilitas perdagangan semakin meningkat yang buktikan oleh persetujuan Pemerintah kota kupang menambah 154 izin sector perdagangan (RPJMD Kota Kupang 2017-2022). Pembangunan ini dimulai pada tahun 2012 dengan pembukaan gerai “Hypermart” di Flobamora Mall yang telah disediakan sejak tahun 2003. Pada tahun 2014, Hypermart membangun department store baru di Bundaran Tirosa Kupang. Pada tahun 2015 dan 2018 pusat perbelanjaan Lippo Plaza Mall dan Transmart Carefour dibangun serta toko modern.

Perusahaan yang mempunyai modal dan memiliki kemampuan untuk menyesuaikan diri dengan keinginan pelanggan dan perubahan gaya berbelanja masyarakat yang tinggi biasanya mengelola pasar modern (Sarwoko dalam Kristian et al 2023), demi menawarkan berbagai produk dan lingkungan pasar yang bersih, aman dan nyaman bagi pembeli untuk berbelanja, serta prasarana yang lengkap untuk membantu pembeli.

Shopping center adalah pusat perbelanjaan yang dirancang untuk memberikan kenyamanan jual beli kepada pengunjung dengan menyusun barang yang dijual secara teratur (Chiara, J. D. & Sullivan, 2007). (Crosbie, M. J. 2001) Shopping center telah membuat hubungan dan menjadi bagian dari gaya hidup penduduk perkotaan. Mereka sekarang tidak hanya berfungsi sebagai tempat pertemuan penjual dan

pembeli, tetapi juga menjadi tempat umum di mana orang berkumpul, mengatur pertemuan, dan menikmati hiburan keluarga (Ishnanto, 2010). Namun mall dapat berperan aktif terhadap kemajuan kota (Ishnanto, 2010). Pasar tradisional di Indonesia dapat ditemukan di kota-kota kecil maupun kota-kota besar. Pasar konsumen yang ingin berbelanja di mall kota kupang cukup tinggi apalagi pada waktu tertentu seperti weekend atau perayaan besar agama contohnya hari raya natal, mall juga biasanya menjadi tempat rekreasi melepas penat sehingga banyaknya fasilitas bermain anak-anak untuk menarik pengunjung terutama para keluarga.

Citywalk adalah suatu pusat perbelanjaan yang sifatnya terpusat dan radial demi menjalankan aktivitas kota. Fungsi dari Citywalk yakni menjadi tempat untuk melakukan kegiatan belanja, berjual dan berekreasi. Elemen kota yang menyatukan beberapa fasilitas komersial, retail, atau tenan dan terdiri dari koridor yang terbuka untuk pejalan kaki. (Nugroho dalam 2023)

Pusat perbelanjaan City Walk saat ini sangat diminati oleh pengunjung karena konsepnya yang unik. Dalam bahasa Inggris, istilah "City Walk" mengacu pada mall yang melibatkan konsep berjalan kaki. "Pejalan kaki" berasal dari kata Latin "pedus", yang berarti "kaki", dan mengacu pada orang yang bergerak dari satu tempat ke tempat lain dengan tidak menggunakan alat, kecuali kursi roda. Jalur pejalan kaki, juga disebut jalur pedestrian, adalah jalur yang dirancang khusus untuk pejalan kaki.

Dalam trend sekarang pusat perbelanjaan konsep mall agar menyatukan berbagai kegiatan seperti rekreasi dengan fasilitas hiburan, tempat santai, taman bermain atau ruang terbuka sehingga perlunya mengkombinasi konsep Mall dan Citywalk. Penggabungan dua konsep ini akan menciptakan pola pikir masyarakat akan pusat perbelanjaan yang mempunyai ruang-ruang terbuka tidak saja tertutup seperti yang sudah ada di kota kupang. Dalam penerapan konsep citywalk diharapkan dapat menghadirkan sebuah pusat perbelanjaan di kota kupang yang dan mempercepat pertumbuhan ekonomi pada sector perdagangan dan jasa.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas identifikasi masalah :

Kurangnya penerapan konsep citywalk pada pusat perbelanjaan di kota kupang sehingga terciptanya ruangan-ruang yang tertutup. Masalah yang tampak pada pusat perbelanjaan seperti :

1. Bagaimana merancang bangunan sehingga dari segi akses mudah dicapai pengunjung
2. Bagaimana perancangan Pusat Perbelanjaan dengan konsep citywalk yang menjadi daya Tarik sendiri.
3. Bagaimana menghadirkan ruang-ruang tidak hanya sebagai tempat berbelanja tetapi juga sebagai tempat rekreasi dan hiburan

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana perencanaan dan perancangan Konsep Citywalk diterapkan pada Pusat Perbelanjaan di Kota Kupang dilihat dari tata letak dan sirkulasi ruang?

## **1.3 Tujuan Dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Mengembangkan konsep citywalk yang belum pernah ada pada pusat perbelanjaan kota kupang dengan memperhatikan kenyamanan serta memberikan nuansa yang berbeda untuk menarik perhatian masyarakat untuk mengunjungi mall ini.

### **1.3.2 Sasaran**

Mampu untuk menciptakan ruang publik baru untuk pengguna dan pengunjung, serta ruang hiburan baru bagi Kota kupang

## **1.4 Ruang Lingkup Dan Batasan**

### **1.1.1 Ruang Lingkup**

Menjelaskan fungsi, konsep dan pendekatan desain yang terbatas di ruang lingkup perancangan ini. Batasan desain pusat perbelanjaan meliputi hal hal berikut :

#### **a) Aspek Pelayanan**

Pusat perbelanjaan yang dirancang mampu melayani kebutuhan masyarakat Kota Kupang

#### **b) Fungsi Objek**

Lebih fokus desain pusat perbelanjaan melihat aktivitas komersial dan rekreasi maupun hiburan pengunjung.

#### **c) Lokasi Perancangan**

Lokasi Perancangan Pusat Perbelanjaan terletak di jalan Frans Lebu Raya Kelurahan Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo

d) Pendekatan Perancangan

Pendekatan citywalk digunakan untuk Perancangan Pusat Perbelanjaan batasan penelitian

## **1.5 Metode Studi**

### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

#### **1.5.1.1 Data Primer**

Melakukan survey penelitian dengan mengamati berupa dokumentasi dan pengukuran intens. Data Primer terdiri dari:

- a. Observasi lapangan yang teliti dan actual di lokasi penelitian data yang diperoleh dari eksisting yang terkait dengan lokasi perancangan:
  - Luasan lokasi (tapak)
  - Batas-batas site
- b. Dokumentasi dilakukan bertujuan sebagai barang bukti melakukan pengamatan langsung dilangan sebagai data yang kemudian dilakukan analisis

#### **1.5.1.2 Data Sekunder**

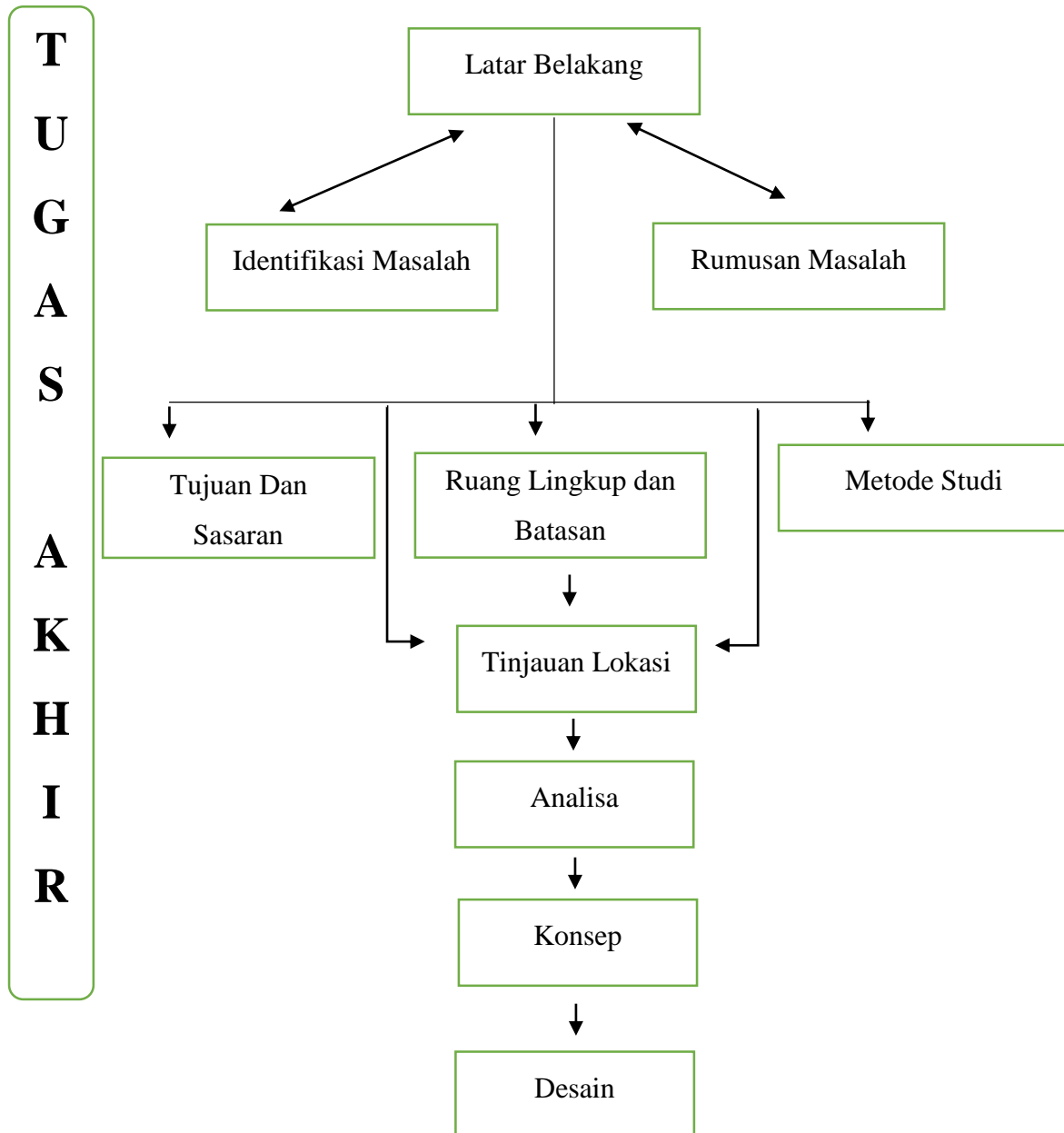
Metode ini menggunakan literature dan pedoman serta media elektronik terkait standar dan teori citywalk dari objek perancangan

### **1.5.2 Metode Penarikan Kesimpulan**

Merupakan tahap akhir untuk mengambil kesimpulan desain untuk digunakan sebagai perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan di Kota Kupang

## 1.6 Kerangka Berpikir

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PUSAT PERBELANJAAN  
“KUPANG CITYWALK”  
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN**



## **1.7 Sistematika Penulis**

**Sistematika Penulis terdiri dari:**

### **BAB 1 Pendahuluan**

Terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan, metode studi, keaslian penulis, kerangka berpikir

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Tentang teori umum yang berkaitan konsep citywalk, pusat perbelanjaan serta studi komparatif objek serupa.

### **BAB III Tinjauan Lokasi**

Kawasan Kota Kupang (Objek Studi) dengan penelitian lokasi studi fisik dasar (iklim, topografi dll)

### **BAB IV Analisis**

Uraian tentang analisa tapak perancangan pusat perbelanjaan beserta penataan dan penyediaan ruang-ruang yang dibutuhkan untuk memenuhi kegiatan komersial.

### **BAB V Konsep Perencanaan Dan Perancangan**

Sebuah rangkuman ide gagasan desain pusat perbelanjaan dari analisa pengolahan tapak sampai analisa bangunan.