

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pusat perbelanjaan dapat diartikan sebagai kompleks bangunan komersial yang dirancang beserta retail dan fasilitas pendukung untuk memberikan kenyamanan pada pengunjung yang datang. Trend pusat perbelanjaan yang memberikan kemewahan dalam berbelanja dari pasar tradisional memang memberikan efek perubahan gaya hidup masyarakat.

Fungsi pusat perbelanjaan masih sama seperti pasar – pasar tradisional , yaitu tempat bertemunya pedagang dan pembeli untuk melakukan sebuah transaksi jual beli yang membedakan hanyalah mall sebagai pusat perbelanjaan menciptakan daya tarik tertentu dengan kesan yang lebih modern guna menarik perhatian pengunjung dibandingkan dengan pasar tradisional yang masih seadanya dan terpenting roda perekonomian tetap berputar.

Dalam mengikuti perkembangan zaman yang serba modern seperti saat ini, pusat perbelanjaan tidak sekedar berfungsi untuk berbelanja saja, namun juga sebagai tempat rekreasi, bersosialisasi bagi masyarakat baik dengan keluarga, rekan bisnis, teman , kekasih atau hanya untuk sekedar berjalan - jalan didalam mall (yang sering disebut one stop shopping). Penggabungan fungsi rekreasi dengan fungsi berbelanja ini cukup menguntungkan karena para konsumen yang datang tidak hanya bisa berbelanja namun juga sambil rekreasi dengan berbagai fasilitas rekreasi yang akan disediakan nantinya. Oleh karena itu pembangunan suatu pusat perbelanjaan saat ini tidak hanya menyediakan unit - unit retail yang lengkap, namun juga harus dapat memberi kesan yang menyenangkan dan menarik.

Kabupaten Maluku Barat Daya merupakan salah satu Kabupaten di Maluku yang sedang berkembang, khususnya Kota Tiakur sebagai ibu kota Kab. Maluku Barat Daya, itu terlihat dari adanya perkembangan pembangunan di Kabupaten. Maluku Barat Daya akan hal itu membuat pola pikir dan gaya hidup masyarakat Kab. Maluku Barat Daya mulai berkembang mengikuti zaman dengan masyarakat yang sudah mulai dengan membeli barang sesuai merek dagang,

Dengan keinginan akan mendapatkan segala kebutuhannya dalam satu tempat 9 perbelanjaan 'One Stop Shopping' dan hiburan masyarakat yang modern berupa tontonan di bioskop, fasilitas makan berupa restoran, fasilitas olahraga (gym) sebagai pelengkap dari fasilitas pusat perbelanjaan. sehingga Masyarakat di Kabupaten. Maluku Barat Daya tidak harus menempuh perjalanan panjang yang berjam - jam ke Kota Ambon hanya untuk memenuhi kebutuhan dengan belanja di pusat perbelanjaan. Akan hal itu dengan adanya perencanaan sebuah pusat perbelanjaan di Kab. Maluku Barat Daya yang akan membuat pemenuhan kebutuhan lebih mudah dan efektif terhadap biaya pengeluaran.

Di Maluku sudah tersedia 3 tempat pusat perbelanjaan yaitu Ambon Plaza, Maluku City Mall, Ambon City Center. Akan tetapi masing - masing pusat perbelanjaan ini memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri yaitu,

Dimana Ambon Plaza memiliki fasilitas yang lengkap, tampilan bangunan yang kurang menarik akan tetapi harga barang - barang yang dijual cukup mahal dan penataan parkir kendaraan roda dua yang kurang baik serta fasilitas toilet yang kurang memadai dan kurangnya area hijau, Ambon City Center kelebihanannya adalah tampilan bangunan yang menarik, fasilitas yang lengkap, akan tetapi kekurangannya adalah area hijau, Maluku City Mall kelebihanannya yaitu fasilitas yang lengkap dan penampilan bangunan yang cukup menarik dan kekurangannya memiliki tata letak yang kurang bagus; sirkulasi kurang karena penataan produk (display) yang terlalu berdekatan, jalannya sempit jadi sering berdesakan tempatnya kurang nyaman dan kebersihannya kurang, tempat parkir kurang memadai dan akan tetapi fasilitas didalam lengkap serta tidak tersedianya area hijau.

Dari keterangan di atas dapat diketahui bahwa kelebihan dan kekurangan dari sebagian besar tempat perbelanjaan yang ada di Provinsi Maluku yaitu memiliki desain yang menawan ditunjang dengan tersedianya fasilitas yang lengkap dan modern. Tetapi juga memiliki kekurangan pada pengolahan ruang luar dan area hijau untuk area pedestrian, serta lahan parkir dan sirkulasi yang tidak efektif. Akan hal itu di harapkan dengan perencanaan pusat perbelanjaan dapat melengkapi kekurangan dari pusat perbelanjaan di Kota Ambon dengan fasilitas berupa tempat rekreasi, taman hijau yang lebih baik dan nantinya akan menjadi icon Kab. Maluku Barat Daya.

Pusat Perbelanjaan dipilih menjadi Icon baru di Kab. Maluku Barat Daya atas pertimbangan pertumbuhan penduduk di Kab. Maluku Barat Daya yang sudah mulai meningkat dimana pada tahun 2015 sebanyak 70. 284 jiwa , 2020 sebanyak 81,928 Jiwa sehingga menjadi penduduk ke- 8 terbanyak setelah Kota Ambon yang berjumlah 441.617 jiwa di Provinsi Maluku, dan juga Kab. Maluku Barat Daya yang cukup strategis untuk dicapai dari berbagai daerah, sehingga tidak hanya dikunjungi oleh masyarakat Kab. Maluku Barat Daya saja, tetapi juga bisa di Kunjungi oleh masyarakat di luar Kab. Maluku Barat Daya.

Oleh karena itu, perlu ditawarkan sebuah perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan, yang nantinya akan dinamakan Green Mall di Kab. Maluku Barat Daya, tepatnya di Kota Tiakur sebagai ibu kota kabupaten dimana pusat perbelanjaan ini sebagai tempat penyedia segala kebutuhan masyarakat (pakaian, makanan, aksesoris, dll) dengan menerapkan konsep arsitektur hijau. Penggunaan pendekatan arsitektur hijau pada bangunan pusat perbelanjaan agar menjadikan bangunan yang ramah lingkungan, hemat energy, memanfaatkan kondisi alam, iklim dan lingkungan sekitar ke dalam bentuk serta pengoperasian bangunan dan juga bangunan baik dari segi konstruksi, bentuk dan pengoperasiannya tidak merusak lingkungan sekitar.

Pusat perbelajaan ini juga menghadirkan taman agar masyarakat yang berkunjung setelah berbelanja atau hanya sekedar berjalan - jalan ke pusat perbelanjaan agar dapat beristirahat ataupun bersantai, taman tersebut juga menjadi tempat rekreasi dan tempat untuk bersenang - senang bagi keluarga dan masyarakat, sehingga tidak hanya menyediakan unit - unit toko saja, melainkan sarana rekreasi yang nyaman, menyenangkan dan menarik agar pusat perbelanjaan ini bukan hanya sebagai tempat berbelanja, tetapi juga bisa sebagai tempat rekreasi.



*Gambr 1.1 Peta Administrasi Kab. Maluku Barat Daya
Sumber : BPS Maluku Barat Daya 2016 – 2020*

1.2 PERMASALAHAN

1.2.1 Indetifikasi Masalah

Identifikasi masalah adalah tahap permulaan dari penguasaan masalah di mana objek dalam suatu jalinan tertentu bisa kita kenali sebagai suatu masalah.

Oleh karena itu berdasarkan latar belakang diatas, maka ditemukan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Fasilitas pusat perbelanjaan di Kab. Maluku Barat Daya khususnya di Kota Tiakur yang mana masyarakatnya masih mengalami kesusahan/ kesulitan dalam memenuhi kebutuhan sekunder dikarenakan pusat perbelanjaan yang hanya ada di Kota Ambon dengan jarak tempuh yang sangat cukup jauh.
2. Pusat Perbelanjaan di Kab. Maluku Barat Daya bukan hanya sebagai pusat aktivitas jual beli, namun diharapkan juga sebagai pusat hiburan masyarakat yang dapat mewadahi berbagai aktivitas berupa rekreasi bagi masyarakat kab.maluku barat daya dan sekitarnya, khususnya kota Tiakur yang tergabung dalam satu lokasi Perencanaan
3. Penggunaan pendekatan Arsitektur Hijau pada Perencanaan Pusat Perbelanjaan

Perencanaan Pusat Perbelanjaan sebagai suatu bangunan yang menggunakan pendekatan arsitektur hijau sehingga perencanaan pusat perbelanjaan di Kab. Maluku Barat Daya harus menghadirkan bangunan yang ramah lingkungan, hemat energy, memanfaatkan kondisi alam, iklim dan lingkungan sekitar ke dalam bentuk serta pengoperasian bangunan dan juga bangunan baik dari segi konstruksi, bentuk dan pengoperasiannya tidak merusak lingkungan sekitar.

4. Pengelolaan Tampilan Bangunan

Perluhnya pengolahan tampilan spesifik komersial bangunan yang menampilkan dirinya sebagai 'magnet' pusat kawasan perdagangan , dimana tampilan ini menjadi daya tarik pengunjung untuk memasukinya.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, dapat direncanakan sebagai berikut:

Bagaimana merencanakan pusat perbelanjaan yang mampu memwadahi semua aktivitas terkait jual beli, dan rekreasi maupun kegiatan lainnya dengan pengolahan tampilan bangunan yang menampilkan dirinya sebagai 'magnet' pusat kawasan perdagangan namun juga dengan bangunan yang tetap ramah lingkungan dan sesuai dengan prinsip - prinsip arsitektur hijau ?

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Tujuan adalah mewujudkan sebuah pusat perbelanjaan yang mampu memwadahi semua aktivitas terkait jual beli, dan rekreasi maupun kegiatan lainnya dengan tampilan bangunan yang menampilkan kesan modern dan sebagai 'magnet' pusat kawasan perdagangan namun juga dengan bangunan yang tetap ramah lingkungan dan pengoperasian bangunan baik dari segi konstruksi, bentuk dan pengolahan bentuk tidak merusak lingkungan sekitar sesuai dengan prinsip - prinsip arsitektur hijau.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembahasan ini, yaitu :

- Terwujudnya pusat perbelanjaan sebagai suatu bangunan yang ramah lingkungan, hemat energy, memanfaatkan kondisi alam, iklim dan lingkungan sekitar ke dalam bentuk serta pengoperasian bangunan dan juga bangunan baik dari segi konstruksi, bentuk dan pengoperasiannya tidak merusak lingkungan sekitar.
- Terwujudnya pusat perbelanjaan sebagai pusat semua aktivitas terkait jual beli, dan rekreasi dari berbagai kegiatan lainnya yang bisa memenuhi fungsi untuk memwadahi berbagai aktivitas tersebut.
- Terwujudnya sebuah pusat perbelanjaan yang tidak hanya sebagai pusat perbelanjaan tetapi juga sebagai tempat rekreasi.
- Terwujudnya pusat perbelanjaan yang menampilkan dirinya sebagai 'magnet' pusat kawasan perdagangan , dimana tampilannya memiliki kesan modern dan memiliki daya tarik sebagai icon dari Kab. Maluku Barat Daya.

1.4 Metodologi Penelitian

Untuk memecahkan suatu masalah digunakan cara atau metode tertentu yang sesuai dengan pokok masalah yang akan dibahas. Metode tersebut dipilih agar penelitian dapat menghasilkan data - data positif dan dipercaya kebenarannya. Metode yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan Grounded theory:

1. Perumusan Masalah

Substansi perumusan masalah dalam metode grounded theory bersifat umum yaitu masih dalam bentuk pertanyaan yang memberikan kebebasan dalam menggali berbagai fenomena secara luas maupun secara spesifik.

2. Pengumpulan Data

Dalam grounded theory pengambilan data dilakukan dengan menggunakan wawancara yang pertanyaannya tidak terstruktur yaitu melalui interview yang dikenal dengan istilah unstructured interview. Teknik Pengumpulan Data :

a. Data Primer

Data Primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya berupa studi lapangan secara langsung melakukan survey ke lapangan, wawancara secara langsung kepada seorang informan, autoritas, atau seorang ahli, dan melakukan pengambilan foto yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran data-data dan menjadikan sebuah dokumentasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak secara langsung pada saat di lokasi (data penunjang) yang didapat dari instansi-instansi terkait, perseorangan dan literatur lainnya

3. Analisa Data

Tahap pengumpulan dan analisis data pada riset kualitatif dengan menggunakan metode Grounded Theory merupakan proses yang saling berhubungan dan harus dilakukan secara bergantian. Tahap analisis data dalam metode Grounded Theory ini dilakukan dalam bentuk pengkodean (coding), yang merupakan proses penguraian data, pembuatan konsep dan penyusunan kembali dengan cara yang baru.

4. Analisa Pendekatan

Analisa ini meliputi pendekatan arsitektur yang diambil yaitu Green Arsitektur

5. Tahap Penyimpulan

Tahap pengambilan simpulan pada riset kualitatif dengan menggunakan metode grounded theory tidak didasarkan pada generalisasi tapi lebih ke spesifikasinya

1.5 Lingkup dan Batasan

Lingkup pembahasan dibatasi pada masalah-masalah yang sesuai dengan disiplin ilmu arsitektur dan disiplin ilmu lain yang saling berkaitan, terutama penekanannya pada permasalahan Perencanaan Kalwedo Green Mall di Kabupaten Maluku Barat Daya yang bertemakan Arsitektur Hijau.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN, membahas mengenai : Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Metodologi Penelitian, Lingkup dan Batasan Studi dan Sistematika Penulisan.

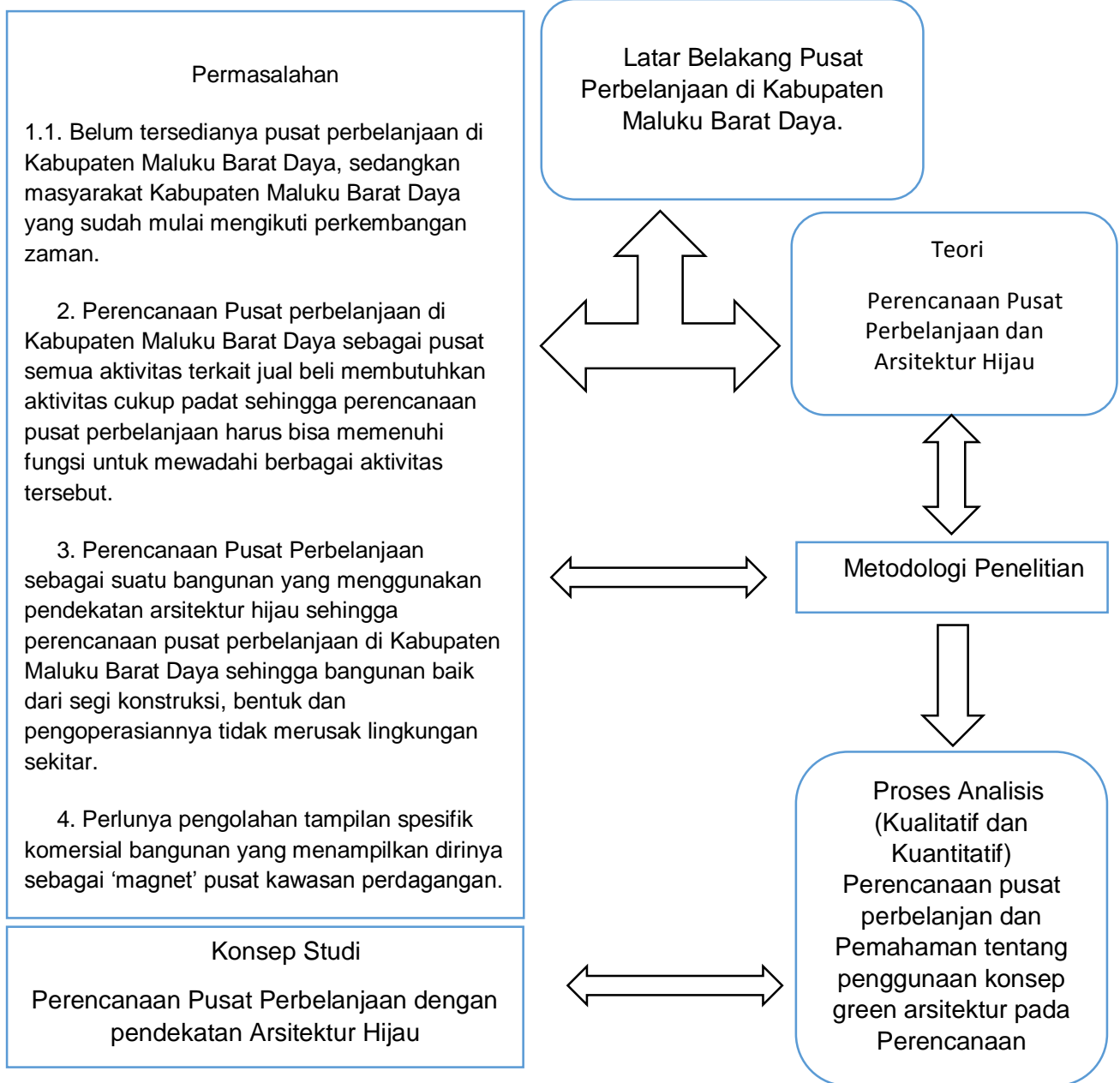
BAB II TINJAUAN PUSTAKA, membahas mengenai: Pengertian judul, Tema Arsitektur dan Tinjauan tentang Pusat Perbelanjaan

BAB III TINJAUAN LOKASI meliputi: Data, Teknik pengumpulan data dan Teknik analisis data.

BAB IV ANALISA Gambaran Umum Kawasan meliputi: Pembahasan tentang gambaran umum lokasi perencanaan.

BAB V KONSEP Rencana Penelitian meliputi : Organisasi penelitian, Pembahasan tentang biaya penelitian dan waktu pelaksanaan penelitian.

1.7 Kerangka Berpikir



Dalam studi perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan di Kab. Maluku Barat Daya dengan menerapkan tema Arsitektur Hijau, beberapa cara yang dilakukan yakni dari mengidentifikasi masalah dalam Perencanaan Pusat Perbelanjaan, dan sesuai teori pusat perbelanjaan dan arsitektur hijau kemudian dielaborasi menggunakan alat ukur (metodologi penelitian) serta melakukan analisis data sehingga sehingga diperoleh konsep studi yakni Perencanaan Pusat Perbelanjaan di Kabupaten Maluku Barat Daya sesuai dengan pendekatan Arsitektur Hijau.