

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Ende biasa di katakan berkembang, terbukti dengan banyak berdirinya perusahaan industri dan perusahaan ritel. Pembangunan pusat perbelanjaan semakin banyak, hal itu akan menimbulkan persaingan yang ketat di antara pengelola bisnis ritel tersebut. Oleh karena itu perusahaan harus mempunyai strategi pemasaran yang tepat agar dapat mengelola pusat perbelanjaan dan dapat meraih target pasar yang diinginkan serta menunjang perekonomian daerah. Pertumbuhan pusat perbelanjaan yang modern telah merubah pola belanja konsumen yang mulai beralih untuk berbelanja di pasar modern dari pada di pasar tradisional.

Pusat perbelanjaan menjadi salah satu tempat yang menarik untuk dikunjungi khususnya di perkotaan dan telah menjadi tren gaya hidup kaum urban. Mengunjungi pusat perbelanjaan saat ini tidak hanya sekedar membeli barang-barang kebutuhan sehari-hari, melainkan telah berubah lebih luas lagi sebagai media untuk berkumpul (*meeting point*), hiburan dan rekreasi, atau sekedar cuci mata. Pergeseran gaya hidup perkotaan ini telah membuat pusat perbelanjaan tumbuh pesat di kota-kota besar dan pusat-pusat pertumbuhan baru, dan tidak menutup kemungkinan di daerah.

Perkembangan pusat perbelanjaan berlanjut dengan mengusung tema entertainment mall dengan menambahkan unsur rekreasi yang ada di dalam pusat perbelanjaan. Area bermain menjadi pilihan untuk menciptakan entertainment mall dan memperluas segmen pengunjung ke arah family mall. Variasi jenis toko mulai banyak untuk mengakomodir kebutuhan para pengunjung tersebut. Konsep ini kemudian berkembang lagi dengan

banyaknya pengembang yang lebih memilih, untuk memperbanyak cafe atau tempat makan (foodcourt) di dalam pusat perbelanjaan. Kebutuhan ini muncul di tengah banyaknya permintaan meeting point yang dilakukan pusat perbelanjaan. Konsep kemudian menjadi trendsetter pembangunan pusat perbelanjaan sampai saat ini dengan menyediakan tempat makan minum di sebagian besar area pusat perbelanjaan.

Di masa mendatang diperkirakan tren pusat perbelanjaan akan semakin berkembang, tidak hanya *tenant* makan minum yang semakin banyak, namun penyedia ruang publik yang memadai akan menjadi kebutuhan pengunjung untuk dapat berinteraksi lebih leluasa. Central Park di kawasan Podomoro City Jakarta menjadi salah satu pelopor dalam penyediaan ruang terbuka publik dalam sebuah konsep pusat perbelanjaan. Mall, square dan plaza adalah konsep pusat perbelanjaan yang menawarkan berbagai fasilitas. Konsep square menawarkan fasilitas paling banyak dibandingkan mall dan plaza. Konsep square memiliki perbedaan dengan mall dan plaza, keduanya cenderung lebih mengutamakan jalan – jalan, sedangkan square cenderung seperti adanya ruangan aktraksi dan terintegrasi dengan ruangan luar yaitu berupa taman aktif. Sehingga pusat perbelanjaan square berpotensi untuk dihadirkan, karena berbelanja akan menjadi sesuatu yang menyenangkan atau sebuah rekreasi ringan untuk keluarga.

Square merupakan salah satu elemen terpenting sebuah kota. Penciptaan ruang kota seperti square mempunyai manfaat bagi keseimbangan alam terhadap struktur kota yang semakin maju dengan bangunan tinggi dan teknologi canggih. Selain itu, konsep sentralisasi sebuah kota merupakan perencanaan yang terpenting dalam perancangan kota. Sliffmoughtin, urban desain : street and square (London, 2021).

Pada perkembangan jaman sekarang dan perubahan hidup gaya masyarakat kota, pemakaian konsep *Square* mulai banyak di adaptasi oleh bangunan – bangunan komersial lainnya, salah satu ialah pusat perbelanjaan, hal tersebut dapat terjadi disebabkan faktor iklim yang terjadi di Indonesia

curah hujan yang tinggi dan panas sulit membuat masyarakat bekerja di luar ruangan sehingga ruang terbuka publik yang terdapat di Indonesia jarang di kunjungi masyarakat. Kecendrungan seperti ini disertai perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan memunculkan ide untuk memasukan kegiatan luar kedalam bangunan seperti kegiatan yang terjadi di *Square*. Hal ini menyebabkan kegiatan *Square* yang dulunya ruang terbuka menjadi di dalam suatu bangunan karena faktor kenyamanan masyarakat. (Saraswati,2010)

Kota ende sudah terdapat pusat perbelanjaan dengan skala kecil tapi belum memenuhi standar yang baik, untuk menambah fasilitas perdagangan di dan hiburan di kota ende, maka dibutuhkan suatu pusat perbelanjaan yang tidak hanya menampung aktifitas berbelanja tapi juga menyediakan fasilitas hiburan dan rekreasi.

Untuk mewujudkan itu salah satu pendekatan yang di ambil dalam perencanaan ini adalah arsitektur Kontemporer. Gaya kontemporer adalah istilah yang bebas dipakai untuk sejumlah gaya yang berkembang antara tahun 1940 – 1980an. Gaya kontemporer juga sering diterjemahkan sebagai istilah arsitektur modern (Illustrated Dictionary of Architecture, Ernest Burden). Walaupun istilah kontemporer sama artinya dengan modern atau sesuatu yang up to date, tapi dalam desain kerap dibedakan. Istilah ini digunakan untuk menandai desain yang lebih maju, fleksibel, variatif, dan inovatif, baik secara bentuk maupun tampilan, jenis material, pengolahan material, maupun teknologi yang dipakai. Desain – desain arsitektur cabang dari modern yang lebih kompleks dan inovatif biasa juga disebut desain yang kontemporer, misalnya dekonstruksi, post modern, atau modern high tech. Arsitektur kontemporer menonjolkan bentuk unik, diluar kebiasaan, atraktif, dan sangat kompleks. Permainan bentuk dan warna menjadi modal menciptakan daya tarik bangunan.

1.2 Permasalahan

1.2.1 Identifikasi Masalah

Yang menjadi dasar permasalahan atau pokok permasalahan adalah sebagai berikut :

- 1) Desain yang kreatif terutama mengacu pada prinsip – prinsip arsitektur.
- 2) Tersedianya suatu tempat yang dapat mengakomodir kegiatan perbelanjaan.
- 3) Sasaran prasarana yang memadai untuk membantu kegiatan perbelanjaan secara fungsional.
- 4) Pemilihan struktur bangunan yang kokoh.
- 5) Pengolahan system utilitas dalam bangunan dan tapak.
- 6) Meneapkan pendekatan arsitektur kontemporer yang tepat.

1.2.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah yang di hadapi adalah “Bagaimana merencanakan dan membangun sebuah Ende square yang dapat menampung aktifitas sesuai dengan tuntutan kebutuhan, kenyamanan, utilitas, pola penataan dan tampilan bangunan yang mengacu pada fungsi, aspek, bentuk, serta prinsip arsitektur kontemporer.”

1.3 Tujuan Dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Merencanakan wadah Pusat Perbelanjaan yang sesuai dengan kebutuhan penduduk Kota Ende, Serta mendesain wadah tersebut berdasarkan konsep Arsitektur Kontemporer.

1.3.2 Sasaran

- a) Tercapainya desain yang menarik pada bangunan ende square sesuai bentuk gubahan masa dan tampilan fisik bangunan dengan konsep arsitektur kontemporer.
- b) Terwujudnya struktur dan konstruksi yang sesuai dengan pendekatan arsitektur kontemporer.
- c) Terciptanya konsep kelompok ruang kegiatan, besaran ruangan yang memberikan kemudahan bagi konsumen untuk memenuhi segala kebutuhan dan berbelanja.

1.4 Ruang Lingkup Dan Batasan Studi

1. Ruang Lingkup

- a) Gambaran umum mengenai lokasi perencanaan Ende square.
- b) Tinjauan pustaka tentang perencanaan pusat perbelanjaan yang menggunakan kata square.
- c) Tinjauan khusus lokasi perencanaan Ende square.
- d) Konsep dan analisa perencanaan Ende square.

2. Batasan

Batasan studi dalam perencanaan Ende square di kota ende adalah :

Bagaimna merencanakan dan merancang Ende square yang mampu menampung segala aktifitas di dalamnya dan memberikan kenyamanan pada pengunjung dengan tetap mengacu pada tema arsitektur kontemporer.

1.5 Metodologi

1. Kebutuhan data

- a) Data – data primer yang dibutuhkan dalam perencanaan ini antara lain meliputi; akses pencapaian terhadap lokasi, jaringan infrastruktur ataupun utilitas kota, kondisi eksisting, batasan – batasan fisik lokasi serta potensi – potensi site.
- b) Data – data sekunder yang dibutuhkan di dalam perencanaan ini meliputi; peraturan pemerintah Kota Ende, data informasi statistik, literatur mengenai bangunan komersial, konsep bangunan

arsitektur modern sumber data geografis serta sumber data spasial yang akan dipakai sebagai bahan pertimbangan, kebijakan dan asumsi.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan didalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- a) Observasi, merupakan teknik pengumpulan data yang menggunakan pertolongan indra mat dengan mrngamati langsung kondisi ataupun situasi. Teknik pengumpulan ini dilakukan dengan melakukan survei pada lokasi perencanaan dan perancangan Ende Square.

Studi pustaka/literatur, merupakan teknik pengumpulan data melalui teks – teks tertulis maupun soft-copy edition seperti : buku, ebook, artikel – artikel di dalam majalah, surat kabar, billetin, makalah, publikasi pemerintah, dan lain – lain. Teknik pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder terutama untuk mendapatkan informasi mengenai konsep bangunan komersial, informasi – informasi geografis serta peraturan dan berbagai macam kerangka regulasi pemerintah daerah Kota Ende.

- b) Sistem pengolahan data spesial / sistem geografis (SIG)

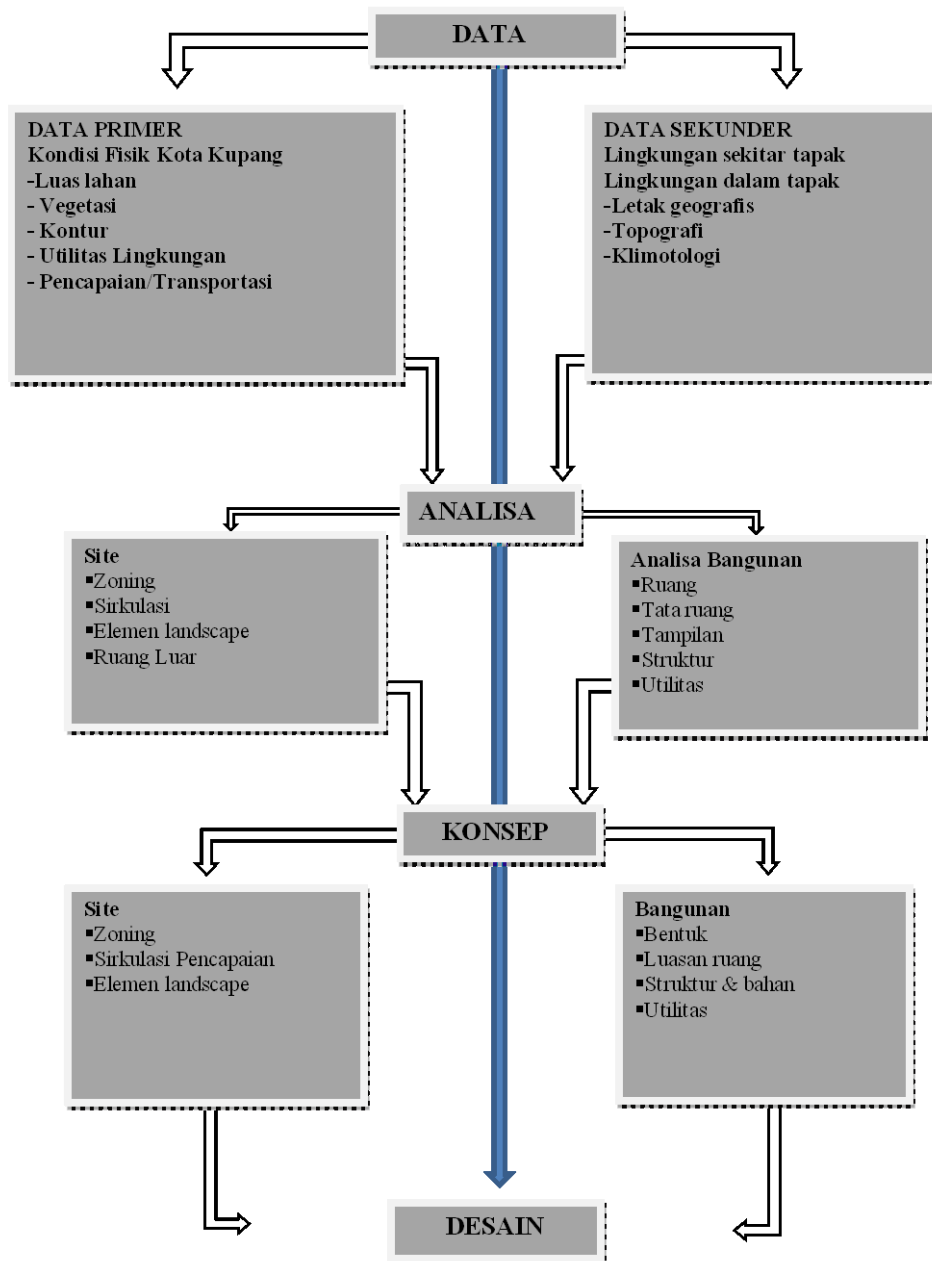
SIG (Sistem Informasi Geografis) adalah sistem informasi khusus yang digunakan untuk mengelola data yang memiliki informasi spesial (bereferensi keruangan), teknik pengumpulan data sekunder yang tidak bisa didapatkan langsung dengan dua metode sebelumnya terutama yang menyangkut dengan informasi yang bersifat keruangan yang meliputi; luasan serta jarak tertentu, kondisi topografis, batasan – batasan geografis serta pembuatan peta atribut (peta yang bersifat informatif).

Tabel 1.1 Teknik Pengumpulan Data sebagai berikut :

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode	Alat/Instrumen Pengambilan Data	Kebutuhan
1.	Pengertian dan fungsi square	Literatur	Studi Literatur	Buku dan website	Untuk kebutuhan tinjauan perencanaan Ende Square
2.	Pendekatan Arsitektur Kontemporer	Literatur	Studi Literatur	Buku dan website	Menata dan mendesain konsep bangunan yang mengacu pada tema Arsitektur Kontemporer
3.	Data administrasi dan geografis Kabupaten Ende	Kantor BAPPEDA Kab.Ende	Memberikan surat permohonan pengambilan data	Data	Kebutuhan untuk menganalisa keadaan umum Kabupaten Ende
4.	Data RT/RW Kabupaten Ende	Kantir BAPPEDA Kab.Ende	Memberikan surat permohonan penambilan dara	Data	Kebutuhan tata ruang wilayah Kabupaten Ende

5.	Keadaan eksisting dan peta lokasi studi	Hasil observasi lapangan	Memberikan surat permohonan pengambilan data	Kamera, meter, dan website	Kebutuhan fasilitas dan organisasi ruang, utilitas bangunann penunjang, site plan (tapak), ukuran, topografi, vegetasi, dan batas
----	---	--------------------------	--	----------------------------	---

1.6 Kerangka Berpikir



1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika didalam penyusunan tugas akhir ini terbagi menjadi beberapa bagian bab yaitu sebagai berikut :

a) **Bab I. Pendahuluan**

Berisikan pembahasan mengenai latar belakang pemilihan proyek, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup dan batasan perencanaan, metedologi penelitian, manfaat penelitian, keluaran yang dihasilkan serta sistematika penulisan.

b) **Bab II. Tinjauan Pustaka**

Merupakan data umum yang digunakan untuk menganalisa dan mengidentifikasi proyek yang direncanakan, seperti pengertian judul, tinjauan tentang bangunan plaza, tinjauan terhadap bangunan komersial serta hasil banding terhadap objek kajian sejenis.

c) **Bab III. Tinjauan Lokasi Perencanaan**

Berisikan gambaran umur lokasi perencanaan, analisa dan kriteria pemilihan lokasi perencanaan dan perancangan serta penentuan lokasi perencanaan dan perancangan.

d) **Bab IV. Analisis Perencanaan dan Perancangan**

Berisikan berbagai macam analisa perencanaan dan perancangan tapak yang meliputi; analisa programing, analisa eksternal tapak dan juga analisa internal tapak.

e) **Bab V. Konsep perencanaan dan perancangan**

Bab ini menjelaskan Visi, Misi, Tema, Konsep dasar, Konsep *site*, Konsep pengolahan tapak, Konsep bangunan, Konsep struktur bangunan dan juga konsep utilitas.