

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Proyek

Pertumbuhan penduduk dan meningkatnya taraf kehidupan kota menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan fasilitas perkotaan yang lebih terencana. Hal ini terjadi juga di Kotamadya Bandung yang akan mengalami pemekaran wilayahnya sesuai dengan kebutuhan ruang baru untuk menampung aktivitas Kotamadya Bandung yang semakin ramai dan padat. Rencana pemekaran ini tentunya harus diikuti oleh rencana pengembangan prasarana dan sarana yang sejalan dengan luas pemekaran wilayah yang baru.

Salah satu fasilitas perkotaan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari adalah sarana perbelanjaan dan perdagangan. Adanya sarana pertokoan dan pusat jajanan yang memadai di kawasan tersebut akan memacu kegiatan di sekitarnya, sehingga nantinya akan menjadi suatu rangkaian yang saling berkesinambungan. Pendapat ini lebih dipertegas lagi oleh **Harold Carter** yang mengatakan perkembangan suatu kawasan dipengaruhi oleh tiga faktor, yaitu :

- kemudahan pencapaian
- potensi lahan
- dominasi kegiatan komersial atau perdagangan

1.2 Tujuan Proyek

Tujuan proyek secara umum adalah memberikan sumbangan terhadap permasalahan kota terutama pada kawasan problematik yang menyangkut

sirkulasi, massa dan ruang, efektivitas dan produktivitas lahan, serta ikut mengembangkan potensi kawasan di masa mendatang.

Sedangkan secara khusus, tujuan proyek adalah ikut menyumbangkan kepada pemakai fasilitas (terutama pedagang kecil) disekitar kawasan sarana atau wadah pelayanan dalam sektor ekonomi dengan meningkatkan dan mengoptimalkan lahan serta mengenalkan pada orang luar akan potensi dan fasilitas yang ada pada lahan.

Tujuan proyek ditinjau terhadap si pemakai dan tempat proyek itu, berada pada :

a. Manusia

- Menyegarkan kembali fisik dan mental untuk mencapai keseimbangan antara bekerja dan berbelanja.
- Sebagai tempat berkumpul, dengan tujuan memperluas pergaulan dan tukar-menukar informasi.
- Sebagai tempat mengisi waktu luang dan beristirahat dari kesibukan sehari-hari.

b. Lingkungan dan perkotaan

- Sebagai pemenuhan kebutuhan akan sarana perbelanjaan yang lengkap bagi masyarakat.
- Membuka lapangan pekerjaan baru dan peningkatan terhadap kualitas lingkungan.

1.3 Sasaran Proyek

Sasaran proyek terutama ditujukan kepada masyarakat kelas menengah Bandung dan tidak menutup kemungkinan adanya pendatang dari luar Bandung. Kelompok masyarakat yang dituju adalah golongan masyarakat menengah ke bawah dan ditujukan pada keluarga serta anak-anak remaja.

Sasaran proyek adalah para pelaku utama dari aktivitas yang terjadi, yaitu :

a. Pedagang

Penyewa yang diprioritaskan adalah pedagang kelas menengah ke bawah sesuai dengan kelas masyarakat yang dilayaninya. Pada hasil pengamatan dapat dilihat bahwa banyak sekali pedagang yang menjual dagangannya berupa 'jajanan' tidak memiliki tempat yang memadai.

b. Pengunjung

Konsumen tentunya mengharapkan sarana dan pelayanan yang baik sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan barang dan jasa dengan imbalan yang pantas dan sesuai dengan pelayanan yang diterima atau minimal dapat turut merasakan fasilitas yang ada, walaupun tidak membeli barang atau jasa yang dijual.

c. Pemilik Proyek

Sebagai pemilik proyek tentunya mengharapkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari investasi yang ditanamkan. Selain keuntungan materi tentu saja keuntungan moral jika berhasil turut serta dalam usaha pemerintah menyejahterakan masyarakat dengan menyediakan fasilitas/wadah yang menampung kegiatan ekonomi masyarakat.

1.4 Rumusan Masalah

Tapak yang dipilih adalah pusat perbelanjaan "Lucky Square", yang terletak pada kawasan Bandung Timur, tepatnya di Jalan Terusan Jakarta. Daerah ini cukup dikenal oleh masyarakat Bandung, mudah dicapai baik dengan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Beberapa pokok permasalahan yang timbul sebagai berikut :

- a. Aspek Fisik
 - Tapak berhubungan langsung dengan jalan sekunder merupakan fungsi-fungsi komersial, bagaimana menempatkan *entrance* kendaraan dan *pedestrian* supaya tidak terjadi kemacetan?
 - Bagaimana pengaturan sistem keamanan bangunan?
 - Tapak sebelah Barat mempunyai view negatif (kali Cicadas yang kotor dan banyaknya sampah), bagaimana cara menanggulangnya?
- b. Aspek Internal
 - Bagaimana sirkulasi antara pengunjung dalam mencapai suatu pertokoan?
 - Bagaimana membuat pusat perbelanjaan yang berkualitas di daerah penduduk kalangan ekonomi menengah ke bawah?
 - Bagaimana suasana yang nyaman/ *comfort* bisa diwujudkan lewat bahan bangunan (pencahayaan, material, dan warna)?
 - Bagaimana sistem pembuangan sampah antara sampah kering dan basah?
- c. Aspek External
 - Bagaimana nuansa alam dapat dimunculkan pada tampak bangunan?
 - Bagaimana sistem penerangan dan pengkondisian udara untuk menciptakan kenyamanan?

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas, batasan masalah yang akan dibahas disini adalah :

- a. Aspek Fisik
 - *Entrance* kendaraan dibuat dari beberapa arah untuk mengurangi antrian dan *pedestrian* dapat mengurangi panas langsung dari matahari dan sebagai peneduh dan penyejuk suasana.

- Pengaturan sistem keamanan bangunan dapat dilakukan dengan adanya *hydrant*, tangga darurat, *fire detector*.
 - *View landscape* dapat menarik mata pengunjung agar terlihat nyaman dan sejuk dan juga sebagai *filter* debu dan kotoran di udara.
- b. Aspek Internal
- Atrium, jembatan adalah sirkulasi horizontal yang umumnya diterapkan dalam sebuah *shopping centre*, untuk sirkulasi vertikal dapat memakai *escalator*, *lift*.
 - Desain bangunan harus menarik dan dapat menjual barang dagangan dengan grosiran agar masyarakat kelas menengah dapat terus berdatangan.
 - Suasana yang nyaman bisa diwujudkan dengan pemilihan material dan warna yang ekonomis.
 - Setiap lantai harus ada *shaft*, agar sampah dalam gedung tidak terus menumpuk.
- c. Aspek External
- Penghijauan dapat membantu penyerapan air dan memberikan suasana nyaman pada bangunan.
 - Penerangan alami dapat menghemat biaya listrik suatu bangunan, demikian pula udara yang dapat masuk secara alami dapat mengurangi jumlah AC pada bangunan.

1.6 Metode Kerja

Metode kerja yang dipakai penulis menggunakan pengumpulan data, dimana penulis mencari data-data yang diperlukan sebagai bahan acuan dari berbagai pihak yang terkait, yaitu buku-buku referensi/ literatur dan pembagian kuesioner/ angket sebanyak 50 responden di sekitar tapak.

1.7 Sistematika Penyusunan Laporan

Pada bab I Pendahuluan ini penulis ingin menjelaskan maksud dan tujuan dari fungsi yang telah dipilih dan rumusan masalah dan batasan yang timbul dan metode kerja.

Pada bab II Tinjauan Literatur Shopping Centre ini penulis ingin menjelaskan pengertian fungsi dan perkembangan *shopping centre*, perbedaan *shopping plaza* dan *mall* serta klasifikasi proyek.

Pada bab III Objek Studi ini penulis ingin menjelaskan kriteria pemilihan lokasi, tinjauan umum, tinjauan lokasi dan analisa tapak, kebutuhan ruang dan denah khusus yang digunakan.

Pada bab IV Konsep dan Tema Perancangan ini penulis ingin menjelaskan konsep dan tema serta bentuk desain pada denah khusus lewat *study image*.

Pada bab V Kesimpulan dan Saran ini penulis ingin menjelaskan kesimpulan dari penganalisaan dan mendesain denah khusus dan saran untuk diri sendiri dan civitas Akademi Maranatha, dan untuk masyarakat secara umum.