

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Deskripsi Proyek

#### 1.1.1. Judul

*"Sport Mall di Pemalang, sensasi olahraga pada aktifitas berbelanja melalui susunan ruang-ruang dalam dan pola sirkulasi bangunan."*

*"Sport Mall in Pemalang, the sport sensation in shopping activity through spatial order and circulation paths."*

#### 1.1.2. Pengertian Judul

Sport Mall di Pemalang merupakan sebuah bangunan dengan fungsi perbelanjaan dan olahraga, yang berlokasi di Pemalang.

#### 1.1.3. Fungsi dan Kegiatan dalam Sports Mall

Fungsi utama dari Sport Mall di Pemalang ini adalah bangunan perdagangan (pusat perbelanjaan) dan olahraga. Sports Mall ini juga termasuk kategori bangunan rekreasi.

#### 1.1.4. Karakteristik Pengguna

Sport Mall adalah sebuah bangunan perdagangan yang dimiliki oleh pihak swasta. Pada umumnya pengguna dari Sport Mall adalah :

1. Pengguna tetap yang terdiri dari manajemen pengelola Sport Mall (Direktur, Sekretaris, Kepala bagian dll.), pengelola / tenant outlet, karyawan dan sebagainya.
2. Pengguna tidak tetap, yaitu pengunjung pusat perbelanjaan dari berbagai lapisan masyarakat umum.

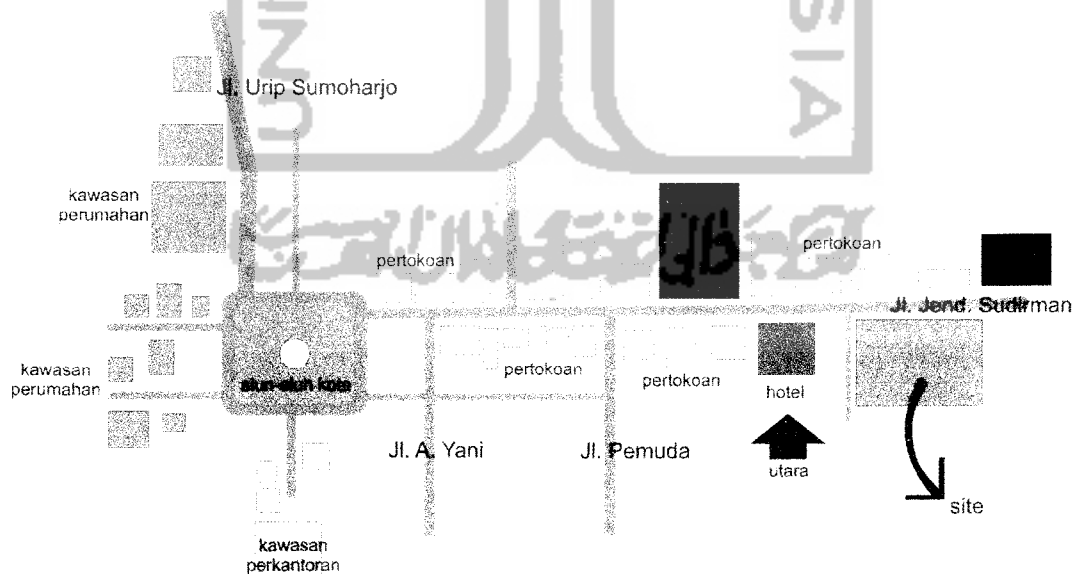
### 1.1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan akan ditekankan pada lingkup perancangan Sport Mall yang dapat menciptakan sensasi olahraga pada aktifitas berbelanja pada pusat perbelanjaan. Sehingga penekanan pada perancangan akan dibatasi oleh:

- Penataan sirkulasi keseluruhan pada Sport Mall yang dapat mengarahkan pengunjung untuk menikmati rangkaian perbelanjaan sekaligus olahraga.
- Penataan ruang-ruang pada Sport Mall yang mampu menciptakan sensasi olahraga pada sebuah bangunan perbelanjaan.

### 1.1.6. Lokasi Proyek

Lokasi proyek terletak di Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, tepatnya di Jalan Jend. Sudirman Timur, berjarak  $\pm 3$  km sebelah utara pusat kota (alun-alun kota) Pemalang. Lokasi tersebut telah direncanakan oleh Pemda Tk. II Pemalang dalam tata guna lahan sebagai kawasan perdagangan yang potensial.



**Gambar 1.1.** Sketsa peta kota Pemalang yang menunjukkan lokasi site, sumber: pengamatan tahun 2004

## **1.2. Latar Belakang**

### **1.2.1. Gejolak Industrialisasi dan Otonomi Daerah**

Gejolak industrialisasi hampir terjadi secara merata di berbagai daerah, pada kurun waktu beberapa tahun belakangan ini. Khususnya, berkait secara langsung sejak diberlakukannya kebijakan otonomi daerah. Dengan adanya kebijakan tersebut, pemerintah daerah terdorong untuk memperoleh pendapatan keuangan sebanyak-banyaknya demi memperbesar Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kebijakan desentralisasi untuk tingkat Kabupaten / Kota berujung pada mobilisasi modal untuk penanaman investasi di daerah-daerah.

Oleh karena itu, tidaklah mengherankan jika di daerah-daerah semakin banyak didirikan swalayan atau pertokoan besar, munculnya pabrik-pabrik, serta makin pesatnya industri pariwisata di daerah-daerah. Kesemuanya itu merupakan bagian dari strategi dalam rangka mencapai tujuan pembangunan ekonomi wilayah khususnya untuk memperbesar nilai PAD.

### **1.2.2. Pusat Perbelanjaan sebagai Sarana Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi**

Salah satu fenomena yang timbul akibat industrialisasi dan otonomi daerah adalah semakin banyak pusat-pusat perbelanjaan yang dibangun di daerah-daerah. Mulai dari supermarket, department store hingga shopping mall, kini makin banyak dibangun.

Apalagi, hal itu diperkuat dengan fenomena yang terjadi pada masyarakat, bahwa keberadaan shopping centre atau mall seolah-olah dianggap “wajar”. Penyebabnya tidak lain adalah perubahan jaman dan

tuntutan gaya hidup yang harus selalu mengikuti perubahan jaman itu. Dari situlah simbol-simbol dan identitas modern diperoleh.<sup>1</sup>

### 1.2.3. Olahraga sebagai Sebuah Gaya Hidup

Olahraga adalah aktifitas manusia untuk menjaga kondisi badan, agar tetap dalam kondisi yang baik. Olahraga telah dilakukan sejak berabad-abad yang lalu. Banyak bukti sejarah yang menemukan bahwa suatu bangsa telah melakukan sebuah kegiatan olahraga sejak ribuan atau ratusan tahun yang lalu.

Dahulu, olahraga dilakukan hanya untuk tujuan menjaga kondisi badan agar tetap dalam kondisi baik. Olahraga juga dilakukan dalam rangka kompetisi, berlomba dan bertanding untuk mencapai prestasi setinggi-tingginya. Orientasi olahraga untuk kepentingan dan tujuan diatas disebut dengan orientasi asketisme.

Kini, telah terjadi pergeseran orientasi nilai olahraga dari orientasi asketisme menjadi hedonisme. Pergeseran ini sangat mempengaruhi sikap masyarakat terhadap olahraga, disamping perubahan jenis-jenis olahraga atau aktifitas jasmani lainnya. Perubahan orientasi yang amat mendasar ialah bahwa kegiatan berolahraga tidak selalu dalam pengertian olahraga kompetisi dan pencapaian prestasi setinggi-tingginya, tetapi juga tertuju pada tujuan lainnya, seperti untuk kebugaran jasmani, kesehatan, keelokan bentuk tubuh, pengobatan atau pencegahan penyakit berbahaya.<sup>2</sup>

Pergeseran itu menjadikan olahraga telah beralih menjadi sebuah kebutuhan yang cukup mutlak terpenuhi bagi banyak kalangan. Namun, tuntutan itu sering tidak terpenuhi karena kesibukan dan tidak adanya waktu luang.

---

<sup>1</sup> Arie Sujito; Kedaulatan Rakyat, 20 Agustus 2004

<sup>2</sup> Isu Strategis dan Prioritas Pembangunan Pendidikan, Pemuda dan Olahraga; [www.depdiknas.go.id](http://www.depdiknas.go.id)

Seiring dengan makin padatnya kesibukan seseorang, maka waktu yang akan disisihkan untuk kegiatan berolahraga semakin sedikit. Juga pada kaum usia lanjut, kecenderungan untuk berolahraga juga semakin berkurang. Oleh karena itu, sekarang ini banyak fasilitas olahraga yang bersifat santai, tidak ketat dan dapat dijalani selagi melakukan aktifitas lainnya.

#### **1.2.4. Aktifitas Berbelanja di Shopping Mall sebagai Kegiatan Olahraga**

Shopping mall dapat diartikan sebagai suatu pusat perbelanjaan yang berorientasi ke dalam karena kegiatan jual beli itu lebih ditujukan pada manusia yang berada di dalam bangunan. Konsep mall selalu menerapkan konsep berbelanja dengan organisasi ruang yang jelas, dengan koridor tunggal sehingga semua outlet mempunyai peluang sama untuk dikunjungi konsumen. Sehingga peran sirkulasi dalam bangunan menjadi amat penting untuk mengarahkan pengunjung. Sebagai pusat perbelanjaan modern, Shopping Mall biasanya dirancang dengan sebuah konsep yang baru, dan dengan sebuah tema khusus. Hingga kini, terus dicari terobosan baru pada konsep maupun tema Shopping Mall yang dapat diterapkan dalam perancangan pusat perbelanjaan.



**Gambar 1.2.** Suasana koridor sebuah Shopping Mall, *sumber : [www.thedelaidemall.com](http://www.thedelaidemall.com)*

Aktifitas dalam sebuah Shopping Mall antara lain berbelanja, berjalan-jalan, melihat-lihat dan lain sebagainya. Aktifitas ini sangat berkaitan erat dengan aktifitas fisik, sehingga secara langsung akan mempengaruhi kondisi fisik seseorang.

Konsep aktifitas olahraga pada shopping mall adalah dengan menjadikan kegiatan berbelanja pada shopping mall sebagai sebuah aktifitas olahraga. Sehingga pengunjung pada saat berbelanja juga merasakan sensasi olahraga yang ditimbulkan oleh aktifitas berbelanja itu sendiri.

#### **1.2.5. Sport Mall sebagai Sebuah Pusat Perbelanjaan dan Olahraga**

Sport Mall adalah sebuah pusat perbelanjaan yang memasukkan aktifitas olahraga pada aktifitas berbelanja pada sebuah pusat perbelanjaan. Dalam sebuah Sport Mall pengunjung dapat merasakan sensasi olahraga baik pada saat berbelanja maupun saat selesai berbelanja. Sehingga pada saat berbelanja, pengunjung juga sedang melakukan sebuah aktifitas olahraga. Dan diharapkan ketika pengunjung keluar dari mal, akan merasa segar, lelah dan sensasi lainnya seperti habis berolahraga.

Untuk itu, pada Sport Mall diperlukan sebuah penanganan atau treatment tersendiri sehingga pengunjung dapat merasakan sensasi olahraga tersebut. Oleh karena itu, pola sirkulasi dalam sebuah Sport Mall harus bisa mengarahkan pengunjung untuk dapat merasakan kedua aktifitas yang ada dalam bangunan. Hal ini juga dapat dicapai dengan penataan ruang-ruang dalam yang dapat membuat pengunjung terus aktif bergerak.

### 1.2.6. Potensi Pusat Perbelanjaan di Pemalang

Kabupaten Pemalang terletak di Pantai Utara (pantura) propinsi Jawa Tengah. Berjarak kurang-lebih 130 km sebelah barat kota Semarang, ibukota Jawa Tengah. Tepatnya terletak diantara dua kota yaitu Pekalongan dan Tegal. Dua kota tersebut termasuk kota yang dijadikan sentra atau pusat industri dan perdagangan di Jawa Tengah. Dan Kabupaten Pemalang termasuk dalam daerah berkembang yang nantinya akan diproyeksikan sejajar dengan Pekalongan dan Tegal.

Kota Pemalang merupakan kota yang strategis, yang dilalui oleh jalur arteri primer Jakarta – Pemalang – Semarang – Surabaya. Sudah menjadi keharusan bahwa jalur tersebut dimanfaatkan untuk mempercepat pertumbuhan kota Pemalang dengan pengembangan sektor kota, khususnya perdagangan.<sup>3</sup>

Sektor perdagangan di Pemalang mampu memberi kontribusi bagi perkembangan PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) dengan nilai yang cukup tinggi (22%), berada di urutan kedua dibawah sektor pertanian (37%).<sup>4</sup>

**Tabel 1.1.** Peranan PDRB Bruto Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku di Kab. Pemalang Tahun 1997 – 2001 (dalam persen)

Lapangan Usaha	1997	1998	1999	2000	2001
1. Pertanian	34,22	38,70	39,50	38,01	37,44
2. Pertambangan & Galian	1,00	0,89	0,98	1,06	1,18
3. Industri Pengolahan	18,30	18,52	18,71	19,60	19,81
4. Listrik, Air, Gas	0,65	0,57	0,62	0,67	0,77
5. Bangunan	2,64	2,89	2,86	2,95	2,66
6. Perdag, Rest dan Hotel	23,80	22,36	21,66	21,91	22,22
7. Pengangkutan & Telkom	3,08	3,07	3,11	3,11	3,18

<sup>3</sup> RIK/RUTRK dengan kedalaman materi RDTRK Pemalang WP I tahun 1999/2000 – 2009/2010.

<sup>4</sup> Laporan Ekonomi Kabupaten Pemalang tahun 2001; BPS Kabupaten Pemalang.

8. Keu Pers dan Jasa Perush	3,46	3,46	3,65	3,93	4,01
9. Jasa-jasa	8,77	8,70	8,48	8,74	8,73
PDRB	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber : BPS Kabupaten Pemalang th. 2001

Sektor perdagangan tiap tahunnya mampu bersaing dengan sektor pertanian dalam hal peranan dalam PDRB. Ini dapat diartikan bahwa gairah perdagangan dan pasar serta daya beli masyarakat tergolong tinggi.

Namun di kota Pemalang, fasilitas yang berkaitan dengan fungsi perdagangan masih sangat minim. Bangunan dengan fungsi perdagangan seperti pasar kota sudah ada. Pusat perbelanjaan yang ada juga masih pada tingkat department store atau supermarket. Belum ada pusat perbelanjaan dengan skala pelayanan yang lebih besar dan bergengsi setaraf shopping mall.



Gambar 1.3. Pusat perbelanjaan MORO di pusat kota Pemalang, sumber : dok. pribadi

Tabel 1.2. Daftar pusat perbelanjaan yang ada di Kota Pemalang

Pusat Perbelanjaan	Tingkatan
Pasar Kota Pemalang	Pasar tradisional terpusat
Pemalang Permai	Department Store, Supermarket
Moro Toserba	Department Store, Supermarket

Sumber : pengamatan tahun 2004



Sebagai perbandingan, kota tetangga yaitu Tegal dan Pekalongan telah memiliki fasilitas perbelanjaan modern seperti shopping mall. Fasilitas shopping mall tersebut seperti menjadi magnet bagi daerah sekitar yang belum memiliki pusat perbelanjaan modern. Sehingga bagi warga Pemalang yang ingin berbelanja dengan suasana hiburan akan lebih memilih berbelanja di shopping mall yang ada di Tegal dan Pekalongan.

Oleh karena itu, keberadaan pusat perbelanjaan baru yang modern dengan skala pelayanan yang lebih luas akan sangat diperlukan. Dengan adanya pusat perbelanjaan tersebut diharapkan dapat meningkatkan perekonomian Kabupaten Pemalang dan menjadi sarana atau fasilitas untuk umum yang memiliki unsur rekreatif dan hiburan. Juga diharapkan dengan adanya pusat perbelanjaan akan meningkatkan citra Kab. Pemalang menjadi kota yang berkembang setaraf dengan kota Tegal dan Pekalongan.

#### **1.2.7. Olahraga, Pusat Kota dan Pedagang Kaki Lima di Pemalang**

Event-event olahraga di Pemalang rutin digelar dan mendapat apresiasi yang besar dari masyarakat Pemalang. Diantara cabang-cabang olahraga yang ada, bola basket menjadi olahraga yang paling digemari terutama kalangan pelajar baik SLTP, SMA maupun perguruan tinggi. Bola basket juga mampu berprestasi hingga ke tingkat Jawa Tengah (propinsi) bahkan nasional. Kejuaraan atau event rutin diadakan dan setiap digelar sebuah event, apresiasi peserta maupun masyarakat juga sangat baik.

Tabel 1.3. Event dan Kejuaraan Bola Basket di Pemalang tiap tahun<sup>5</sup>

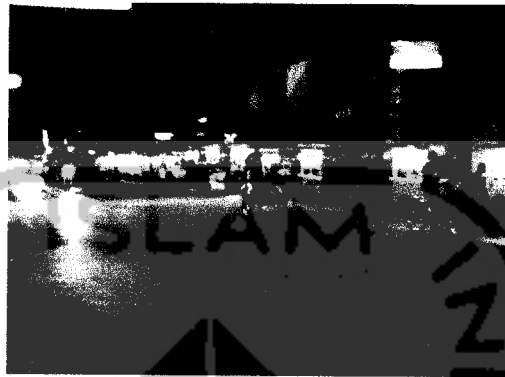
Nama Event	Tingkat	Peserta
Hexos Basketball Extravaganza	Kabupaten	Pelajar SLTP & SMU
Atlantic Basketball Tournament	Karesidenan	Klub di Pemalang, Tegal, Brebes
Sahabat Cup	Propinsi	Klub di Pemalang + Klub di wil. Jateng
Dandim Pemalang Cup	Kabupaten	Klub lokal di Pemalang
PGRI Cup	Kabupaten	Pelajar SLTP
Turnamen Asosiasi Basket	Propinsi	Klub perwakilan daerah se-Jateng
3-on-3 basketball tournament	Karesidenan	Umum se-Karesidenan

Kota Pemalang memiliki Pusat Kota yang cukup strategis dan terletak di Alun-alun Kota Pemalang. Dengan luas  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup>, alun-alun kota menjadi pusat kota yang cukup ramai terutama di sore sampai malam hari. Para pengguna alun-alun kota antara lain warga yang bersantai dengan duduk-duduk di sepanjang jalan, pedagang kaki-lima dan pada pagi hari digunakan untuk olahraga lari pagi. Namun aktifitas olahraga tidak bisa dilakukan pada sore hari karena lalu-lintas di alun-alun yang padat.

Kantong-kantong pedagang kaki-lima di Pemalang masih belum tertata dengan baik. Jumlah pedagang cukup banyak, bahkan terdapat sebuah jalan sepanjang 500 m yang sisi jalannya dipenuhi dengan pedagang kaki-lima, kurang lebih 50 PKL. Namun di sejumlah tempat, para pedagang masih belum mempunyai tempat yang layak atau berjualan tidak pada tempatnya. Sebagai contoh, di alun-alun kota

<sup>5</sup> Pengumpulan data melalui wawancara dengan pengurus klub basket di Pemalang; Sdr. Agung Tribowo dan Sdr. Boby Yudhi pada tgl. 29 Agustus 2004

seharusnya bebas dari pedagang kaki-lima, tetapi banyak pedagang yang nekat berjualan sehingga tidak jarang terjadi pengusiran oleh Satpol PP Pemalang.



**Gambar 1.4.** PKL di sepanjang jalan utama, *sumber : dok. pribadi*

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa :

Perkembangan dalam bidang ekonomi dan perubahan gaya hidup masyarakat menuntut adanya sebuah pusat perbelanjaan dengan konsep yang memadukan berbelanja dengan kegiatan lain. Sehingga muncul shopping mall yang dibangun dengan konsep atau tema tertentu.

Olahraga kini telah bergeser fungsi sebagai sebuah kebutuhan dan gaya hidup masyarakat. Olahraga saat ini banyak dilakukan di sela-sela aktifitas lain sehingga lebih bersifat santai dan tidak mengikat.

Pada akhirnya muncul konsep penggabungan antara perbelanjaan dan olahraga, sehingga pada saat berbelanja pengunjung juga sedang melakukan aktifitas olahraga. Permasalahan yang muncul dalam konsep Sport Mall ini adalah sebagai berikut :

## **1.3. Permasalahan**

### **1.3.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana merancang sebuah pusat perbelanjaan dengan tema olahraga (sport mall) di Pemalang

### **1.3.2. Permasalahan Khusus**

Merancang sebuah pusat perbelanjaan dengan menerapkan aktifitas olahraga pada berbelanja sehingga pengunjung ketika melakukan aktifitas berjalan di mall akan merasakan sebuah sensasi olahraga.

## **1.4. Tujuan dan Sasaran**

### **1.4.1. Tujuan**

Terciptanya sebuah pusat perbelanjaan berupa Sport Mall yang memadukan kegiatan berbelanja dengan aktifitas olahraga.

### **1.4.2. Sasaran**

Sasaran yang ingin dicapai adalah :

- a) Terciptanya sirkulasi dalam bangunan yang dapat mengarahkan pengunjung agar selalu aktif bergerak mengikuti pola yang ada
- b) Terciptanya penataan ataupun susunan ruang-ruang dalam dengan fungsi perbelanjaan yang dapat membuat pengunjung mendapatkan pengalaman atau sensasi olahraga dalam sebuah bangunan
- c) Terciptanya fasilitas-fasilitas publik yang mendukung fungsi shopping mall dan dapat mewadahi fungsi-fungsi bangunan fasilitas kota.

## 1.5. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan meliputi penerapan konsep perancangan pada penataan ruang dalam, pengolahan ruang-ruang maupun elemen sirkulasi sebagai sebuah sistem yang dapat menimbulkan sensasi olahraga pada pengunjung.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Berikut ini adalah penjelasan mengenai sistematika penulisan yang ada dalam tiap bab :

- Bab I  
Membahas tentang deskripsi atau gambaran mengenai proyek, serta mengenai latar belakang perlunya dibangun sebuah shopping mall dengan konsep olahraga (Sport Mall).
- Bab II  
Membahas tentang tinjauan teori, informasi dan data mengenai Shopping Mall, perkembangannya, karakter, bentuk; tinjauan terhadap olahraga, sensasi fisik yang timbul, fenomena Sport Mall dan sebagainya. Hal ini dilakukan untuk menjadi pertimbangan maupun batasan dalam proses perancangan Sport Mall.
- Bab III  
Pembahasan mengenai teori-teori yang mungkin dapat diterapkan dengan menerapkan konsep olahraga pada sistem bangunan dan dengan memperhatikan tinjauan teori yang ada dan selanjutnya dapat menjadi rujukan pada konsep perancangan.
- Bab IV  
Berisi tentang konsep-konsep perancangan yang merupakan pengembangan dari analisa-analisa gagasan dan menjadi acuan dalam desain. Konsep perancangan akan lebih banyak berbicara

tentang penataan pola ruang, unsur-unsur sirkulasi yang dapat dimanfaatkan dalam bangunan demi mendapatkan sensasi olahraga pada aktifitas berbelanja.

- Bab V

Desain skematik, yaitu berupa pilihan-pilihan desain yang mengacu pada konsep pemecahan masalah yang berupa gambar sketsa, pra rancangan dan sebagainya.

## 1.7. Metoda Perancangan

### 1.7.1. Pengumpulan Informasi

- Studi literatur  
Mengetahui berbagai pengertian, persyaratan serta contoh rancangan pusat perbelanjaan, gedung olahraga maupun sports mall yang sudah ada.
- Studi lapangan / survey  
Pengamatan pada pembagian dan kebutuhan ruang pada pusat perbelanjaan yang ada guna memperoleh gambaran umum dalam merancang.  
Pengamatan pada kondisi site yang akan dibangun, untuk mengetahui apa saja potensi dan permasalahan site.
- Wawancara  
Memperoleh informasi dengan tatap muka secara langsung dengan pihak yang terkait, seperti pengelola pusat perbelanjaan juga dengan pihak pemerintah daerah untuk mengetahui permasalahan yang timbul pada bangunan itu sendiri maupun pada fasilitas kota..

### 1.7.2. Pengolahan Informasi

- Pendekatan masalah dengan memperhatikan aktifitas perbelanjaan dan olahraga, sehingga menghasilkan rumusan aktifitas perbelanjaan yang dapat diterapkan dalam rancangan sports mall.
- Pendekatan konsep, yaitu dengan tinjauan pustaka dan studi kasus tentang unsur olahraga dalam aktifitas perbelanjaan, selanjutnya dikembangkan menjadi sebuah konsep hubungan timbal-balik antara kedua aktifitas dalam penciptaan sensasi olahraga ketika berbelanja.
- Konsep perancangan, yaitu melakukan pendekatan arsitektural pada rumusan konsep sport mall dengan berbagai alternatif pemecahan masalah.



## 1.8. Kerangka Pola Pikir

