

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Letak geografis Kodya Bandung terletak di daerah Jawa Barat dan merupakan ibu kota Propinsi Jawa Barat. Batas administratif Kodya Bandung mengalami perluasan dari 8.098 Ha menjadi 16.729,650 H (menurut PP RI No. 1987)¹. Batas administratif sebelah selatan jalan Tol Padalarang – Cileunyi, sebelah barat jalan Terusan Pasteur kecamatan Cimahi Utara dan Cimahi Selatan kotif Cimahi, sebelah utara kecamatan Lembang kabupaten Bandung dan sebelah selatan sungai Cibiru. Kota Madya DT.II Bandung dibagi enam wilayah yaitu pusat kota (daerah alun-alun), wilayah Bojonegara, wilayah Karees, wilayah Cibeunying, wilayah Ujungbeurung dan Gedebage.

Penduduk kota Bandung menurut register tahun 2001 berjumlah 2.414.444 jiwa, dengan kepadatan penduduk sebesar 13.859 jiwa per km² laju pertumbuhan pertahun rata-rata sebesar 0,77%, sehingga jumlah penduduk kodya bandung pada tahun 2003 diperkirakan 2.502.528 jiwa².

Struktur perekonomian kota Bandung ± 70% didominasi oleh sektor industri, sektor perdagangan, hotel dan restoran, sektor pemerintahan, serta sektor bangunan/ konstruksi. Sektor industri dan sektor perdagangan bahkan memberikan kontribusi yang sangat dominan yakni ± 50,64 %³. Dibidang industri, industri tekstil, pakaian jadi dan kulit mendominasi dengan komposisi industri besar 135 unit, industri sedang 181 unit, dan menyerap tenaga kerja yang cukup tinggi ± 83.266 orang. Industri ini menghasilkan devisa yang cukup tinggi dan merupakan andalan ekspor kodya Bandung.⁴

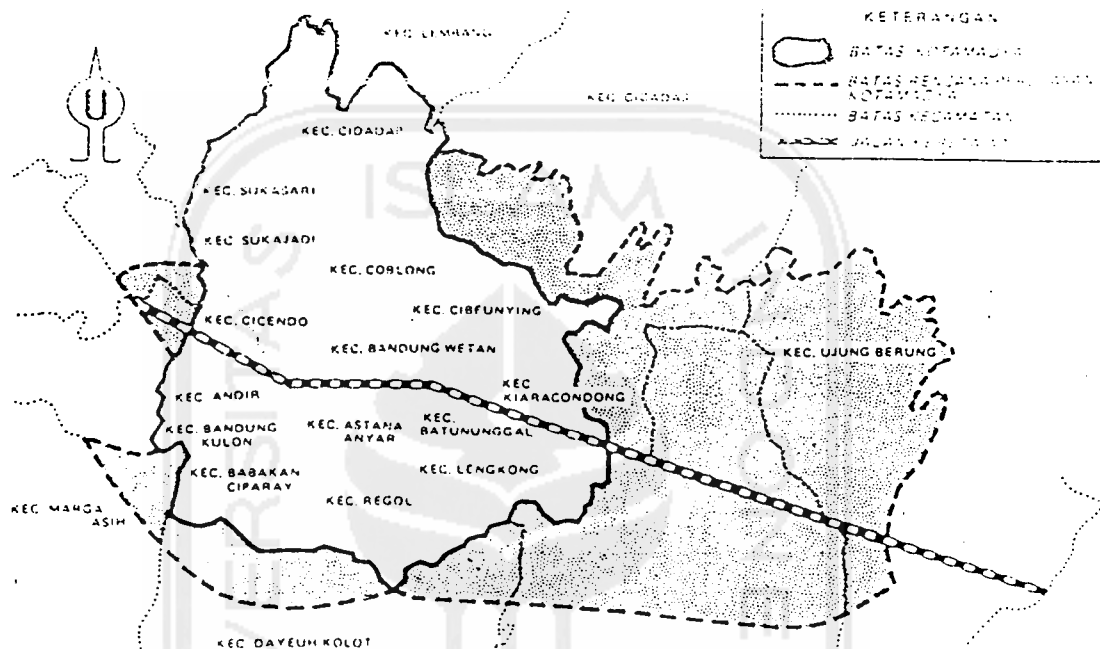
Perkembangan sektor perdagangan dewasa ini memasuki tahap *maturity sector*, yakni telah memperdagangkan bukan saja hasil pertanian, akan tetapi sebagian besar produk-produk industri olahan. Sesuai dengan

¹ BPS Kodya Bandung, Kodya Bandung Dalam Angka 1995

² ibid

³ Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung, RDTRK, P : IV - 1

fungsi primer dan sekunder kodya Bandung menjadi pusat koleksi dan distribusi terbesar kedua setelah Jakarta. Oleh karena itu kegiatan perdagangan dengan skala kota, wilayah, maupun nasional yang tepat akan mendukung pemasaran sektor Industri yang akan terus berkembang di kodya Bandung dan sekitarnya⁵



Gambar I-1
Peta Wilayah Kota Madya Bandung

Sebagai usaha dalam pengadaan fasilitas perdagangan, saat ini di kodya Bandung menurut data yang di peroleh terdapat 56 pertokoan yang meliputi pusat pertokoan, pasar swalayan / super market, dan departement store. Dari 17.938 ruang dagang yang ada hanya 9.402 yang aktif, dan 3.302 tidak aktif / tidak digunakan. Hal ini menunjukkan perlunya pengembangan secara kwalitas dan kwantitas.

Diwilayah Cibeunying yang berpenduduk kurang lebih 474.279 jiwa dengan luas wilayah 2918,39 Ha mempunyai 14 buah fasilitas perdagangan atau 1.550 unit yang terdiri dari toko dan Kios. Sesuai dengan rencana pengembangan fasilitas perdagangan di wilayah Cibeunying, masih dibutuhkan 2.087 unit fasilitas perdagangan yang melingkupi toko dan kios.

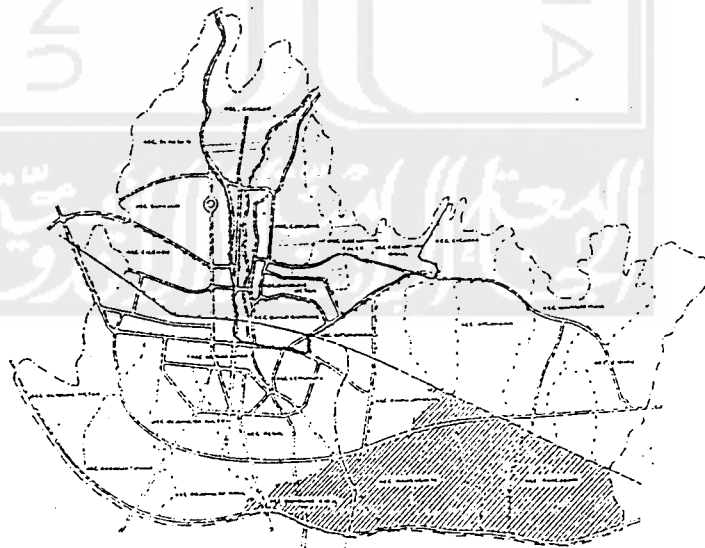
⁴ Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung, RUTRK, P : IV – 2

(sumber : RDTRK wil. Cibeunying, hal ; IV-17-18). Sebagai upaya peningkatan fasilitas perdagangan berdasarkan perkembangan jumlah penduduk di wilayah Cibeunying, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

M A C A M	Tahun Standar		1992 399.898 jiwa			2002 474.279 jiwa		2005 496.592 jiwa	
	Pend. Pendukung.	Keb. Ruang (m ²)	Fas. Eksisting (unit/bh)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)	Fas. (unit/bh)	Keb. Ruang (m ²)
Psr. Kec.	120.000	36.000	0	3	119.969	4	142.284	4	148.975
Psr. Ling	30.000	13.500	9	13	179.954	16	213.426	17	223.466
Toko	2.500	1.200	1.523	160	191.951	190	227.654	199	238.364
Kios	250	100	27	1.600	159.959	1.897	189.712	1.956	198.637

Sumber: Hasil perhitungan, 1993. RDTRK wilayah Cibeunying, hal IV-17.

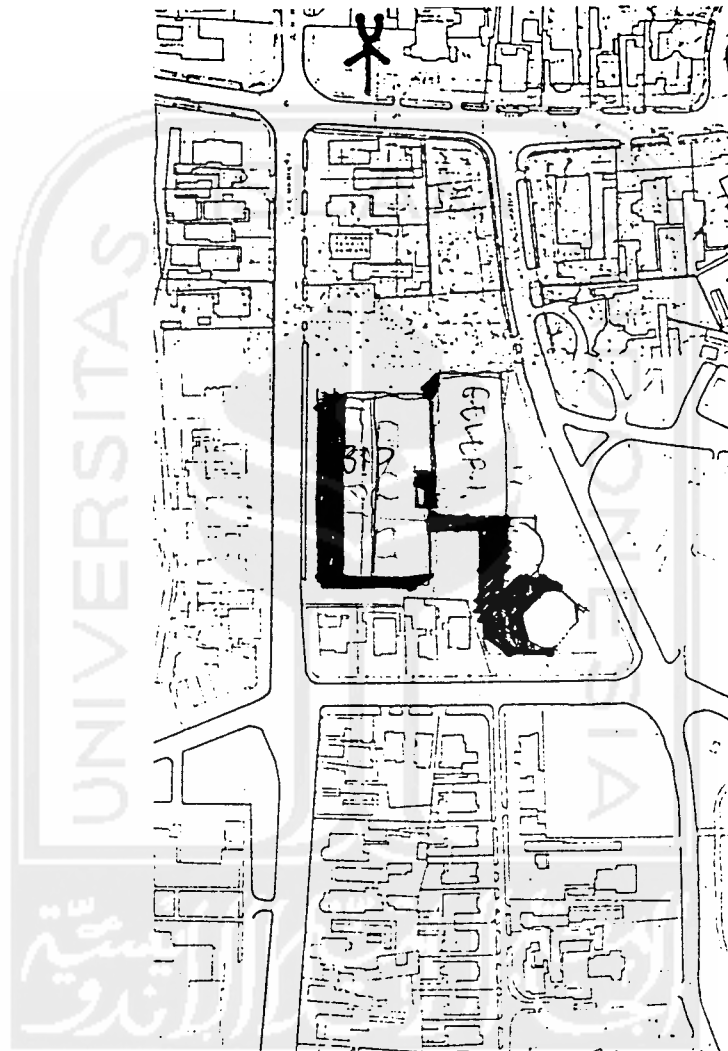
Dari tabel diatas dapat dilihat pertambahan kebutuhan ruang fasilitas perdagangan (pertokoan) dari tahun 1992 hingga tahun 2002 adalah 35.703 m² , sedangkan pertambahan penduduk pendukungnya 74.381 jiwa dengan density/ standar area pelayanan 0.48 m/jiwa atau hampir 0,5 m/jiwa.



Gambar I-2. Peta wilayah Cibeunying

⁵ ibid, hal 2

Salah satu fasilitas perdagangan di wilayah Cibeunying adalah B.I.P. (Bandung Indah Plaza) yang berada di Jl. Merdeka, B.I.P. selain berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, juga sebagai sarana jasa hiburan / rekreasi. Gedung B.I.P. berdiri diatas lahan seluas 20.275 m², dengan luas bangunan 12.164 m² terdiri dari 4 lantai dan 3 basement.

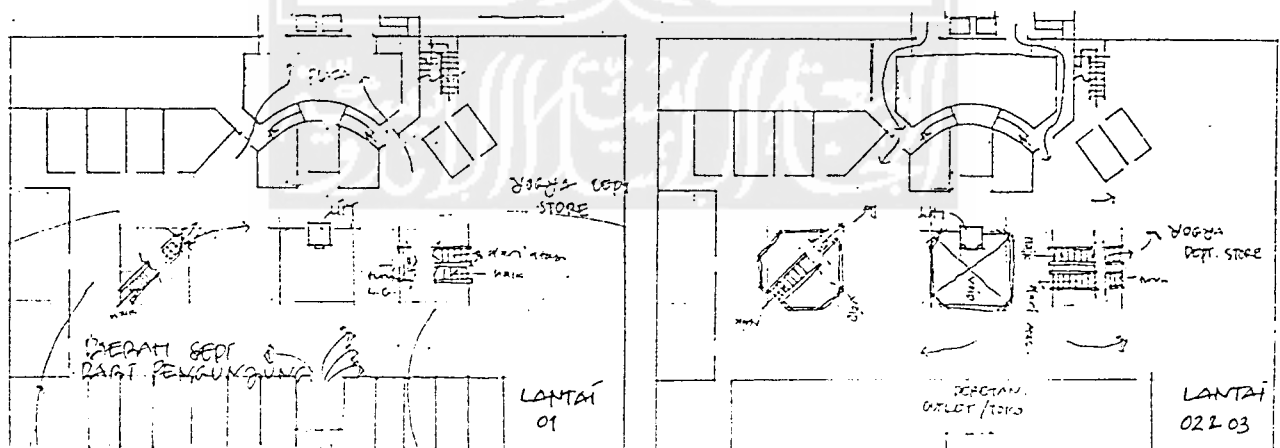


Gambar I-3. Situasi

Gedung ini terletak ditengah-tengah antara kawasan perkantoran disebelah timur dan kawasan pertokoan disebelah barat. Galeria Matahari yang berada di sebelah timur merupakan akses penghubung dua kawasan tersebut diatas. Akses/ pintu masuk utama yang lain ada disebelah barat / di Jl. Merdeka yang merupakan jalur padat kendaraan. Pintu masuk area parkir

yang berada disebelah utara B.I.P. merupakan pintu masuk dua arah dan disampingnya terdapat pintu masuk kendaraan menuju low ground/basement, kondisi sistem sirkulasi kendaraan seperti ini turut memberikan masalah kemacetan lalu-lintas di sekitarnya. Kepadatan aktivitas pengunjung/pengguna fasilitas menambah kesemrawutan lingkungan sekitar, ditambah lagi dengan adanya pemberhentian angkutan umum / taxi dan keberadaan pedagang kaki lima didepan bangunan B.I.P.

Pada gedung B.I.P. terlihat adanya konsentrasi kepadatan pada satu daerah yaitu di sebelah selatan, di daerah ini terdapat dua elevator yang satu arah turun dan satunya arah naik, dengan demikian pengunjung yang sudah berada dilantai atas (lantai 2,3,4) akan kembali turun melewati jalur yang sama saat hendak naik. Sementara itu disebelah utara terdapat satu elevator dengan arah naik, dengan demikian penyebaran pengunjung tidak merata sehingga toko-toko yang berada di daerah selataan agak sepi. Selain itu square/daerah luas untuk bersantai terletak diantara dua koridor yang berseberangan, dengan demikian para penunjung tidak selalu melewati pertokoan secara berurutan.



Gambar I-4. Sketsa denah B.I.P

Gedung B.I.P. berada ditengah-tengah lingkungan bangunan kolonial yang mempunyai nilai histori dan mempunyai potensi sebagai elemen pembentuk citra kota Bandung. Diantaranya yang berada disebelah selatan B.I.P. yaitu Taman Balai Kota Madya yang terkenal dengan sebutan taman Badak Putih, lingkungan ini merupakan *Land mark* (ciri unik dari suatu lingkungan / elemen pembentuk image) yang didalamnya terdapat Gedung Balai Kota yang dilesterikan keutuhannya. Taman ini dikelilingi bangunan-bangunan bersejarah lainnya yaitu Gedung St. Petrus, Gedung B.I, Gedung Gereja Protestan, Gedung St. Angela. Disisi lain dari bangunan B.I.P. terdapat kawasan Militer yaitu kompleks KODAM IV SILIWANGI yang memberikan jiwa dan semangat bagi kota Bandung dan mencerminkan citra kewibawaan kaum penguasa masa lalu yang dapat dirasakan sampai saat ini. Image terhadap bangunan-bangunan diatas mempunyai arti bagi masyarakat kota Bandung, dimana hal ini sesuai dengan teori *image of the city*, yaitu “kota merupakan suatu sistem yang terdiri atas struktur psikologi yang mempunyai arti bagi penduduknya”⁶

Sampai tahun 1970, di Kota Bandung masih tersisa lebih kurang 2.500 bangunan arsitektur kolonial, berusia lebih dari 50 tahun, langka, memiliki nilai sejarah dan seni budaya, serta tergolong benda cagar budaya yang patut dilindungi. Memasuki tahun 1990-an jumlah bangunan lama bersejarah berkurang menjadi 495 bangunan lama, dan cuma tersisa lebih kurang 206 bangunan arsitektur yang masih utuh⁷. Dapat disimpulkan bahwa saat ini bangunan bersejarah di Kota Bandung sangat terancam kepunahan dan sebagai elemen pembentuk kota perlu dipertahankan. Di sisi lain berupaya melestarikan nilai-nilai sejarah dan budaya namun di sisi yang berlainan keberadaan B.I.P. tidak memberikan sikap peduli terhadap bentuk eksisting bangunan dan lingkungan alami yang dijadikan *spirit of place* (suatu tempat dimana memiliki sifat yang jelas, maksudnya adalah memahami sifat-sifat

⁶ Kevin Linch,

⁷ Hartono Kunto, 200, Nasib Bangunan Bersejarah Di Kota Bandung, P. T. Granesia Bandung, hal.20

budaya dan manusia dari ruang fisik)⁸ Gedung B.I.P. mempunyai bentuk yang tidak menunjukkan karakter menonjol dan mendukung atau berintegrasi secara visual fisik maupun fungsi. Karakter yang muncul adalah karakter yang berwatak mementingkan diri sendiri dan berkesan terikat oleh tirani order (tekanan perintah), sehingga menjadi kontras yang tidak harmonis, padahal kontekstual atau kontrasnya bangunan dengan lingkungan merupakan harmoni. Ke-tidak harmonisan bentuk bangunan B.I.P. tercermin dari kesederhanaan bentuk bangunan yang fungsional dan praktis dengan tampilan bangunan yang dibungkus oleh material-material berteknologi, penggunaan bahan metal/logam yang warna warni atau mengkilat untuk pelapis dinding, bahan-bahan transparan untuk penutup atap atau kanopi pada entrance/pintu masuk. Selain itu tampak bentuk dan proporsi bukaan berdasarkan dimensi-dimensi pabrikasi seperti penggunaan aluminium untuk jendela dan pintu, keadaan ini menunjukkan tidak adanya keserasian dan kesamaan gaya dengan gedung-gedung kolonial yang berada di sekitarnya. Keserasian dan kesamaan gaya dalam arsitektur kontekstual merupakan kontrol terhadap lingkungan, pendekatan ini disebut pendekatan melalui tipologi bangunan dengan teori *style*, yaitu *kontekstual dapat dicapai melalui eksplorasi kesamaan gaya dan teknologi, sehingga kontinuitas visual terjaga. Menyelaraskan formalitas bangunan baru (melalui kesamaan gaya dan teknologi), yang bersebelahan dengan bangunan lama atau lingkungan lama.*⁹

Sasaran perencanaan Wilayah Cibeunying adalah tercapainya duatu kota yang memiliki ciri khas serta citra *urban design* yang menonjol dengan diimbangi upaya pengendalian lingkungan yang tepat dan selaras¹⁰. Dengan demikian suatu upaya untuk menjadikan B.I.P agar menjadi bangunan yang kontekstual dengan pengertian menunjukkan sikap peduli dengan hubungan atau integrasi yang mempunyai makna selaras, menyatu dan mempunyai keterkaitan secara visual dengan lingkungan yang telah ada agar tercapai kontinuitas visual. Dan mempunyai fungsi sebagai pusat perbelanjaan untuk

⁸ Christian Norberg – Schulz.T,

⁹ Brent C Brolin,

meningkatkan kualitas aktivitas perdagangan, sehingga dapat mendukung elemen-elemen pembentuk citra kota Bandung yaitu dengan redesain/desain ulang.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana Merancang ulang gedung B.I.P. sebagai pusat perbelanjaan dan rekreasi dengan bentuk bangunan yang kontekstual dengan lingkungan.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- ◆ Bagaimana merancang ulang gedung B.I.P. sebagai sarana fisik perdagangan ritel dengan menata dengan sistem peruangan dan sistem sirkulasi yang lebih efektif dan rekreatif, sesuai dengan fungsinya.
- ◆ Bagaimana mewujudkan bentuk bangunan yang kontekstual dengan lingkungan atau bangunan-bangunan kolonial.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Membuat pembahasan alternatif penyelesaian desain ulang gedung B.I.P. yang Kontekstual dengan penataan ruang yang efektif

1.3.2. Sasaran

Merumuskan konsep- konsep dasar perencanaan dan perancangan tata ruang, sistem sirkulasi, dan bentuk bangunan yang sesuai dengan karakter lingkungan dan bangunan-bangunan kolonial yang dominan.

¹⁰ RDTRK, Wilayah Cibeunying, hal : III-6

1.4. Keaslian Penulisan

Penulisan ini mengambil tema permasalahan merancang ulang Bandung Indah Plaza dengan penekanan permasalahan pada bentuk bangunan kontekstual terhadap lingkungan bangunan kolonial, dengan demikian karya tulis ini berbeda dengan karya tulis atau skripsi dari Ednin Herdian, 1997, Shopping Mall di Bandung, Ungkapan citra modernitas sebagai salah satu faktor daya tarik pasar, UII, Pembahasan mengenai gambaran shopping mall sebagai fungsi komersial, dengan penekanan pada “kemuktahiran bentuk bangunan”, bukan sistem bangunan (teknologi bahan), Abdul Korim, 2000, Museum Biologi Di Yogyakarta, pendekatan pada kenyamanan fisik dan bangunan yang kontekstual terhadap lingkungan, Efyand Astanuriawan, 2000, Fasikitas Batik Craff Centre Di Laweyan, pendekatan kawasan kontekstual terhadap bangunan-gangunan kolonial di Lawean.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi pada perencanaan dan perancangan ulang gedung B.I.P. pada disiplin ilmu arsitektur. Pembahasan masalah diluar lingkup disiplin ilmu arsitektur, sejauh masih melatar belakangi, mendasari perancangan fisik, diusahakan dengan logika sedemana atau asumsi tanpa pembuktian mendalam seperti halnya apabila di bahas oleh disiplin ilmu yang bersangkutan.

Analisa permasalahan utama lebih di fokuskan pada tata ruang, sirkulasi kegiatan berbelanja dan bentuk bangunan, sedang kegiatan lain dibahas tidak mendetail.

1.6. Metode Pembahasan

1. Tahap pengumpulan data mengenai bangunan fungsi perbelanjaan Bandung Indah Plaza, Bangunan konservasi di Bandung melalui observasi dan studi literatur.

2. Tahap identifikasi data untuk memperoleh permasalahan yang berhubungan dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.
3. Tahap analisa permasalahan sehingga dihasilkan alternatif-alternatif yang dominan sebagai konsep atau perancangan yang di pilih.
4. Tahap rumusan atau kesimpulan sebagai transformasi penerapan konsep yang telah dipilih untuk menjadikan bahan penyusunan sistematika pemecahan masalah.

1.7.Sistematika Pembahasan

- BAB I. Merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang , permasalahan, tujuan dan sasaran, keaslian penulisan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan daftar pustaka.
- BAB II. Tinjauan teori literatur mengenai permasalahan yang diangkat, tinjauan secara umum mengenai kota Bandung yang berkaitan dengan permasalahan dan tinjauan secara khusus mengenai hasil observasi atau data lapangan yang berhubungan dengan permasalahan.
- BAB III. Pembahasan analisis dari permasalahan yang diangkat, dan kemudian disimpulkan.
- BAB IV. Pendekatan Konsep dasar perencanaan dan perancangan sebagai langkah awal untuk menuju kearah transformasi desain.