BAB II

TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN DAN KOTA PEMATANG SIANTAR

2.1. Tinjauan Teoritis Pusat Perbelanjaan

2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan adalah sebagai suatu kelompok fasilitas komersial (pertokoan, perdagangan dan jasa) yang diwadahi dan digabungkan dalam suatu tatanan arsitektural, didirikan pada suatu tapak dalam suatu bangunan yang direncanakan, dikembangkan dan dimiliki serta diatur sebagai satu unit (*Marsudi Yuwono 1994, hal 11).*

Pusat Perbelanjaan sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli juga sebagai tempat untuk berkumpul (*Nadine, 1982 hal 28).*

Dari pendapat diatas, Pusat Perbelanjaan dapat merupakan suatu kegiatan baru dari suatu kota yang diwadahi oleh suatu tatanan arsitektural sebagai salah satu cara untuk menghidupkan lingkungan kota.

2.1.2. Jenis Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Jangkauan Pelayanan (*Gruen 1960, hal 23)*

1. Pusat Perbelanjaan Lokal

   Total area yang digunakan 30.000 - 100.000 sq ft (2.787 - 9.290 m^2) dengan tingkat layanan 5.000 - 40.000 orang. Jenis fasilitas; super-market, toko-toko tunggal (shop unit).

2. Pusat Perbelanjaan Distrik

   Total area yang digunakan 100.000 - 300.000 sq ft (9.290 - 27.870 m^2) dengan tingkat layanan 40.000 - 150.000 orang. Jenis fasilitas; de-partement store, variety store, junior departe-ment store, supermarket dan toko-toko tunggal.

3. Pusat Perbelanjaan Regional

   Total area yang digunakan 300.000 - 1.000.000 sq ft (27.870 - 92.990 m^2) dengan tingkat layanan 150.000 - 400.000 orang. Jenis fasili-tas; junior departement store, departement store dan berjenis-jenis toko.

B. Berdasarkan Bentuk Fisik *(Nadine 1982, hal 14)*

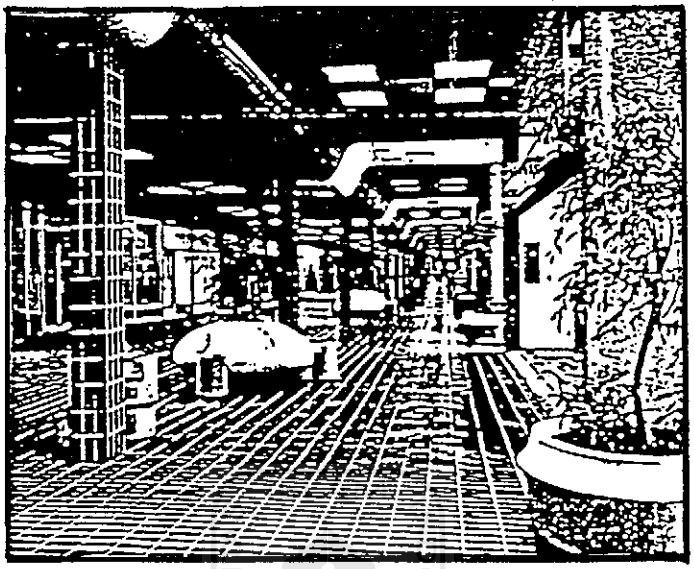
1. Shopping Street ; deretan pertokoan disepanjang sisi jalan.

Gambar 2.1 : Penggal Perdagangan Malioboro
Sumber : TA - UII

2. Shopping Center ; Komplek pertokoan yang terdiri dari toko tunggal yang disewakan atau dijual.

Gambar 2.2 : Komplek Toko Disewakan
Sumber: ULI-The Urban Land Instiute

3. Shopping Precint ; komplek pertokoan dengan stan toko menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari kendaraan.



Gambar 2.3 : Ruang Terbuka Dalam
Sumber: ULI-The Urban Land Institute

4. Departement Store ; suatu toko yang sangat besar terdiri dari beberapa lantai dan menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang-barang memiliki tata letak yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantai 10.000 - 20.000 m^2.
5. Supermarket ; toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan sendiri dan penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan. Luas lantai berki

sar 1.000 - 2.500 m^2. Contohnya Mirota Kampus.

6. Departement Store dan Supermarket ; bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai (gabungan departement store dan supermarket). Contohnya Malioboro Mall, Jembatan Merah Plaza.
7. Super Store ; Toko satu lantai tetapi menjual berbagai jenis barang dengan pelayanan sendiri, luas lantai berkisar 5.000 - 7.000 m^2. Fasilitas perbelanjaan ini sangat jarang ditemukan karena lahan yang sangat terbatas.

C. Berdasarkan Jenis Barang

1. *Convenience Store* :

   Toko yang menjual barang kebutuhan, dimana barang terebut dibutuhkan secara berkala karena adanya keinginan untuk membeli.

2. *Demand Store*

   Toko yang menjual kebutuhan sehari-hari.

3. *Impulse Store*

   Toko yang menyediakan barang sebagai penambah kenikmatan hidup. Pengelompokan barangnya berkesan lux.

D. Berdasar Kuantitas Barang

1. *Toko Grosir* ; Menjual barang dalam jumlah besar, barang-barang tersebut biasanya disimpan di tempat lain yang terdapat di toko adalah sebagai sampel.
2. *Toko Eceran* ; Menjual barang relatif sedikit. Sistem ini lebih luas dan fleksibel dibanding grosir dengan tingkat variasi barang tinggi.

2.2. Tinjauan Teori Building Performance

2.2.1. Pengertian Building Performance

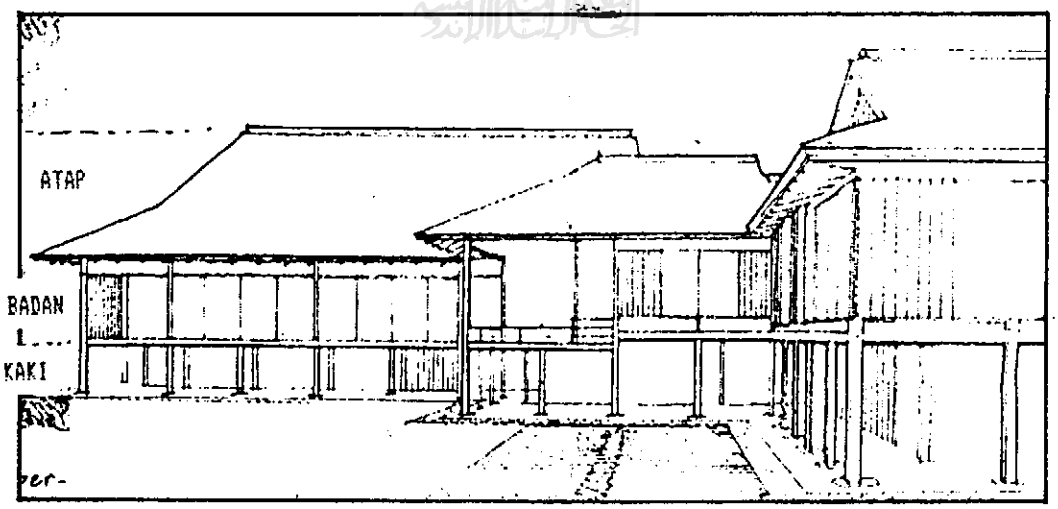
Building Performance adalah suatu unsur pembentuk kontak visual paling awal dengan pelaku, dan akan menjadi komponen yang penting dalam membentuk kesatuan suatu bangunan baru dengan lingkungannya.

2.2.2. Kriteria Dasar Building Performance

Prinsip-prinsip penyusunan karakteristik dasar arsitektur menurut *(DK. Ching Francis, 1979)*

A. Pembentuk Facade

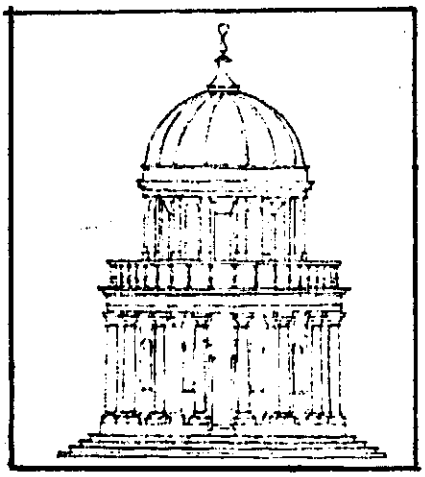
- Bagian atap bangunan
- Permukaan dinding bangunan
- Bidang dasar bangunan



Gambar 2.4 : Villa Kerajaan, Katsura Jepang
Sumber : Dk Ching Francis, 1979

B. Proporsi Vertikal - Khorizontal

Perbandingan dimensi vertikal dan khorizontal pada facade bangunan

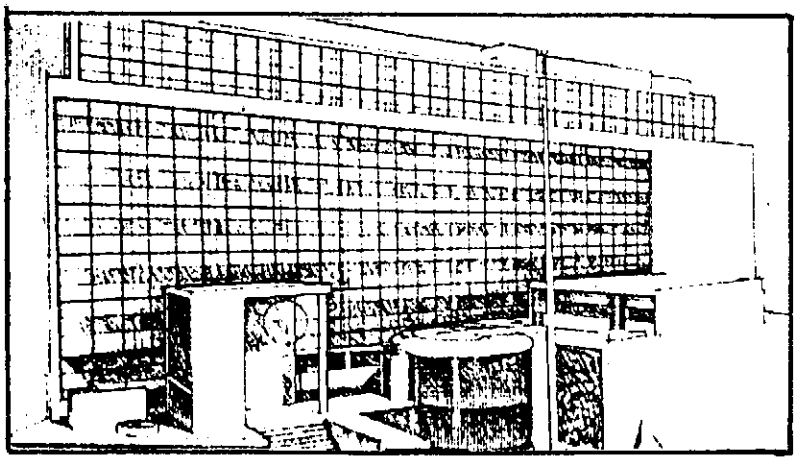


Gambar 2.5 : Timpietto

Sumber: DK Ching Francis, 1979

C. Datum

Sebagai suatu garis, bidang atau ruang yang oleh karena kesinambungan dan keteraturannya berguna mengumpulkan, mengelompokkan dan mengorganisir suatu pola bentuk-bentuk dan ruang-ruang.

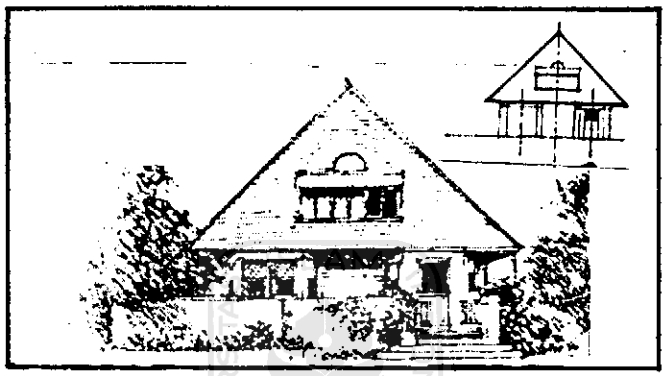


Gambar 2.6 : Asrama Bala Keselamatan

Sumber: DK Ching Francis, 1979

D. Simetri

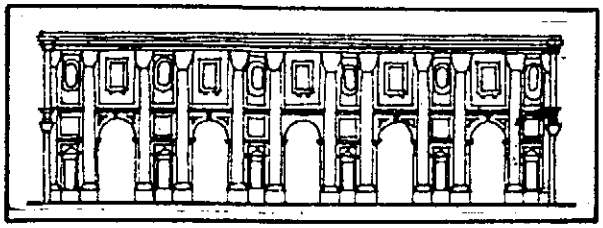
- Simetri Bilateral; berpedoman terhadap susunan yang seimbang dari unsur-unsur yang sama terhadap suatu sumbu yang sama
- Simetri Radial; terdiri dari unsur-unsur yang sama dan seimbang terhadap dua atau lebih sumbu-sumbu yang berpotongan pada suatu titik pusat.



Gambar 2.7 : Oak Park. Illnois
Sumber: DK Ching Francis, 1979

E. Pengulangan

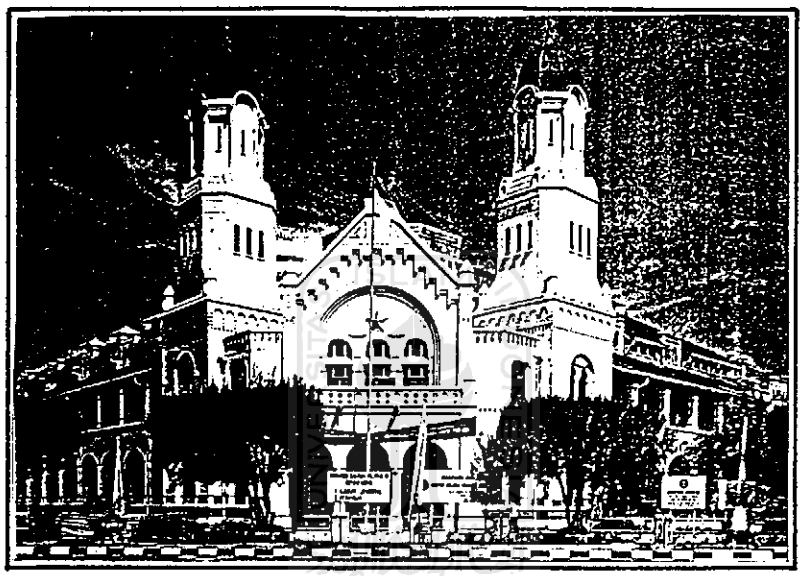
Suatu alat untuk mengorganisir secara teratur dan harmonis dari garis-garis, bentuk-bentuk, potongan-potongan atau warna di dalam arsitektur.



Gambar 2.8 : Fasade Internal
Sumber: DK Ching Francis, 1979

F. Ornamentasi

Penerapan ornamen-ornamen arsitektural yang berada pada bidang facade bangunan dan dapat memberi ciri-ciri khas sehingga penampilan bangunan mempunyai nilai lebih dari bangunan lain dan dapat mnenjadikannya sebagai suatu Land Mark.



Gambar 2.9 : Fasade Talang Sewu Semarang
Sumber: Majalah Asri 122, 1993

2.2.3. Unsur-Unsur Pembentuk Fasade *(DK Ching Francis, 1979)*:

A. Bidang Pembentuk

Karakter pokok yang menunjukkan bentuk; wujudnya adalah hasil pembentukan yang tertentu dari permukaan dan sisi-sisi.

B. Tekstur

Karakter permukaan suatu bentuk; tekstur dapat mempengaruhi perasaan pada waktu meraba maupun intensitas refleksi cahaya yang menimpa permukaan bentuk tersebut.

C. Sign / Simbol

Suatu Citra (image) yang mengartikan sekumpulan gagasan atau susunan gagasan-gagasan.

D. Solid / Valid

Ketegasan yang dimunculkan oleh garis-garis dan bidang pada wujud visual.

E. Kerapatan

Rapat tidaknya bidang-bidang pembentuk bukaan.

2.2.4. Strategi Transformasi

Prinsip transformasi menungkinkan untuk memiliki model arsitektur untuk menanggapi kondisi-kondisi tertentu dan lingkup dari tugas yang ada. Melalui suatu seri perubahan-perubahan dan pertukaran, konsep perencanaan yang asli dapat dijelaskan, diperkuat dan dikembangkan bukannya dihancurkan *(DK Ching Francis, 1979)*.

Perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan ini, direncanakan selaras dengan karakteristik kota sebagai pintu gerbang Danau Toba dan Arsitektur Batak Toba sebagai penentu penampilan bangunan. Pendekatan

perancangan melalui kajian rumah tradisional Batak Toba dan sebuah bangunan Pasar Tradisional .

2.3. Tinjauan Faktual Kota Pematang Siantar

2.3.1. Keberadaan Kota

A. Kota Terhadap Tujuan Wisata

Kabupaten Simalungun yang ber-ibukota Pematang Siantar terletak di sebelah Timur Wisata Danau Toba, memiliki berbagai obyek wisata alam, budaya dan rekreasi antara lain;(*Departemen Pariwisata Pos Dan Telekomunikasi Sumatera Utara 1994)*

- Museum Simalungun

  Merupakan salah satu museum tertua di Sumatera Utara, menyimpan benda bersejarah dan hasil karya tradisional Simalungun yang langka

- Rumah Bolon Pematang Purba

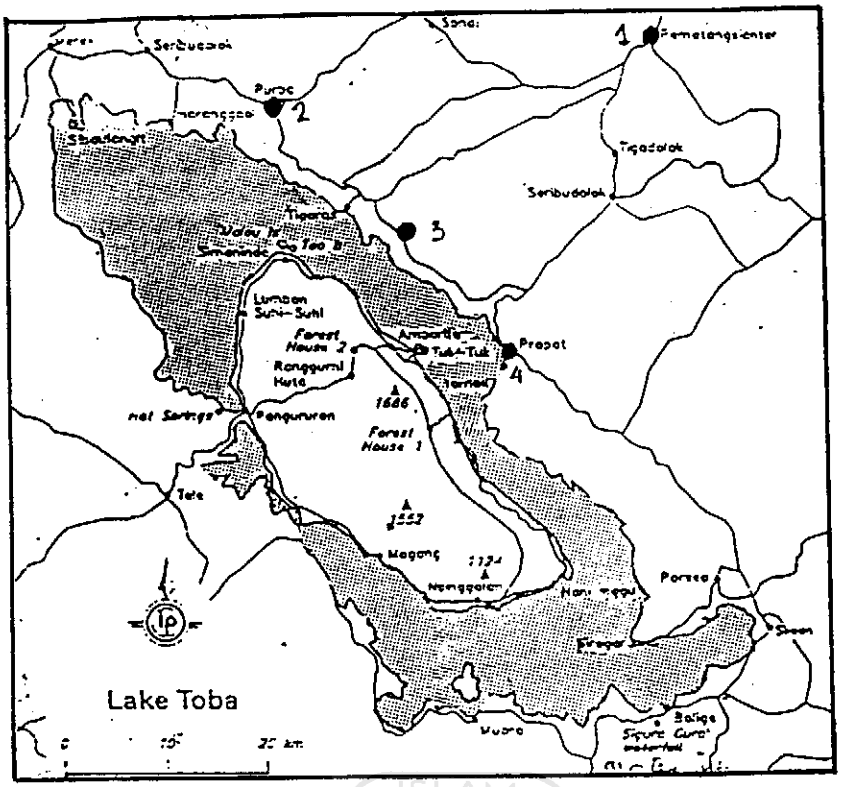
  Merupakan bangunan tradisional yang dahulu berfungsi sebagai istana raja

- Simarjarunjung

  Merupakan cagar alam dan dari tempat ini dapat dinikmati pemandangan alam yang indah ke arah Danau Toba dan Pulau Samosir

- Parapat

  Merupakan kota yang berhawa sejuk terletak di pantai sebelah timur Danau Toba.



Gambar 2.10 : Peta Wisata Sumatera Utara
Sumber : Dept. Pariwisata SU

Wisata Danau Toba selain dikenal dengan danaunya, juga adat istiadat suku Batak Toba. Berbagai budaya tradisional Batak Toba dapat dijumpai antara lain, tarian dan kerajinan. Suku Batak Toba juga memiliki rumah tradisional yang dikenal dengan rumah tradisional Batak Toba.

Berdasarkan data pemda Medan, arus kunjungan wisatawan yang datang ke Sumatera Utara terus meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 1989 terdapat 135.987 orang dan pada tahun 1993 meningkat menjadi 198.807 orang atau kenaikan rata-rata 9,97% pertahun. Sedangkan wisatawan yang datang atau melalui kota Pematang Siantar untuk menuju objek wisata.

Tahun	Wisatawan	
	Mancanegara	Domestik
1992/1993	41.984	328.058
1993/1994	44.471	329.225
1994/1995	45.360	335.170
1995/1996	45.556	338.379

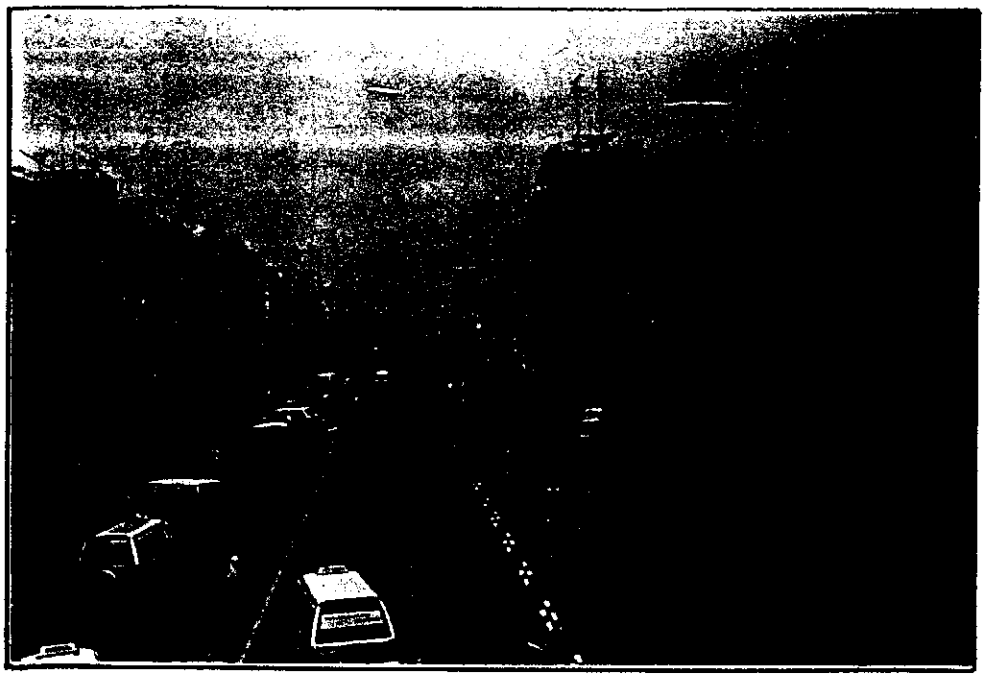
Tabel 2.1 : Jumlah Wisatawan yang Datang di Pematang Siantar

Sumber : Dinas Pariwisata Pematang Siantar

Dari tabel diatas, rata-rata kenaikan jumlah wisatawan mancanegara 12,9% pertahun dan wisatawan domestik 25,3% pertahun.

Masuknya pengaruh modernisasi dapat mempengaruhi perkembangan budaya. Bangunan-bangunan tidak lagi memperhatikan arsitektur setempat. Guna mempertahankannya, perlu menggali potensi gaya arsitektur tradisional untuk diterapkan kembali.

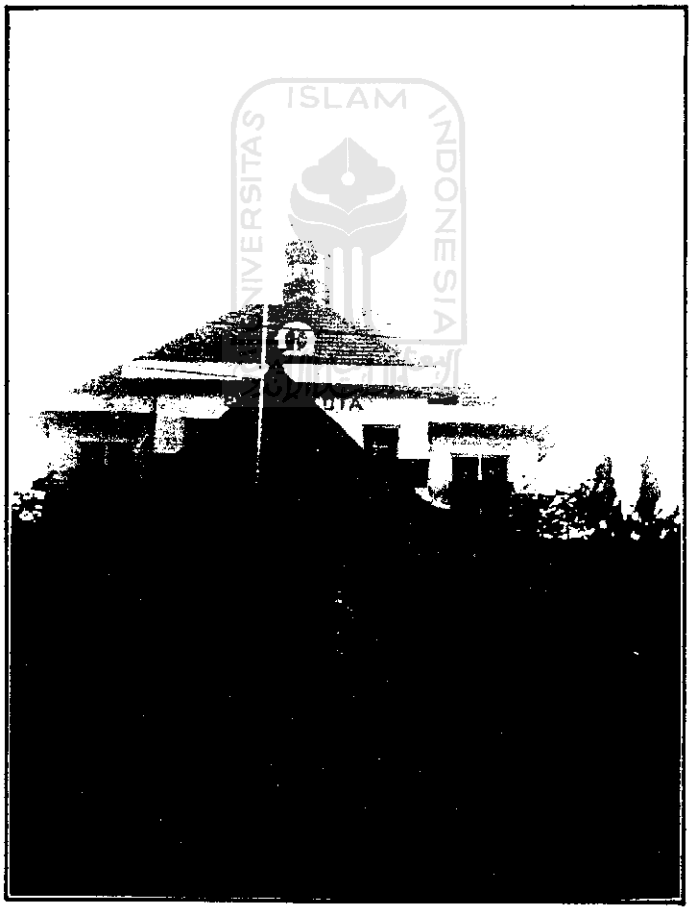
Di daerah pusat kota yang merupakan pusat pertokoan kurang memanfaatkan arsitektur lokal pada fasade suatu bangunan. Barisan pertokoan yang membentang di Jalan Sutomo dan Jalan Merdeka tidak lagi bercitra lokal. Tetapi lebih mengarah ke modern. ini dapat dilihat dari warna, ornamen dan bentuk atap.



Gambar 2.11 : Suasana pertokoan jalan Sutomo
Sumber: Survey pengamat

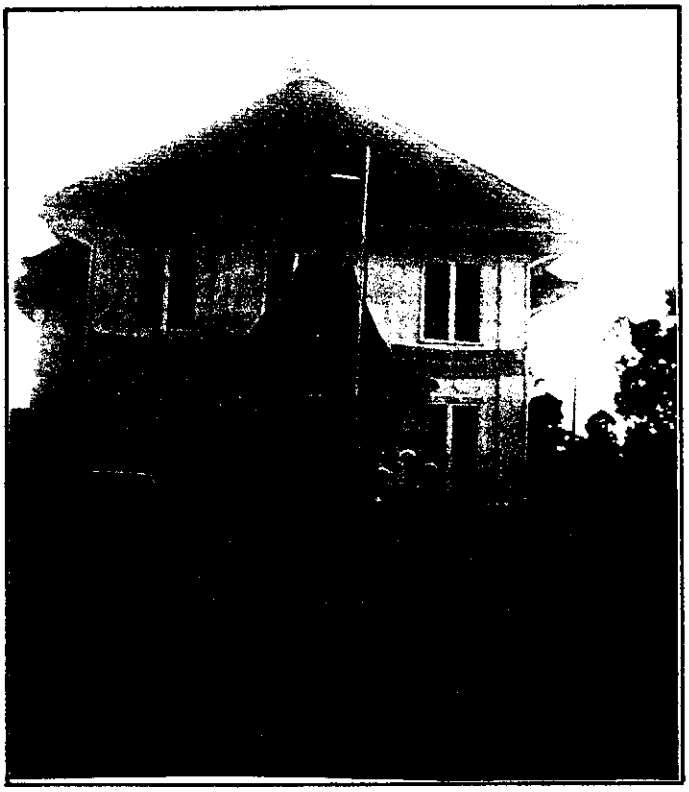
Gambar 2.12 : Suasana Pertokoan jalan Merdeka
Sumber: Survey Pengamat

Untuk bangunan-bangunan pemerintahan, sebagian sudah memanfaatkan arsitektur lokal. Tetapi bila dilihat dari penampilan (fasade) bangunan lebih berkesan dipaksakan. Contohnya bangunan Balai Kota dan Kantor BRI, arsitektur lokal hanya berupa atap pada daerah entrance saja. Sementara bangunan aslinya berkesan kolonial, sehingga yang dirasakan bila melihatnya adalah sebuah topeng dari suatu bangunan.



Gambar 2.13 : Fasade Bangunan Balai Kota PS

Sumber: Survey Pengamat



Gambar 2.14 : Fasade Bangunan BRI
Sumber: Survey Pengamat

B. Kondisi Fisik

Kotamadya Daerah Tingkat II Pematang Siantar terletak di dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun dengan ketinggian 400 m diatas permukaan laut pada posisi 2°5'29" LU dan 99°05'99" BT. Secara administratif luas kotamadya Pematang Siantar 7.203 Ha yang terdiri dari 6 kecamatan dan 29 kelurahan .

Kondisi topografi wilayah kotamadya Pematang Siantar merupakan daerah bergelombang sampai berbukit di sebelah Utara dan Barat, sementara sebelah Timur dan sebelah Selatan merupakan daerah landai dengan kemirinngan 0 - 25 %.

2.3.2. Kondisi Perdagangan

A. Perkembangan kegiatan

Melihat keadaan yang ada, pasar dan kawasan pertokoan yang berada di sisi jalan sudah tidak mampu menyediakan kebutuhan masyarakat kota dan sekitarnya yang kian hari semakin meningkat, sehingga terjadi pencarian kebutuhan tersebut ke kota yang lebih lengkap yaitu Medan. Walaupun begitu pertokoan tetap tumbuh dan berkembang dengan karakternya masing-masing. Berikut beberapa jenis kegiatan komersial yang ada di Pematang Siantar.

Industri	Perdagangan		Jasa	
Besar Sedang Kecil	A.Perdagangan Toko	a.Kelontong b.Grosir c.Kebutuhan Pokok d.Konveksi e.Perhiasan f.Elektronik g.Roti/Makanan h.Restoran i.Bahan Bangunan j.Foto/Foto copy k.Apotik l.Perabotan m.Alat Kendaraan n.Optical	A.Rekreasi	a.Museum b.Taman Kota c.Kebun Binatang d.Bioskop e.Kolam Renang f.Fitnes Center g.GOR h.Lap. Tenis i.Lap.Terbuka
	B.Perdagangan Pasar	a.Hasil Bumi b.Jajanan Lokal	B.Pelayanan Masyarakat	a.Bank b.Hotel c.Biro Perjalanan d.Bengkel e.Salon f.Stasiun Kereta g.Terminal Bis h.Pom Bensin i.Wartel

Tabel 2.2 : Kegiatan Komersial Di Pematang Siantar

Sumber : RTRWK PS 1994 - 2004

Kegiatan perdagangan yang berkembang lebih dominan sistem ecer dibanding sistim grosir karena fleksibel dan lebih luas.

B. Sasaran Kegiatan

Sesuai dengan arahan Pola Dasar Pembangunan daerah Kotamadya Pematang Siantar, prioritas pembangunan pada pelita VI dan pelita selanjutnya diletakkan pada peningkatan sektor perdagangan, industri, perhubungan dan pariwisata.

2.3.3. Kota Sebagai Pintu Gerbang Wisata

A. Kriteria Pintu Gerbang

Suatu tempat bisa dijadikan sebagai pintu gerbang, bila mempunyai kriteria-kriteria sebagai berikut : (*Parmudji K, 1994)*

- Lokasi Strategis, pintu gerbang mempunyai kesan menerima terhadap pelaku kegiatan.
- Menarik, jika dibanding dengan lingkungan sekitar suatu pintu gerbang perlu memiliki perwujudan yang menarik dan lebih menonjol.
- Perbedaan Suasana, yang diharapkan dapat dirasakan oleh pelaku kegiatan
- Pusat Orientasi, menjadi pusat atau awal orientasi kegiatan.

. Konsep Pintu Gerbang

Danau Toba adalah salah satu tujuan utama wisata di Sumatera utara, merupakan perjalanan

akhir wisata yang dpat dicapai dengan kondisi dan sarana transportasi baik dari arah timur dengan urutan perjalanan wisata lainnya. Wisata Danau Toba bukan saja menyajikan wisata alam saja tetapi budaya (tarian, kerajinan dan adat istiadat) yang dikenal dengan budaya Batak Toba.

Sesuai dengan kebutuhan kota dalam bidang perdagangan dan kota sebagai suatu awalan wisata Danau Toba, maka perlu dibuat suatu tanda tersendiri berupa fasilitas perdagangan.

2.4. Arsitektur Tradisional Sumatera Utara

Sumatera Utara terkenal dengan **Tanah Batak**-nya karena memiliki berbagai suku bangsa batak yaitu Batak Karo, Simalungun, Pakpak, Toba, Angkola dan Mandailing. Setiap suku bangsa batak memiliki tata kehidupan masing-masing.

Berbagai macam peninggalan budaya nenek moyang suku bangsa Batak yang berusaha dilestarikan antara lain; tarian, kerajinan, adat istiadat dan seni rupa. Pada bidang seni rupa yang sangat menonjol adalah hasil arsitektur rumah adat, hasil pahat dan ukiran. Arsitektur rumah adat terdapat dalam berbagai variasi dalam bentuk dan ornamen. Rumah adat Batak melambangkan kerbau berdiri tegak, rumah adat Melayu menggambarkan bentuk belalai gajah minum, sedangkan rumah adat Nias menggambarkan perahu. Masing-masing bentuk

tersebut mewakili gambaran kehidupan dan cita-cita dari suku bangsa.

Pedesaan Batak berupa Huta (bahasa Toba) biasanya merupakan teritorial yang dihuni oleh keluarga yang berasal dari suatu klen. Setiap huta, dahulu dikelilingi oleh suatu parit, suatu dinding tanah yang tinggi dan rumpun-rumpun bambu yang tumbuh rapat. Kegunaan dari hal-hal tersebut adalah sebagai pertahanan terhadap serangan-serangan musuh dari huta lain.

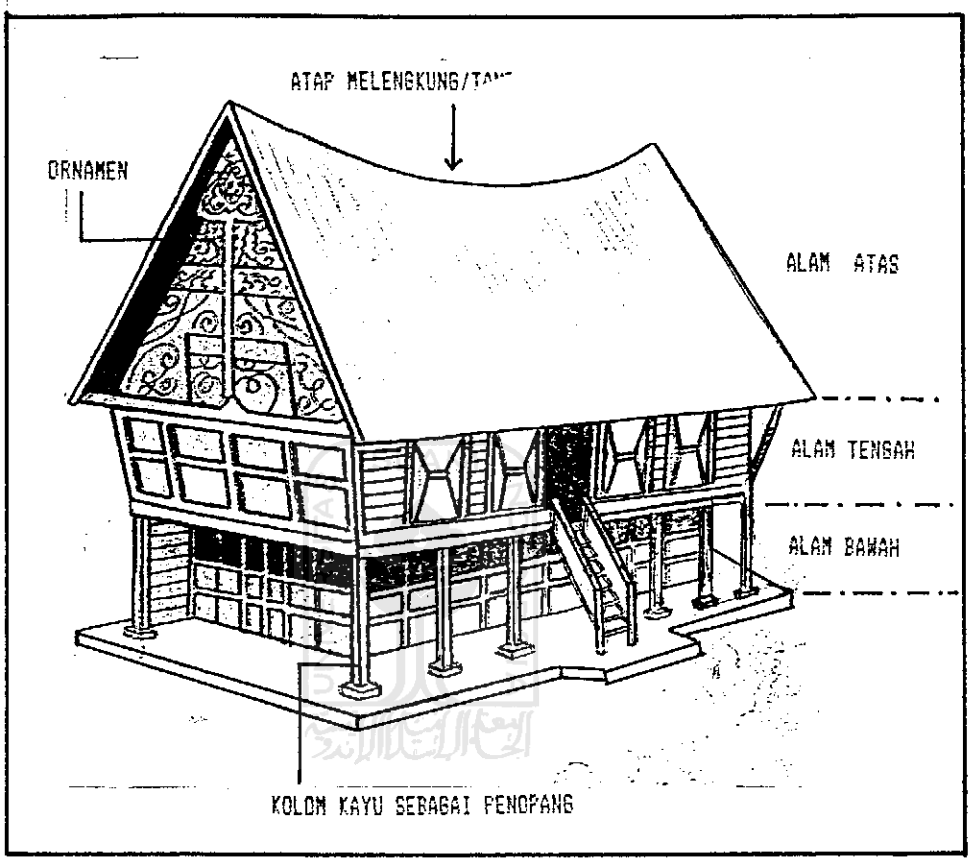
Rumah Batak, biasanya didirikan di atas kayu yang berdinding miring dan beratap ijuk. Letaknya memanjang kira-kira 10 - 20 meter dari Timur ke Barat. Letak pintu pada rumah Batak Toba terletak pada salah satu ujung lantai. Pada bagian puncak atapnya yang menjulang ke atas dipasang tanduk kerbau atau arca.

2.4.1. Rumah Tradisional Batak Toba

A. Rumah Panggung

Rumah panggung yaitu, adanya jarak tertentu antara lantai ruangan dan tanah dengan kolom-kolom sebagai pendukung. Rumah Panggung Batak toba menggambarkan alam Kosmos yang terbagi tiga. Rumah bagian bawah menjadi tempat hewan yang patut dilindungi sebagai teman manusia yang setia mengerjakan sawah, dan ladang. Rumah bagian tengah

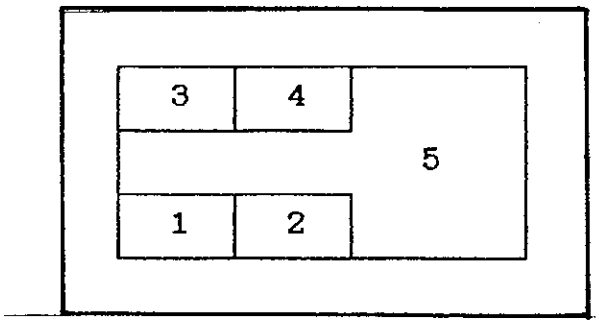
melukiskan tempat manusia tinggal atau bumi kita ini. Rumah bagian atas melukiskan benua atas sering menjadi tempat raga-raga semacam tempat pemujaan.



Gambar 2.15 : Rumah Tradisional Batak Toba
Sumber : Tambunan EH

B. Karakter Tatanan Ruang

Secara umum denah rumah tradisional Batak Toba, empat persegi panjang dengan pembagian ruang sebagai berikut ;



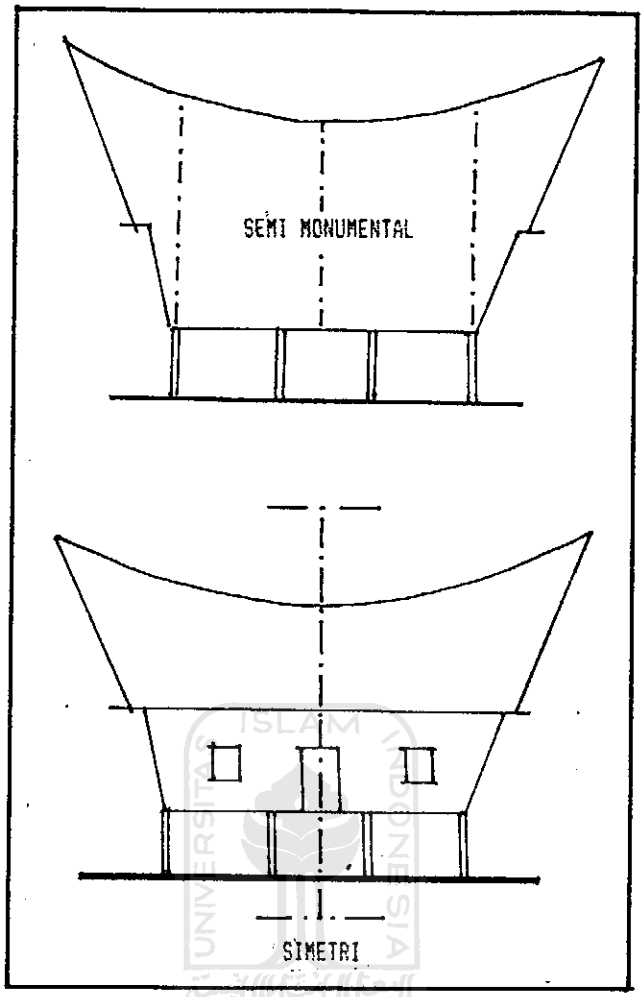
Gambar 2.16 : Denah Rumah Batak Toba
Sumber : Tambunan EH

Keterangan :
1. jabu bonat = ruang tidur orang tua
2,3,4 = ruang anak yang sudah menikah
5 = ruang tidur anak

Dilihat dari denah rumah tinggal, bangunan dibagi dua dengan sisi kiri dan sisi kanan sama besar yang dipisahkan oleh suatu ruang perantara semacam koridor yang merupakan arah orientasi bangunan tersebut.

C. Tipologi Bangunan

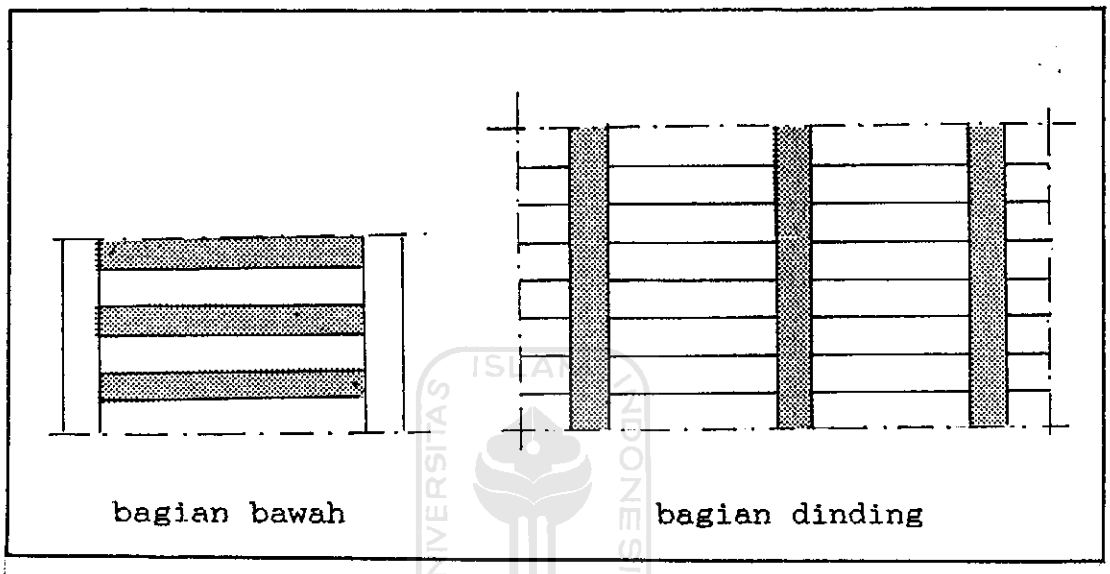
Bentuk bangunan (rumah tinggal) merupakan proyeksi vertikal dari denah bangunan yang ada. Rumah tradisional Batak Toba adalah rumah pang gung yang terbagi tiga dengan bentuk atap me lengkung dan lebih tinggi pada ujung-ujungnya. Bahan penutup atap menggunakan ijuk. Pada ujung-ujung atap itu dipasang bentuk kerbau atau tanduk kerbau. Bentuk demikian melukiskan suatu falsafah bagi penghuninya yang selalu mendamba-kan kehidupan yang lebih baik. Dari dalam bangunan, ruangan tidak menggunakan plafon yang memberi kesan semi monumental.



Gambar 2.17 : Proporsi Interior
Sumber : Analisa Pengamat

Rumah Tradisional Batak Toba memakai struktur rangka yang bahannya didapat dari lingkungan seki tarnya, antara lain bambu, kayu dan lain-lain. kolom dan balok menggunakan kayu utuh yang diber-sihkan kemudian disatukan. Pengikat struktur menggunakan paku yang dibuat dari kayu tersebut. Dinding bangunan memakai kayu utuh yang dibelah dan ditata berjajar, baik itu bagian tengah maupun

bawah. Hanya saja bagian bawah antara sisi kayu tidak rapat karena untuk kandang hewan.



Gambar 2.18 : Susunan Dinding
Sumber : Analisa Pengamat

Pada tiang-tiang dan dinding rumah yang terbuat dari papan diukir bermacam-macam gambar yang indah. Motif-motif ukiran yang mengandung estetis memberi arti spiritual. Motif-motif tersebut dicat dengan warna merah, putih dan hitam yang menunjukkan alam kosmos.

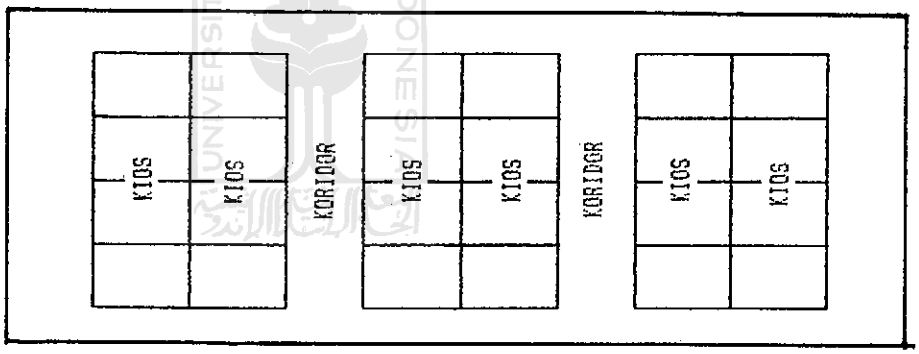
Ornamen yang sangat jelas perpaduan kekuatan dan keindahan terletak pada balok yang lebih di bagian atap sisi samping bawah.

2.4.2. Pasar Tradisional

Pasar Tradisional merupakan pasar asli yang hanya sebagai tempat bertemu antara konsumen dan produsen. Bahkan pada mulanya keduanya adalah pembeli karena sifatnya barter. Timbulnya pasar pada mulanya adalah pada tempat yang strategis seperti di persimpangan jalan, sisi jalan yang banyak dilalui orang.

A. Pola Ruang

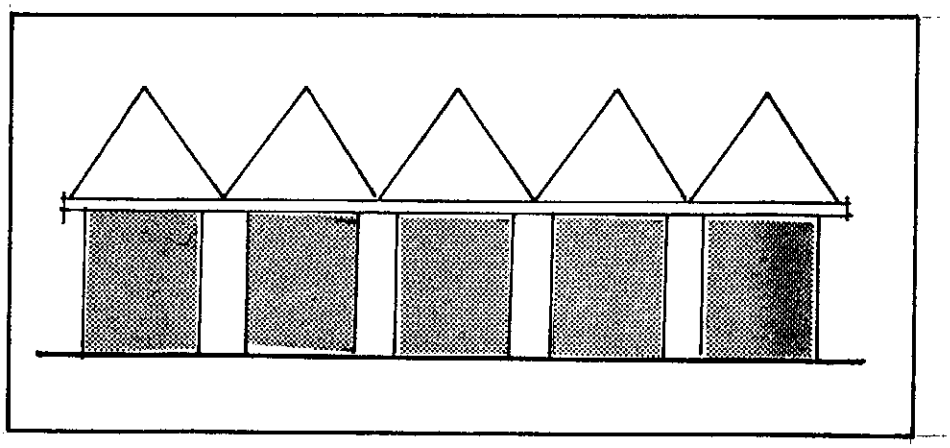
Pasar Tradisional masih ditemukan di kota Balige dan Pangururan. Pola ruang masih sederhana dan praktis untuk kemudahan, karena pembeli hanya datang untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari.



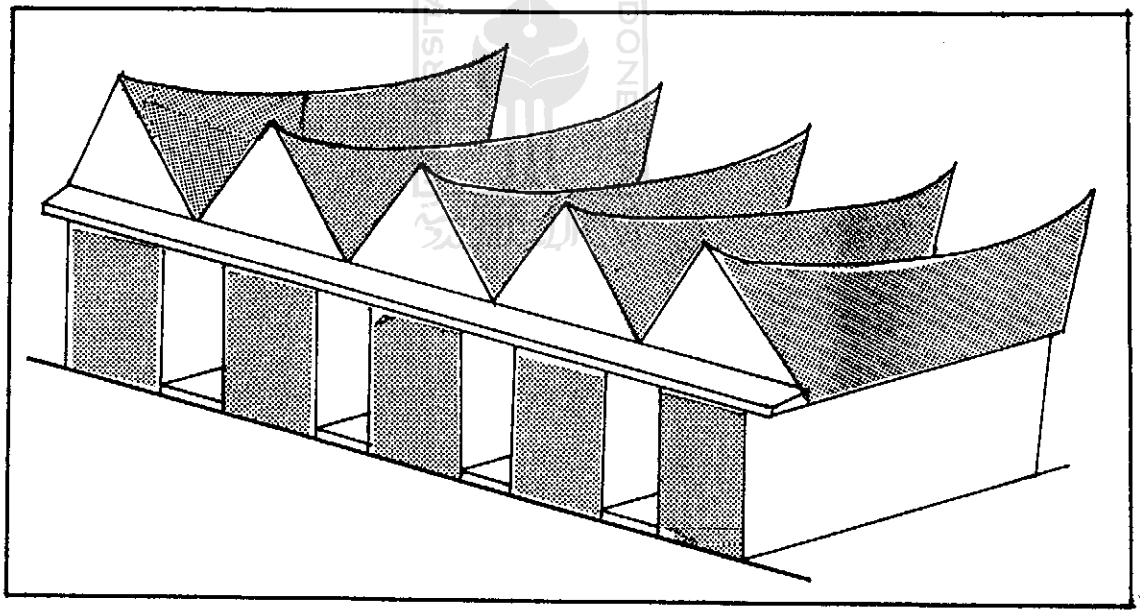
Gambar 2.19 : Pola Ruang Pasar Tradisional
Sumber : Analisa Pengamat

C. Fasade Bangunan

Pada Pasar Tradisional terlihat adanya citra Arsitektur Lokal yang diwujudkan dengan fasade bangunan. Ungkapan ini sangat jelas dari bentuk atapnya.



Gambar 2.20 : Tampak Depan Pasar Tradisional
Sumber : Analisa Pengamat



Gambar 2.21 : Perspektif
Sumber : Analisa Pengamat

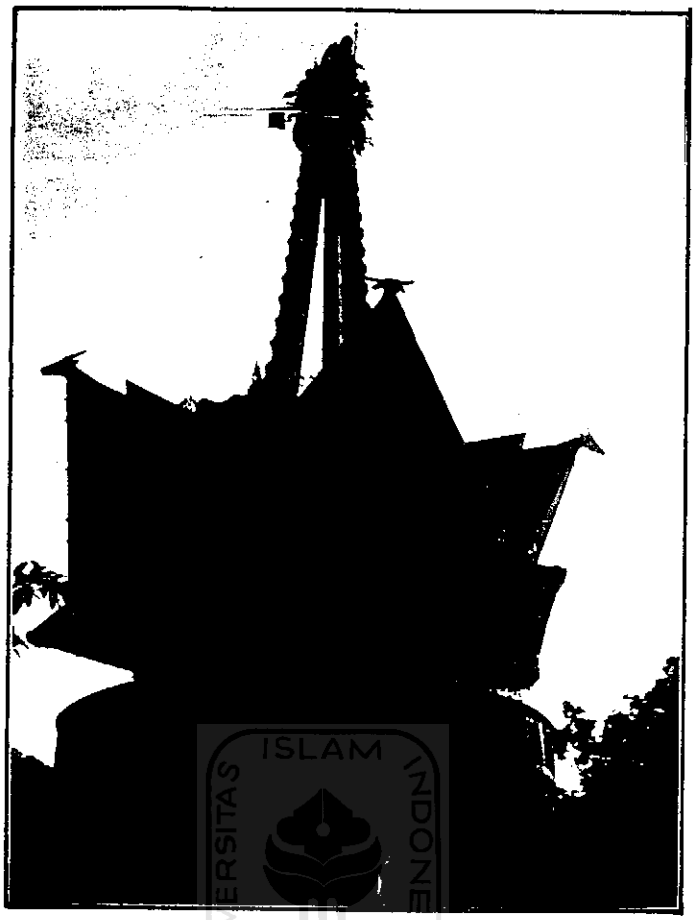
2.4.3. Perkembangan Arsitektur Tradisional

Sejalan dengan pergeseran nilai tradisi dalam masyarakat tradisional, petumbuhan Arsitektur di

Sumatera Utara pada umumnya dan Pematang Siantar pada khususnya dengan cepat mendapat pengaruh dari perkembangan Arsitektur luar. Perkembangan bahan, teknologi dan gaya Arsitektur luar dengan cepat menjalar dan diterima di tengah masyarakat. Dengan mudah, mereka menanggalkan pola-pola tradisional dari kehidupan maupun dari tata membangun sebagai akibatnya Arsitektur tradisional menghadapi kematian dan yang berkembang adalah style yang tidak memiliki ciri.

Perkembangan Arsitektur sebagaimana halnya perkembangan budaya yang lain selalu sejalan dengan perkembangan pengetahuan dan teknologi. Saat ini mulai kelihatan adanya kecenderungan untuk melestarikan nilai-nilai Arsitektur lama/tradisi. Terbukti dengan adanya usaha penyelamatan dan pelestariaan bangunan lama yang bernilai tinggi.

Terlihat usaha-usaha untuk mengambil nilai-nilai arsitektur lama dalam pembangunan serta usaha untuk menyesuaikan terhadap nilai-nilai dan corak arsitektur yang ada melalui modifikasi yang disesuaikan dengan perkembangan teknologi.



Gambar 2.22 : Tugu di Taman kota

Sumber : Survey Pengamat

Gambar 2.23 : Podium di Lapangan Simarito

Sumber : Survey Pengamat

2.5. Citra Visual Arsitektur

Citra suatu wadah kegiatan adalah gambaran yang terbentuk oleh persepsi pemakai terhadap karakternya (*Mangunwijaya 1988, hal 31*).

2.5.1. Penampilan Visual Pusat Perbelanjaan

Secara umum suatu Pusat Perbelanjaan, sebagai suatu fasilitas perdagangan menuntut suatu bentuk penampilan visual yang dapat menggambarkan atau memberi informasi pada orang-orang di sekitar mengenai bentuk kegiatan yang diwadahi, sehingga dapat mengarahkan orang disekitarnya untuk datang dan membeli suatu jenis kebutuhan pada fasilitas perdagangan tersebut.

Penampilan suatu wajah komersial pada suatu fasilitas perdagangan mengandung beberapa sifat (*Hoyt c 1978, hal 1*):

A. Clarity (kejelasan), adalah sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi dari fasilitas tersebut.

B. Boldness, adalah sifat penampilan visual yang menunjukkan kesan menonjol dari fasilitas perdagangan tersebut dalam usaahanya menarik perhatian dari pembeli.

C. Intimacy, adalah sifat penamplan visual yang dapat menunjukkan penampilan visual yang manusiawi.

Dari beberapa sifat wajah komersial fasilitas perdagangan yang intinya mengarah ke aspek kegiatan

promosi, dapat merupakan alat keseimbangan dalam mempertahankan kekhasan budaya, yaitu keseimbangan antara pola dan corak penampilan visual yang menekan aspek promosi dengan pola dan corak penampilan visual pada kesesuaian dengan kekhasan arsitektur lokal.

2.5.2. Penampilan Visual Bagi Pengunjung

Untuk memenuhi kebutuhan, pengunjung cenderung melakukan aktivitas baik untuk berbelanja, rekreasi ataupun bersosialisasi. Citra penampilan bangunan dapat menjadi beberapa faktor dasar dalam pergerakan tersebut (*John Ormsbee 1961, hal 22*) antara lain;

A. ***Faktor Pendorong***, yaitu kecenderungan pengunjung untuk bergerak menuju sesuatu yang memikat, suatu perubahan yang lain (dinamis, rekreatif, leluasa) menuju ke tempat yang kontras, sesuatu yang aktual, menuju ke tempat kebutuhan manusia atau adanya kegiatan yang menarik.

B. ***Faktor penghambat***, yaitu kecenderungan pengunjung untuk melambatkan gerak dan berhenti yang disebabkan lelah dalam pengamatan, rintihan fisik, karena suatu tuntutan dan bahaya

C. ***Faktor Pengarah***, yaitu kecenderungan pengunjung mengikuti arah yang dibentuk secara halus dengan gubahan dari bentuk-bentuk strruktural dan alami, simbol/lambang dan warna serta skala, jalur yang dinamis pola sirkulasi.

D. Faktor Perangsang, yaitu kecenderungan pengunjung yang terangsang untuk beristirahat dengan terlibat keadaan tanpa tujuan, ingin mendapatkan privacy dari fungsi yang ada baik struktur maupun alami untkberkonsentrasi memenuhi kebutuhan jasmani makan dan minum.

Faktor-faktor tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penampilan visual suatu fasilitas komersial untuk mempengaruhi pengunjung menuju bangnan melakukan kegiatan. Kontak visual secara langsung dengan pengunjung untuk menarik perhatian adalah dengan penampilan bangunan.

2.5.3. Perilaku Pengunjung

Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas komersial berusaha untuk menarik sebanyak-banyaknya pengununng melakukan kegiatan di dalam bangunan. Tiga golongan konsumen berdasar orientasi, pilihan barang dan tempat serta daya beli konsumsinya, yaitu *(Anwar 1988, hal 43) :*

A. Pengunjung Tradisional

Bagi kelompok ini, berbelanja merupakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan sebagai saran interaksi sosial. Dalam berbelanja, mereka mementingkan kuantitas dengan harga murah daripada kualitasnya. Pengunjung seperti ini tetap ada di daerah perkotaan dan terutama di pedesaan. Tempat bagi

kelompok ini yang sederhana dan bebas berinteraksi dengan sesama pembeli atau penjual termasuk tawar menawar.

B. Pengunjung Modern

Bagi kelompok ini, berbelanja bukan saja merupakan membeli sesuatu, tetapi juga untuk kebutuhan aktualitas diri. Mereka lebih menyukai barang dengan kualitas tinggi walaupun harganya mahal. Tempat bagi mereka berbentuk modern, eksklusif dan lengkap. Pengunjung seperti ini banyak berada di kota-kota besar, seperti Jakarta dan Surabaya.

C. Pengunjung Transisi

Kelompok ini adalah peralihan antara pengunjung modern dan tradisional dengan sifat gabungan antar keduanya. Pengunjung seperti ini akan tetap ada di kota besar maupun kecil. Tempat bagi kelompok ini dengan sistem modern dan lengkap tetapi tidk eksklusif dan glamour.

D. Pengunjung Wisatawan

Bagi kelompok ini, berbelanja pada suatu Pusat Perbelanjaan adalah musiman. Pada saat berlibur ke tujuan wisata, maka mereka baru berbelanja. Dalam berbelanja mereka mencari barang khas daerah yang tidak melihat kualitas dan harga barang tersebut. Pusat Perbelanjaan yang dikunjungi dapat merupakan fasilitas rekreasi selain tempat wisata sebagai tujuan utama.

2.6. Arsitektur Lokal Sebagai Preseden

2.6.1. Teori Preseden

A. Filosofi Preseden

Preseden adalah merupakan suatu kriteria dalam menentukan pilihan acuan dari referensi historis yang tersedia.

Untuk menerapakan Arsitektur Tradisional sebagai preseden ciri khas daerah secara murni pada fasilitas komersial pada dasarnya tidak dapat dilakukan secara maksimal, karena ;

1. Teknologi Arsitektur Tradisional tidak mampu menjawab kebutuhan fungsi
2. Adanya sistem pola arsitektur yang tidak mendukung efektifitas dan efisiensi.

Patokan-patokan tipologis arsitektur rumah tradisional Batak Toba dilakukan melalui pendekatan tipologis berdasarkan Rumah Khas Batak Toba sebagai ruang huni dan Pasar Tradisional sebagai tindak lanjut dari fasilitas perdagangan/ komersia.

B. Prinsip-Prinsip Penggunaan

Prinsip-prinsip dalam menggunakan preseden adalah (*Bahan Kuliah PP 8, TA-UGM*) :

1. Doktrin Mimis, menangkap kata-kata dan kalimat dalam suatu obyek arsitektur dengan ungkapan/ekspresi dari bangunan itu sendiri bisa diterapkan pada bangunan lain.

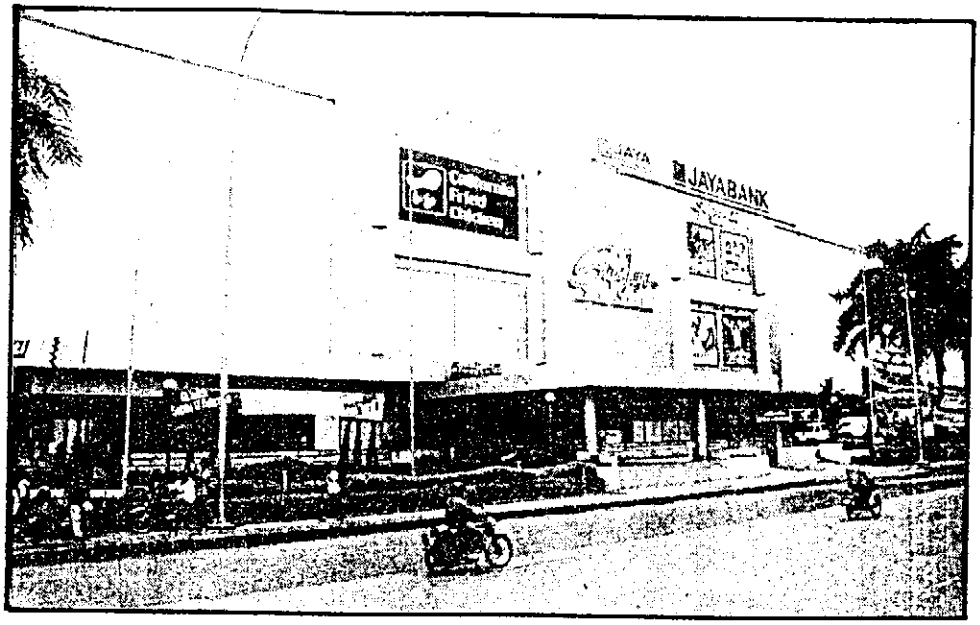
2. No Cpying, merancang bangunan baru yang berpijak pada desain bangunan lama yang sudah ada tidak bisa hanya meniru begitu saja, tapi harus mengkaji esensi dari fungsi bangunan itu sendiri sehingga tidak monoton.
3. No Elimination, merupakan peleburan bentuk dari karya arsitektur yang sudah ada pada bangunan baru. Hal ini tidak dijadikan cara dalam menggunakan preseden.

2.7. Contoh Penampilan Bangunan Pusat Perbelanjaan

Studi pada beberapa jenis dan tipe pusat Perbelanjaan dilakukan sebagai pembanding dan referensi pada Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan. Dua contoh jenis Pusat Perbelanjaan , yaitu;

A. Slipi Jaya Plaza

Sebuah Pusat Perbelanjaan dengan skala menengah yang dilengkapi dengan gedung parkir.



Gambar 2.24 : Fasade Bangunan SJP, Jakarta
Sumber : Majalah Konstruksi 142, thn 1990

Letak Tapak

Pemilihan lokasi terletak pada daerah slipi yang merupakan salah satu pintu gerbang menuju wilayah pengembangan Barat-Jakarta. Lokasi pada Plaza ini merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan suatu Pusat Perbelanjaan.

Tampilan Bangunan

Konsep penyelesaian fasade pada SJP adlah menjadikan fasade sebagai sarana iklan yang dilatar-belakangi menampilkan Pusat Perbelanjaan Yang mena-rik.

Entrance

Entrance utama diselesaikan dengan kanopi yang panjang hingga mendekati pedestrian, sedang entrance pendukung juga diberi kanopi tetapi tidak terlalu panjang karena harus memperhitungkan sirkulasi mobil. Jalur pedestrian dibuat cukup dominan untuk menampung pejalan kaki dari arah perumahan dan kendaraan umum.

Sistem Zonning

SJP terdiri dari 5 lantai termasuk basemen, yang masing-masing fungsi; lantai 1 dan 2 diperuntukkan untuk specialities Store, lantrai 3 untuk Departemen Store, lantai 4 untuk Dept. Store dan bioskop dan lantai 5 utnuk bioskop dan parkir dan pada lantai basemen terdapat supermarket, restoran

Kesimpulan;

- Karakter Fasade

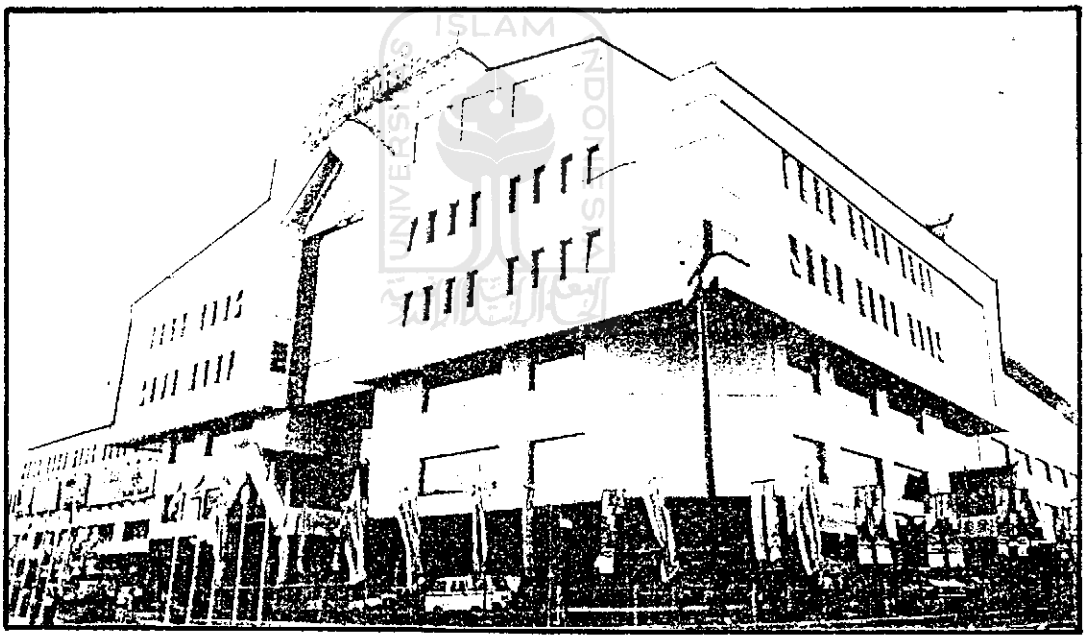
Pembentuk fisik tidak penuh hanya terdiri dari badan dan kaki. Proporsi Khorizontal lebih dominan dibandingkan vertikal dengan mengikuti jalur jalan. Pola-pola pengumpulan berupa datum tidak kelihatan. Kepolosan permukaan bangunan diisi dengan sarana informasi sebagai pemanfaatan posisi dan lokasi. Garis sumbu sebagai pembagi tidak jelas. Pengulangan terjadi pada bagian kaki. Ornamentasi tidak ada.

- Unsur Pembentuk Fasade

Bidang pembentuk dasar berupa bentuk persegi tanpa kombinasi bentuk lain. Tekstur sebagai salah satu daya tarik tidak diterapkan. Simbol Pusat Perbelanjaan ini berkesan modern yang disesuaikan keberadaannya di Jakarta. Bukaan lebar hanya diletakkan pada bagian kaki yang antaranya ada segi kerapatan semu.

B. Jembatan Merah Plaza, Surabaya (JMP)

Sebuah pusat grosir dan pertokoan di Surabaya.



Gambar 2.25 : Fasade Bangunan JMP, Surabaya
Sumber : Majalah Konstruksi 207, Juli 1995

Letak Tapak

Kawasan JMP dahulu merupakan kawasan berseja-rah yang semrawut, kumuh dan rawan. Pemda akhirnya

menyetujui adanya usaha penataan kawasan yang bertujuan merubah image masyarakat terhadap kawasan jembatan Merah dan menjadikan kawasan lebih hidup dengan lingkungan tertata.

Tampilan Bangunan

Irama Pusat Kota dengan langgam kolonial yang cukup kental berpengaruh pada penampilan bangunan. Bentuk kolom dan jendela bangunan lama diadaptasi dalam fasade bangunan dengan nuansa modern.

Entrance

Pada bagian muka yang berhadapan langsung dengan plaza, terletak main entrance yang merupakan akses utama pengunjung. Sebagian selasar menggunakan sistim koridor ganda dan sebagian lain menggunakan koridor tunggal.

Sistim Zoning

Pembagian fungsi masing-masing lantai; lantai basemen dimanfaatkan sebagai ruang mekanikal, lantai dasar untuk pertokoan dan perbangkan, lantai 1 berisi pertokoan dan Dept.Store, lantai 2 khusus untuk pertokoan dan lantai 3 digunakan sebagai pusat jajan serba ada serta lantai 4 terdiri dari 4 unit bioskop serta kantor pengelola.

Kesimpulan;

- Karakter Fasade

Pembentuk fisik terdiri dari atap semu, badan dan kaki. Proporsi cenderung seimbang antara

vertikal dan khorizontal. Datum berupa pengelompokan bidang-bidang bukaan dinding dengan bukaan lebar dan rapat. Garis pembagi pada entrance yang diteruskan bidang atap membentuk simetri bilateral, dengan susunan seimbang. Pengulangan dilakukan pada bidang-bidang bukaan. Ornamen arsitektural membentuk kesan kolonial yang disesuaikan keberadaannya pada lokasi dengan nilai sejarah tinggi.

- Unsur Pembentuk Fasade

Bidang-bidang pembentuk kombinasi antara bentuk persegi dan bentuk segitiga. Tekstur diperlihatkan pada warna dan bidang bukaan. Simbol terlihat pada kombinasi bentuk segitiga dan persegi berkesan kolonial yang disesuaikan dengan lokasi dan fungsi bangunan sebagi fasilitas perdagangan. Kerapatan antar lobang diatur dan disesuaikan dengan dimensinya.