



**PENDAHULUAN**

الحمد لله الذي جعلنا من عباده العاقلين

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Permasalahan**

##### **1.1.1. Perkembangan Shopping Mall di Indonesia**

Setiap orang membutuhkan kontak sosial untuk memenuhi kekurangan yang tidak dimilikinya, pemenuhan tersebut harus melalui proses tukar menukar/transaksi baik berupa barang maupun jasa. Proses tersebut memerlukan suatu tempat yang mampu mewadahi proses-proses tersebut, salah satunya adalah Shopping Mall. Pusat perbelanjaan ini makin populer seiring dengan perkembangan pola hidup masyarakat yang cenderung konsumtif. Perkembangan jumlah penduduk secara langsung harus diimbangi dengan peningkatan kondisi pusat perbelanjaan, baik kualitas maupun kuantitas. Dengan mall tersebut diharapkan dapat menjawab kendala kota saat ini

Dalam perkembangannya, mall di Indonesia berawal dari koreksi atas konsep department store dan plaza yang dimulai oleh Sarinah pada akhir tahun 1960-an. Perbedaan plaza dan mall antara lain adalah terletak pada koridornya. Plaza memiliki lebih dari satu koridor, sedangkan mall memiliki koridor tunggal sehingga menjadikan semua toko atau counter memiliki peluang yang sama untuk dikunjungi konsumen. Dalam konsep aslinya di Amerika Serikat, mall paling tinggi berlantai tiga. Namun saat ini mall dapat mencapai 5 dan bahkan 8 lantai, ini mungkin didasari atas pertimbangan pemasaran dan lahan yang makin berkurang.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Properti no. 38, Boom Pusat Berbelanja, 1997, P: 20-32

Atas pertimbangan pasar maka untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu mal perlu tolok ukur yang jelas, menurut Antonius Tanan, tolok ukur tersebut secara umum ditentukan oleh tiga hal. *Pertama*, tingkat huniannya yang tinggi. *Kedua*, harga sewa yang tinggi. *Ketiga*, pengelolanya mudah mengumpulkan uang sewa dari para tenant. Menurutnya, ketiganya ini saling berkait artinya, penyewa akan mengisi ruang kalau tahu pengunjung mal tersebut akan banyak. Atau sudah memperkirakan pengunjungnya akan banyak untuk suatu mal yang akan dibangun. Oleh karena itu dalam proses pembangunannya harus mempertimbangkan; kestrategisan lokasi dan citra bangunannya mengena pada segmen pasar yang dituju, kedua aspek ini sifatnya susah untuk disiasati lagi setelah mal selesai dibangun.

Dengan semakin berkembangnya teknologi dan informasi telah berimplikasi pada gaya dan pola hidup konsumtif sehingga mudah dipahami apabila semakin maraknya mall-mall baru yang menawarkan berbagai ragam fasilitas, yang semula hanya pusat perbelanjaan, berkembang juga menjadi tempat rekreasi, hal ini terjadi dan menjadi trend masyarakat saat ini.

#### **1.1.2. Ungkapan Ekspresi Komunikatif Sebagai Faktor Penentu Perencanaan dan Perancangan Tata ruang dan Penampilan Bangunan**

Saat ini banyak mall di Indonesia masih kurang komunikatif, sehingga hanya terkesan keangkuhan yang tercermin pada sosok dan penampilan bangunannya. Kesan yang terjadi pada sistem tata ruang luar maupun dalam serta penampilan bangunan masih terkesan formal dan kaku. Tidak terdapatnya interaksi bangunan

dengan manusia, baik secara penampilan bentuk fisik bangunan itu sendiri maupun tata ruang dalamnya sehingga tidak memberikan makna apapun baik terhadap pengguna maupun pengunjung dalam pencapaian kesan bangunan yang komunikatif dan akhirnya tidak mampu mempresentasikan fungsi yang ada didalamnya.

Oleh karena itu diperlukan suatu wadah untuk memberikan tempat tukar menukar/transaksi barang dan jasa dan diharapkan juga mampu mewujudkan tata ruang yang menampilkan obyek pameran/counter secara interaktif sehingga bisa terbentuk tata ruang yang komunikatif, dan penampilan bangunan yang komunikatif mampu menarik minat dan mampu membawa emosi, imajinasi serta pengalaman ruang bagi pengunjung dan pengguna melalui sebuah ungkapan ekspresi.

*“Bangunan yang diakui sebagai arsitektur yang baik adalah bangunan yang memuat sejumlah komunikasi kedalam totalitas dan mengekspresikannya dengan ringkas, tepat dan indah”*<sup>2</sup>

Bangunan merupakan suatu bentuk ekspresi dan komunikasi, dan seperti bahasa yang memiliki kosakata dan sintaksis. *“Pengungkapan ekspresi dalam sebuah bangunan merupakan suatu bahasa arsitektural yaitu komunikasi secara tidak langsung yang diungkapkan oleh bangunan terhadap penggunanya”*<sup>3</sup>

Ekspresi atau ungkapan dalam arsitektur diterjemahkan kedalam suatu wujud massa, ruang, dan visual bangunan yang mampu mempresentasikan fungsinya agar lebih mengandung makna dalam pernyataan arsitektural.

---

<sup>2</sup> Fredick A. Jules, Dasar-dasar Persepsi Untuk Perencanaan Arsitektur, Introduction of Architect, 1994, hal 323

<sup>3</sup> Diktat Teori Arsitektur, Wiryono R, 1997

Henry Russel Hitchcock mempunyai pemikiran bahwa bahasa arsitektur dipergunakan untuk berkomunikasi adalah bentuk keseluruhan bangunan, dimana hal itu dinyatakan melalui ekspresi. Penampilan bangunan yang komunikatif sangat diperlukan sebagai upaya untuk lebih memaknai hubungan eksistensial kegiatan yang ada didalamnya.

Ekspresi komunikatif penampilan bangunan diungkapkan melalui penekanan metode teknik pengaturan visual berupa sign simbol, elemen bangunan, point of view, citra ruang, komposisi bentuk, sehingga pengguna dan pengunjung akan lebih merasakan ekspresi apa yang tersampaikan oleh tampilan tersebut.

Dari hal diatas maka dapat disimpulkan bahwa bangunan yang dapat mengungkapkan *ekspresi komunikatif* ialah bangunan yang mampu mengekspresikan suatu hal yang berkaitan dengan fungsinya dengan ungkapan citra visual dan teknik visual bangunan dengan sifat yang terbuka, menerima dan mengajak, mudah difahami serta dapat berinteraksi dengan pengguna.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Permasalahan Umum**

Bagaimana produk perencanaan dan perancangan bangunan shopping mall sebagai fasilitas transaksi jual-beli dan rekreasi yang mampu menampung kegiatan jual-beli dan melayani kebutuhan masyarakat sekitar

### **1.2.2 Permasalahan Khusus**

Bagaimana produk perencanaan dan perancangan tata ruang dan penampilan bangunan shopping mall yang mendukung kegiatan jual-beli berdasar pada ekspresi yang komunikatif serta dapat menjadi daya tarik pasar untuk wilayah kota pekalongan dan sekitarnya.

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Mendapatkan hasil produk perencanaan dan perancangan bangunan shopping mall yang komunikatif melalui ungkapan tata ruang dan penampilan bangunan

### **1.3.2 Sasaran**

Menampilkan produk rancangan yang menggambarkan medernitas pada bangunan shopping mall yang berupa :

- a. mengungkapkan ekspresi komunikatif sebagai bahasa dalam penampilan bangunan
- b. menciptakan suasana nyaman dan enak untuk berbelanja dengan fasilitas rekreasi sebagai penunjang.
- c. dapat berintegrasi dengan lingkungannya

## **1.4 Batasan dan lingkup Pembahasan**

### **1.4.1 Batasan**

Pembahasan dibatasi pada masalah pengolahan sistem tata ruang dan penampilan bangunan yang mampu mengungkapkan ekspresi komunikatif yang dapat menghasilkan arahan baru dalam konsep perencanaan dan perancangan shopping mall.

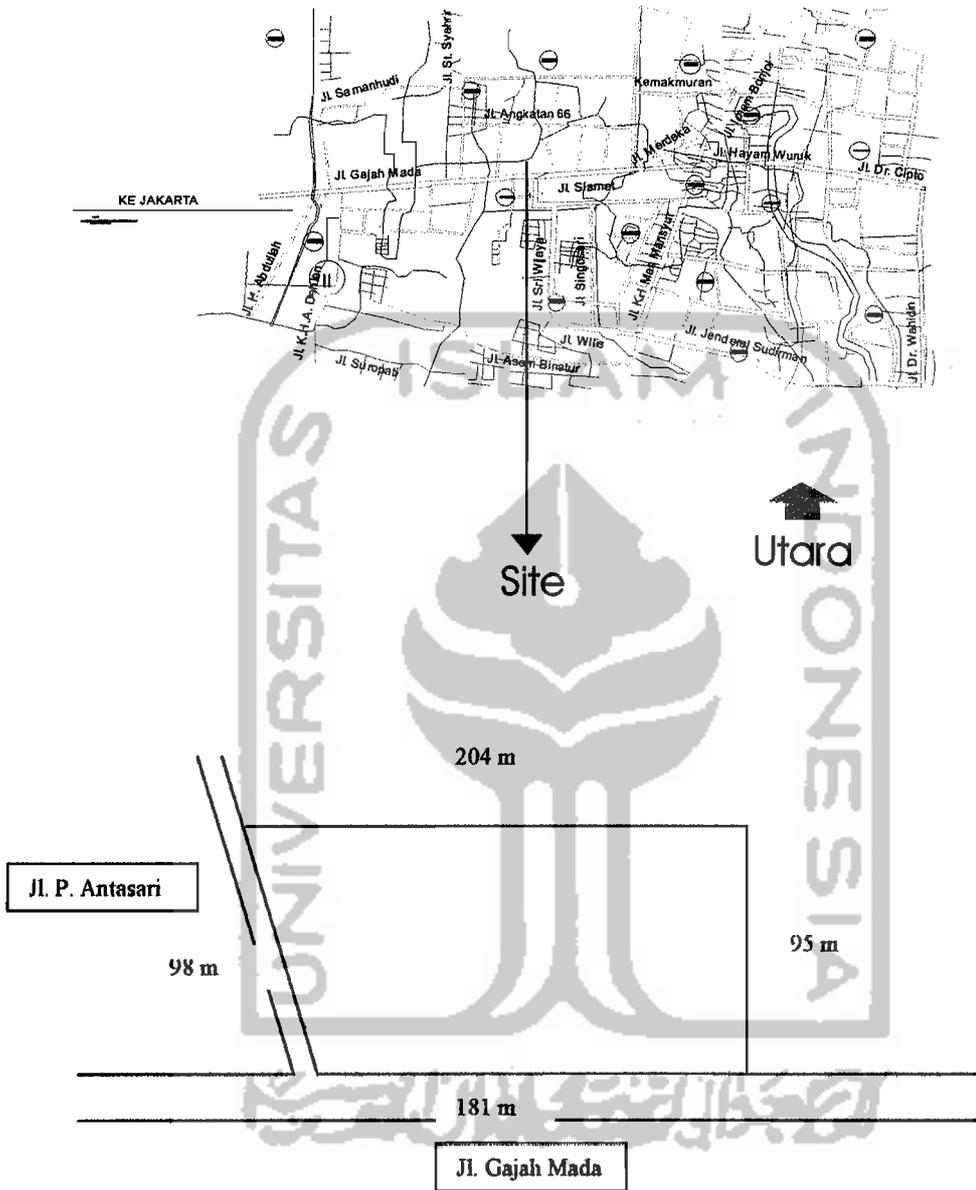
### **1.4.2 Lingkup Pembahasan**

Penekanan pada pembahasan yang menyangkut permasalahan arsitektural :

- Penampilan fisik bangunan yang komunikatif yang mencerminkan modernitas
- Elemen arsitektural dan suasana yang mengungkapkan ekspresi keterbukaan
- Pembahasan ruang yang mampu membawa emosi dan imajinasi serta kenyamanan

## **1.5 Site**

Berdasarkan kondisi geografis dan topografisnya maka daerah wilayah Pekalongan yang paling strategis sebagai lokasi shopping mall adalah daerah di sekitar jalan gajah mada wilayah kabupaten Pekalongan.



## 1.6. Strategi Perencanaan dan Perancangan

### 1.6.1. Tinjauan Ekspresi Komunikatif pada bangunan

Ungkapan Ekspresi komunikatif pada bangunan ialah mampu mengekspresikan suatu hal yang berkaitan dengan fungsinya berupa ungkapan citra visual dan teknik visual bangunan yang bersifat terbuka, menerima dan mengajak, mudah dipahami serta berinteraksi secara aktif.

Karakter komunikatif mengandung pengertian mempunyai sifat saling terjadi interaksi, kesannya mudah dipahami, menerima dan terbuka. Dalam penampilan citra pada bangunan, pengungkapan karakter komunikatif melalui bentuk-bentuk terbuka, menerima, dan akrab.

*Tata ruang dan penampilan bangunan yang komunikatif pada hakekatnya mampu berkomunikasi dan saling berinteraksi secara emosional, mampu membawa imajinasi dan pengalaman ruang baik secara langsung maupun tak langsung bagi pengguna dan pengunjung.*

Pencerminan karakter komunikatif pada tata ruang dan penampilan bangunan dapat diungkapkan dalam wujud fisik sebagai berikut:

- a. *Terbuka*, Sifatnya menerima dan membuka diri
- b. *Transparan*, mampu memberikan pemahaman secara langsung
- c. *Arah terpusatkan (focus)*, memberi kesan menyatukan obyek dengan manusia

## **1.6.2. Perencanaan dan Perancangan Bangunan yang Mengungkapkan Ekspresi Komunikatif**

### **1.6.2.1. Ungkapan Ekspresi Komunikatif pada Bentuk Penampilan bangunan**

Bentuk dan penampilan yang mampu menampilkan ekspresi komunikatif adalah bentukan massa yang diolah berdasarkan :

#### *a. Bentukan dengan sifat Terbuka dan menerima serta akrab*

Bentukan yang terbuka dan menerima mampu memberikan kesan visual antara bangunan dengan manusia, dimana dapat secara langsung bisa saling berinteraksi, bentukan yang terbuka tersebut seolah-olah mampu membawa orang untuk mengenal lebih jauh tentang kegiatan yang ada di dalamnya, dan merasa ingin memasuki bangunan tersebut.

Disini bentukan yang dipilih adalah bentukan dengan *pola terpusat*, dengan dibuat lebih dinamis dan akrab.

#### *b. Bentuk massa Transparan*

Bentuk massa Transparan, tidak solid, dimana terdapat bukaan-bukaan pada dinding dan bentuk yang menampilkan struktur bangunan sehingga bangunan terlihat ringan tetapi juga transparan. Hal ini diterapkan agar mampu mengkomunikasikan fungsi-fungsi yang ada di dalamnya.

#### *c. Bentuk yang memberi gambaran atau simbolis sign*

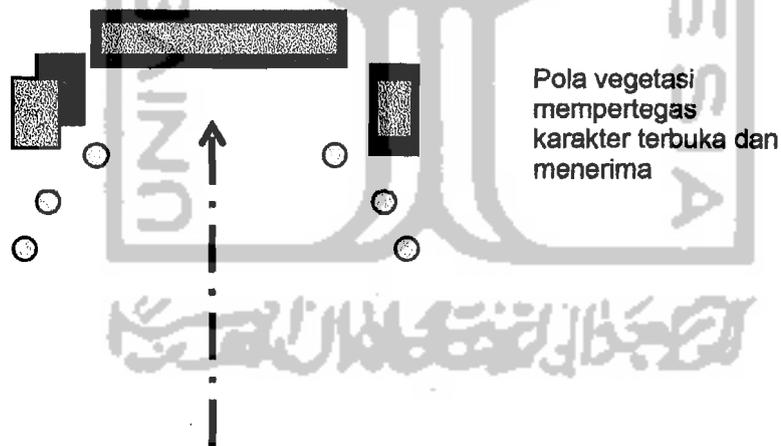
Bentuk yang memberi gambaran atau simbolik, bentukan yang menjadi simbol ekspresi yang diungkapkan/ ditransformasikan kedalam bentuk yang mampu memberikan makna tentang keterbukaan.

Bentuk yang dipilih adalah bentuk persegi, tetapi tidak solid, jadi disini pemilihan struktur yang digunakan sangat berpengaruh, struktur rangka merupakan struktur yang mampu memberikan kesan nyaman dan modern serta tidak terlihat kaku, dan ini sangat mengekspresikan tentang keterbukaan yang berkesan menerima.

#### 1.6.2.2. Tata ruang luar yang mengungkapkan Ekspresi komunikatif

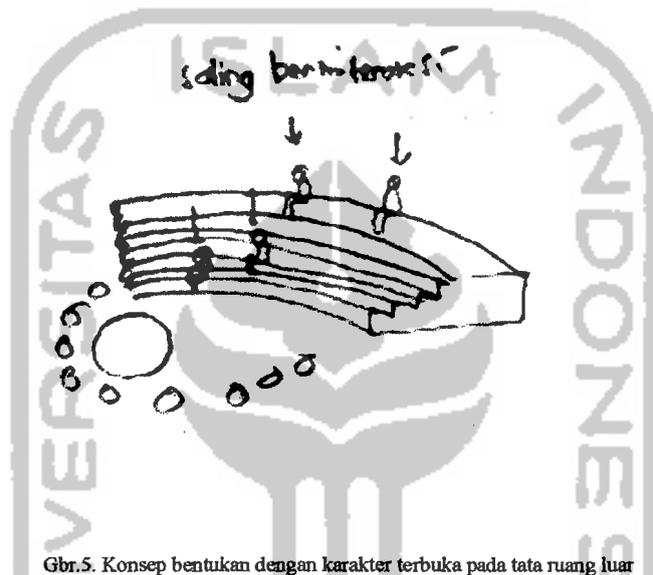
Konsep penataan ruang luar yang mampu mengungkapkan ekspresi komunikatif diwujudkan melalui :

- a. Bentuk yang memiliki sifat terbuka (menerima) yaitu :



Gbr.4. Analisis karakter komunikatif, bentukan dengan sifat terbuka

Pola bentukan tersebut diolah melalui pola penataan vegetasi, open space, plaza, dan elemen-elemen pembentuk ruang luar lainnya. Bentuk elips/ melingkar merupakan bentuk yang memberikan kesan dinamis serta komunikatif.



Gbr.5. Konsep bentukan dengan karakter terbuka pada tata ruang luar

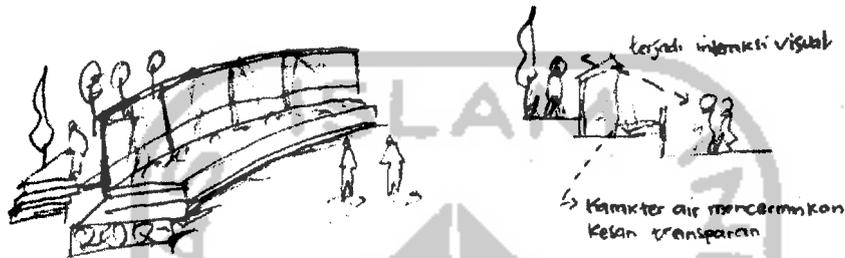
b. *Transparan*, yaitu yang mampu memberikan pemahaman secara langsung, dalam hal ini tata ruang luar mampu memberikan interaksi antara ruang dan penggunaannya. Sehingga kesan komunikatif pada ruang dapat terbentuk.

Pengolahan tata ruang luar yang memiliki karakteristik transparan di terapkan dalam dalam pembentukan pembatas ruang yang ada dengan menggunakan elemen/ bahan :

- Kaca/ mika merupakan elemen buatan yang diterapkan untuk

memberikan kesan transparan pada ruang

- Air merupakan elemen alami yang sifatnya jernih, sehingga mampu memberikan karakter kesan transparan yang lebih alami



Gbr. 6. Air sebagai pembatas ruang dengan sistim tirai air sebagai dinding

c. *Terpusatkan* (fokus), bagian tata ruang luar yang memiliki tatanan ruang luar yang memusat dimaksudkan sebagai tempat menampung pengunjung diruang luar(plaza) atau ruang transisi dan kemudian menyebarkan pergerakannya keruang yang memiliki kegiatan lain. Pengorganisasian bentuk terpusat ini dipertegas dengan pola penataan vegetasi ataupun elemen unsur pembentuk ruang luar lainnya.

