

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pemilihan Objek

Dengan perkembangan zaman disertai dengan perkembangan penduduk yang cukup tinggi terutama di wilayah perkotaan, seringkali terjadi adanya masalah keterbatasan lahan perkotaan pada kawasan strategis kota. Kota Malang sebagai pusat pengembangan wilayah menunjang peranan penting baik dalam pemerintahan maupun kegiatan sosial ekonomi dan pusat distribusi jasa yang melayani kegiatan lokal maupun regional, karena peran tersebut Kota Malang menjadi kawasan komersial kota.

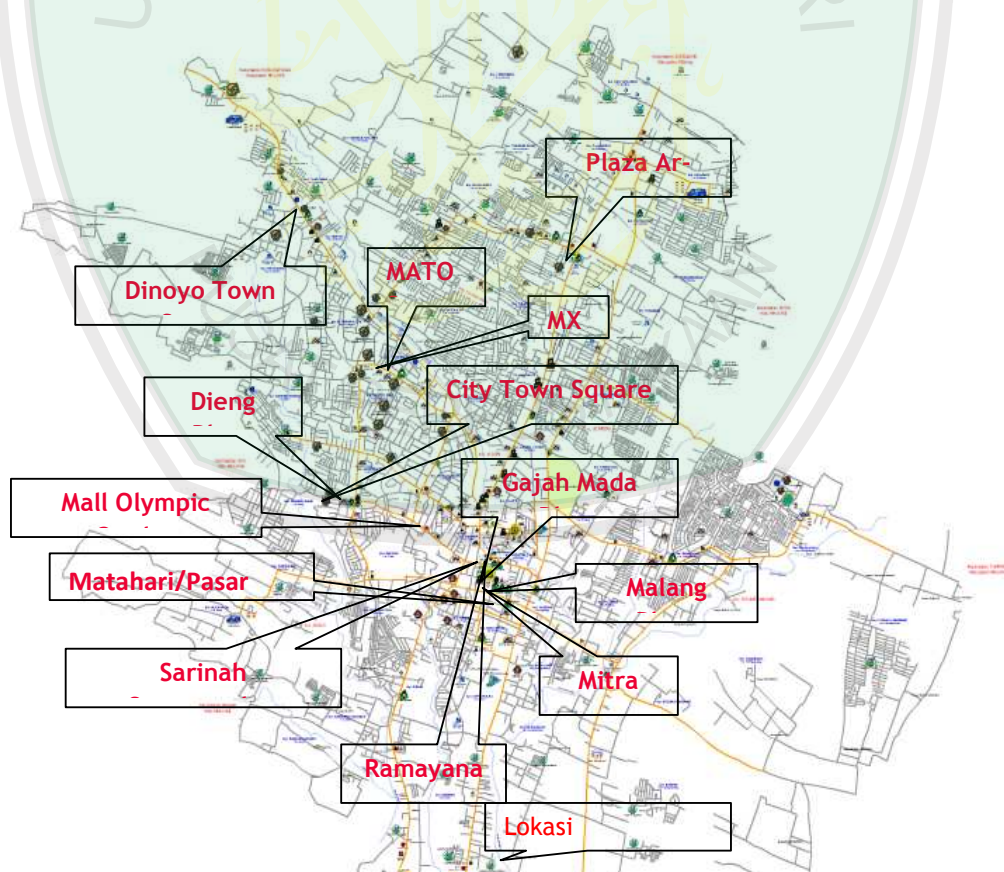
Kota Malang merupakan salah satu kota di Propinsi Jawa Timur, Indonesia. Yang mana merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya. Kota ini terletak di selatan Ibu Kota Provinsi Jawa Timur. Kota Malang merupakan sebuah kota yang memiliki tinggi wilayah di atas rata-rata dibandingkan kota lain di Provinsi Jawa Timur dan merupakan salah satu kota orde kedua dalam sistem keruangan wilayah Jawa Timur yang terletak di bagian sentral.

Luas wilayah Kota Malang sendiri adalah 11.005.660 ha (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1987).

Kegiatan komersial yang berada di kota Malang banyak didominasi

kegiatan perdagangan dan jasa yang tersebar di beberapa bagian kota dan ditunjang pula dengan lingkungan perdagangan yang merupakan sub-sub pusatnya. Dengan melihat ketersediaan prasarana dan sarana perdagangan dan jasa komersial lain merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan untuk menunjang perekonomian kota Malang.

Berikut adalah peta persebaran Mall-Mall yang menjadi pusat kegiatan komersial masyarakat kota Malang utamanya dan juga warga-warga sekitar kota Malang pada umumnya, baik yang sudah terbangun maupun yang masih dalam taraf pembangunan, yang mana masing-masing juga memiliki spesifikasi sendiri-sendiri.



Gambar 1.1
Peta Persebaran Mall Di Kota Malang

Mall-mall yang ada pada peta persebaran mall di atas mempunyai beberapa identitas atau kriteria di antaranya adalah sebagai berikut :

➤ Malang Town Square (MATOS)

Malang Town Square atau lebih dikenal dengan Matos, merupakan pusat perbelanjaan favorite warga Malang. Dengan slogan "Pusat Belanja, Hiburan, Rekreasi Keluarga", Terdiri atas 3 lantai, Matos merupakan mall yang menyediakan hampir semua kebutuhan harian serta berbagai fasilitas hiburan bagi pengunjung.

Di lantai 1, Para pengunjung bisa menjumpai Hypermart yang menyediakan berbagai macam kebutuhan pokok rumah tangga. Para pengunjung juga bisa menikmati aneka sajian menu pizza yang menggoda dari gerai Pizza Hut pada lantai dasar ini. Menuju satu lantai di atasnya, Matos menghadirkan Gramedia Book Store lengkap dengan variasi koleksi buku-bukunya. Tepat di depan pintu keluar Gramedia Book Store Matos ini, Para pengunjung dapat berbelanja kaset DVD, aksesoris, pakaian, tas, laptop, handphone, dan lainnya yang ada pada stan-stan.

Seringkali pula berbagai macam pameran atau event diadakan di Grand Hall lantai 2 ini. Tak kalah dengan kedua lantai di bawahnya, Lantai 3 Matos juga menambah daya tarik tersendiri bagi Matos dengan keberadaan gedung bioskop, Time Zone serta Food Court yang sangat ramai dikunjungi. Lokasi Matos ini terletak di Jalan Veteran Malang, dekat dengan Universitas Bawijaya dan Universitas Negeri Malang juga beberapa sekolah menengah

atas hingga sekolah dasar. bisa dilihat dengan hadirnya Gramedia Book Store dan beberapa stan Matos yang menjual perlengkapan sekolah siswa juga perlengkapan lain yang dibutuhkan mahasiswa.

➤ Mall Olympic Garden (MOG)

Mall Olympic Garden atau yang lebih dikenal dengan sebutan MOG ini merupakan salah satu mall terbesar di Malang. Terdapat sekitar lima lantai pada bangunan MOG ini yang menjadikannya salah satu tempat perbelanjaan dan hiburan terlengkap yang ada di Malang. MOG juga dikenal sebagai mall yang masih hijau karena baru resmi dibuka pada tahun 2008.

Mall ini telah banyak menggandeng tenant ternama untuk bekerjasama ketika pertama kali dibuka. Beberapa tenant yang telah banyak dikenal masyarakat seperti Giant Hypermarket, Ace Hardware, Hoka-Hoka Bento, KFC, Dundee Fried Chicken, dan beberapa stan fast food lainnya. Tidak hanya di dalam, berbagai kuliner khas Malang pun dapat ditemui di sekitar bangunan MOG ini, seperti Ayam Goreng Tenes, Ayam Goreng Pemuda dan Pusat Jajanan Kaki Lima di Jalan Semeru pada malam harinya.

Selain makan-makan, Para pengunjung juga dapat karaoke bersama teman atau kolega di Inviz yang terletak di lantai dasar bangunan MOG. Letaknya yang berada persis di sebelah Stadion Gayana di Jalan Kawi nomor 24, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang.

➤ Matahari Departement Store Malang (Pasar Besar)

Matahari Departement Store Malang atau yang biasa dikenal dengan Matahari Pasar Besar, merupakan salah satu tempat perbelanjaan fashion yang cukup lengkap di kota Malang. Berbagai macam produk fashion dijual di sini. Para pengunjung bisa membeli berbagai jenis produk fashion mulai dari sepatu, sandal, tas, koper, pakaian, celana, dan lain sebagainya.

Matahari Departement Store Malang ini merupakan outlet pertama yang berdiri di Malang. Pernah suatu kali pada tahun 2003, Matahari Pasar Besar mengalami musibah kebakaran. Namun setelah itu, Matahari Departement Store yang terletak di lantai dua Pasar Besar Malang ini kembali beroperasi dengan wajah baru dan semangat baru pula. Matahari Departement Store Malang ini terletak di Jl. Kyai Tamin Kompleks Pasar Besar Malang Kota.

➤ MX Mall

MX (Mall X-tension) merupakan pusat perbelanjaan yang baru resmi dibuka pada bulan September 2010 tepat di samping Malang Town Square atau MATOS. Di usianya yang masih belia, MX Mall telah berhasil menggandeng beberapa tenant berkualitas seperti XO Suki, Prime Bistro, Hoka Hoka Bento, D'Coffee Indonesia, Disc Tarra & Barking Bean. Selain itu, MX Mall ini hadir dengan stan-stan yang cukup lengkap mulai dari tempat hangout, entertainment, live music, life style, books, food and beverage, fashion, hingga fitness.

Sama seperti Matos, MX Mall juga terdiri dari tiga lantai. Perbedaan khusus yang menjadikan MX Mall ini berbeda dengan mall tetangganya

adalah pembagian stan-stan belanja yang dikhususkan pada tiap lantainya. MX menjadikan lantai satunya sebagai bagian food/cafe dimana Para pengunjung bisa menikmati wisata kuliner khas Malang, Nusantara sampai kelas Internasional. Naik satu lantai, MX menjadikan lantai dua-nya sebagai tempat fashion, entertainment dan IT. Sedang lantai tiga yang merupakan lantai paling atas MX Mall dijadikan sebagai pub, food court, dan fitness center. MX Mall ini terletak di Jalan Veteran No. 08 di daerah Universitas Brawijaya dan Universitas Malang.

➤ Plaza Malang

Plaza Malang yang terletak di jalan KH. Agus Salim No. 28 Malang Kota, merupakan plaza tertua yang ada di Malang. Didirikan pada era tahun 80-an, Plaza Malang menjadi plaza pertama yang dimiliki oleh Kota Malang. Seiring bergulirnya waktu, Plaza Malang telah banyak mengalami perubahan. Plaza Malang yang tadinya lebih dikenal sebagai centra perbelanjaan fashion, kini justru lebih didominasi dengan kios handphone.

Para pengunjung yang tertarik untuk membeli handphone baru maupun bekas dari berbagai merek bisa menjadikan Plaza Malang ini sebagai referensi. Terdapat banyak sekali kios service dan toko handphone di lantai dasar Plaza Malang. Mulai dari pintu masuk, Para pengunjung akan disambut dengan berbagai stan yang menjajakan handphone baru maupun bekas beserta aneka aksesoris handphone seperti gantungan HP, headphone, earphone, charger, memori dan lain-lain.

Meski kios handphone cukup mendominasi Plaza Malang, ternyata masih ada beberapa stan pakaian dan gedung bioskop yang masih bertahan sejak lama di sana. Para pengunjung bisa menemui stan pakaian tersebut berada di lantai dua Plaza Malang. Sedang untuk gedung bioskop 21 terdapat di lantai tiga. Tentu plaza ini bisa menjadi alternatif jitu yang akan memberikan Para pengunjung kenyamanan berbelanja handphone dan pakaian.

➤ Dieng Computer Square (Plaza Dieng)

Dieng Computer Square (DCS) atau yang biasa Para pengunjung kenal dengan Plaza Dieng merupakan satu-satunya cyber mall di Malang. Awalnya, mall ini memang bernama Dieng Plaza dan merupakan pusat perbelanjaan fashion yang juga menyediakan kebutuhan harian lainnya. Lalu, Plaza Dieng kini telah diubah menjadi pusat peralatan IT yang dinamakan Dieng Computer Square.

Meski konsep mall ini telah berubah menjadi pusat perbelanjaan IT, nyatanya DCS masih menggandeng beberapa tenant non IT sampai sekarang ini. Beberapa tenant non IT yang bisa Para pengunjung temui di lantai dasar yakni seperti Beauty Coffee (Cafe) dan Optik Melawai. Di lantai dua, Para pengunjung akan menemukan stan non IT seperti Sport Station yang merupakan Toko Olah Raga. Sedangkan di lantai paling atas DSC ini, terdapat stan-stan seperti TheGuh Salon, Wendys, Dieng 21 serta area Food Court.

Sama seperti Matos dan @MX, Dieng Computer Square ini berlokasi di

kawasan pendidikan Kota Malang. Terletak di Jalan raya Langsep No. 2 Malang Barat/Sukun, Plaza ini dikelilingi beberapa sekolah seperti STIMI, SMUK Santa Maria, Universitas Merdeka, dan lain-lain. Tidak jauh dari pusat peralatan IT ini juga terdapat toko buku Togamas.

➤ Plaza Araya

Plaza Araya merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang juga menjadi tujuan wisata kota Malang. Plaza Araya terletak di tepi jalan utama dan gerbang Perumahan Araya. Para pengunjung yang kebetulan tengah melintas di area Jalan Panji Suroso Malang atau kawasan Blimbing. Keberadaan Plaza Araya ini memang cukup mencolok di kawasan Malang Utara. Hal ini bisa jadi dikarenakan Plaza Araya merupakan satu-satunya plaza yang ada di Malang Utara.

Bagi Para pengunjung yang ingin berburu tas atau koper, berkunjung ke Plaza Araya bisa jadi suatu pertimbangan yang tepat. Para pengunjung mungkin akan tertarik jika mengetahui bahwa terdapat Pusat Kerajinan Tas dan Koper dari Tanggulangin di Plaza Araya ini. Para pengunjung tentu telah mendengar bagaimana kualitas hasil kerajinan tas dan koper Tanggulangin yang banyak diakui di berbagai daerah Indonesia.

Selain keberadaan Pusat Kerajinan Tas dan Koper dari Tanggulangin, Plaza Araya juga acap kali mengadakan berbagai event yang banyak mengundang para pengunjung untuk datang. Contoh event mingguan yang biasanya diadakan di Plaza Araya seperti ajang penjualan mobil bekas yang

banyak dinanti para pecinta otomotif Malang. Tidak hanya itu, event-event seperti Live Music, Gebyar Diskon, Fashion, Bazaar, juga berbagai rangkaian acara akhir tahun atau perayaan tertentu turut diramaikan di Plaza Araya ini.

➤ Plaza Ramayana Malang

Ramayana merupakan salah satu plaza yang bisa Para pengunjung temui ketika tengah berjalan-jalan di sekitaran alun-alun Kota Malang. Letaknya yang cukup strategis ini membuat Plaza Ramayana Malang banyak didatangi pengunjung. Ratusan pengunjung biasanya nampak keluar masuk plaza ini ditiap harinya, terutama ketika hari libur atau weekend jumlah pengunjung bisa lebih meningkat.

Plaza Ramayana Malang merupakan salah satu cabang Ramayana yang juga banyak tersebar di berbagai daerah di Indonesia. Plaza Ramayana ini merupakan salah satu pusat perbelanjaan di kota Malang yang tidak hanya menjual item tertentu saja, jadi bisa dipastikan Para pengunjung dapat berbelanja bermacam hal di sini. Meskipun begitu, beragam produk fashion masih cukup mendominasi tiap lantai plaza ini untuk diperjual belikan.

Aktivitas penduduk yang cukup beragam dan menyebarnya fasilitas kota tanpa adanya pemisahan fungsi secara tegas dan pemanfaatan lahan yang tidak optimal, maka perlu untuk wilayah pusat kota mempunyai nilai ruang atau lahan yang tinggi. Oleh karena itu intensifikasi lahan kota sebagai alternatif pemecahannya dengan mengembangkan horizontal kota maupun pemanfaatan lahan secara maksimal dan pengembangan vertikal. Memang

dalam keragaman kegiatan kota menumbuhkan kompleksitas, kekayaan dan perbedaan kehidupan kota yang pada akhirnya akan menuntut adanya fasilitas kota yang mampu mendukungnya.

Dan saat ini aktualitanya di Malang belum ada sebuah fasilitas komersial sebagai tempat berbelanja sekaligus *refreshing* yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas tempat hiburan. Utamanya sebuah tempat yang menjadi pusat untuk penjualan computer yang sangat lengkap dengan berbagai merk.

Di tempat inilah pembeli dapat membeli computer baik rakitan maupun yang paketan, yang dimungkinkan akan dapat memenuhi permintaan dari pembeli. selain menjual benda-benda computer, tempat tersebut juga dapat memenuhi permintaan dari pembeli yang berupa penjualan software dan juga pembeli dapat memesan software yang diinginkan. baik software original maupun yang nonoriginal.

Dengan desain arsitektur high-tech, dimana wujud fisik bangunan dirancang sedemikian rupa, sehingga menghasilkan kesan kreatif yang dapat ditangkap oleh orang melalui panca indra. yang diharapkan dapat menjadi ikon baru di kota Malang dan dapat merangsang pertumbuhan ekonomi pada sektor perdagangan dan jasa disekitarnya disamping untuk pengembangan wisata dalam kota.

Dengan potensi daerahnya akan baik apabila Kota Malang sebagai pusat kota mempunyai fasilitas perbelanjaan yang dapat menunjang

pariwisata di kabupaten tersebut. Dimana *shoping center* ini akan berfungsi sebagai tempat persinggahan sekaligus tempat hiburan bagi wisatawan yang akan berkunjung ke tempat-tempat wisata disekitar Kota Malang maupun masyarakat Malang sendiri. Untuk menambah perbendaharaan fasilitas perdagangan dan hiburan yang rekreatif di Kota Malang maka dibutuhkan suatu pusat perbelanjaan yang tidak hanya menampung aktivitas belanja tetapi juga menyediakan fasilitas rekreasi dan hiburan.

1.1.2 Latar Belakang Pemilihan Tema

Pemilihan tema yang dipilih terkait dengan objek perancangan, *Shopping Center* menggunakan tema *High-tech Architecture*. yaitu melakukan perancangan *Shopping Center* dengan menggunakan dan memanfaatkan kecanggihan inovasi teknologi yang berkembang dimasa kini yang terkait dengan struktur bangunan baik itu proses konstruksi dan sistem strukturnya.

Pemilihan tema ini didorong oleh perkembangan dan persaingan global yang menghasilkan penemuan-penemuan mutakhir dan inovasi terbaru dalam bidang teknologi bangunan yang menuntut lahirnya bangunan-bangunan yang dapat bermanfaat di masa kini dan yang akan datang. Nantinya prinsip-prinsip dari tema *High-tech Architecture* akan diterapkan secara keseluruhan terhadap rancangan untuk menjadikan bangunan *Shopping Center* yang seimbang dengan lingkungan sekitar.

Dalam Islam, keseimbangan dan kelestarian lingkungan sangat di

perhatikan. Banyak ayat-ayat al-Qur'an dan as-Sunnah yang membahas tentang lingkungan. Pesan-pesan al-Qur'an mengenai lingkungan sangat jelas dan prospektif. Dan juga Penciptaan alam raya termasuk lingkungan kosmos manusia (tanah, air dan udara) telah ditentukan *qadar*-nya (ukurannya atau ketentuannya) yang harus senantiasa dijaga dan dilestarikan. Maka, siapa yang merusaknya berarti telah merusak *qadar* Allah. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam al-Quran surat al-Hijr ayat 19-20:

وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَأَلْقَيْنَا فِيهَا رَوْسِيَ وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ مَّوْزُونٍ ﴿١٩﴾ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَ وَمَنْ لَسْتُمْ لَهُ بِرَازِقِينَ ﴿٢٠﴾

“Dan kami Telah menghamparkan bumi dan menjadikan padanya gunung-gunung dan kami tumbuhkan padanya segala sesuatu menurut ukuran. Dan kami Telah menjadikan untukmu di bumi keperluan-keperluan hidup, dan (Kami menciptakan pula) makhluk-makhluk yang kamu sekali-kali bukan pemberi rezki kepadanya.”

Sedangkan dalam arsitektur, bangunan yang baik yaitu bangunan yang sesuai dengan fungsinya yang akan dirancang dan tidak mengambil hak alam atau lingkungan atau tidak merusak lingkungan sekitarnya. Seperti yang telah dijelaskan di dalam Al-Qur'an surat Ar-ruum ayat 41:

وَإِذْ قُلْنَا لِلْمَلَائِكَةِ اسْجُدُوا لِآدَمَ فَسَجَدُوا إِلَّا إِبْلِيسَ أَبَىٰ وَاسْتَكْبَرَ وَكَانَ مِنَ الْكَافِرِينَ ﴿٣٦﴾

“ Telah tampak kerusakan di darat dan di laut, disebabkan karena perbuatan tangan manusia supaya Allah merasakan kepada mereka sebagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar)”.

Ayat di atas menjelaskan untuk tidak merusak alam dan lingkungan sekitar. Karena sesungguhnya apa-apa yang telah diciptakan oleh Allah sebaiknya kita jaga dan kita rawat. Berdasarkan tema *High-tech Architecture*, obyek *Shopping Center* berfungsi sebagai penyelesaian permasalahan isu *global warming*, meskipun menggunakan teknologi yang tinggi dan canggih tetap ramah lingkungan dan tidak merusak alam. Hal tersebut hendaknya disadari oleh umat manusia dan karenanya umat manusia harus segera menghentikan perbuatan-perbuatan yang menyebabkan timbulnya kerusakan di daratan dan di lautan (termasuk angkasa raya) dan menggantinya dengan perbuatan baik dan bermanfaat untuk kelestarian alam atau lingkungan hidup (Tim Guru Pendidikan Agama Islam SMA Assaadah Sampurnan Bungah Gresik, 2007: 44).

Dari uraian di atas dapat diketahui akan pentingnya menjaga dan memanfaatkan alam dengan baik, Perancangan *Shopping Center* sendiri diharapkan dapat menjawab permasalahan yang ada dengan menerapkan

tema *High-tech Architecture*. Nilai-nilai yang terkandung diaplikasikan dalam bentuk desain dan penerapan tema yang diharapkan hasil rancangan dapat menyelesaikan permasalahan yang ada secara arsitektural.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana rancangan ***Shopping Center*** sehingga akan menjadi sebuah pusat Perdagangan di Kota Malang yang menerapkan tema ***high-tech architecture***?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan

Tujuan pembahasan adalah mengumpulkan, mengungkapkan serta merumuskan segala potensi dan masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah Shopping Center Di Malang. Yang meliputi sarana dan prasarana, kondisi fisik dan non fisik, untuk merancang sebuah ***shopping center*** yang menerapkan tema ***high-tech architecture***.

Sasaran

Sasaran pembahasan adalah tersusunnya landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perancangan Shopping Center di Malang dengan memperhatikan potensi dan kendala yang ada.

1.4 Manfaat

➤ Manfaat Bagi Akademik

Para akademisi atau mahasiswa bisa melakukan penelitian struktur dan material yang di terapkan pada bangunan *Shopping Center* dan juga bisa memperkaya pengetahuan tentang jenis-jenis struktur bangunan yang nantinya bisa menghasilkan sebuah karya yang bisa dipakai dalam membangun sebuah bangunan dengan kondisi yang ada di Indonesia, baik kondisi geografis maupun kondisi geologisnya.

➤ Manfaat Bagi Masyarakat

Manfaat lain bagi masyarakat yaitu masyarakat bisa mengerti tentang jenis-jenis struktur dan juga penerapannya, baik bentuknya maupun tampilannya yang digunakan dalam bangunan, yang nantinya bisa mengerti dan diterapkan disaat membangun sebuah bangunan.

➤ Manfaat Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah bisa ikut peran dalam mendirikan bangunan yang terkait dengan pengembangan wilayah yang sesuai dengan unsur-unsur struktur.

➤ Manfaat bagi organisasi terkait masalah bangunan

Manfaat yang dapat diambil yaitu sebagai media penyampaian atau sosialisasi tentang tata cara membangun bangunan yang aman dalam kondisi geologis dan geografis di Indonesia. Menciptakan kegiatan komunikasi dan

diskusi terhadap pihak yang terkait, yang hasilnya bisa diharapkan memberikan solusi standart nasional bangunan di Indonesia.

masyarakat umum yang membutuhkan, khususnya kawasan daerah sekitar Buring Kota Malang yang ingin menikmati hiburan maupun berbelanja khususnya bidang IT.

1.5 Batasan

Secara substansial ditekankan pada aspek-aspek perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur untuk bangunan komersial yang meliputi perundang-undangan /kebijaksanaan pemerintahan, aspek-aspek fisik dan non fisik.

Sedangkan hal-hal lain di luar lingkup ilmu arsitektur akan dibahas secara garis besar sepanjang masih berkaitan dengan masalah perencanaan dan perancangan Shopping Center Di Kota Malang dengan tema high tech architecture. Secara fisik, lingkup pembahasan perancangan ini adalah kota Malang dengan skala pelayanan bersifat lokal dan regional.