I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan berkembangnya zaman, banyak perubahan yang terjadi di dunia ini, salah satunya terjadinya perubahan fungsi-fungsi bangunan dan kawasan. Perubahan pada bangunan dan kawasan tersebut dapat merubah fungsi-fungsi nilai historis dari suatu kota tersebut. Salah satu adanya perubahan fungsi adalah kawasan Palaguna. Bangunan Palaguna merupakan mall pertama yang di bangun di Kota Bandung. Bangunan tersebut merupakan bagian dari nilai sejarah kota Bandung. Pada era tahun 80-90'-an kawasan alun-alun Bandung mengalami kejayaan sebagai pusat perbelanjaan dan wisata. Gedung yang berada disebelah timur Alun-alun Bandung ini dulu menjadi tempat tujuan *refreshing* orang Bandung. Di gedung ini lengkap semua tersedia dari tempat belanja, menonton film bioskop, kuliner, hingga terkenal tempat penjualan aksesoris. Pada masa kejayaannya, Palaguna merupakan sentra tujuan wisata belanja. Bangunan ini semula adalah gedung bioskop Varia, Elita dan Oriental. Bioskop tersebut dibangun pada masa Kolonial Belanda. Pada era 1980-an akhirnya berubah menjadi Palaguna Plaza. Tempat ini merupakan pusat perbelanjaan modern pertama yang mulai beroprasi pertengahan tahun 1980-an. Gedung ini terdiri dari empat lantai yang dilengkapi dengan eskalator pertama di kota Bandung. Lantai satu diisi dengan pedagang pakaikan, kain, sepatu, tas, lukisan, batu akik. Sedangkan pada lantai dua terdapat Matahari *department store*, pada lantai tiga terdapat bioskop Nusantara dan Palaguna, Hero Super Market dan restoran cepat saji. Pada lantai paling atas terdapat tempat bermain sepatu roda yang kemudian berubah fungsi menjadi *timezone*. Pada bagian basemant terdapat tempat parkir, mushola dan terdapat Sumur Bandung sebagai situs sejarah berdirinya kota Bandung. Persis di pinggirnya terdapat sungai Cikapundung. Pada saat itu Palaguna Plaza menjadi tujuan warga Bandung dan sekitarnya untuk belanja, menonton film bioskop, makan atau sekedar jalan-jalan. Tempat ini juga sempat digunakan untuk syuting film kabayan saba kota. Seiring dengan berkembangnya zaman dan kota Bandung, satu persatu bangunan dikawasan alun-alun meredup, bukan hanya palaguna, Gedung Parahyangan, Ramano Plaza mengalami pudarnya masa

kejayaannya. Satu persatu berdiri mall lain diberbagai titik kota Bandung. Jika dulu Alun-alun satu-satunya ikon tempat belanja dan wisata kini lambat laun kawasan ini meredup.

Sebuah kawasan dirancang dengan berbagai elemen-elemen sebagai ‘bumbu’ untuk melengkapi sebuah perencanaan desain agar dapat mengakomodasi masyarakat yang ada di dalamnya. Perancangan sebuah ruang bagi masyarakat yang tumbuh bersama waktu menjadi keabsahan dari sebuah tempat untuk berkembang sesuai dengan kebutuhan dari masyarakat itu sendiri. Saat ini kawasan alun-alun Bandung menjadi suatu perancangan yang bertujuan untuk menangkap kembali masa lalu agar dapat terbawa suasana nostalgia di dalamnya. Namun produk akhir dari sebuah perancangan kawasan tersebut tidak dapat menangkap realitas saat ini. Usaha yang dilakukan oleh sebagian besar para pelaku untuk merencanakan kawasan tersebut dalam beberapa tahun terakhir hanyalah sebatas menghasilkan fatamorgana dari masa lalu untuk perencanaan perkembangan kawasan itu sendiri. Sebuah dinamika yang bergerak *flukluatif*. Timbul dinamika dari kekuatan lokal dan luar daerah menyebabkan desain dan perencanaan yang menggunakan data, bukan citra. Bagaimana bangunan konservasi yang ada telah berubah dari waktu ke waktu dan cenderung membuat fungsi baru untuk bisa digunakan sesuai dengan kebutuhan saat ini. Hasilnya mungkin atau tidak mungkin itu tidak terlihat sesuatu di masa lalu, melainkan itu sebagai cerminan kondisi manusia saat ini. Seiring waktu bergerak, orang-orang pada zaman ini akan dengan mudah merubah tradisi dan budaya dengan berbagai pilihan di antara perbedaan yang muncul dihadapan mereka dan akan terus berubah. Dampak itu dapat menyebabkan perubahan cara pandang terhadap pengunaan bangunan konservasi dengan mengindahkan sejarah yang melekat erat pada bangunan tersebut. Semuanya dapat berimbas pada kondisi lingkungan yang berubah bersama dengan teknologi baru dan cara-cara pendekatan sosial yang baru untuk membangun hasil hibridita. Sebuah dampak dari globalisasi zaman ini yang dapat menggerus keaslian dari sebuah bangunan konservasi.

Suasana sepanjang jalan Asia-Afrika dirasa amat padat, sering kali terjadi kemacetan-kemacetan yang tidak terhindarkan. Orang-orang sudah tidak lagi menikmati bangunan-bangunan penting disekitar Jalan Asia-Afrika padahal dirasa penting untuk menghidupkan kembali nuansa-nuansa bangunan lama menjadi sesuatu yang menjadi daya tarik tersendiri bagi Alun-alun Kota Bandung. Bangunan-bangunan penting diantaranya adalah Gedung Palaguna yang menjadi tempat parkir bis, Gedung Merdeka yang menjadi sejarah penting Konferensi Asia-Afrika. Gedung yang kini menjadi kantor OCBC dahulunya merupakan gudang perlengkapan dan pernah pula menjadi kafe tempat berkumpulnya orang-orang Belanda/kolonial, Gedung BJB yang merupakan bangunan bank sejak dulu hingga sekarang, bentuk dan gaya arsitektur *Albers* yang khas menjadi daya tarik tersendiri. Namun identitas-identitas itu kini dirasa telah bergeser dan tergerus oleh perkembangan zaman dan waktu.

Banyak pembangunan yang bersifat publik saat ini. Kebutuhan masyarakat akan tempat untuk melakukan kegiatan semakin meningkat, akibatnya terjadi pembangunan dimana-mana. Dalam bahasa Indonesia, penggunaan kata “publik” sering diganti dengan “umum”, misalnya perusahaan umum dan perusahaan publik. Istilah bangunan publik diartikan sebagai bangunan atau gedung yang dimiliki masyarakat serta berhubungan dengan, atau mempengaruhi komunitas dan bisa saja bangsa dan negara. Banguna yang termasuk kedalam kategori bangunan publik sangat banyak jenisnya, salah satunya adalah bangunan pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan adalah sekelompok penjual eceran dan usahawan komersil lainnya yang merencanakan, mengembangkan, mendirikan, dan mengelola sebuah properti tunggal. Pada lokasi properti ini berdiri disediakan juga tempat parkir. Tujuan dan ukuran besar dari pusat perblanjaan ini umumnya ditentukan dari karakteristik pasar yang dilayani. Konfigurasi umum pusat pebelanjaan contohnya adalah gedung tertutup dan pasar terbuka. Dalam istilah bahasa Inggris pusat perbelanjaan disebut sebagai *Shopping Center*, artinya adalah sebagai berikut:

a. Tempat jual beli umum yang terdiri dari pertokoan pasar, pusat pertokoan yang mengelompokkan pada suatu kawasan tertentu

b. Suatu bangunan atau kelompok bangunan dimana didalamnya terdapat sejumlah toko dan usaha jasa, yang juga dilengkapi dengan sarana parkir bagi pengunjung.

c. Komplek perbelanjaan yang terdiri dari unit-unit yang disewakan kepada individu yang akan berjualan, direncanakan dan dikelola dibawah satu manajemen dengan suatu tingkat control tertentu dari pihak manajemen yang bertanggung jawab penuh terhadap pusat perbelanjaan.

d. Kesatuan dari bangunan komersial yang secara arsitektural direncanakan pada sebuah tapak, dikembangkan, dimiliki, dan diatur sebagai unit yang saling berhubungan antara lokasi,

Ukuran dan tipe dari toko-toko yang ada dengan manajemen yang terpusat menjadi satu. Unit ini menyediakan parkir yang sesuai dengan tipe dan total luas toko-toko yang ada.

1.2 Maksud dan Tujuan

- Menyediakan fasilitas umum seperti: Tempat perbelanjaan, exhibition (tempat pameran), *ampitheater* terbuka bagi seluruh masyarakat
- Membangun mall yang nyaman untuk dikunjungi
- Memanfaatkan potensi yang ada di kawasan tersebut

1.3 Masalah Perancangan

- Bagaimana menyesuaikan bangunan dengan tapak
- Bagaimana menyesuaikan kondisi tapak potensi maupun kendala terhadap fungsi bangunan
- Bagaimana mengelola tapak dengan menyesuaikan terhadap keadaan sekitar dan arus lalu lintas disekitar tapak

- Bagaimana merancang dan mendesain bangunan mall tersebut dengan menunjang sosial, budaya, ekonomi didaerah tersebut
- Bagaimana merancang dan mendesain bangunan tersebut dengan menyesuaikan keadaan sekitar (lingkungan sekitar)

1.4 Pendekatan

Untuk mempermudah dalam mengumpulkan data yang diperlukan, maka dilakukan beberapa cara yang terdiri atas :

- Studi banding kebeberapa mall yang ada di kota Bandung ataupun luar kota Bandung
- Wawancara dengan beberapa warga Kota Bandung
- Buku tentang Mall
- Studi literatur dengan menggunakan internet yang dapat menunjang perancangan Tugas Akhir.

1.5 Lingkup atau Batasan

1.5.1 Batasan Perancangan

- Melengkapi permasalahan, kebutuhan, dan hal-hal teknis maupun non-teknis mengenai *mall.*
- Ketentuan dan kaidah-kaidah dalam bangunan *mall*.
- Penempatan bangunan *redesain* palaguna dengan mengikuti kontekstual bangunan sekitarnya
- Bangunan tersebut dapat mempengaruhi perekonomian kota Bandung

1.5.2 Lingkup Perancangan

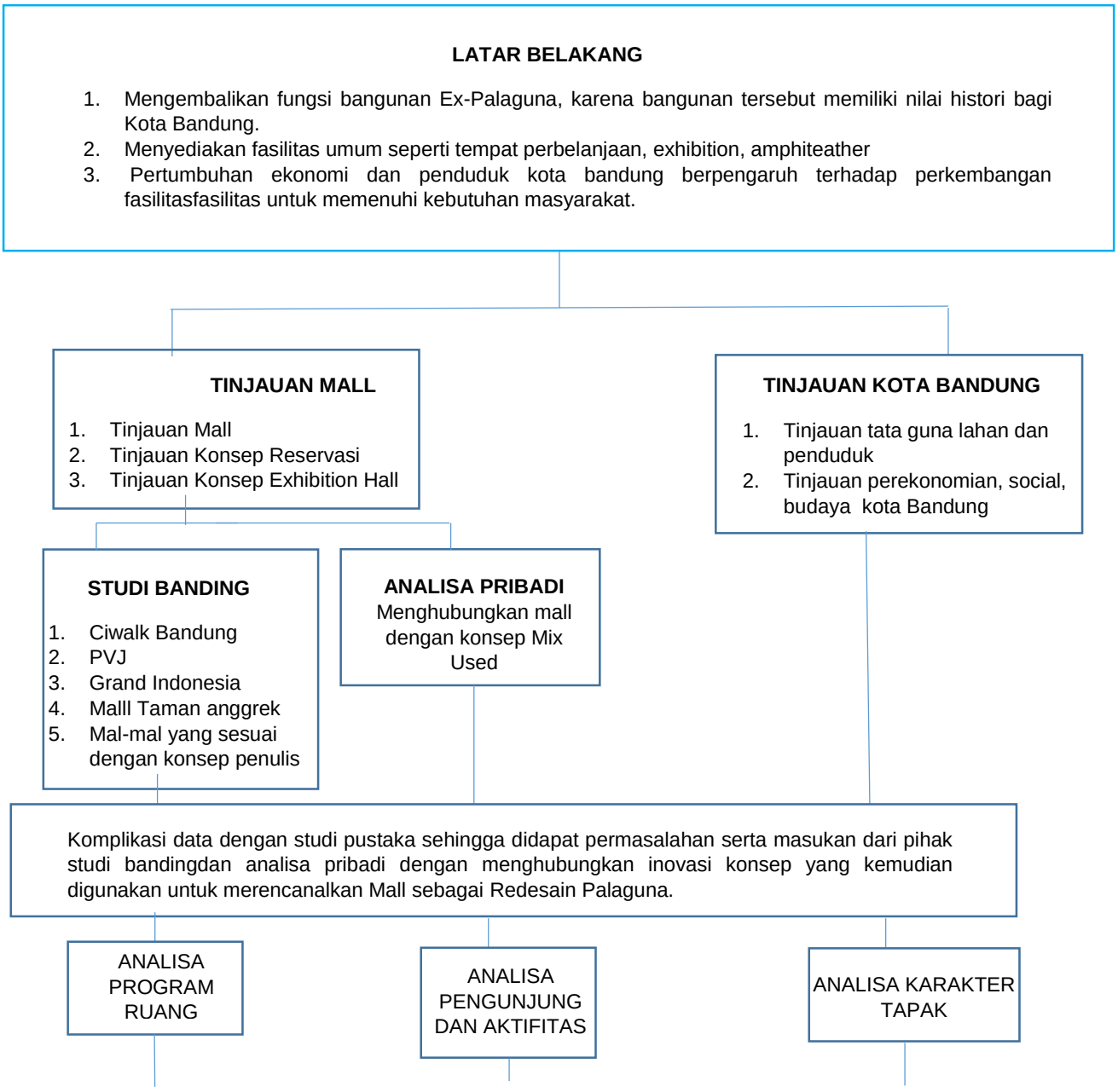
Fasilitas yang akan dirancang pada site meliputi :

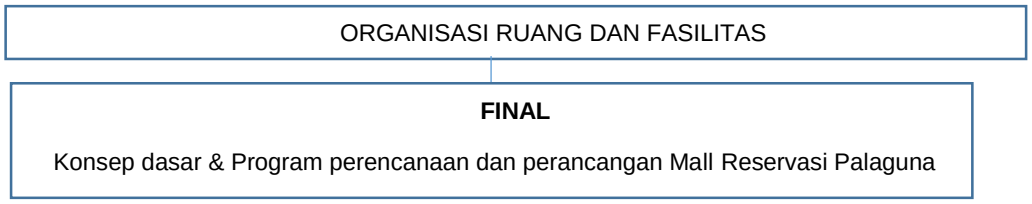
- Fasilitas Perbelanjaan (Mall) terdiri dari : Lobby, R. Pengelola, Retail, Hall, Tempat informasi, R. Service (Toilet, gudang)

- Fasilitas Pameran (Exhibition) terdiri dari : Lobby, ruang pamer, stage, r.service (gudang, toilet, R. ME & R. MK)
- Fasilitas Pertunjukan (Amphitheater)

1.6 Kerangka Berpikir

KERANGKA BERPIKIR





1.7 Sistematika Laporan

- Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang proyek, sejarah site dan perkembangan kawasan dari tahun ke tahun, maksud serta tujuan dan permasalahan secara umum beserta teknik pengumpulan data yang digunakan, kerangka berpikir dalam proses rancangan.
- Bab II berisi tentang data umum dari site tersebut seperti lokasi, luas lahan,dan peraturan site tersebut, program kegiatan pada lokasi tersebut, kebutuhan ruang dan studi banding.
- Bab III berisi pembahasan mengenai elaborasi tema
- Bab IV berisi tentang pembahasan analisis yang terdiri dari analisis fungsional, analisis kondisi lingkungan dan kesimpulan.
- Bab V merupakan konsep perancangan yang terdiri dari konsep dasar, rencana tapak, konsep bangunan.
- Bab VI merupakan pembahasan mengenai hasil rancangan yang terdiri dari peta situasi, gambar-gambar perancangan, foto-foto maket.
- Lampiran, berisi gambar – gambar rancangan, dan data – data penting seperti hasil survey.