

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring meningkatnya minat masyarakat untuk memilih berbelanja ke pusat perbelanjaan modern seperti *mall* dari pada ke pasar tradisional mengakibatkan fasilitas komersial berupa *mall* ini muncul dan semakin berkembang di Indonesia. Pusat perbelanjaan modern sangat berbeda dengan pasar tradisional. Pusat perbelanjaan modern tidak hanya terdapat retail-retail yang terkait dengan kegiatan jual beli tetapi juga terdapat fasilitas-fasilitas pendukung seperti tempat hiburan yang memberikan kenyamanan bagi pengunjungnya. Saat ini fungsi *mall* tidak hanya sebagai tempat untuk berbelanja, namun masyarakat mengunjungi *mall* juga untuk sekedar jalan-jalan, makan, dan rekreasi.

Salah satunya kasus bermunculannya fasilitas pusat perbelanjaan juga terjadi di Kota Malang. Kota Malang merupakan kota yang terletak 90 km sebelah selatan Surabaya. Kota ini dikenal sebagai salah satu kota tujuan pendidikan terkemuka di Indonesia karena banyak universitas dan politeknik negeri maupun swasta yang terkenal hingga seluruh Indonesia dan menjadi salah satu tujuan pendidikan berada di kota ini. Sebagai kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, serta merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia menurut jumlah penduduk. Malang sendiri memiliki beberapa pusat perbelanjaan modern yang terkenal seperti *Malang Town Square*, *Malang City Point*, *Mall Dinoyo City*, *Cyber Mall*, dan *Mall Olympic Garden*. Dari semua mall tersebut *Malang Town Square* memiliki luas dasar bangunan 13.525,95 m², *Malang City Point* memiliki luas dasar bangunan 3.559,44 m², *Mall Dinoyo City* memiliki luas dasar bangunan 4.025,51 m², *Cyber Mall* memiliki luas dasar bangunan 2.800 m² dan yang terbesar adalah *Mall Olympic Garden* dengan luas dasar bangunan 16.621,49 m².

Mall Olympic Garden didirikan tahun 2008 berada di pusat kota tepatnya di Jalan Kawi, Kecamatan Klojen, Malang, dengan luas bangunan mall 90.000 m² diatas lahan 30.000 m², sebagai pusat perbelanjaan terbesar dan populer di Kota Malang. *Mall Olympic Garden* memiliki misi dalam pelayanannya adalah untuk memberikan kebutuhan yang bervariasi dengan kekuatan *tenant mix*-nya dan menyediakan berbagai kebutuhan dalam satu tempat, serta memberikan pelayanan terbaik untuk pengunjung sehingga dapat

menjadi tujuan wisata belanja dan rekreasi dengan berbagai hiburan dan wahana bermain. *Mall Olympic Garden* memiliki 5 lantai yaitu lantai basemen, lantai dasar, lantai 1, lantai 2, dan lantai 3. Target pasar dari *Mall Olympic Garden* dari beragam kalangan dengan konsep *family mall* sehingga sasaran pengunjung baik dari orang dewasa, remaja, anak-anak, maupun keluarga.

Sebelum menikmati fasilitas dalam bangunan pusat perbelanjaan, pengunjung dihadapkan pada pintu masuk. Setelah melalui pintu masuk pengunjung diarahkan oleh sirkulasi untuk menuju toko-toko pada bangunan. Sirkulasi ini merupakan aspek yang sangat penting dan vital bagi keberhasilan sebuah bangunan perbelanjaan khususnya *mall*. Jalur sirkulasi ini yang akan menentukan pergerakan dan arus pengunjung dari pintu masuk hingga keluar dari bangunan pusat perbelanjaan.

Fungsi sirkulasi atau koridor pada pusat perbelanjaan adalah sebagai pembagi penyebaran pengunjung untuk menghindari penumpukan massa pengunjung yang berada di titik tertentu, sehingga sirkulasi harus didesain teratur. Aliran pergerakan pengunjung harus dapat diarahkan sehingga para pengunjung *mall* tidak hanya lewat begitu saja, namun mereka termotivasi untuk melihat ke dalam *outlet* yang pengunjung lewati (Maitland, 1987).

Bagi pedagang sirkulasi yang baik merupakan faktor utama yang menunjukkan arah kepada pengunjung untuk menuju retail/toko mereka. Bagi pengunjung *mall* konfigurasi jalur sirkulasi yang teratur akan memudahkan mereka baik pengunjung baru maupun pengunjung yang sering berbelanja di *mall* tersebut untuk mengelilingi retail-retail secara menyeluruh untuk menemukan barang yang dibeli.

Permasalahan yang terjadi terhadap pola persebaran pengunjung di *Mall Olympic Garden* adalah beberapa titik ruang sirkulasi yang intensitas pengunjungnya rendah daripada ruang sirkulasi yang lain, terdapat lantai yang kurang diminati pengunjung sehingga jumlah pengunjung di lantai tersebut lebih sedikit daripada lantai yang lain. Di lantai dasar dan lantai 1 *Mall Olympic Garden* pengunjung terlihat lebih ramai dari pada lantai 2 dan 3. Pola pergerakan pembeli atau pengunjung hanya pada bagian pusat yang relatif kecil dan terdapat beberapa titik lantai yang jarang bahkan kurang dilewati oleh pengunjung. Terutama di lantai dasar retail-retail kecil yang berada di tengah jarang dilalui pengunjung dan di lantai 3 pola persebaran pengunjung sebagian besar hanya mengarah ke area *foodcourt*.

Sirkulasi pusat perbelanjaan dirancang dengan harapan pergerakan pengunjung dapat melewati seluruh retail sehingga menguntungkan bagi penyewa retail dan pihak pusat

perbelanjaan. Sirkulasi merupakan suatu wadah yang memfasilitasi dimana para pengunjung bergerak dari satu tempat ke tempat lain dan yang menghubungkan ruang retail atau *tenant* yang satu dengan yang lain. Sirkulasi terdiri dari beberapa aspek yang dalam fungsinya juga memiliki keterkaitan dengan pola persebaran pengunjung yang terjadi di *Mall Olympic Garden*. Nilai kualitas ruang sirkulasi atau aksesibilitas dalam konfigurasi ruang mall yang berkaitan dengan pola persebaran pengunjung yang akan terjadi dilakukan dengan metode *person-centered map* yang didukung dengan simulasi perangkat lunak *space syntax*.

Mall Olympic Garden sendiri merupakan mall terbesar di Kota Malang mampu menarik jumlah pengunjung yang banyak setiap harinya bahkan saat *weekend* maka apabila terdapat sedikit kesalahan atau masalah maka dampaknya juga akan besar. Permasalahan yang dibahas pada pola persebaran pengunjung yang pergerakan utamanya berada di ruang sirkulasinya sehingga penulis tertarik untuk mengkaji tentang pola persebaran pengunjung di area sirkulasi *Mall Olympic Garden*.

Penelitian terdahulu sebelumnya yang pertama adalah dilakukan oleh Ade Syoufa tahun 2007. Penelitiannya membahas mengenai pengaruh pola sirkulasi terhadap pola penyebaran pengunjung sebuah *mall*. Metode yang digunakan deskriptif analisis dengan teknik penelitian wawancara dan didukung teori-teori untuk menemukan hipotesa. Hasil penelitian menemukan bahwa pola sirkulasi linier membuat pengunjung mudah untuk melalui retail-retail dan terdapat magnet ruang di lantai atas sebagai penarik pengunjung. Kedua, penelitian dilakukan oleh Aldo Wicaksono Siregar tahun 2016. Penelitiannya digunakan dalam perancangan sebuah Balai Latihan Kerja Industri dengan pendekatan pola pergerakan berdasarkan aktivitas pengguna. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah *behavior mapping* dan dianalisis dengan simulasi *space syntax* untuk menemukan alternatif konfigurasi ruang yang tepat. Hasil penelitian menemukan alternatif konfigurasi ruang dengan nilai efisiensi yang lebih tinggi pada rancangan bangunan daripada bangunan preseden. Penelitian yang ketiga oleh Widi Cahya Yudhanta pada April 2018 mengenai Pengaruh Konfigurasi dan Visibilitas Ruang pada Aksesibilitas. Metode yang digunakan sama dengan milik Aldo Wicaksono Siregar, yaitu menggunakan simulasi *space syntax* dengan *spatial network depthmap*. Hasil penelitian kisisibilitas dan konfigurasi ruang menunjukkan terdapat banyak ruang yang memiliki integrasi rendah sehingga integrasi ruang kuat dan tingkat visibilitas yang rendah pada setiap bangunan yang ada dalam kawasan. Penelitian keempat, oleh Mahendra Nur Hardiansyah tahun 2017 yang membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi aksesibilitas dalam ruang

pelayanan publik. Metode analisis menggunakan deskriptif kualitatif dan berdasarkan teknik penelitian *behaviour mapping* dengan melihat alur pergerakan pengunjung dengan menghitung *step area*. Dalam penelitian yang paling mempengaruhi adalah faktor tata furnitur yang harus di sesuaikan dengan alur aktivitas pengunjung sehingga keefektifitasan pada aksesibilitasnya dapat maksimal. Kelima, Penelitian oleh W. Prasasti Barada tahun 2013, secara garis besar penelitian ini merupakan sebuah eksperimen dengan analisis *space syntax* Rumah Susun berbasis Gang Kampung. Metode penelitian menggunakan deskriptif kuantitatif, juga menggunakan analisis *space syntax* seperti pada penelitian kedua, ketiga, dan keempat. Hasil penelitian menemukan nilai *intelligibility* yang lebih baik pada Rumah Susun berbasis Gang Kampung daripada rumah susun berdasarkan standar pemerintah.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam pokok pembahasan penelitian ini adalah:

1. Pola pergerakan pembelanja atau pengunjung pada lantai tertentu hanya pada bagian pusat yang relatif kecil
2. Intensitas pengunjung sedikit pada beberapa titik ruang sirkulasi dan bahkan jarang dilewati oleh pengunjung
3. Kualitas sirkulasi pada suatu bangunan *mall* diperlukan bagi tiap pengguna baik oleh pengunjung *mall* maupun pedagang yang telah menyewa retail

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut maka rumusan masalah yang di angkat adalah: bagaimana pola persebaran pengunjung pada area sirkulasi yang terdapat di *Mall Olympic Garden*.

1.4 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan, maka batasan masalah yang dikaji adalah

1. Pembahasan pola persebaran pengunjung difokuskan pada area sirkulasi utama pusat perbelanjaan *Mall Olympic Garden*
2. Metode dengan teknik *person-centered map* berfokus pola pergerakan pengunjung tanpa membahas aktivitas yang dilakukan pengunjung.
3. Metode dengan simulasi *space syntax* difokuskan pada area sirkulasi utama *mall* diantara konfigurasi ruang dalam bangunan
4. Ruang sirkulasi yang ditekankan pada penelitian berada di lantai dasar, lantai 1, lantai 2, dan lantai 3, karena di lantai basemen didominasi oleh area parkir.

1.5 Tujuan

Tujuan melakukan penelitian adalah untuk mengetahui pola persebaran pengunjung di area sirkulasi yang terdapat di *Mall Olympic Garden*.

1.6 Manfaat

Beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

a. Akademisi

Sebagai penyempurna teori bagi perancangan sirkulasi ruang dalam terhadap keberhasilan pembangunan sebuah pusat perbelanjaan

b. Praktisi

Memberikan bahan masukan arsitek dalam perancangan atau pembangunan pusat perbelanjaan berikutnya sehingga dapat meningkatkan kualitas dalam pelayanan mall

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memenuhi tercapainya tujuan dari penelitian ini, maka diperlukan sistematika pembahasan dalam penyusunan seperti sebagai berikut:

1. BAB I Pendahuluan

Bab pendahuluan diuraikan latar belakang masalah yang diangkat pada penelitian ini yaitu mengenai pentingnya sirkulasi pada pusat perbelanjaan sebagai pengarah pengunjung agar persebaran pengunjung merata dan melewati setiap retail. Bab pendahuluan berisi latar belakang penelitian yang terdiri dari rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, lingkup studi, sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Bab tinjauan pustaka terdiri dari teori-teori yang digunakan sebagai pendukung penelitian. Teori yang digunakan dalam penelitian ini meliputi teori pusat perbelanjaan, elemen sirkulasi, dan *space syntax*.

3. BAB III Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang metode yang digunakan dalam penelitian, lokasi dan objek studi, populasi dan sampel studi, jenis dan variable yang digunakan.

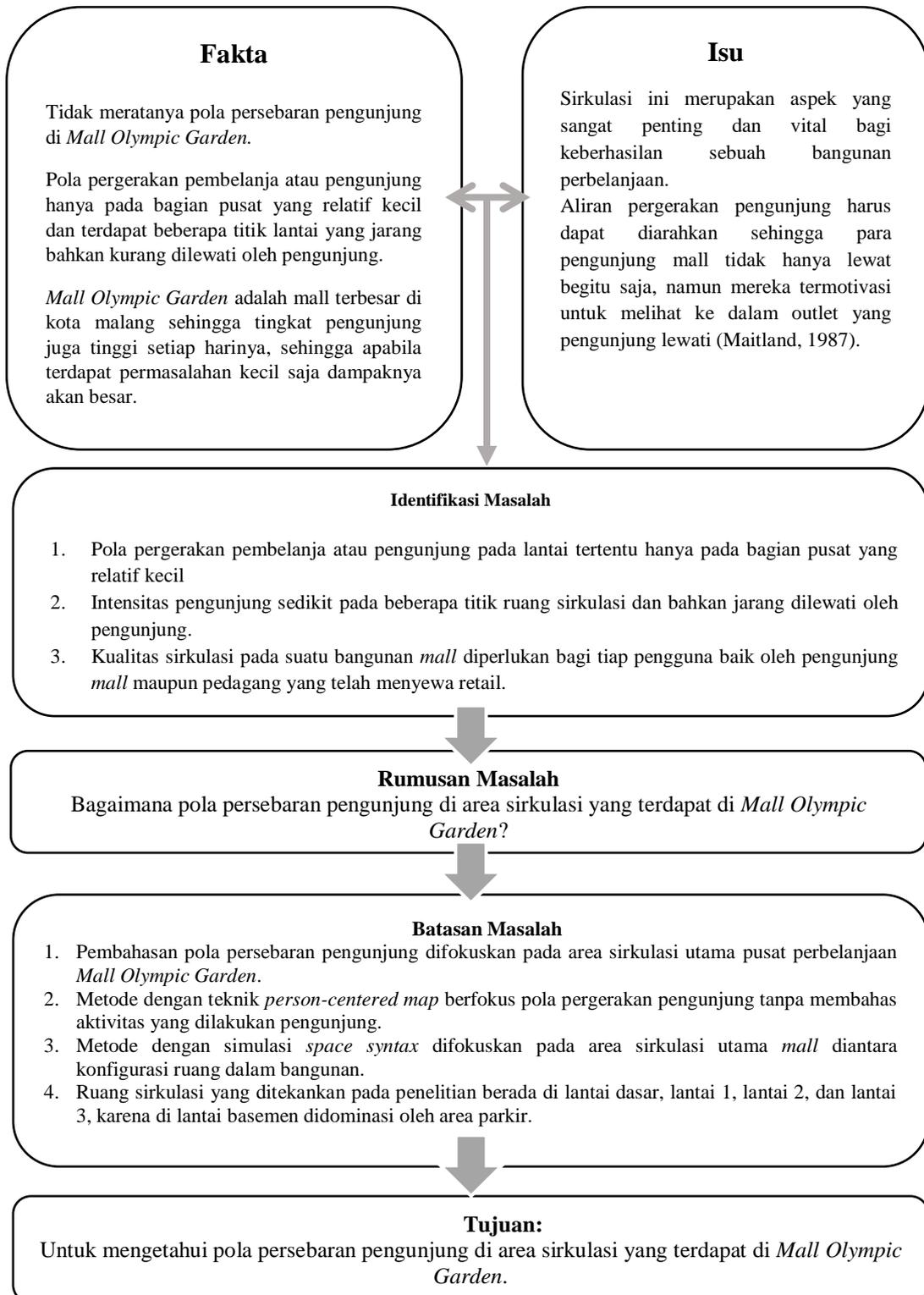
4. BAB IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini terdapat beberapa ulasan-ulasan mengenai analisis data variabel kemudian yang dikaitkan dengan pola persebaran yang digunakan pada bab tinjauan pustaka.

5. BAB V Penutup

Berisi tentang kesimpulan dari hasil yang telah di bahas pada bab sebelumnya beserta saran yang berupa kontribusi atau sebagai pengetahuan ilmu bagi pihak-pihak yang terkait dan studi selanjutnya.

1.1 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 Diagram pemikiran

