

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kawasan Citra Niaga merupakan kawasan objek wisata belanja, pusat perbelanjaan, dan arena promosi di Kota Samarinda yang sebagai ibukota di provinsi Kalimantan Timur. Terletak di atas tanah pemerintah seluas 2,7 hektar, Citra Niaga dibangun pada tahun 1984 dan memenangkan *The Aga Khan Award for Architecture* pada tahun 1989. Pada masa-masa ini, kawasan citra niaga merupakan salah satu ikon terbesar di Kota Samarinda. Kawasan ini selalu ramai dipadati oleh masyarakat sebagai pusat perbelanjaan dan tempat hiburan.



Gambar 1. 1. Citra Niaga 1989

Sumber: Technical Review Summary, Citra Niaga Urban Development, 1989

Pada tahun-tahun berikutnya, ikon Kota Samarinda ini beberapa kali mengalami kebakaran dan dibangun lagi dengan kondisi yang berbeda dari pada saat awal dibangun.

Saat ini, Citra Niaga tidak lagi dipadati oleh masyarakat sebagai wadah untuk berbelanja meskipun masih banyak toko-toko dan kios-kios UKM yang berada disana. Dikarenakan kalahnya persaingan dagang dengan pusat-pusat perbelanjaan besar lainnya yang bermunculan di Kota Samarinda seperti mal-mal dan *department*

store serta ruang publik yang dirasa kurang baik. Pada tahun-tahun ini, Pertokoan Citra Niaga sepi pengunjung dan mulai terlupakan oleh masyarakat.

Mulai dua tahun terakhir, citra niaga memang mulai kembali dikunjungi oleh masyarakat dikarenakan munculnya kios-kios kuliner UKM baru dari kalangan anak muda yang cukup dapat bersaing dalam pasar modern. Akan tetapi, kehadiran kios-kios ini tetap tidak dapat menarik cukup pengunjung untuk menjadikan Citra Niaga sebagai pusat perbelanjaan yang baik dan dapat bersaing dipasaran. Pengunjung-pengunjung Citra Niaga saat ini cenderung hanya datang untuk menikmati kuliner yang ada kemudian kembali pulang, tanpa menghiraukan usaha-usaha dalam bidang industri lainnya yang berada pada pertokoan ini. Sedangkan mayoritas dari toko-toko dan kios-kios pada pertokoan ini merupakan usaha dalam bidang industri kerajinan lokal.



Gambar 1. 2. Kondisi Pertokoan Citra Niaga yang Sepi
Sumber: Dokumen Pribadi, 2020

Akan hal tersebut, maka diperlukan adanya usaha untuk membangkitkan kembali kawasan Citra Niaga sebagai kawasan pusat perbelanjaan UKM center dengan cara merancang ulang kawasan untuk meningkatkan kualitas ruang publik serta menyediakan wadah yang dapat bersaing dengan pusat-pusat perbelanjaan modern lainnya.

Arsitektur Neo-Vernakular yang termasuk dalam arsitektur *post-modern* merupakan gaya arsitektur yang menggabungkan antara ilmu modern dan unsur kebudayaan sehingga dapat membantu memperthankan nilai kebudayaan dengan tetap memenuhi kebutuhan masyarakat modern.

Kawasan Citra Niaga merupakan kawasan perdagangan yang memiliki nilai budaya bagi masyarakat Samarinda sejak tahun 80-an. Dengan itu, tema arsitektur neo-vernakular dipilih untuk tetap melestarikan nilai-nilai budaya lokal yang ada pada kawasan Citra Niaga namun dengan adanya fasilitas-fasilitas dan unsur-unsur modern agar dapat menarik perhatian publik.

1.2. Tujuan

Tujuan dari *re-design* atau perancangan ulang ini adalah untuk membangkitkan kembali kawasan Citra Niaga sebagai kawasan pusat perbelanjaan UKM center dengan cara merancang ulang kawasan untuk meningkatkan kualitas ruang publik serta menyediakan wadah yang dapat bersaing dengan pusat-pusat perbelanjaan modern lainnya. Sekaligus dapat berkontribusi dalam menciptakan ruang terbuka publik yang baik terutama pada kawasan yang kumuh.

1.3. Lokasi

Tapak berada di Kota Samarinda, Kalimantan Timur dimana kota ini di sekelilingnya berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara. Sebagai ibukota Provinsi Kalimantan Timur, Samarinda juga menjadi kota dengan jumlah penduduk terbanyak di Pulau Kalimantan dengan 812.597 jiwa penduduk dan luas 718 km².

Tapak terletak di dekat pelabuhan di Sungai Mahakam. Di sebuah kawasan perdagangan yang padat penduduk. Daerah ini dulunya merupakan daerah kumuh. Sebelum dibangun sebagai Citra Niaga, pada kawasan ini adalah Taman Hiburan Gelora dimana perekonomian kota menjadi pesat membuat kawasan ini menjadi dipenuhi tempat-tempat hiburan malam yang tidak tertata, pedagang-pedagang kaki lima yang berhamburam, hingga maraknya bandar judi, maupun penadah-penadah barang hasil curian. Kemudian diremajakan dengan dibangunnya Citra Niaga pada tahun 1986. Setelah itu, daerah ini menjadi daerah kawasan perdagangan yang dipenuhi oleh pertokoan.

1.4. Tema

Judul Konsep skripsi yang saya angkat adalah *Re-Design* Pertokoan Citra Niaga sebagai Pusat Perbelanjaan UKM *Center* di Kota Samarinda – Arsitektur Neo-Vernakular.

1.5. Rumusan Masalah

1.5.1. Masalah Fungsi-Lokasi

Obyek rancangan merupakan sebuah UKM *center* dengan fungsi sebagai pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan ini merupakan wadah untuk memasarkan dan mempromosikan produk UKM serta sebagai wadah yang menyediakan sarana hiburan, kenikmatan, dan gaya hidup sehingga dapat menarik perhatian masyarakat.

Lokasi tapak sendiri berada pada kawasan peruntukkan perdagangan dan jasa. Kawasan ini dipenuhi oleh pertokoan berupa ruko-ruko maupun toko yang memiliki 1-3 lantai. Selain itu, persil tapak juga dikelilingi oleh jalan raya pada setiap sisinya dan terletak berdekatan dengan pusat kota maupun pelabuhan kota. Maka dari itu, lokasi tapak ini cocok untuk dijadikan sebagai wadah untuk mendirikan pusat perbelanjaan.

Permasalahan yang didapat pada lokasi ini jika dikaitkan dengan fungsi, terdapat pada kondisi kawasan yang dapat terbilang kumuh dan padat penduduk. Pada kawasan ini juga terdapat cukup banyak pertokoan yang sudah tutup akibat sepi pengunjung dan kalah saing dengan pusat perbelanjaan modern seperti shopping mall yang kian menjamur. Ada pula maraknya pedagang-pedagang kaki lima liar yang tidak tertib di area ini. Hal-hal tersebut menjadi masalah karena kebanyakan calon pengunjung yang merupakan warga pendatang dan juga masyarakat kota cukup jarang melewati daerah ini meskipun lokasi terletak dekat dengan pelabuhan dan pusat kota. Selain itu, ada juga permasalahan kumuhnya kawasan yang dapat membuat pusat perbelanjaan ini juga ikut menjadi kawasan yang kumuh bila tidak dirancang dengan baik

1.5.2. Masalah Fungsi-Tema

Jenis pusat perbelanjaan yang akan dirancang merupakan pusat perbelanjaan distrik (*community center*) yang mencakup 40000-150000 penduduk. Bentuk fisiknya yang berupa *shopping precinct* dimana toko-toko dan kios menghadap ke suatu ruang terbuka. Pusat perbelanjaan ini dirancang untuk menaungi usaha-usaha kecil menengah yang dirintis oleh pengusaha-pengusaha lokal.

Tema rancangan yang diambil yaitu tema arsitektur neo-vernakular. Arsitektur neo-vernakular itu sendiri merupakan gaya arsitektur yang memperhatikan nilai-nilai kebudayaan dari masyarakat lokal baik dalam segi visual maupun sosial yang kemudian digabungkan dengan teknologi dan/atau tampilan-tampilan modern. Pemilihan tema ini dipilih karena kurangnya

kesadaran masyarakat modern terhadap nilai kebudayaan tradisional sehingga menyebabkan mudarnya unsur budaya lokal dalam arsitektur setempat. Tema ini juga diambil untuk menampilkan karakter lokal dengan mengambil unsur dari arsitektur vernakular suku dayak dan kutai.

Dalam pusat perbelanjaan yang merupakan *UKM center*, toko-toko maupun kios-kios yang berjualan pada umumnya menawarkan produk-produk lokal seperti kuliner maupun kesenian tradisional yang mengandung nilai-nilai kebudayaan setempat. Untuk mencerminkan hal tersebut, maka dipilih tema arsitektur neo-vernakular yang dapat mengadopsi unsur-unsur kebudayaan lokal dalam hasil rancangannya.

Untuk permasalahan dari pemilihan tema ini adalah kurangnya antusiasme masyarakat modern untuk mengapresiasi kebudayaan daerah sehingga gaya arsitektur dengan unsur tradisional pada pusat perbelanjaan masih kalah saing jika dibandingkan dengan pusat perbelanjaan modern. Hal ini dapat dilihat dari tabel peningkatan jumlah outlet pasar modern di Indonesia tahun 1997 sampai dengan tahun 2003 berikut.

PASAR/TOKO MODERN dan PASAR TRADISIONAL	2000	2001	2002	2003	2004
MINIMARKET	3,6%	4,7%	5,0%	5,4%	7,6%
SUPERMARKET	18,0%	20,3%	20,4%	21,1%	22,0%
PASAR TRADISIONAL	78,3%	74,9%	74,6%	73,4%	70,5%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

*Tabel 1. 11. Tabel Peningkatan dan Penurunan Jumlah Outlet Pasar di Indonesia
Sumber: AC Nielsen, 2005*

Pada tabel tersebut, dapat dikatakan bahwa adanya peningkatan dalam jumlah pasar modern pada setiap tahunnya akan tetapi jumlah pasar tradisional terus mengalami penurunan. Untuk mendukung dan melestarikan

budaya lokal, Dengan ini maka diperlukan gaya arsitektur yang masih mengangkat nilai-nilai budaya tradisional sekaligus dapat memberikan tampilan dan ruang yang sesuai dengan kebutuhan pusat perbelanjaan modern serta mengikuti perilaku manusia yang sesuai dengan masyarakat sekarang sehingga *UKM center* ini dapat diminati pengunjung sembari melestarikan budaya setempat.

1.5.3. Masalah Tema-Lokasi

Tema neo-vernakular pada dasarnya mengangkat nilai-nilai kebudayaan lokal masyarakat dan menggabungkannya dengan tampilan maupun teknologi modern. Berdasarkan lokasi tapak obyek rancangan, maka nilai kebudayaan yang diambil dalam perancangan ini adalah kebudayaan dari suku lokal Samarinda yakni suku dayak dan suku kutai. Untuk mengangkat unsur budaya dari suku tersebut, dapat melihat dari rumah adatnya yang dinamakan rumah lamin. Arsitektur dari rumah lamin yaitu adalah rumah panggung yang berbentuk persegi dan memanjang dengan dinding kulit kayu dan atap pelana dari sirap. Terdapat pula ornamen-ornamen suku pada dinding dan ujung atap sebagai ciri khas suku.

Dalam lokasi yang berada di kawasan perdagangan yang dikelilingi oleh bangunan pertokoan, tapak berada ditengah-tengah kawasan ini hendaknya dirancang agar dapat menarik perhatian pengunjung. Kawasan pertokoan ini dipenuhi oleh bangunan-bangunan toko tua yang bergaya arsitektur era modern. Area ini juga dapat dikatakan merupakan area yang cukup padat dan kumuh. Maka dari itu rata-rata bangunan pada daerah ini cenderung terlihat ketinggalan jaman dan tidak terawat.



Gambar 1. 3. Serial Vision Tapak Lokasi

Sumber: Dokumen Pribadi, 2020

Untuk pemilihan tema neo-vernakular pada lokasi seperti ini memunculkan adanya permasalahan. Diantaranya adalah kontras tema obyek rancangan dengan bangunan-bangunan disekitarnya dapat menimbulkan obyek rancangan yang terlalu menonjol dan tidak kohesif jika dilihat dalam gambaran keseluruhan kawasan.

1.5.4. Perumusan Masalah

No.	Topik Rumusan Masalah	Tinjauan Permasalahan	Pertanyaan dari Permasalahan
1	Masalah pada hubungan fungsi-tapak	Kondisi kawasan tapak yang dapat terbilang kumuh dan padat penduduk membuat kawasan tidak menarik untuk dikunjungi untuk bangunan dengan fungsi sebagai pusat perbelanjaan.	Bagaimana cara membuat rancangan yang menarik untuk dapat mengambil perhatian masyarakat untuk mendatangi kawasan agar pusat perbelanjaan dapat menarik lebih banyak pengunjung?
2	Masalah pada hubungan fungsi-tema	Tema neo-vernakular yang cenderung mengambil unsur-unsur tradisional/budaya dari masyarakat setempat. Sedangkan kurangnya antusiasme masyarakat modern untuk mengapresiasi kebudayaan daerah sehingga gaya arsitektur dengan unsur tradisional pada pusat perbelanjaan masih kalah saing jika dibandingkan dengan pusat perbelanjaan modern dikarenakan adanya stigma pada masyarakat akan minimnya fasilitas pendukung dan kurangnya tingkat kebersihan yang melekat pada <i>image</i> pasar tradisional.	Bagaimana cara untuk menerapkan unsur-unsur kebudayaan pada tema neo-vernakular sekaligus menyeimbangkan rancangan dengan penerapan fasilitas-fasilitas yang modern sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat tanpa harus mengorbankan nilai estetika rancangan agar pusat perbelanjaan tetap terlihat menarik?
3	Masalah pada hubungan tapak-tema	Lokasi yang berada di kawasan perdagangan yang dikelilingi oleh bangunan pertokoan, tapak berada ditengah-tengah kawasan ini hendaknya dirancang agar dapat menarik perhatian pengunjung. Kawasan pertokoan ini dipenuhi oleh bangunan-bangunan toko tua yang bergaya arsitektur era modern. Kontras tema obyek rancangan yang mengambil unsur-unsur arsitektur vernakular dengan bangunan-bangunan disekitarnya yang bertema modern dapat menimbulkan obyek rancangan yang terlalu menonjol dan tidak kohesif jika dilihat dalam gambaran keseluruhan kawasan.	Bagaimana agar rancangan bangunan dengan tema yang cukup berbeda dari tema bangunan-bangunan disekitarnya dapat menjadi rancangan yang kohesif dengan kawasan sekitarnya namun tetap menonjol sebagai daya tarik pengunjung?

Tabel 1. 22. Tabulasi Rumusan Masalah
Sumber: Analisa Pribadi, 2020

Dari perumusan masalah tersebut maka didapatkan kesimpulan pertanyaan rumusan masalah, yakni:

Bagaimana cara menciptakan sebuah desain pusat perbelanjaan UKM dengan menerapkan tema neo-vernakular yang dapat menarik dan meningkatkan minat pengunjung untuk berbelanja agar dapat bersaing dengan pusat perbelanjaan modern?