

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Esensi Judul

“Perencanaan Dan Perancangan *Shopping Mall* Dengan Konsep *Citywalk* Di Kota Depok, Jawa Barat”

Pengertian judul :

1) Perencanaan

Menurut menurut Alder (1999) dalam (Sitnala Arsyad, 2008) Perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai pada masa yang akan datang serta menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya.

2) Perancangan

Menurut (Rusdi Nur, 2018) Perancangan adalah suatu proses untuk membuat dan mendesain sistem yang baru. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perancangan sistem adalah sebuah proses setelah analisis dari siklus pengembangan sistem untuk merancang suatu sistem.

3) *Shopping Mall*

Menurut (Rubenstein H. M., 1978), *Shopping mall* adalah suatu area pergerakan (linier) pada suatu area pusat bisnis kota (*central city business area*) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, berbentuk pedestrian dengan kombinasi plaza, dan ruang-ruang interaksional.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan, Pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang dijual atau disewakan kepada Pelaku Usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan Perdagangan Barang.

Berdasarkan bentuk fisiknya, *Shopping mall* adalah suatu bentuk pusat perbelanjaan modern yang berupa sebuah bangunan atau kompleks pertokoan yang mempunyai sistem selasar di sepanjang toko-toko yang menerus, contohnya seperti Paris Van Java.

4) Konsep

Menurut (Singarimbun, 1989) konsep adalah suatu generalisasi dari beberapa kelompok yang memiliki fenomena tertentu sehingga dapat digunakan untuk penggambaran fenomena lain dalam hal yang sama.

5) *Citywalk*

Secara Bahasa, kata *Citywalk* merupakan sebuah gabungan 2 kata dari kata *City* dan *Walk*. Secara Bahasa, *City* memiliki arti yaitu kota, lalu *Walk* sendiri dapat diartikan sebagai jalur atau jalan. Jadi, dapat diartikan bahwa *citywalk* adalah jalur pejalan kaki di dalam sebuah kota. Menurut (Astarie, 2004), *Citywalk* merupakan pedestrian dengan sarana pembelanjaan yang lengkap serta dikelola oleh suatu pengembang usaha, sehingga dapat bertahan dan berkembang.

6) Kota Depok

Kota Depok adalah sebuah kota yang berada di provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kota ini terletak tepat di Selatan Jakarta, yakni antara Jakarta dan Bogor.

7) Jawa Barat

Jawa Barat adalah sebuah provinsi yang terletak di Pulau Jawa. Provinsi ini terletak di sebelah DKI Jakarta sehingga banyak pendatang yang menetap di provinsi ini. Ibu kotanya ialah Bandung.

Jadi, yang dimaksud dengan Perencanaan Dan Perancangan *Shopping Mall* Dengan konsep *citywalk* di Kota Depok, Jawa Barat ialah proses menentukan dan mendesain sebuah bangunan perbelanjaan atau komersil *modern* yang memiliki

pertokoan dengan mengusung konsep pedestrian dengan sarana perbelanjaan yang lengkap yang berlokasi di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

1.2 Latar Belakang

Pesatnya perkembangan Kota Depok memunculkan kompetisi dalam mendapatkan ruang kota. Pertumbuhan penduduk yang tinggi menuntut tersedianya perumahan dan fasilitas pendukung lainnya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Depok, Populasi Penduduk Kota Depok berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2018 sebanyak 2.330.333 jiwa. Pertambahan jumlah penduduk serta pertumbuhan ekonomi (industri dan perdagangan) merupakan unsur utama pembangunan suatu kota. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat, Kota Depok diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) sebagai kawasan andalan dengan keunggulan bidang perdagangan dan jasa. Terkait dengan letak kota, Depok berkembang menjadi "*Dormitory Town*" bagi Kota Jakarta yang merupakan pusat pemerintahan.

Arah pengembangan Kota Depok yang menjadi kota perdagangan, jasa dan pendidikan menimbulkan dampak potensial yang kompleks. Kota Depok yang merupakan kota satelit dan menjadi kota penunjang dari Kota Jakarta tentunya perlu mempunyai pusat perbelanjaan untuk menunjang kebutuhan dan kegiatan dari masyarakatnya. Selain berfungsi sebagai pusat kegiatan berbelanja, pusat perbelanjaan kini memiliki fungsi tambahan sebagai tempat rekreasi, hiburan dan pusat *lifestyle* bagi masyarakat kota. Pembangunan tipologi pusat perbelanjaan di negara berkembang terus maju dan menghadirkan berbagai jenis pusat perbelanjaan / komersil *modern*. Berdasarkan klasifikasi lokasinya, pusat perbelanjaan / komersil *modern* yang akan direncanakan dan dirancang oleh penulis berjenis *shopping mall* dengan skala pelayanan *Community Center* (pusat perbelanjaan distrik). Selain sebagai penunjang kebutuhan berbelanja bagi masyarakat Kota Depok, pembangunan *shopping mall* juga diharapkan dapat memenuhi kebutuhan rekreasi, hiburan dan pusat *lifestyle* yang

dibutuhkan oleh masyarakat pada era sekarang seperti bioskop, karaoke, arena bermain anak, tempat makan, tempat berkumpul bersama keluarga atau teman dan lain sebagainya.

Saat ini Kota Depok hanya memiliki 8 *shopping mall* kelas menengah dengan skala pelayanan *Community Center* (pusat perbelanjaan distrik) yaitu Depok Town Square, Margo City, Dmall, Transmart, Cinere Bellevue Mall, Mall Cinere, Pesona Square, dan The Park Sawangan yang hanya dapat melayani sekitar 320.000 sampai 800.000 jiwa penduduk dengan kelas ekonomi menengah. Semua *shopping mall* yang telah disebutkan sebelumnya merupakan *shopping mall* dengan bangunan tertutup yang minim bukaan dan tidak memiliki banyak ruang terbuka hijau maupun non-hijau. Perancangan *shopping mall* di Kota Depok banyak yang tidak memperdulikan aspek kelestarian lingkungan sekitar sehingga akan berdampak buruk untuk masyarakat kota karena akan semakin sulit mendapatkan ruang terbuka hijau, seperti daerah resapan air atau taman sehingga pada nantinya akan menyebabkan banjir. Pemanfaatan arsitektur tropis dengan banyak bukaan udara untuk mengalirkan udara segar juga sudah ditinggalkan dan lebih cenderung menggunakan pendingin ruangan (*Air Conditioner*) untuk mengatur penghawaan di dalam *shopping mall* demi menunjang kenyamanan para pengunjung. padahal, dalam keadaan pandemi seperti ini pun *shopping mall* yang di rancang sebagai satu bangunan tertutup akan mempercepat penyebaran virus karena aliran udara segar dari luar tidak dapat sepenuhnya masuk. Penggunaan pendingin ruangan dengan skala besar tentunya juga akan berdampak buruk bagi lingkungan terlebih sumber listrik yang digunakan masih mengandalkan sepenuhnya dari jaringan listrik kota. Padahal, Kota Depok berada di Negara Indonesia yang memiliki iklim tropis dan dapat memanfaatkan intensitas cahaya matahari yang bersinar sepanjang tahun sebagai sumber listrik sekunder dengan menggunakan Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS).

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis ingin menghadirkan sebuah alternatif dimana masyarakat Kota Depok bisa mendapatkan sebuah pengalaman baru untuk berbelanja, berekreasi, mencari hiburan, dan memenuhi kebutuhan *lifestyle* di sebuah

shopping mall dengan konsep *citywalk* yang memiliki koridor dengan udara terbuka (*open-air*). Contohnya seperti The Breeze, Paris Van Java, dan Ci-walk untuk memenuhi kebutuhan akan tempat berbelanja sekaligus ruang terbuka baik ruang terbuka hijau maupun non-hijau. Dengan menghadirkan suasana taman yang asri dengan banyak elemen tumbuhan, air, dan penataan lanskap yang baik diharapkan dapat memenuhi kebutuhan ruang terbuka dan mengurangi penyebaran virus dengan konsep udara terbuka (*open-air*). Selain itu, dapat memberikan pengalaman baru bagi masyarakat Kota Depok dalam menjelajahi sebuah *shopping mall*.

1.3 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perencanaan dan perancangan sebuah bangunan *shopping mall* yang dapat mewadahi kegiatan berbelanja, hiburan, rekreasi, dan pusat *lifestyle* masyarakat Kota Depok dengan upaya menghadirkan konsep *citywalk* dan udara terbuka?
- 2) Bagaimana perancangan *shopping mall* dengan menggunakan pendekatan arsitektur tropis?

1.4 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuannya adalah:

Menciptakan suatu *shopping mall* untuk memenuhi dan menambah kebutuhan masyarakat Kota Depok akan sebuah tempat untuk berbelanja, berkumpul, dan berekreasi dengan konsep berbeda dari *shopping mall* yang lain yang ada di Kota Depok berupa *citywalk* dengan konsep udara terbuka (*open-air*) dengan dilengkapi ruang-ruang terbuka dan memiliki fasilitas penunjang yang lengkap sebagai *shopping mall* dengan kelas ekonomi menengah golongan *upper-middle* dan dapat memenuhi kebutuhan ruang terbuka hijau maupun non-hijau untuk masyarakat Kota Depok.

Adapun sasarannya adalah:

Sasaran dari perencanaan dan perancangan *shopping mall* ini adalah memiliki fungsi komersil yang kebutuhan ruangnya dirancang sesuai dengan fungsi dan aktivitas pengguna tetapi memiliki keunggulan dibandingkan *shopping mall* lainnya berupa banyaknya bukaan pada bangunan dan ruang terbuka dengan pendekatan arsitektur tropis.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dari perencanaan dan perancangan *shopping mall* dengan konsep *citywalk* di Kota Depok, Jawa Barat ini ialah suatu bangunan pusat perbelanjaan / komersil *modern* dengan jenis *shopping mall* dengan skala pelayanan *Community Center* (pusat perbelanjaan distrik) yang memiliki fungsi sebagai sarana berbelanja, berekreasi, hiburan, dan pusat *lifestyle* bagi masyarakat Kota Depok yang berada di kelas ekonomi menengah dengan golongan *Upper-Middle* yang memiliki pengeluaran bulanan sekitar Rp 3.000.000 sampai Rp. 5.000.000. *Shopping mall* ini akan dilengkapi oleh berbagai fasilitas hiburan dan *lifestyle* seperti bioskop, *supermarket*, *department store*, *fitness center*, taman dan sebagainya. Konsep *citywalk* dipilih untuk melengkapi *shopping mall* ini dengan ruang-ruang terbuka, baik ruang terbuka hijau maupun non-hijau yang berorientasi pada pejalan kaki dan memiliki elemen vegetasi dan badan air dengan pendekatan arsitektur tropis yang berlokasi di Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat.

1.6 Metodologi

Metode penulisan yang digunakan ialah metode analisa deskriptif dengan mengumpulkan data primer dan sekunder yang berhubungan dengan pusat perbelanjaan / komersil. Data yang telah terkumpul kemudian di analisa untuk mendapatkan dasar-dasar materi pembahasan.

1.6.1 Studi Literatur

Adapun data yang dibutuhkan untuk karya tulis ini meliputi data primer dan sekunder, yaitu :

1. Data primer, meliputi:

Data yang didapatkan dari pengamatan terhadap bangunan sejenis sehingga dapat dianalisa dari segi kebutuhan ruang, pelaku, dan aktivitasnya.

2. Data Sekunder, meliputi:

Data RTRW kota Depok dan literatur untuk studi pustaka yang didapatkan dari buku, artikel, jurnal, atau studi objek sejenis dalam perencanaan dan perancangan *shopping mall*.

1.6.2 Studi Lapangan

Melakukan pengamatan langsung ke lokasi tapak yang sudah dipilih sesuai dengan kriteria yang dibutuhkan untuk dijadikan tapak bangunan.

1.7 Sistematika Penulisan

a. **Bab 1 Pendahuluan**

Bab yang berfungsi sebagai acuan dasar mengemukakan dan menyelesaikan masalah selanjutnya, berisikan deskripsi proyek, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, ruang lingkup, metodologi, sistematika pembahasan, dan kerangka berfikir.

b. **Bab 2 Tinjauan Pustaka**

Bab yang berisikan literatur dari sumber buku, jurnal, dan website terpercaya yang mendukung isi karya tulis yaitu landasan teori, standar perancangan, tinjauan khusus, peraturan terkait, dan preseden bangunan sejenis.

c. **Bab 3 Tinjauan Lapangan**

Bab yang menjelaskan data berupa fakta kondisi lapangan yaitu lokasi, tapak, lalu analisa tapak, lingkungan, kawasan hingga urban.

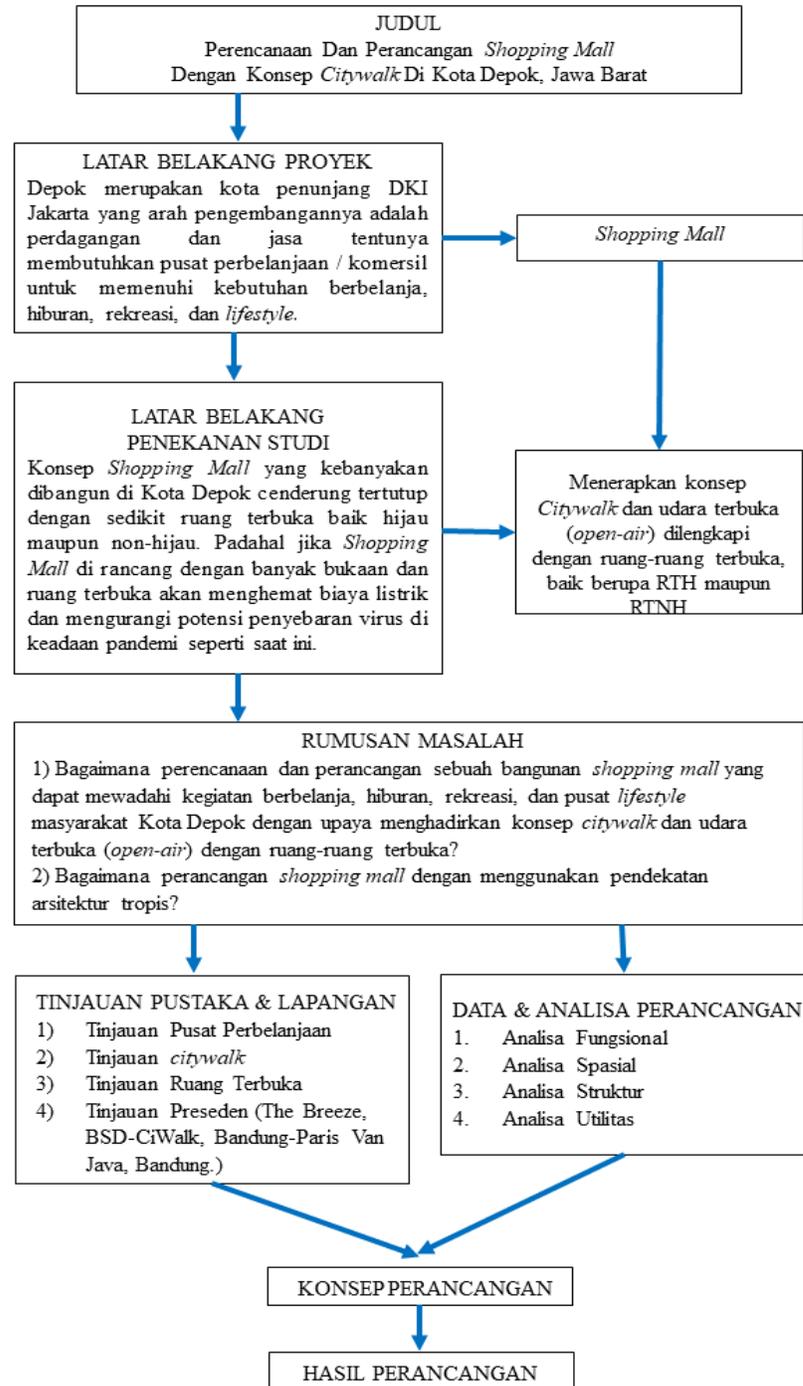
d. **Bab 4 Data Dan Analisis Perancangan**

Bab yang berisikan analisa dari data yang dikumpulkan seperti analisa kontekstual, analisa fungsional, analisa spasial, analisa struktur, dan analisa utilitas.

e. **Bab 5 Konsep Perancangan**

Bab yang berisikan hasil rumusan hasil kesimpulan proses data dan analisa sebelumnya yang digunakan sebagai pedoman untuk menyelesaikan masalah pada tahap perancangan. Terdiri dari pernyataan konsep, skematik konsep perancangan seperti lanskap, utilitas, dan struktur yang terdapat dalam proyek sebagai bentuk strategi atau solusi permasalahan.

1.8 Kerangka Berfikir



Gambar 1.1 Bagan Kerangka Berfikir
Sumber : Analisa Pribadi, 2022