



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**SEA SIDE MALL PADA KAWASAN WATERFRONT
KOTA BENGKALIS-RIAU
(Studi Kasus pada Pantai Andam Dewi Bengkalis)
Penekanan Desain Arsitektur Morphosis**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
KHAIRI FAHRIZAL

L2B 000 245

Periode 87 :
MEI – SEPTEMBER 2004

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Terjadinya perubahan tatanan berbangsa yang diawali sejak berakhirnya orde baru, telah banyak melahirkan suatu kebijakan yang sangat berarti dalam meningkatkan kualitas pembangunan di Indonesia. Salah satu dari kebijakan tersebut adalah berlakunya Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi daerah.

Beberapa daerah/Kabupaten yang cukup berpotensi dan diuntungkan setelah berlakunya Undang-Undang tersebut adalah Kabupaten Kutai dan Bengkalis. Kedua Kabupaten tersebut merupakan kabupaten terkaya karena memiliki kekayaan alam yang berlimpah. Dan pada saat ini keduanya sedang melakukan pembangunan yang sangat pesat guna mengoptimalkan potensi daerah dan Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) yang sangat besar.

Salah satu potensi utama kota Bengkalis adalah karena mempunyai lokasi yang sangat strategis, mempunyai tingkat aksesibilitas yang tinggi untuk perhubungan, perdagangan dan hubungan lintas batas dengan Singapura dan Malaysia, yang terkenal dengan daerah segitiga pertumbuhan SIJORI : Singapura, Johor, Riau (*Revisi Rencana Teknik Ruang Kota Bengkalis 2000*).

Selain itu, Kabupaten yang memiliki visi “Menjadi salah satu pusat perdagangan di Asia Tenggara dengan dukungan industri yang kuat dan sumber daya manusia yang unggul, guna mewujudkan masyarakat sejahtera dan makmur tahun 2020” ini, menjelang 2005 akan melakukan misinya yang salah satu adalah membangun pusat-pusat perdagangan dan pemasaran produk melalui kerjasama regional dan internasional serta Investasi (*Pemerintah Kabupaten Bengkalis, Rencana Strategis Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2001-2005*).

Jika dilihat dari arah dan strategi pembangunan yang sedang berlangsung, pembangunan yang berbasis perdagangan terutama di Kota Bengkalis di posisikan di wilayah pesisir yang sejak semula memang merupakan pusat kota atau *Central Business District (CBD)*. Wilayah pinggir laut ini telah berkembang dan menjadi Sebuah kawasan *waterfront* sejak dibangunnya pelabuhan Internasional dan penimbunan pesisir

pantai/ reklamasi pantai yang baru diresmikan pada bulan april 2004 yang lalu. Namun kondisi dan sarana pendukung aktifitas perdagangan tersebut masih belum optimal seperti terlalu banyaknya kompleks pertokoan yang menghabiskan lahan yang luas, sedikitnya swalayan dan tidak adanya pusat perbelanjaan yang bersifat lebih efektif.

Sehingga dengan demikian dari uraian diatas, melihat kondisi dan arah wilayah perencanaan perdagangan Kota Bengkalis yang terletak di pinggir laut, maka diperlukan perencanaan dan perancangan sebuah pusat perbelanjaan yang dapat mendukung kebutuhan bisnis dan perdagangan, yaitu berupa Mall yang terletak di pinggir laut / *Sea Side Mall* pada kawasan *Waterfront* Kota Bengkalis. Adapun tujuan dari dibangun *Sea Side Mall* ini adalah :

- Sebagai sebuah pusat perbelanjaan yang memiliki fungsi yang lebih efektif terhadap kebutuhan lahan yang semakin sempit, dan menjadi jawaban dari permasalahan semakin menurunnya kualitas visual kawasan akibat banyaknya pertokoan yang tidak tertata dengan baik.
- Sebagai pusat perbelanjaan yang melayani berbagai kebutuhan masyarakat serta mengoptimalkan lahan kota.
- Sebagai sarana rekreasi Kota, yang pada umumnya tidak terdapat rekreasi lain akibat sempitnya lahan.
- Sebagai pembentuk citra kawasan (*Landmark*) kota Bengkalis, karena wilayah perencanaan merupakan gate bagi para pendatang dari luar, dan dikawasan badan air tersebut terdapat pelabuhan yang tidak hanya melayani penumpang domestic melainkan juga penumpang Internasional yaitu dari Malaysia dan Singapura.

Bengkalis sebagai Kabupaten yang terdiri dari banyak wilayah pesisir, akan berupaya mengoptimalkan pembangunan dan pemanfaatan wilayah pesisir tersebut baik untuk tujuan perdagangan, pariwisata, peningkatan pendapatan daerah melalui budidaya perairan dan peningkatan sarana lalu lintas transportasi laut (*Pemerintah Kabupaten Bengkalis, RTR Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Kabupaten Bengkalis*).

Khususnya di wilayah Kota Bengkalis berdasarkan Revisi Tata Ruang Kota Bengkalis (RTRK), pada wilayahnya pinggir laut Kota Bengkalis akan dijadikan kawasan *waterfront* yang berbasis perdagangan jasa dan pusat hiburan. Sebagai wujud dari

visi tersebut maka akan dibangun *Sea Side Mall* pada kawasan *Waterfront* hal ini berdasarkan atas tuntutan kebutuhan dan investasi pihak swasta yang akan membiayai pembangunan.

1.2 Tujuan dan Sasaran

Tujuan :

Tujuan dari penyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah untuk mendapatkan landasan dalam merencanakan dan merancang suatu fasilitas perdagangan di Kota Bengkalis yaitu *Sea Side Mall* pada Kawasan *Waterfront*.

Sasaran :

Tersusunnya suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul *Sea Side Mall* pada Kawasan *Waterfront* Kota Bengkalis-Riau

1.3 Manfaat

1. Secara Subyektif

- Meningkatkan wawasan pembaca pada umumnya dan penyusun khususnya dalam mencari potensi dan permasalahan untuk dapat dipecahkan melalui alternative pemecahan baik secara kontekstual maupun arsitektural dalam merencanakan dan merancang sebuah *Sea Side Mall* pada Kawasan *Waterfront*.

2. Secara Obyektif

- Merupakan masukan bagi pemerintah Kabupaten Bengkalis dalam upaya meningkatkan kualitas perdagangan di kabupaten Bengkalis guna tercapainya visi dan misi Kabupaten Bengkalis.
- Memberikan alternatif upaya untuk meningkatkan perekonomian Kabupaten Bengkalis melalui pembangunan suatu fasilitas perdagangan formal berupa *Mall* yang memiliki prospek yang baik untuk dilaksanakan.

1.4 Ruang Lingkup

1. Ruang Lingkup Subtansial

Sea Side Mall pada Kawasan *Waterfront* Kota Bengkalis ini merupakan bangunan pusat perbelanjaan dan hiburan yang bersifat komersial yang tergolong bangunan bermassa tunggal (*single building*) yang memiliki fasilitas penunjang untuk rekreasi.

2. Ruang Lingkup Spasial

Bangunan *Sea Side Mall* ini direncanakan akan berdiri di kawasan *waterfront* tepatnya di pantai Andam Dewi kecamatan Bengkalis Kota, dimana kecamatan tersebut merupakan kawasan CBD Kota Bengkalis. Batas Fisik dari kecamatan Bengkalis Kota adalah :

Sebelah Utara	: Jl. Muslihin Kecamatan Bantan
Sebelah Selatan	: Selat Bengkalis
Sebelah Barat	: Perbatasan Desa Sebauk
Sebelah Timur	: Perbatasan Desa Penampi

Dalam *rencana* teknik Tata ruang Kota Bengkalis 2000-2005 untuk kecamatan Bengkalis berdasarkan pertimbangan atas potensi dan peluang pengembangan, arah pengembangan kawasan Perencanaan akan dijadikan sebagai kawasan pusat perdagangan dan jasa, pusat rekreasi, dan pariwisata.

Lokasi *waterfront* sebagai lingkungan dimana *Sea Side Mall* ini direncanakan, berdasarkan Rencana Teknik Ruang Kota Bengkalis (RTRK) 2000 tergolong kedalam wilayah pengembangan A, dengan fungsi utama sebagai wilayah perdagangan dan jasa. Selain fungsi tersebut jika melihat dari kondisi yang ada di wilayah pengembangan A ini, pada saat ini terdapat tiga fungsi utama yaitu :

1. Fungsi perdagangan dan jasa yang terdiri fasilitas kantor, pasar, pertokoan, pelabuhan Internasional, pelabuhan bongkar muat, pelabuhan nelayan, dan perhotelan.
2. Fungsi hunian yang terdiri dari permukiman berupa rumah dan fungsi campuran yaitu berupa ruko.

3. Fungsi rekreatif yang terdiri dari fasilitas *open space* sebagai alun-alun, taman kota dan *open space* pada kawasan *waterfront*.

Wilayah pengembangan A ini di dominasi oleh bangunan dengan fungsi campuran yaitu berupa ruko, dimana difungsikan sebagai fasilitas perdagangan dan juga sebagai hunian bagi pemiliknya. Sedangkan kawasan *waterfront* sendiri terbentuk sebagai pengembangan dari wilayah perdagangan yang membentuk suatu blok yang padat (solid).

1.5 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perancangan Arsitektur *Sea Side Mall* ini adalah metode deskriptif dokumentatif, yaitu suatu metode yang dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui observasi lapangan, studi kepustakaan dan literature, kemudian dilakukan analisa guna mendapatkan solusi dari permasalahan yang ditemukan, selain itu juga memanfaatkan potensi yang ada sehingga diperoleh suatu *output* yang berupa alternative pemecahan permasalahan berupa Landasan Program Perencanaan Perancangan Arsitektur.

Adapun dalam perencanaan kapasitas dan fasilitas dilakukan dengan cara mencari pendekatan standar yang kemudian dilakukan analisa terhadap data yang mendukung, dan khususnya data yang berhubungan dengan prediksi jumlah populasi akan dilakukan dengan menggunakan perhitungan “bunga berganda” guna mendapatkan angka yang mempengaruhi daya tampung atau kapasitas bangunan.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan secara garis besar hal-hal yang menjadi tema dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang disusun. Uraian tersebut meliputi Latar Belakang, Tujuan dan Sasaran, Manfaat, Lingkup Pembahasan dan Sistematika Pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Memaparkan teori-teori dan pengertian-pengertian tentang *sea side* dan shopping mall untuk memperoleh pengertian dan pendekatan tentang *sea*

side mall. Selain itu juga menjabarkan teori tentang studi kasus yang diambil, tinjauan arsitektur *waterfront*, *sea side mall* dalam konteks kota serta pendekatan arsitektur yang digunakan yaitu penekanan desain Morphosis.

BAB III TINJAUAN KOTA BENGKALIS DAN KAWASAN WATERFRONT KOTA BENGKALIS

Menggambarkan kondisi Kabupaten Bengkalis secara umum dan gambaran kota Bengkalis serta gambaran kawasan pengembangan wilayah perdagangan kota Bengkalis yaitu kawasan *waterfront* di pantai Andam dewi kota Bengkalis yang berupa data fisik maupun non fisik, serta potensi yang dimiliki oleh kawasan *waterfront* kota Bengkalis.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisikan kesimpulan tentang *sea side mall* dan perbedaannya dengan *shopping mall* pada umumnya, serta batasan-batasan dan anggapan terhadap hal-hal yang diluar disiplin ilmu arsitektur yang akan digunakan dalam Landasan Program Perencanaan Perancangan Arsitektur (LP3A) *Sea Side Mall* pada kawasan *Waterfront* Kota Bengkalis-Riau.

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menguraikan gambaran titik tolak pendekatan yang berkaitan dengan aspek fungsional, Arsitektural, Kontekstual, dan pendekatan Konsep Perancangan.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menguraikan tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan yang digunakan, dasar-dasar eksplorasi, program ruang untuk mendesain *Sea Side Mall*, serta penetapan tapak *Sea Side Mall* pada kawasan *waterfront*.

