



Landasan Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur

SHOPPING MALL DI JAKARTA BARAT

(Penekanan pada Optimalisasi Lahan)

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik

Diajukan oleh :

TEGUH PRASOJO

NIM L2B 606 068

Periode 33

April – September 2010

Kepada :

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

2010

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kegiatan perekonomian dan pembangunan di Indonesia yang dimotori kegiatan sektor industri sebagian besar terkonsentrasi di daerah urban yang struktur dan infrastrukturnya telah siap mendukung kegiatan tersebut.

Pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta selama enam tahun terakhir (2001-2007) tumbuh stabil di level 6,04 persen. Gubernur DKI Jakarta, Fauzi Bowo dalam sambutan tertulis yang dibacakan oleh Asisten Keuangan Pemprov DKI Jakarta, Sukri Bey pada acara Musyawarah Provinsi Kamar Dagang dan Industri (KADIN) DKI Jakarta, di Jakarta, Selasa [18/11] , mengatakan pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta merupakan yang tertinggi diantara kota-kota besar lain di Indonesia (harian *Berita Sore*, 19 November 2008).

Pertumbuhan tersebut ditopang oleh berkembangnya sentra-sentra bisnis dan perdagangan bertaraf internasional di seantero Jakarta. Untuk lebih membuka peluang bisnis dan investasi strategi pembangunan Jakarta diarahkan sebagai "*financial center*" di Indonesia. Hal itu didukung dengan terbentuknya pusat-pusat keuangan di kawasan segitiga emas yaitu Sudirman, Thamrin dan Kuningan. Dalam rangka menciptakan Jakarta sebagai kota tujuan wisata belanja, pemerintah mengadakan program "*Enjoy Jakarta*". Program ini salah satunya diadakan di pusat-pusat perbelanjaan yang terdapat di Jakarta untuk menarik wisatawan lokal dan mancanegara untuk berkunjung ke kota Jakarta.

Tidak hanya hal tersebut di atas perkembangan dalam segala bidang pun memberikan dampak semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat, kebutuhan semakin bertambah, serta sifat konsumerisme manusia semakin mengemuka. Pada awal tahun 90-an mulai marak dibangun pusat-pusat perbelanjaan (*shopping centre*) yang kemudian seiring dengan perkembangannya dipadukan dengan konsep hiburan (*entertainment*), yang selanjutnya memicu perkembangan *mall* dengan berbagai konsep-konsep yang berbeda. Terlihat perkembangan ketertarikan konsumen akan tempat-tempat *hang-out* lebih diminati daripada sekedar tempat belanja. Seperti juga *fashion*, *trend mall* mutakhir pun berulang pada konsep dimana secara primitif manusia mengangankan sebuah pusat keramaian karena pada hakikatnya manusia merupakan makhluk sosial yang memerlukan interaksi antar sesamanya untuk saling berkomunikasi. Akan tetapi kualitas kehidupan

masyarakat di daerah perkotaan semakin menurun sejalan dengan semakin berkurangnya ruang terbuka publik yang biasa digunakan untuk berinteraksi sosial antar sesama manusia.

Aktivitas penduduk cukup beragam dan menyebarnya fasilitas kota tanpa adanya pemisahan fungsi secara tegas dan pemanfaatan lahan yang tidak optimal, maka perlu untuk wilayah pusat kota dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi untuk mempunyai nilai ruang atau lahan yang tinggi, oleh karena itu intensifikasi lahan kota sebagai alternatif pemecahannya dengan mengembangkan horizontal kota maupun pemanfaatan lahan secara maksimal dan pengembangan vertikal. Memang dalam keragaman kegiatan kota menumbuhkan kompleksitas, kekayaan dan perbedaan kehidupan kota yang pada akhirnya akan menuntut adanya fasilitas kota yang mampu mendukungnya.

Pengembangan kawasan permukiman memerlukan penyediaan fasilitas-fasilitas umum. Dalam bidang perdagangan, pusat perbelanjaan dan rekreasi berupa *Shopping Mall* sangat diminati oleh masyarakat. *Shopping Mall* di kota Jakarta tumbuh sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir. Akan tetapi, pembangunan *Shopping Mall* di kota Jakarta belum tersebar merata dan cenderung jauh dari permukiman penduduk dan sebagian besar berada di pusat kota dan CBD (*Central Business District*). Hal ini yang menyebabkan kepadatan arus lalu-lintas di kawasan tersebut karena adanya mobilitas yang tinggi masyarakat dari tempat tinggal ke kawasan tertentu yang menyediakan fasilitas perdagangan umum.

Dilihat dari segi investasi, aktivitas sewa pada pasar pusat perbelanjaan di Jakarta sepanjang tahun 2009 ini tetap tumbuh positif meski lebih lambat dibandingkan tahun 2008. Penyerapan ruang ritel pun sepanjang kuartal empat 2009 lebih banyak datang dari pembukaan toko di pusat-pusat perbelanjaan yang selesai dibangun. Ditopang suku bunga yang terkontrol dan rupiah yang terus menguat, bisnis mall dan pusat belanja tahun 2010 akan lebih baik. Bisnis ini akan tumbuh sekitar enam persen. (*harian Rakyat Merdeka*, 17 Desember 2009).

Hasil riset P.T. Procon Indah menyebutkan tingkat okupansi pusat perbelanjaan di Jakarta akan tetap stabil di kisaran sekitar 77-79 persen hingga dua tahun mendatang. Analisis riset dari P.T. Cushman & Wakefield Indonesia (CWI), menyebutkan dengan dibukanya beberapa toko baru di pusat perbelanjaan yang sudah beroperasi di Jakarta, pada akhir Juni 2009 tingkat hunian rata-rata pasar pusat perbelanjaan meningkat tipis sebesar 1,0

persen dibandingkan angka kuartal lalu menjadi 77,9 persen, menyisakan ruang ritel kosong sebanyak 706.800 m². Berdasarkan survei AC Nielsen, sebanyak 93 persen masyarakat Indonesia senang berbelanja. Karena itu, potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Ibu Kota masih cukup baik, terlebih di wilayah yang belum memiliki pusat perbelanjaan (harian *Koran Jakarta*, 18 September 2009).

Kotamadya Jakarta Barat mempunyai potensi yang cukup besar, terutama di bidang industri dan perdagangan. Hal ini ditunjukkan dengan keberadaan sektor perdagangan, hotel dan restoran yang menempati urutan pertama dalam kontribusi sektor yang dominan terhadap PDRB Jakarta Barat. Sehingga Pemda merencanakan pembangunan sarana perdagangan untuk mendukung perekonomian kota dan memenuhi kebutuhan masyarakat Jakarta Barat. Sarana perdagangan tersebut diharapkan member nilai tambah sehingga merangsang pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di Jakarta Barat.

Arus urbanisasi yang sulit dibendung menyebabkan pertambahan penduduk yang sangat besar menyebabkan permintaan terhadap lahan jauh melebihi jumlah lahan yang tersedia. Kebutuhan untuk perumahan dan fasilitas umum bersaing dengan kebutuhan untuk bisnis, padahal luas lahan tidak bisa ditambah. Akibatnya harga lahan melonjak lebih cepat dan menjadi sangat tinggi.

Harga lahan di Jakarta terutama di wilayah Jakarta Barat yang kian hari semakin tinggi karena peningkatan kebutuhan penduduk akan tetapi lahan yang tersedia tetap atau tidak mengalami pertambahan. Hal ini memunculkan ide untuk mengoptimalkan lahan secara maksimal di tengah kota yang padat.

Berdasar pada latar belakang tersebut dalam upaya pemenuhan kebutuhan akan fasilitas pusat perbelanjaan modern yang sangat diminati oleh masyarakat sekaligus sebagai ruang terbuka publik untuk saling berinteraksi sosial yang kian berkurang di kota Jakarta khususnya di wilayah Jakarta Barat dan adanya isu tentang permasalahan keterbatasan lahan di wilayah Jakarta Barat, penulis menyimpulkan bahwa perlu adanya sebuah tempat yang dapat menampung kegiatan-kegiatan tersebut dalam satu area. Sebuah ide pembangunan *Shopping Mall* di Jakarta Barat dengan penekanan pada optimalisasi lahan yang sekaligus menjadi Ruang Terbuka Publik untuk tempat berinteraksi sosial antar masyarakat dan sebagai upaya untuk menyalahi keterbatasan lahan di perkotaan. Selain itu, untuk akses

pencapaian yang mudah bagi permukiman penduduk dan mengurangi kepadatan lalu-lintas di daerah pusat kota atau kawasan CDB, maka penulis memilih lokasi yang telah ada untuk dijadikan sebagai tapak terpilih.

1.2. Tujuan Dan Sasaran

Tujuan

Tujuan pembahasan ini adalah menciptakan suatu desain yang kreatif dan inovatif dalam rancangan *Shopping mall* di Jakarta Barat (penekanan pada Optimalisasi Lahan).

Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai adalah mendapatkan dasar - dasar perencanaan dan perancangan *Shopping mall* di Jakarta Barat yang meliputi aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek teknis, aspek kinerja dan aspek arsitektural.

1.3. Manfaat

Secara subjektif adalah guna memenuhi persyaratan Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan selanjutnya menjadi acuan dalam perancangan grafis *Shopping mall* di Jakarta Barat (penekanan pada Optimalisasi Lahan).

Secara obyektif adalah memberi pengetahuan mengenai masalah - masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu bangunan *Shopping mall* di Jakarta Barat sebagai pusat perbelanjaan modern yang peduli akan kualitas lingkungan sekaligus berfungsi sebagai ruang terbuka publik serta dapat menjadi acuan bagi pihak - pihak yang membutuhkan dalam proses perencanaan dan perancangan bangunan *Shopping Mall* yang sesuai dengan standar-standar yang telah ditetapkan tanpa meninggalkan kaidah-kaidah arsitektural.

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup substansial Ruang lingkup perencanaan dan perancangan *Shopping mall* di Jakarta Barat adalah bangunan massa tunggal (*single building*) yang mampu menampung kegiatan perdagangan, wisata belanja keluarga, rekreasi dan sosialisasi masyarakat.

Ruang lingkup spasial meliputi aspek kontekstual tapak terpilih dengan memperhatikan potensi, optimalisasi lahan, kendala dan prospek bagi berdirinya suatu bangunan *Shopping mall* di Jakarta Barat.

1.5. Metode Pembahasan

Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

1. **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
2. **Metode dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan membuat gambar dari kamera digital.
3. **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap *Shopping Mall* yang telah ada.

Selanjutnya dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Shopping Mall* di Jakarta Barat.

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika penyusunan penulisan ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang Latar Belakang, Tujuan dan Sasaran, Manfaat, Ruang Lingkup Pembahasan, Metode Pembahasan, Sistematika Pembahasan dan Alur Pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai teori-teori yang berkaitan langsung dengan *Shopping Mall* sebagai referensi yang relevan untuk mendukung perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* di Jakarta Barat (penekanan pada Optimalisasi Lahan). Serta menjelaskan tentang studi referensi pada objek *shopping mall* yang sudah ada di Jakarta untuk kemudian menjadikan rekomendasi dan referensi yang mendukung perencanaan dan perancangan.

BAB III TINJAUAN UMUM JAKARTA BARAT

Berisi tentang data fisik dan non fisik dari berbagai aspek terkait mengenai kondisi umum, tinjauan perekonomian, kebijakan pemerintah daerah, dan karakter masyarakat Jakarta Barat sebagai lokasi proyek.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan setelah mengerti permasalahan pada bab sebelumnya yang berfungsi membatasi pembahasan.

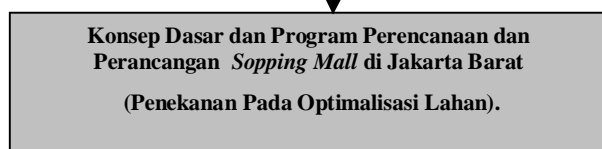
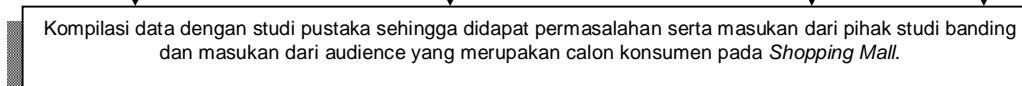
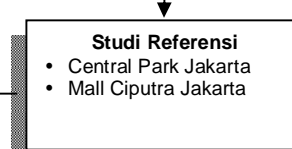
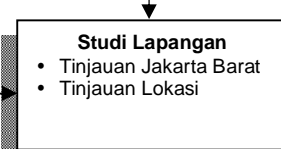
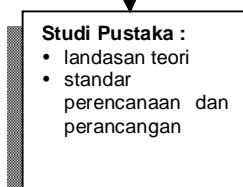
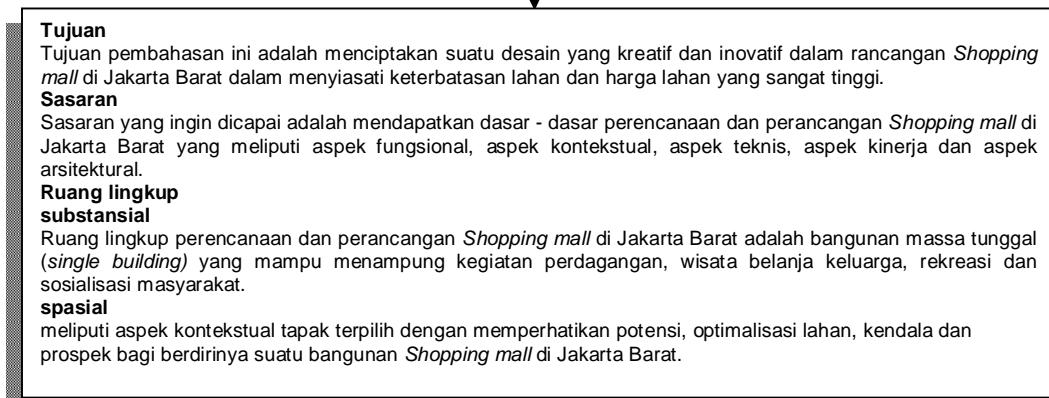
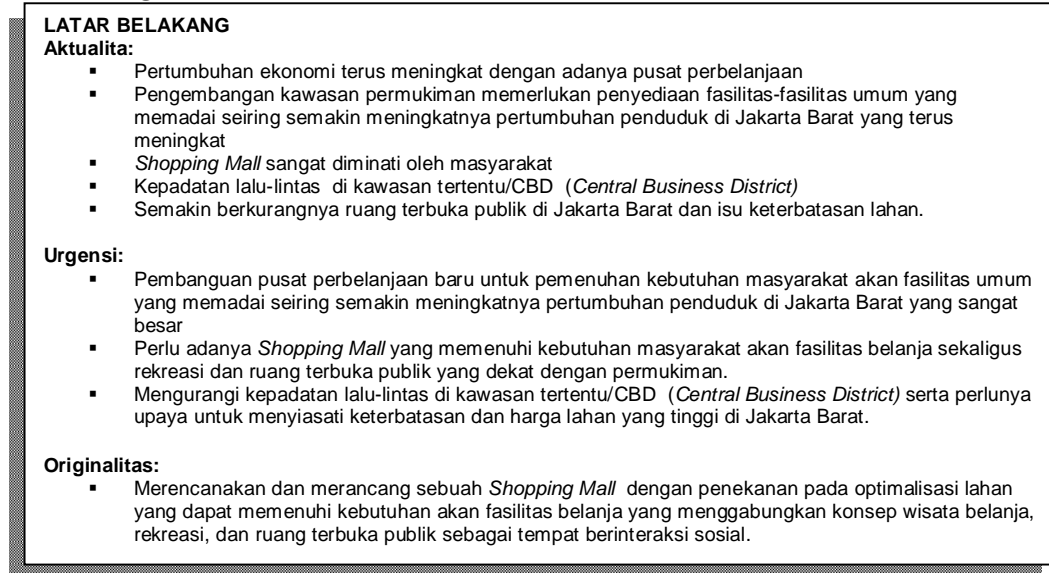
BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang Aspek fungsional (pelaku, jumlah pengelola, jumlah pengunjung, pendekatan aktivitas, pendekatan kebutuhan ruang, pendekatan program ruang), aspek kontekstual, kinerja, teknis serta arsitektural

BAB VI LANDASAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas mengenai program perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak terpilih dan konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan, konsep struktur dan utilitas bangunan.

1.7. ALUR PIKIR



KONDISI