



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**CIREBON SHOPPING MALL
PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR MODERN**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

DISUSUN OLEH :
VIKI AULIYA
L2B 002 258

Kepada
**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Kotamadya Cirebon merupakan salah satu kotamadya yang sangat berpotensi di Jawa Barat. Kota Cirebon secara geografis terletak pada posisi yang sangat strategis, karena menjadi simpul pergerakan antar kota/wilayah, seperti ; DKI Jakarta, Bandung, Indramayu, Kuningan, Sumber-Majalengka, dan Tegal (Jawa Tengah), dengan kata lain merupakan penghubung Jawa Barat dengan Jawa Tengah. Posisi strategis yang didukung oleh kelengkapan prasarana/sarana kota telah menjadikan daya tarik bagi tumbuh dan berkembangnya berbagai macam kegiatan pembangunan.

Berdasarkan karakteristik kota, peluang dan tantangan yang akan dihadapi Kota Cirebon di masa datang, Pemerintah Daerah bersama-sama masyarakat dan segenap komponen pelaku pembangunan lainnya sepakat untuk mengembangkan Kota Cirebon menjadi Kota Perdagangan dan Jasa. Rumusan kesepakatan ini tertuang dalam Visi Kota Cirebon sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2004 tentang Rencana Strategis Kota Cirebon 2004-2008 yaitu: Kota Cirebon menjadi Kota Perdagangan dan Jasa Yang Maju Tahun 2008.

Adanya beberapa rencana pembangunan besar-besaran di Wilayah III Cirebon, diantaranya pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati, Majalengka pada pertengahan tahun ini, dan pembangunan Pelabuhan Internasional di Kota Cirebon, serta pembangunan Jalan Tol yang menghubungkan Cirebon dan Bandung yang akan dilaksanakan pada beberapa waktu mendatang (*Radar Cirebon, 31 Maret 2006*). Secara tidak langsung, membuat Kota Cirebon menjadi kota yang cukup diperhitungkan di Jawa Barat. Hal ini terbukti dengan munculnya beberapa investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya di Kota Cirebon.

Bahkan ada tiga investor besar berdarah Tionghoa asal Jakarta yang tertarik berinvestasi di Kota Cirebon, hal ini dikarenakan Kota Cirebon merupakan daerah tingkat dua yang memiliki peredaran uang yang tinggi. Bahkan lebih tinggi dari sejumlah kota, provinsi di luar Jawa. Salah satu hal yang mempengaruhi adalah letak geografis yang berada di daerah utama lalu lintas Pantura (*Radar Cirebon, 23 Maret 2006*).

Sektor perdagangan selama ini memiliki kontribusi besar dalam memacu laju pertumbuhan ekonomi di Kota Cirebon, dimana sektor perdagangan menempati urutan kedua setelah industri pengolahan. Kondisi ini bisa dipahami dimana Kota Cirebon merupakan pusat perdagangan wilayah III Cirebon yang meliputi Kabupaten Kuningan, Kabupaten Cirebon, Kabupaten Majalengka, dan Kabupaten Indramayu. Selain itu letak Kota Cirebon berada pada jalur pantai utara yang menghubungkan Jawa Tengah, Bandung, dan Jakarta, sehingga memungkinkan adanya transaksi jual beli (perdagangan).

Selain sebagai pusat perdagangan, Cirebon juga berfungsi sebagai kota transit. Dimana Kota Cirebon terletak sebagai penghubung antara Jakarta, Bandung, dan Jawa Tengah, karena Kota Cirebon terletak pada jalur pantura (pantai utara) sebagai jalur utama perhubungan darat di Pulau Jawa. Dengan berfungsinya Kota Cirebon sebagai kota transit, maka banyak pendatang yang berkunjung maupun hanya sekedar transit yang membutuhkan sebuah tempat perbelanjaan sekaligus sebagai tempat rekreasi. Hal lain yang melatrbelakangi yaitu belum tersedianya tempat rekreasi yang berada ditengah Kota Cirebon. Yang biasanya masyarakat Kota Cirebon melakukan kegiatan rekreasi lebih memilih keluar kota dikarenakan di Kota Cirebon tidak tersedia tempat rekreasi yang memadai.

Dengan demikian Kota Cirebon disamping memerlukan sebuah pusat perbelanjaan, juga membutuhkan sebuah pusat rekreasi yang berada ditengah kota. Trend belanja sambil rekreasi sudah menjadi kecenderungan umum dalam masyarakat kita, terutama di kalangan remaja dan anak muda. Pembelanja masa kini mengharapkan pusat perbelanjaan yang menyediakan fasilitas yang jauh lebih beragam daripada fasilitas dasar yang dibutuhkan untuk pasar transaksi serta penjualan produk kebutuhan dan keinginan sehari-hari. Dampaknya, *shopping mall*, menjadi *platform* sosial untuk hiburan, untuk mencari inspirasi, untuk belajar, untuk bertemu oranglain, untuk melihat dan dilihat orang lain. Shopping mall menjadi indikator trend mode dan gaya hidup terbaru. Shopping mall semakin menunjukkan peranannya sebagai tempat yang ramai dikunjungi orang, cenderung memberi daya tarik yang memberi rasa aman, nyaman dan berkembang sebagai sarana rekreasi yang menguntungkan. Sebab berbelanja merupakan aktifitas sosial, dan sudah menjadi kebutuhan setiap orang.

1. 2. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penyusunan laporan perancangan ini adalah untuk mendapatkan dan merumuskan permasalahan sehingga diperoleh data yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Cirebon Shopping Mall* sebagai pusat perbelanjaan dengan aktifitas belanja yang nyaman dengan unsur rekreasi didalamnya.

Sasaran yang hendak dicapai adalah menyusun dan merumuskan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur untuk bangunan *Cirebon Shopping Mall* dengan didasari kebutuhan akan fasilitas perbelanjaan yang didukung rekreasi bagi warga kota.

1. 3. Ruang Lingkup Pembahasan

1. 3. 1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan *Cirebon Shopping Mall* dititikberatkan pada perencanaan sebuah *Shopping Mall* yang mampu mewartakan kebutuhan masyarakat Kota Cirebon khususnya, yang semakin meningkat. Mengingat *Mall* yang ada sekarang ini dirasakan kurang mampu menampung para pengunjung yang terus meningkat. Selain itu, keberadaan *mall* yang representatif, yang sesuai dengan keinginan masyarakat masih kurang, sampai saat ini hanya ada satu *mall* yang memenuhi hal tersebut. Oleh karena itu, dibutuhkan tambahan *mall* yang dapat menampung aspirasi tersebut. Sasaran pelayanan *Cirebon Shopping Mall* yaitu wilayah III Cirebon pada umumnya dan Kota Cirebon pada khususnya. Tetapi, tidak menutup kemungkinan apabila nantinya berkembang menjadi shopping mall yang lebih luas pelayanannya.

1. 3. 2. Ruang Lingkup Spasial

Cirebon Shopping Mall merupakan bangunan perdagangan (komersil), untuk Kota Cirebon bangunan yang bersifat perdagangan ditempatkan pada BWK II. Persyaratan untuk merencanakan dan merancang shopping mall secara umum antara lain, lokasi sebaiknya berada di kawasan perdagangan, lokasi mudah diacapai, kondisi topografi harus mendukung perencanaan dari segi konstruksi dan ekonomi, tersedia jaringan transportasi dan utilitas yang memadai.

Secara geografis BWK II dibatasi wilayah administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kelurahan Kejaksan
- Sebelah Selatan : Kelurahan Kecapi
- Sebelah Timur : Kelurahan Panjunan
- Sebelah Barat : Kabupaten Cirebon

1. 4. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang diterapkan adalah metode deskriptif analisis, yaitu metode pembahasan dengan memaparkan, baik data literatur, wawancara, maupun data lapangan, yang digabungkan dan dianalisa untuk memperoleh rumusan yang mendukung tujuan pembahasan.

Untuk mendapatkan data-data, baik data primer maupun data sekunder yang mendukung dan relevan untuk penyusunan perencanaan dan perancangan bangunan *Cirebon Shopping Mall* ini, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

1. Studi literatur / kepustakaan, yaitu metode pengumpulan data maupun peta dari sumber-sumber yang terkait dan tertulis.
2. Survey dan dokumentasi, yaitu metode pengumpulan data dengan pengambilan gambar-gambar dan pengamatan secara langsung di lapangan.
3. Wawancara, dilakukan dengan narasumber terkait.

Dari metode-metode tersebut didapat suatu acuan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

1. 5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dengan urutan sebagai berikut ini :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang pembahasan, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan, alur pikir pembahasan.

- BAB II TINJAUAN SHOPPING MALL
Berisi tentang tinjauan pustaka mengenai pengertian, sejarah, karakteristik, pengguna, aktifitas, pengelolaan dan pemilikan, dan lingkup pelayanan, serta studi banding.
- BAB III TINJAUAN KOTA CIREBON
Berisi kajian tentang tinjauan Kota Cirebon.
- BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN
Berisi tentang batasan dan anggapan dalam perencanaan dan perancangan *Cirebon Shopping Mall*.
- BAB V PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR
Berisi tentang pendekatan dalam program perencanaan dan perancangan, meliputi pendekatan aspek fungsional, konstektual, kinerja, teknis, dan arsitektural, pendekatan program ruang, serta pendekatan lokasi tapak.
- BAB V LANDASAN KONSEPTUAL DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN
Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan, program ruang serta penentuan lokasi dan tapak.