

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tangerang merupakan salah satu kota yang disebut dengan kota satelit Jakarta. Menurut Budihardjo (1997) kota satelit dan kota yang dipromosikan dengan sebutan kota mandiri, sejak semula dimaksudkan untuk ikut memecahkan masalah yang dihadapi kota besar dan kota raya (metropolis). Lokasi Tangerang yang berada disebelah barat ibukota Indonesia membuat perekonomian di Tangerang ikut meningkat. Peningkatan perekonomian tersebut juga mempengaruhi Kabupaten Tangerang. Badan Pusat Statistik dalam sensus penduduk tahun 2012 menyebutkan bahwa terdapat 56,57% dari 690 ribu keluarga di Kabupaten Tangerang yang telah mencapai kesejahteraan. Hal ini membuktikan bahwa Kabupaten Tangerang merupakan kota yang sedang berkembang. Hasil Sensus Penduduk 2010 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Tangerang mencapai 2,83 juta orang, terdiri dari 1,45 juta laki-laki dan 1,38 juta perempuan. Persentase penduduk Tangerang pada tahun 2010 mencapai 27 persen dari total penduduk Banten yang berjumlah 10,63 juta orang. Bila dibandingkan dengan kabupaten lainnya, Tangerang adalah kabupaten dengan populasi tertinggi pertama di Banten, diikuti Kota Tangerang (17 persen), Serang (13 persen), Kota Tangsel (12 persen), Lebak (11 persen), Pandeglang (11 persen), Kota Serang (5 persen) dan terendah Kota Cilegon (4 persen). Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Tangerang pertahun selama sepuluh tahun terakhir yakni dari tahun 2000-2010 sebesar 3,77 persen lebih tinggi bila dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan penduduk Banten yang hanya 2,78 persen per tahun. Dengan luas wilayah Kabupaten Tangerang sekitar 959,61 kilo meter persegi yang didiami oleh 2.834.376 orang maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk Tangerang adalah sebanyak 2.954 orang per kilo meter persegi. Dan menurut Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Tangerang Tahun 2005-2025 Jumlah penduduk Tangerang sampai dengan dua puluh tahun kedepan akan tumbuh dengan rata-rata 2,65% pertahun sehingga diperkirakan pada 2028 mencapai 5.297.925 jiwa.

Pembangunan besar-besaran yang terdapat di Kabupaten Tangerang memunculkan berbagai jenis fasilitas. Dengan terdapatnya berbagai fasilitas yang terbangun, hal tersebut mempengaruhi gaya hidup masyarakatnya. Untuk mewadahi gaya hidup yang berkembang, maka munculah tempat-tempat modern seperti pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan merupakan tempat atau wadah yang dapat menampung *social needs* dan dapat juga dimanfaatkan sebagai tempat hiburan (rekreasi), mengobrol atau hanya sekedar berjalan-jalan. Pada awalnya pusat perbelanjaan diperuntukan untuk berbelanja. Namun seiring perkembangan zaman, fungsi pusat perbelanjaan tidak lagi sebagai tempat berbelanja, tetapi sudah merupakan tempat rekreasi. Maka pembangunan suatu pusat perbelanjaan saat ini tidak hanya menyediakan unit toko yang lengkap, melainkan juga harus dapat memberi kesan yang menyenangkan dan menarik dari segi arsitektur interiornya.

Maka dari uraian diatas, Tangerang membutuhkan tempat yang dapat mewadahi kegiatan berbelanja sekaligus menjadi tempat rekreasi warga. Diharapkan kehadiran Mall di Kabupaten Tangerang dengan konsep City Walk dapat menjadikan ikon baru di Tangerang.

## 1.2 Tujuan dan Sasaran

- Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Mall di Kabupaten Tangerang dengan konsep City Walk sebagai fasilitas untuk mewadahi kegiatan gaya hidup dan rekreasi masyarakat Tangerang dengan penekanan desain Arsitektur Modern.

- Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah bangunan Mall di Kabupaten Tangerang berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

## 1.3 Manfaat

- Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses penyusunan LP3A dan Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

- Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Mall di Kabupaten Tangerang dengan konsep City Walk, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

## 1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan Mall di Kabupaten Tangerang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

## 1.5 Metode Pembahasan

Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

- Metode Deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.

- Metode Dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
- Metode Komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan pusat perbelanjaan di suatu kota yang sudah ada.

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 bangunan Mall di Kabupaten Tangerang.

## 1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Mall di Kabupaten Tangerang dengan konsep City Walk adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Mall di Kabupaten Tangerang, tinjauan mall, tinjauan city walk, tinjauan penekanan desain Arsitektur Modern, serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

### **BAB III TINJAUAN KABUPATEN TANGERANG**

Membahas tentang tinjauan Kabupaten Tangerang berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kabupaten Tangerang.

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Membahas mengenai hasil akhir dari tinjauan pada bab sebelumnya serta memberikan batasan akan kriteria yang akan dilakukan dalam proses perancangan dan perencanaan.

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MALL DI KABUPATEN TANGERANG DENGAN KONSEP CITY WALK**

Berisi tentang kajian maupun analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek arsitektural.

### **BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MALL DI KABUPATEN TANGERANG DENGAN KONSEP CITY WALK**

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Mall di Kabupaten Tangerang dengan Konsep City Walk dengan penekanan desain Arsitektur Modern.

1.7 Alur Pikir

