

TUGAS AKHIR 135



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Beachwalk Mall di Tanjung Pandan, Belitung
Penekanan Desain Green Architecture

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik*

Oleh :

EGIN SETYA EFENDI NASUTION
21020112120008

Dosen Pembimbing Utama :
Ir. Budi Sudarwanto, M.Si

Dosen Pembimbing Kedua :
DR. Ir. Erni Setyowati, MT

Dosen Penguji :
Resza Riskiyanto, ST, MT

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2016

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Semarang, 23 September 2016



NAMA : Egin Setya Efendi Nasution
NIM : 21020112120008

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

Nama : Egin Setya Efendi Nasution
NIM : 21020112120008
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur
Judul : *Beachwalk Mall* di Tanjung Pandan, Belitung

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik / S1 pada Jurusan / Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Budi Sudarwanto, M.Si



(.....)

Pembimbing II : DR. Ir. Erni Setyowati, MT



(.....)


Penguji : Resza Riskiyanto, ST, MT



(.....)

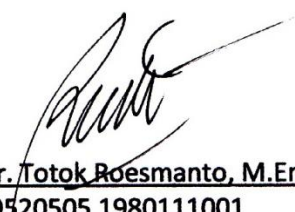
Semarang, 23 September 2016

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Ph.D
NIP. 197402231997021001

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP. 19520505 1980111001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Egin Setya Efendi Nasution
NIM : 21020112120008
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Beachwalk Mall di Tanjung Pandan, Belitung

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 23 September 2016

Yang menyatakan,



(Egin Setya Efendi Nasution)

ABSTRAK***Beachwalk Mall di Tanjung Pandan, Belitung***

Oleh : Egin Setya Efendi Nasution, Budi Sudarwanto, Erni Setyowati

Tanjung Pandan adalah kota terbesar sekaligus menjadi ibukota kabupaten Belitung. Tanjung Pandan juga merupakan pusat kegiatan perekonomian Belitung yang berpusat pada perdagangan, perhotelan, restoran dan pusat pendidikan walaupun luas wilayahnya hanya 16,5% dari total luas Belitung, dengan pertumbuhan ekonominya cenderung meningkat dan stabil tiap tahunnya.

Seiring meningkatnya kegiatan perekonomian khususnya dalam sektor perdagangan seringkali tidak disertai dengan pengadaan wadah yang ideal, menyangkut kondisi bangunan, suasana dan lokasi yang tidak sesuai dengan kegiatan tersebut. Fungsi perbelanjaan sepanjang jalan (shopping streets) yang dijumpai di Belitung khususnya Tanjung Pandan dirasa masih kurang memberi kenyamanan dan kebebasan untuk berbelanja berbagai macam kebutuhan. Pengadaan pusat perbelanjaan memiliki fungsi yang lebih efektif terhadap kebutuhan lahan yang semakin sempit dan menunjang fungsi kawasan dalam kaitannya pengembangan Central Business District.

Dalam mengikuti perkembangan zaman, fungsi pusat perbelanjaan tidak lagi sekedar sebagai tempat berbelanja, tetapi sudah menjadi tempat rekreasi. Tanjung Pandan memiliki potensi wisata pantai yang akan terus dikembangkan, yaitu Pantai Tanjung Pendam. Saat ini pusat perbelanjaan di Tanjung Pandan lebih berorientasi ke pusat kota. Untuk kebutuhan wisata pantai masih mengandalkan minimarket dan pedagang eceran yang hanya melayani kebutuhan primer. Apabila dilihat dari segi bisnis dan investasi, pengadaan mall di kawasan Pantai Tanjung Pendam dapat menjadi suatu peluang sekaligus penunjang potensi wisata pantai dalam hal kebutuhan perbelanjaan dan rekreasi. Terlebih lagi, Pantai Tanjung Pendam berada di lokasi yang berdekatan dengan pusat kota yang mudah diakses.

Beachwalk Mall, adalah sebuah tempat perbelanjaan sekaligus tempat rekreasi pantai yang belum ada di Belitung. Dengan lokasi yang berada di kawasan pengembangan Central Business District dan menjadi kawasan wisata, Beachwalk Mall ini diharapkan mampu memenuhi kebutuhan berbelanja sekaligus rekreasi bagi warga Belitung maupun wisatawan.

Kata Kunci : *Beachwalk Mall, Tanjung Pandan, Belitung, Pantai Tanjung Pendam.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir dengan judul "**Beachwalk Mall di Tanjung Pandan, Belitung**" yang diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi S1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

Adapun laporan ini telah diselesaikan semaksimal mungkin dan tentunya dengan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Allah SWT
2. Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan moril serta doa selama penyusunan Tugas Akhir.
3. Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Ph.D selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
4. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng selaku Ketua Prodi S1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
5. Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku Dosen Koordinator Tugas Akhir Periode 135;
6. Ir. Budi Sudarwanto, M.Si selaku Dosen Pembimbing Utama;
7. DR. Ir. Erni Setyowati, MT selaku Dosen Pembimbing Kedua;
8. Resza Riskiyanto, ST, MT selaku Dosen Penguji;
9. Teman-teman TA 135 dan teman-teman angkatan 2012 JAFT yang telah memberikan semangat dan motivasi.
10. Dan semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan untuk perbaikan dan penyusunan selanjutnya.

Akhir kata penulis berharap semoga laporan ini bermanfaat bagi penulis sendiri maupun bagi pihak-pihak lain yang berkenan.

Semarang, 23 September 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	3
1.2.1. Tujuan.....	3
1.2.2. Sasaran	3
1.3. Manfaat	3
1.3.1. Subjektif.....	3
1.3.2. Objektif	3
1.4. Ruang Lingkup	3
1.5. Metode Pembahasan	3
1.6. Sistematika Pembahasan	4
1.7. Alur Pikir	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum <i>Shopping Mall</i>	6
2.1.1. Pengertian <i>Shopping Mall</i>	6
2.1.2. Sejarah Perkembangan <i>Shopping Mall</i>	7
2.1.3. Jenis-Jenis Pusat Perbelanjaan	7
2.2. Karakteristik Fisik <i>Shopping Mall</i>	8
2.2.1. Prinsip-Prinsip <i>Mall</i>	8
2.2.2. Jenis-jenis <i>Mall</i>	8
2.2.3. Elemen- elemen dalam <i>Mall</i>	9
2.2.4. Penataan (<i>Lay-out</i>) <i>Shopping Mall</i>	10

2.2.5.	Pengelompokan Zona Penjualan dalam <i>Shopping Mall</i>	11
2.2.6.	Dimensi <i>Mall</i>	12
2.2.7.	Sistem Sirkulasi <i>Mall</i>	12
2.3.	Karakter Non Fisik <i>Shopping Mall</i>	14
2.3.1.	Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan	14
2.3.2.	Pengelompokan Individu.....	15
2.3.3.	Pengelompokan Kegiatan.....	16
2.3.4.	Pengelolaan dan Kepemilikan	16
2.3.5.	Jenis Penjualan	17
2.3.6.	Perbandingan Area dalam <i>Mall</i>	17
2.3.7.	Kriteria pemilihan lokasi.....	18
2.3.8.	<i>Mall</i> dan Wisata Pantai	18
2.4.	Tinjauan Arsitektur Hijau (<i>Green Architecture</i>).....	19
2.4.1.	Pengertian <i>Green Architecture</i>	19
2.4.2.	Prinsip-prinsip <i>Green Architecture</i>	19
2.5.	Studi Banding	21
2.5.1.	<i>Beachwalk Shopping Center</i> Bali	21
2.5.2.	<i>Discovery Shopping Mall</i> Bali	28
2.6.	Hasil Studi Banding.....	34
2.7.	Tinjauan Umum <i>Beachwalk Mall</i>	37
2.7.1.	Defenisi <i>Beachwalk Mall</i>	38
2.7.2.	Jenis dan Klasifikasi <i>Beachwalk Mall</i> Sebagai Pusat Perbelanjaan	38
2.7.3.	Tujuan.....	39
2.7.4.	Fungsi-fungsi	39
2.7.5.	Fasilitas dalam <i>Beachwalk Mall</i>	39
2.7.6.	Prinsip Desain.....	40
BAB III TINJAUAN DATA		
3.1.	Tinjauan Umum Wilayah Kabupaten Belitung	42
3.1.1.	Letak dan Keadaan Geografis.....	42
3.1.2.	Keadaan Topografi	43
3.1.3.	Keadaan Klimatologi.....	44
3.1.4.	Keadaan Demografi	44
3.1.5.	Perkembangan Perekonomian	44

3.1.6.	Pariwisata	46
3.1.7.	Kebijakan Tata Ruang Wilayah	48
3.2.	Tinjauan Khusus Tanjung Pandan.....	49
3.2.1.	Keadaan Geografis dan Luas Wilayah	49
3.2.2.	Potensi Wilayah.....	49
3.2.3.	Tinjauan Pusat Perbelanjaan di Tanjung Pandan	51
BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN		
4.1.	Kesimpulan	52
4.2.	Batasan.....	52
4.3.	Anggapan.....	53
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN <i>BEACHWALK MALL</i>		
5.1.	Dasar Pendekatan	54
5.2.	Pendekatan Aspek Fungsional.....	54
5.2.1.	Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas	54
5.2.2.	Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	57
5.2.3.	Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang.....	59
5.2.4.	Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang	59
5.2.4.1.	Pendekatan Kebutuhan Luas Lantai Perdagangan di Kabupaten Belitung	60
5.2.4.2.	Pendekatan Kapasitas	61
5.2.4.3.	Pendekatan Besaran Ruang.....	65
5.2.4.4.	Rekapitulasi Luas Berdasarkan Pendekatan Besaran Ruang.....	74
5.2.5.	Pendekatan Sirkulasi	75
5.3.	Pendekatan Aspek Kontekstual.....	76
5.3.1.	Kriteria Pemilihan Lokasi	76
5.3.2.	Alternatif Tapak.....	76
5.4.	Pendekatan Aspek Kinerja.....	79
5.4.1.	Sistem Mekanikal	79
5.4.2.	Sistem Elektrikal	82
5.5.	Pendekatan Aspek Teknis.....	83
5.5.1.	Sistem Struktur.....	83
5.5.2.	Sistem Modul.....	84
5.6.	Pendekatan Aspek Arsitektural	85
BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN <i>BEACHWALK MALL</i>		

6.1.	Program Dasar Perencanaan.....	86
6.1.1.	Program Ruang.....	86
6.1.2.	Luas dan Besaran Tapak Terpilih.....	91
6.2.	Konsep Dasar Perancangan.....	94
6.2.1.	Aspek Kinerja.....	94
6.2.2.	Aspek Teknis.....	95
6.2.3.	Aspek Arsitektural.....	95
	DAFTAR PUSTAKA.....	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir	5
Gambar 2.1 Sistem retail dengan banyak koridor	10
Gambar 2.2 Sistem retail Plaza	10
Gambar 2.3 Sistem mall	11
Gambar 2.4 Pola Peletakan Generator Mall	11
Gambar 2.5 One Way Service Road	13
Gambar 2.6 One Way Service Road to Shops	13
Gambar 2.7 Sistem T	13
Gambar 2.8 Pola loading deck	14
Gambar 2.9 Tapak Plan Beachwalk Kuta Bali	21
Gambar 2.10 Tampilan Bangunan Beachwalk Shopping Center Bali	22
Gambar 2.11 Suasana Indoor dan Outdoor Beachwalk Kuta Bali	22
Gambar 2.12 Basement Floor Plan Beachwalk Kuta Bali	24
Gambar 2.13 L1 Floor Plan Beachwalk Kuta Bali	24
Gambar 2.14 L2 Floor Plan Beachwalk Kuta Bali	24
Gambar 2.15 L3 Floor Plan Beachwalk Kuta Bali	25
Gambar 2.16 Pedestrian ways Beachwalk Kuta Bali	25
Gambar 2.17 Retail yang menghadap ke koridor	25
Gambar 2.18 Parkir di depan jalan Pantai Kuta	26
Gambar 2.19 Signage Beachwalk Kuta Bali	26
Gambar 2.20 Taman Rekreasi Beachwalk Kuta Bali	26
Gambar 2.21 Atrium Beachwalk Kuta Bali	27
Gambar 2.22 Tapak Plan Discovery Shopping Mall Bali	28
Gambar 2.23 Tampilan Bangunan Discovery Shopping Mall Bali	29
Gambar 2.24 Suasana Indoor dan Outdoor Discovery Shopping Mall Bali	29
Gambar 2.25 Fasilitas Beach Club di Discovery Shopping Mall Bali	30
Gambar 2.26 Basement Floor Plan Discovery Shopping Mall Bali	31
Gambar 2.27 L1 Floor Plan Discovery Shopping Mall Bali	31
Gambar 2.28 L2 Floor Plan Discovery Shopping Mall Bali	32
Gambar 2.29 L3 Floor Plan Discovery Shopping Mall Bali	32
Gambar 2.30 Pedestrian ways Discovery Shopping Mall Bali	33
Gambar 2.31 Retail yang menghadap ke koridor	33
Gambar 2.32 Atrium Discovery Shopping Mall Bali	34
Gambar 3.1 Peta Wilayah Kab. Belitung	42
Gambar 3.2 Peta pembagian wilayah Kab. Belitung	43
Gambar 3.3 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kab. Belitung Th. 2005-2012(persen)	45
Gambar 3.4 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kab. Belitung, Prov. Kep. Bangka Belitung & Nasional Th. 2010-2012	45
Gambar 3.5 Peta Wilayah Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Belitung	46
Gambar 3.6 Peta Rencana Pola Ruang Kab. Belitung	49
Gambar 3.7 Indeks Atraksi Wisata Kab. Belitung	50
Gambar 3.8 Sunset Tanjung Pendam yang khas dengan siluet Pulau Kalimoa	50
Gambar 5.1 Struktur Organisasi Pengelola Beachwalk Mall	56
Gambar 5.2 Hubungan Kelompok Ruang	59

Gambar 5.3 Standar Ruang Makan.....	63
Gambar 5.4 Sirkulasi Ruang.....	75
Gambar 5.5 Alternatif Tapak 1	77
Gambar 5.6 Alternatif Tapak 2	77
Gambar 5.7 Alternatif Tapak 3	78
Gambar 6.1 Lokasi Tapak Terpilih.....	92
Gambar 6.2 Lokasi Tapak dengan Pusat Kota Tanjung Pandan	92
Gambar 6.3 Lingkungan Sekitar Tapak	93

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pertumbuhan Ekonomi Per Sektor Kab. Belitung Tahun 2011	1
Tabel 2.1 Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan	14
Tabel 2.2 Tipe Pusat Perbelanjaan	15
Tabel 2.3 Daftar tenant Beachwalk Kuta Bali	23
Tabel 2.4 Kelompok Kegiatan di Beachwalk Shopping Center Bali.....	28
Tabel 2.5 Daftar tenant Discovery Shopping Mall Bali	30
Tabel 2.6 Kelompok Kegiatan di Discovery Shopping Mall Bali	34
Tabel 2.7 Hasil Studi Banding	37
Tabel 3.1 Jumlah Desa, Luas Daerah, Penduduk & Kepadatan Penduduk Di Kab. Belitung Th. 2013	44
Tabel 3.2 Pertumbuhan Ekonomi Kab. Belitung Tahun 2011-2012.....	46
Tabel 3.3 Jumlah Wisatawan yang berkunjung ke Kab. Belitung	47
Tabel 3.4 Daftar pusat perbelanjaan Kab. Belitung	51
Tabel 5.1 Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	59
Tabel 5.2 Jumlah Penduduk Kab. Belitung	60
Tabel 5.3 Banyaknya Pengunjung Mall (Objek Studi Banding).....	61
Tabel 5.4 Persentase Kegiatan Pengunjung di Beachwalk Mall	62
Tabel 5.5 Jumlah Pengelola Beachwalk Mall	64
Tabel 5.6 Luasan Retail Store	65
Tabel 5.7 Luasan Main Anchor	68
Tabel 5.8 Total Luas Area Perdagangan	68
Tabel 5.9 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola (Kegiatan Utama)	70
Tabel 5.10 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola (Kegiatan Sekunder)	70
Tabel 5.11 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola (Kegiatan Tersier)	71
Tabel 5.12 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola.....	71
Tabel 5.13 Luasan Kelompok Aktivitas Pelengkap.....	71
Tabel 5.14 Luasan Kelompok Aktivitas Pelayanan	72
Tabel 5.15 Luasan Kelompok Aktivitas Pendukung	73
Tabel 5.16 Total Luas Area Non Perdagangan	73
Tabel 5.17 Luasan Kelompok Aktivitas Parkir	74
Tabel 5.18 Rekapitulasi Luas Kebutuhan Ruang	74
Tabel 5.19 Luas Lantai Dasar	75
Tabel 5.20 Kriteria Penilaian Tapak	76
Tabel 5.21 Penilaian Alternatif Pemilihan Lokasi Tapak	78
Tabel 6.1 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Utama.....	88
Tabel 6.2 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Pengelola	89
Tabel 6.3 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Pelengkap	89
Tabel 6.4 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Pelayanan	90
Tabel 6.5 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Pendukung	90
Tabel 6.6 Total Luas Lantai Kelompok Aktivitas Parkir	91
Tabel 6.7 Total Luas Lantai Bangunan	91
Tabel 6.8 Total Luas Lantai Dasar Bangunan	91