

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanjung Pandan adalah kota terbesar sekaligus menjadi ibukota kabupaten Belitung. Tingkat pertumbuhan dan kepadatan penduduk antar kecamatan di Belitung sangat bervariasi. Hal ini disebabkan penyebaran penduduk yang tidak merata, dimana permukiman penduduk terkonsentrasi di Taniung Pandan, dengan kepadatan penduduk sebesar 258 jiwa/km² sehingga memiliki kepadatan penduduk yang paling tinggi. Kecamatan 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.

Sektor	Pertumbuhan (%)
1. Pertanian	2,68
2. Pertambangan	2,77
3. Industri Pengolahan	7,35
4. Listrik, Gas dan Air	3,6
5. Bangunan	9,56
6. Perdagangan, Hotel & Restoran	8,62
7. Pengangkutan & Komunikasi	6,98
8. Keuangan, Persewaan, dan Jasa Perusahaan	8,02
9. Jasa-jasa	8,14
PDRB Kab. Belitung	6,24

Tabel 1.1 Pertumbuhan Ekonomi Per Sektor Kab. Belitung Tahun 2011

Sumber : BPS Kab. Belitung

Pada tahun 2011, terjadi peningkatan pertumbuhan ekonomi di semua sektor, khususnya di sektor bangunan dan sektor perdagangan, hotel dan restoran, kedua sektor ini merupakan sektor terbesar yang menjadi kuda pacu perekonomian Kabupaten Belitung (*Potret Belitung, 2013*). Sektor perdagangan memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan daerah Kabupaten Belitung. Hal ini sangat potensial dimana fasilitas-fasilitas penunjang sektor perdagangan dan jasa seharusnya dapat terus ditingkatkan. Fasilitas seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, dan kawasan industri akan terus tumbuh di Kabupaten Belitung terutama di Tanjung Pandan, karena ibukota Kabupaten Belitung ini menjadi kawasan pengembangan *Central Business District (RTRW Kab. Belitung Th. 2014-2034)*.

Pusat perbelanjaan dan pusat bisnis di Tanjung Pandan menjadi komponen perputaran ekonomi Kabupaten Belitung (*Potret Belitung, 2013*). 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. Sampai 2016 ini, pusat perbelanjaan yang ada di Belitung masih berupa pasar tradisional dan pertokoan yang belum tertata dengan baik. Selain itu, 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.

Keadaan penduduk di Kabupaten Belitung saat ini mengalami kemajuan yang pesat dikarenakan banyaknya pendatang dari luar daerah yang mencari pekerjaan kemudian menetap di Pulau Belitung ini. Pembangunan di Kabupaten Belitung yang semakin berkembang merupakan faktor pendorong para pendatang. Pembangunan yang terus berkembang di Belitung memunculkan berbagai jenis fasilitas dimana ikut mempengaruhi gaya hidup dan kebutuhan masyarakatnya. Untuk mewadahi gaya hidup yang berkembang, maka muncul tempat-tempat modern seperti pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan merupakan tempat 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 dalam mengikuti perkembangan zaman, fungsi pusat perbelanjaan tidak lagi sekedar 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 arsitekturnya.

Dewasa ini, konsep berbelanja dan rekreasi dalam satu wadah berupa *shopping mall* merupakan suatu kebutuhan masyarakat. Sehingga diperlukan suatu sarana perbelanjaan yang ideal sesuai standar-standar yang telah ditentukan, baik dari segi pencapaian ataupun faktor pendukung lainnya. Berdasarkan kondisi pusat perbelanjaan yang telah ada selama ini maka perencanaan pusat perbelanjaan dan hiburan merupakan salah satu alternatif perwujudan wadah pusat perbelanjaan yang nyaman dan juga sebagai tempat rekreasi berskala wilayah. Selain itu pengadaan pusat perbelanjaan 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, serta menunjang fungsi kawasan dalam kaitannya pengembangan *Central Business District*.

Tanjung Pandan memiliki potensi wisata pantai yang akan terus dikembangkan dan direncanakan dengan baik, yaitu Pantai Tanjung Pendam. Saat ini di Tanjung Pandan, pusat perbelanjaan 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 Pantai Tanjung Pendam dapat menjadi suatu peluang yang menguntungkan sekaligus penunjang potensi wisata pantai di Tanjung Pandan 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 serta dapat menjadi *icon* baru di Kabupaten Belitung yang kaya akan potensi wisata pantainya.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan *Beachwalk Mall Tanjung Pandan* sebagai fasilitas pusat perbelanjaan serta rekreasi bagi warga Belitung maupun para pendatang yang diharapkan menjadi salah satu alternatif yang berbeda dari pusat perbelanjaan dan wisata yang sudah ada di Kabupaten Belitung.

1.2.2. Sasaran

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

1.3. Manfaat

1.3.1. 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.

1.3.2. Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *Beachwalk Mall*, 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 *Beachwalk Mall di Tanjung Pandan Belitung* yang meliputi kegiatan niaga, kegiatan rekreasi serta kegiatan lain yang mendukung, 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

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. 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 dokumentasi data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.
- **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 *Shopping Mall*.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Beachwalk Mall di Tanjung Pandan Belitung* 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 *Shopping Mall*, tinjauan teoritis mengenai standar-standar perancangan ruang, tinjauan studi banding *Shopping Mall* yang menerapkan konsep serupa, hasil studi banding, dan tinjauan umum mengenai *Beachwalk Mall* yang merupakan hasil kesimpulan dan sintesa data dari studi literatur dan studi objek sejenis.

BAB III TINJAUAN DATA

Membahas tentang tinjauan Kabupaten Belitung berupa data-data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah, dan tinjauan khusus Kecamatan Tanjung Pandan. Selain itu juga terdapat pembahasan mengenai potensi pariwisata dan tinjauan pusat perbelanjaan yang ada di Tanjung Pandan, Belitung.

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 perencanaan dan perancangan.

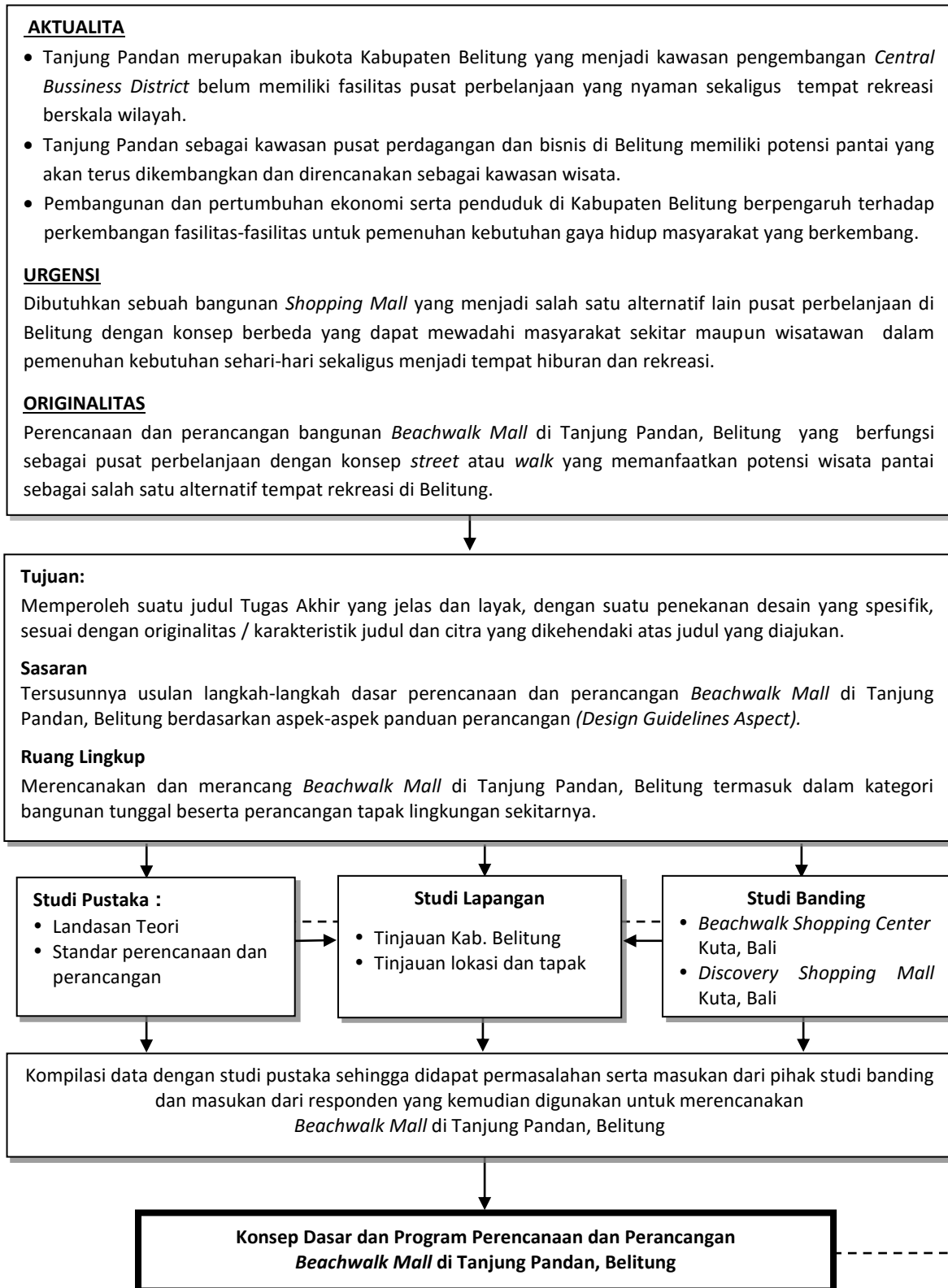
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BEACHWALK MALL

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

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BEACHWALK MALL

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Beachwalk Mall* di Tanjung Pandan, Belitung.

1.7. Alur Pikir



F
E
E
D
B
A
C
K

Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir
Sumber : Pemikiran Penulis, 2016