

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada zaman sekarang Pusat Perbelanjaan sudah menjadi Life Style bagi setiap kaum urban. Pusat Perbelanjaan tidak hanya untuk berbelanja akan tetapi banyak orang pada saat ini melakukan pertemuan penting di pusat perbelanjaan di ibukota.

Perkembangan Pusat Perbelanjaan terus mengalami peningkatan dari tahun-ke tahun sampai tahun 2006 jumlah Pusat Perbelanjaan di Jakarta mencapai 60-an, sementara tahun 2008 ini diperkirakan jumlah Pusat Perbelanjaan di Jakarta akan menembus angka 80 hingga 90-an Pusat Perbelanjaan. Bahkan hasil riset terbaru Procon menyebutkan hingga tahun 2010 telah direncanakan akan ada sekitar 13 proyek pusat perbelanjaan baru lagi (<http://umum.kompasiana.com/2009>). Bahkan berdasarkan Research Colliers International Indonesia selama tahun 2012- 2013 di Jakarta akan ada tambahan 21 pusat perbelanjaan baru. Total luas lantainya mencapai 827.376 meter persegi yang 45 persen di antaranya berada di Jakarta.

Namun begitu, pasar ritel di Jakarta diperkirakan tumbuh 5,4 persen dengan adanya perkiraan penambahan pasokan di tahun ini. Adapun, tambahan pasokan tersebut dari beberapa *lifestyle center* dan *one-stop shopping centers* sebelum peraturan moratorium dikeluarkan. *Head of Research and Advisory* Cushman and Wakefield, Arief Rahardjo, pernah mengatakan bahwa Pusat Perbelanjaan di tahun 2013 ini sudah berdiri di lahan seluas 3.920.618 meter persegi. Mereka merilis data yang menyatakan bahwa jumlah mall di Jakarta memang sudah terlampau padat, tiap tahunnya jumlah Pusat Perbelanjaan tumbuh 3,9 persen.

Pembangunan Pusat Perbelanjaan besar-besaran yang terjadi di Jakarta hanya sebatas sebagai shopping mall saja, maka dari itu diperlukannya suatu Pusat Perbelanjaan baru yang fungsinya tidak melulu sebagai pusat perbelanjaan namun juga dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi keluarga sebagai sarana *refreshing* dari penatnya kehidupan kota. Dengan adanya konsep mall yang baru seperti Citywalk Mall dengan penekanan tempat rekreasi, membuat pengunjung mall tidak hanya berbelanja saja namun bisa juga untuk bersantai dan menghabiskan waktu dengan keluarga tercinta dengan adanya *open space* yang di sediakan.

Salah satu wilayah yang mempunyai daya tarik wisatawan karena potensi SDA yang sangat indah dan masih terjangkau dari ibu kota yaitu, wilayah Kota Bogor yang berada di provinsi Jawa Barat. Hal ini terbukti dengan jumlah kunjungan wisatawan yang kian meningkat tiap tahunnya, bahkan mencapai 124% dari yang ditargetkan oleh pemerintah, yaitu sebanyak 4,130,125 jiwa dari target yang hanya 3,331,000 jiwa. Peningkatan tersebut juga didukung dengan adanya kawasan Sentul City di wilayah Kota Bogor yang merupakan kawasan hunian sekaligus pariwisata serta disebut juga sebagai salah satu kawasan "kota pegunungan" dengan luas sebesar 3000 ha.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk sebagai fasilitas untuk memwadahi kegiatan berbelanja dan rekreasi bagi masyarakat JaBoDeTaBek.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah bangunan Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk 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.

1.3.2 Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa arsitektur dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk Bogor 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

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam menyusun program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Pengumpulan dilakukan dengan cara :

- 1. Studi Literatur**

Studi Literatur yaitu data sekunder yang digunakan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan.

- 2. Metode Komparatif**

yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan pusat perbelanjaan di suatu kota yang sudah ada.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk 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 *Shopping Mall*, tinjauan *Citywalk*, serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA BOGOR

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

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 PUSAT PERBELANJAAN DENGAN KONSEP CITYWALK DI BOGOR

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 PUSAT PERBELANJAAN DENGAN KONSEP CITYWALK DI BOGOR

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Pusat Perbelanjaan Berkonsep Citywalk di Bogor.

1.7 Alur Pikir

