

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Depok merupakan pemekaran dari Kabupaten Bogor. Kota Depok merupakan kota yang strategis karena termasuk wilayah JaBoDeTaBek. Letak Kota Depok bersebelahan dengan kota metropolitan seperti DKI Jakarta, Kota Tangerang Selatan, Kota Bogor, dan Kota Bekasi. Sebagai kota yang terkenal dengan tempat singgah yang strategis, Kota Depok pun mengalami peningkatan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Pesatnya perkembangan Kota Depok memunculkan kompetisi dalam mendapatkan ruang kota. Kota Depok menjadi kota metropolitan dengan kebutuhan masyarakat yang modern sehingga perkembangan perumahan terus meningkat. Tentunya kebutuhan sarana prasarana juga meningkat seperti pusat perbelanjaan modern dalam kota.

Laju pertumbuhan penduduk Depok periode 2013-2015 cenderung mengalami peningkatan—tingkat pertumbuhan penduduk pada tahun 2013 adalah 3,34% dan menjadi 3,57% pada tahun 2015. Sedangkan tingkat kepadatan penduduk mengalami peningkatan 10,621 jiwa per km² pada tahun 2015. Bisnis properti subsektor pusat belanja atau ruang ritel akan terus mengalami peningkatan selama jumlah populasi tinggi. Ini artinya bisnis pusat belanja memang sangat bergantung pada jumlah penduduk.

Kota Depok telah berkembang cukup pesat dalam berbagai bidang yang terlihat dari meningkatnya pendapatan masyarakat. Struktur perekonomian Kota Depok didominasi oleh tiga lapangan usaha. Ketiga sektor ini memberikan kontribusi sekitar 70% terhadap perekonomian daerah. Pendapatan per kapita sebagai salah satu indikator untuk melihat tingkat kemakmuran masyarakat merupakan hasil pembagi antara PDRB dengan Jumlah Penduduk. Pertumbuhan perekonomian di kota dapat berdampak pada peningkatan pendapatan kota. Sumbangan sektor perdagangan, hotel dan restoran sampai tahun 2014 cenderung naik yaitu dari 21,27 % pada 2013 menjadi 21,46% pada tahun 2014 dengan laju pertumbuhan sebesar 7,09 %.

Sektor perdagangan, hotel dan restoran merupakan salah satu sektor penyokong ekonomi Kota Depok. Hal ini sangat potensial sehingga fasilitas-fasilitas penunjang sektor perdagangan seharusnya dapat terus ditingkatkan. Salah satu fasilitas penunjang kegiatan perdagangan adalah Mall. Dengan adanya mall, pendapatan Kota Depok dari sektor perdagangan dapat dipertahankan atau bahkan meningkat. Sampai 2017 ini, jumlah mall yang ada di kota Depok terdapat 9 buah, yaitu Margo City, D'Mall Depok, Mall Cinere, ITC Depok, Plaza Depok, Depok Trade Center, Mall Cimanggis, Depok Town Square, dan Cinere Bellevue Mall. Namun sebagian besar mall tersebut berada di kawasan pusat kota, yaitu Jl. Margonda Raya yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta. Hal tersebut menyebabkan kemacetan yang tidak terbendung di setiap minggunya. Selain itu terjadinya ketidakmerataan pembangunan di kota Depok.

Oleh karena itu, Pemerintah Kota Depok telah menyiapkan rencana strategis agar magnet pertumbuhan tersebar merata ke seluruh wilayah Kota. Menanggapi hal ini, terdapat perencanaan pemerintah kota Depok untuk menyiapkan 6 kawasan yang dirancang sebagai Pusat Pertumbuhan Ekonomi Baru. Enam kawasan tersebut adalah Cinere, Bojongsari, Cimanggis, Cibubur, Tapos, dan Citayam. Dengan dibukanya keenam pusat pertumbuhan ekonomi baru tersebut diharapkan pembangunan tersebar merata, pendapatan asli daerah

Kota Depok meningkat, dan pada gilirannya masyarakat menikmati pembangunan dalam level hidup yang sejahtera.

Kecamatan Bojongsari merupakan kecamatan yang terletak pada barat di Kota Depok. Kecamatan Bojongsari terkoneksi dengan Parung dan Leuwiliang (Kota Bogor), Serpong (Kota Tangerang Selatan), dan DKI Jakarta. Aksesibilitasnya pun mudah dan memadai. Keempatnya terkoneksi dengan jalan utama yaitu Jl. Raya Bojongsari dan lingkungan dengan kualitas baik. Prospek kawasan Bojongsari akan semakin baik dengan adanya proyek tol yang sedang digarap pemerintah, yakni tol Depok-Antasari (Desari) maupun JORR 2 (Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta 2).

Kawasan Bojongsari diprediksi akan menjadi kota kedua yang prospektif sebagai kawasan bisnis setelah Margonda. Maka kedepannya kawasan ini akan menjadi kawasan yang sangat strategis. Saat ini pembangunan besar-besaran di kawasan barat kota Depok ini memunculkan berbagai jenis fasilitas. Saat ini pihak swasta berlomba-lomba berinvestasi pada wilayah Barat Depok, seperti pembangunan perumahan, apartemen, hotel, mall, waterboom, dan segala sarana strategis lainnya.

Selain pengaruh gaya hidup yang berubah, kebutuhan akan fasilitas hiburan juga dipengaruhi oleh pekerjaan. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi menyebabkan persaingan di dunia kerja yang semakin ketat sehingga manusia dituntut untuk terus bekerja dan bekerja. Hal tersebut menyebabkan manusia semakin kekurangan waktu untuk istirahat atau refreshing dan terjadi kejenuhan yang akhirnya dapat menyebabkan stress. Untuk menghilangkan rasa jenuh tersebut manusia membutuhkan hiburan. Pada dasarnya, keseimbangan kerja dan hiburan perlu diperhatikan agar manusia tidak mengalami stress. Bahkan keseimbangan antara kerja dan hiburan dapat membuat manusia menjadi lebih produktif.

Dari beberapa ulasan yang telah dijelaskan maka *Shopping Mall* di Depok dapat menjadi solusi pusat perbelanjaan baru di kawasan Barat Kota Depok yang menciptakan kenyamanan dan menghilangkan kejenuhan masyarakat kota untuk segala usia. Konsepnya yang tidak hanya sebatas mawadahi kegiatan berbelanja saja, tetapi juga sebagai tempat rekreasi warga kota Depok. Selain itu guna memeratakan pembangunan di Kota Depok. Diharapkan kehadiran *Shopping Mall* di Depok dapat menjadi ikon warna baru di Kota Depok.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Mendapatkan dasar-dasar perencanaan dan perancangan bangunan *Shopping Mall* di Depok sebagai fasilitas untuk mawadahi kegiatan berbelanja serta rekreasi bagi masyarakat wilayah JaBoDeTaBek.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya suatu langkah pokok proses perencanaan perancangan dalam pembuatan sebuah bangunan *Shopping Mall* Depok berdasarkan 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 tahapan selanjutnya, yaitu penyusunan LP3A dan Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan rangkaian dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

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, yang selanjutnya diharapkan dapat berguna sebagai pedoman dalam perancangan bangunan *Shopping Mall* di Depok yang sesuai dengan disiplin ilmu arsitektur.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Shopping Mall* di Depok ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual dan arsitektural. 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* di Depok.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Shopping Mall* di Depok adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan *Shopping Mall*, tinjauan teoritis mengenai standar-standar perancangan ruang, tinjauan *Semi Street Mall*, serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA DEPOK

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

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 *SHOPPING MALL* DI DEPOK

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 *SHOPPING MALL* DI DEPOK

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Shopping Mall* di Depok.

1.7 Alur Pikir

