

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pusat perbelanjaan atau yang bisa disebut *shopping mall* merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang dirancang dengan konsep modern mengikuti perkembangan zaman. *Shopping mall* merupakan suatu arena yang memiliki arti tempat yang luas dalam suatu bangunan yang terdiri dari berbagai macam toko, baik *supermarket*, *game online/timezone*, toko buku, toko kaset, toko pakaian, kantin/*cafe* untuk nongkrong, toko ATK (alat tulis kantor), toko elektronik dan didukung pula oleh satu atau lebih *departement store* yang dikelilingi oleh tempat parkir yang luas. (Al-Hamdi,2009: 51)

Fungsi *shopping mall* sendiri masih sama seperti pasar-pasar tradisional yang hadir dipelosok daerah, yaitu tempat bertemunya pedagang dan pembeli untuk melakukan sebuah transaksi jual beli. Yang membedakan hanyalah *mall* menciptakan daya tarik tertentu guna menggoda perhatian pengunjungnya sebagai pusat perbelanjaan modern. Jauh berbeda dengan pasar tradisional yang hanya seadanya dan terpenting roda perekonomian tetap berputar.

Pusat perbelanjaan juga mengalami perkembangan sejalan dengan kemajuan di bidang teknologi yang cukup pesat. Pusat perbelanjaan saat ini telah berevolusi dari asalnya sebagai pusat konsumsi beralih menjadi aspirasi dan gaya hidup konsumen bukan hanya sebatas tempat untuk melakukan pembelian produk saja. Akan tetapi telah berubah fungsi menjadi tempat rekreasi yang menarik, menyenangkan, aman, nyaman, dan juga untuk menghilangkan penat ditubuh.

Dalam mengikuti perkembangan zaman yang serba modern seperti saat ini, pusat perbelanjaan tidak sekedar berfungsi untuk berbelanja saja, namun juga sebagai tempat rekreasi, bersosialisasi bagi masyarakat baik dengan keluarga, rekan bisnis, teman sejawat, kekasih atau hanya untuk sekedar berjalan-jalan di dalam mall (yang sering disebut *one stop shopping*). Penggabungan fungsi rekreasi dengan fungsi berbelanja ini akan menimbulkan suatu kegiatan yang sangat menguntungkan. 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 bangunannya agar pengunjung yang berada di dalamnya merasa nyaman.

Bangunan Hijau merupakan suatu konsep bangunan ramah lingkungan yang sudah menjadi perhatian khususnya di negara beriklim tropis. Indonesia merupakan negara dengan

iklim tropis dengan suhu dan kelembaban yang tinggi. Maka pada tahun 2009, sebuah lembaga GBCI (*Green Building Council Indonesia*) dibentuk untuk memberikan praktik-praktik bangunan ramah lingkungan kepada masyarakat.

Kabupaten Bekasi adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang memiliki Ibukota yaitu Cikarang. Kabupaten yang berpenduduk sekitar 1,8 juta jiwa ini memang sedang menggalakkan proses pembangunan daerah sejak beberapa tahun lalu. Akses transportasi yang dilalui oleh Kabupaten Bekasi ini pun juga sudah mulai terbangun dan tertata dengan rapi mulai dari akses darat berupa jalan tol yang menghubungkan dengan Jakarta dan Bogor sampai akses transportasi umum antar kota berupa Kereta Rel Listrik. Kepadatan penduduk di Kabupaten Bekasi pun semakin meningkat terutama di daerah Ibukota yaitu Cikarang. Hal ini dikarenakan semakin terbukanya akses menuju daerah Cikarang yang memiliki 7 kawasan industri dan menjadi salah satu pusat industri nasional.

Sekarang ini sedang dilakukannya pembangunan kota modern Meikarta yang berada di Cikarang, Kabupaten Bekasi. Proyek pembangunan sebuah kota modern yang dinaungi oleh PT. Lippo Karawaci ini sudah berjalan sejak 17 Agustus 2017 lalu. Di dalam Masterplan yang dimiliki oleh Meikarta terdapat berbagai macam pengadaan fasilitas berskala nasional sampai internasional. Beberapa hal tersebut antara lain Apartemen, *Shopping Mall*, Fasilitas Pendidikan, Rumah Sakit, Pusat Seni dan Budaya, Taman Kota, dan lain-lain. Dari beberapa fasilitas yang akan disediakan oleh Meikarta terdapat salah satunya adalah *Shopping Mall*, hal ini semakin menekankan bahwa pentingnya kehadiran *Shopping Mall* sebagai fasilitas penunjang kota.

Kecamatan / District	Jumlah Penduduk / Population (jiwa/people)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Kabupaten Bekasi	3,002,112	3,122,698	3,246,013	3,371,691	3,500,023

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kabupten Bekasi 2013 - 2017

Sumber : bekasikab.bps.go.id

Di dalam Masterplan yang dimiliki oleh Meikarta terdapat 10 area yang direncanakan sebagai *Shopping Mall*. Terdapat satu *Shopping Mall* yang sudah terbangun sejak 20 tahun lalu dan merupakan hasil proyek dari PT Lippo Karawaci ini sudah tidak sebanding dengan padatnya penduduk Kota Cikarang maka dari itu perlu adanya pembangunan *Shopping Mall* baru di Cikarang yang luas dan ramah lingkungan dalam rangka menunjang konsep bangunan hijau dan menunjang fasilitas kota.

Studi kasus akan dilakukan dengan Mall Lippo Cikarang dan Sentra Grosir Cikarang sebagai preseden. Sebagai Mall yang sudah menampung banyak kegiatan Shopping Mall di Kota Cikarang ini merupakan target yang tepat untuk dijadikan objek pembandingan dan referensi dalam menentukan landasan program perencanaan dan perancangan nantinya.

1.2 Rumusan Masalah

Diketahui bahwa mall yang sudah terbangun di Cikarang sudah tidak mampu memwadahi penduduk Cikarang yang semakin meningkat, maka sangat penting untuk adanya pembangunan mall baru di Cikarang. Rumusan masalah yang akan menjadi fokus dari perancangan ini adalah bagaimana rancangan yang sesuai dan tepat untuk *Shopping Mall* di Meikarta sebagai fasilitas penunjang publik yang berbasis bangunan hijau. Rancangan nantinya akan menggabungkan program *Shopping Mall* dengan program berbasis bangunan hijau, maka rancangan harus dapat mengatur sehingga kedua program dapat saling timbal-balik.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Untuk merumuskan pokok pikiran yang dijadikan sebagai landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur bangunan Cikarang *Shopping Mall* di Meikarta berbasis Bangunan Hijau.

1.3.2 Sasaran

Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai pedoman dan acuan dalam merancang Cikarang *Shopping Mall* di Meikarta berbasis Bangunan Hijau.

1.4 Manfaat

1.4.1 Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mata kuliah Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

1.4.2 Obyektif

Memperoleh landasan perencanaan dan perancangan arsitektur Cikarang *Shopping Mall* di Meikarta.

1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1 Ruang Lingkup Substansial

Perencanaan dan perancangan Cikarang *Shopping Mall* di Meikarta mempertimbangan aspek fungsional, aspek konstektual, aspek arsitekural, aspek kineja, dan aspek teknis dengan berbasis bangunan hijau pada eksplorasi desain.

1.5.2 Ruang Lingkup Sosial

Perencanaan dan perancangan pengembangan Cikarang *Shopping Mall* di Meikarta yang berlokasi di kompleks *District* Kota Baru Meikarta, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

1.6 Metode Pembahasan

1.6.1 Studi Literatur

Studi ini dilakukan dengan mempelajari literatur baik melalui buku, data dari instansi terkait, peraturan setempat, internet, serta bahan tertulis lainnya mengenai teori, konsep, standar perencanaan dan perancangan *Shopping Mall*. Dalam studi ini juga akan dilakukan pemahaman terhadap EDGE sebagai tools untuk bangunan hijau.

1.6.2 Studi Lapangan dan Komparatif

Studi lapangan ini dengan survei langsung lapangan dengan mengumpulkan data melalui pengamatan di lapangan untuk memperoleh gambaran eksisting objek studi yang menjadi bahan kajian. Studi ini akan melakukan pengamatan dan membandingkan pada objek bangunan yang memiliki fungsi sama yang telah terbangun untuk mengevaluasi performa dan mendapatkan kriteria yang ideal dalam penyusunan Cikarang *Shopping Mall*.

1.6.3 Dokumentasi

Bentuk dari metode dokumentasi yaitu dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan. Data dokumentasi dapat berupa gambar visual berupa foto, catatan wawancara, maupun pengamatan survei.

1.6.4 Studi Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur

Studi LP3A akan dilakukan dengan melakukan penyusunan perencanaan dan perancangan bangunan yang memiliki hubungan timbal-balik serta memiliki penekanan kuat pada fitur bangunan hijau dengan menggunakan EDGE.

1.6.5 Presentasi Eksplorasi dan Final

Metode ini dilakukan dengan presentasi hasil eksplorasi desain yang menggunakan alat bantu visual berupa hasil output 3D desain maupun gambar kerja, selain itu juga akan dibantu dengan pemodelan 3D berupa maket perencanaan dan perancangan.

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir dalam Proposal Tugas Akhir Cikarang *Shopping Mall* Berbasis Bangunan Hijau.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan membahas literatur tentang variabel-variabel *Shopping Mall* dari peraturan, standar, maupun studi preseden terkait bangunan *Shopping Mall* yang berbasis prinsip bangunan hijau. Selain itu juga akan membahas tentang konsep bangunan hijau sebagai pendekatan desain serta menggunakan alat bantu *tools* dari EDGE.

BAB III TINJAUAN PENGGUNA, LOKASI, DAN TAPAK

Bab ini akan membahas tentang tinjauan Kabupaten Bekasi, Kota Cikarang, dan Meikarta sebagai lokasi tapak yang akan diajukan, berupa data fisik dan nonfisik. Selain itu juga akan membahas calon pengguna dan kegiatan di *Shopping Mall*.

1.8 Alur Pikir

