

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Pengertian Dan Batasan Judul

Shopping Center : Adalah sekelompok kesatuan bangunan komersil yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang telah direncanakan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran, type toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut¹.

Bioklimatik : Adalah cabang bioklimatologi yang difokuskan pada pengaruh iklim terhadap manusia².

Arsitektur Bioklimatik : Adalah arsitektur yang merespon iklim dan keterkaitannya dengan lingkungan binaan untuk menunjang desain sebuah bangunan.

Kabupaten Pontianak : Adalah salah satu wilayah kabupaten yang terdapat di Propinsi Kalimantan Barat.

Resume : Shopping center merupakan sarana perdagangan terpadu, berlokasi di Kabupaten Pontianak dimana arsitektur bioklimatik menjadi faktor penunjang didalam perencanaan dan perancangan sebagai salah satu cara konservasi energi.

1.2. Latar Belakang Ekonomi

Laju pertumbuhan ekonomi sebesar 7,85% pada tahun 1994 menunjukkan kemajuan ekonomi yang cukup pesat. Perkembangan ekonomi yang pesat ini meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pendapatan perkapita masyarakat, sehingga memberikan dampak pada pola hidup dan kebutuhan masyarakat modern terhadap fasilitas-fasilitas yang telah ada dan salah satunya adalah fasilitas perdagangan.

Perekonomian di Kota Pontianak sebagian besar bergerak di bidang perdagangan. Kompleks perdagangan yang ada pada saat ini sudah tidak memadai lagi karena sudah tidak dapat memadai jumlah pedagang yang terus

¹ Urban Land Institute, 1977, *Shopping Center Development Handbook*, Community Builders Handbook Series, Washington.

² Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka.

bertambah tanpa disertai dengan bertambahnya sarana perdagangan yang tersedia.

Pada tahun 1998, jumlah perusahaan dagang yang telah mendapat SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) dan TDUP (Tanda Daftar Usaha Perdagangan) sebanyak 413 buah, terdiri dari 3 perusahaan dagang besar, 34 perusahaan dagang menengah, 21 perusahaan dagang kecil, dan TDUP 355 perusahaan lainnya³.

Tabel 1.1.
Jumlah Pedagang Tahun 1998-2008

No	Kelompok Pedagang	1998	2008	Pertumbuhan
1.	Perusahaan dagang besar	3	60	57
2.	Perusahaan dagang menengah	34	680	646
3.	Perusahaan dagang kecil	21	420	399
4.	TDUP	355	7106	6751
	Jumlah	413	8266	7853

Dengan melihat pertumbuhan rata-rata perdagangan sebesar 21,62% pada tahun 1986 – 1998 dan jumlah pedagang tahun 1998 – 2008 sebanyak 7.853 pedagang yang perlu diwadahi. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas bahwa sektor perdagangan berkembang dengan pesat. Untuk itu diperlukannya sarana yang dapat mengakomodasi kebutuhan pasar dimasa yang akan datang.

Perkembangan ekonomi yang pesat ini meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan pendapatan perkapita masyarakat juga memberikan dampak terhadap pola hidup dan kebutuhan masyarakat modern terhadap fasilitas-fasilitas yang telah ada. Pola hidup masyarakat modern yaitu masyarakat yang "praktis dan efisien".

1.2.1. Kondisi Pasar Yang Ada

*** Pasar Kapuas Indah**

- Suasana lingkungan yang tidak teratur akibat dari bercampurnya aktivitas perdagangan grosir dengan aktivitas pergudangan.
- Besarnya intensitas kegiatan bongkar muat barang mengganggu kelancaran arus lalu lintas sehingga menimbulkan kemacetan.
- Fasilitas pelayanan yang tidak memadai, seperti areal parkir dan trotoar.
- Dominan menggunakan pencahayaan buatan.

³ BPS dan Bappeda Kota Pontianak, *Up Dating Data Pokok Pembangunan Kota Pontianak 1999/2000*.

* Pasar Hasanudin

- Digunakan juga sebagai tempat usaha bengkel, warung makan, kios buah.
- Kios-kios yang ada memenuhi seluruh lahan hingga ke pinggir badan jalan.

Dengan melihat situasi dan kondisi pasar saat ini maka pasar-pasar yang ada sudah tidak relevan lagi untuk masa yang akan datang. Pasar yang ada tidak dapat dikatakan sebagaimana pasar mestinya. Ini dapat dilihat dengan aktivitas yang ada seperti bengkel, warung makan dan pergudangan.

1.2.2. Pola Hidup Masyarakat

Sesuai dengan pola hidup masyarakat modern dimana memandang sesuatu dengan "praktis dan efisien", maka *shopping center* merupakan pilihan yang tepat. *Shopping center* dapat membantu masyarakat untuk berbelanja dengan praktis dan efisien karena menyediakan berbagai macam kebutuhan masih dalam satu bangunan tanpa harus berbelanja di tempat lainnya. Pengertian *shopping center* itu sendiri adalah sekelompok kesatuan bangunan komersil yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang telah direncanakan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operating unit*) berhubungan dengan lokasi, ukuran, type toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut.

1.3. Latar Belakang Kota Pontianak

1.3.1. Orientasi Geografis

Kota Pontianak merupakan salah satu kota di Indonesia yang terletak dilintasan Garis Khatulistiwa, tepatnya berkisar pada posisi geografis $0^{\circ}02'24''$ LU – $0^{\circ}01'37''$ LS dan $109^{\circ}16'25''$ BT – $109^{\circ}23'04''$ BT. Kota Pontianak dilintasi oleh dua sungai besar (Sungai Kapuas dan Sungai Landak) serta lokasinya tidak jauh dari pantai. Disamping itu, kedekatan posisinya dengan daerah-daerah lain di Pulau Jawa, Sumatra, dan bahkan dengan beberapa negara ASEAN, menjadikan Pontianak sebagai kota perdagangan.

Luas wilayah keseluruhan mencakup 10.782,00 ha yang terdiri dari empat kecamatan dan dua puluh dua kelurahan, yaitu Kecamatan

Pontianak Utara, Kecamatan Pontianak Selatan, Kecamatan Pontianak Barat, dan Kecamatan Pontianak Timur.

Tabel 1.2.
Wilayah Administratif Kota Pontianak

No.	Wilayah Administratif	Luas (ha)	Prosentase (%)
1.	Kecamatan Pontianak Utara	3.722,00	34,52
2.	Kecamatan Pontianak Selatan	2.937,00	27,24
3.	Kecamatan Pontianak Timur	878,00	8,14
4.	Kecamatan Pontianak Barat	3.245,00	30,10
Jumlah		10.782,00	100,00

Sumber : Kotamadya Pontianak Dalam Angka, tahun 1994.

1.3.2. Iklim

Secara umum iklim di Kota Pontianak termasuk iklim A (Schmid and Fergusson), yaitu iklim tropis dengan suhu rata-rata 23 - 32°C (rata-rata 29°C) dan curah hujan rata-rata bulanan 249 mm dan rata-rata hari hujannya adalah 17 hari.

1.3.3. Ketinggian dan Kemiringan Lahan

Kota Pontianak berada pada ketinggian antara 1 – 3 meter diatas permukaan laut, dan berada di Delta Sungai Kapuas sehingga topografinya relatif datar. Kemiringan lahannya berkisar antara 0 – 2% yang sangat menyulitkan untuk perencanaan drainase.

1.4. Potensi

Di Kota Pontianak telah berdiri beberapa pusat perdagangan tradisional yang telah dibangun sejak lama, diantaranya adalah :

1.4.1. Pasar Sudirman

Batas-batas *site* :

- * Utara : Jl. Tanjungpura.
- * Selatan : Jl. Patimura.
- * Barat : Jl. Nusa Indah I.
- * Timur : Jl. Nusa Indah II.

Pasar Sudirman merupakan pasar yang berada pada tengah-tengah kota di Kecamatan Pontianak Barat. Pasar ini sudah tidak dapat menampung pedagang dari segi kuantitasnya, juga ditambah dengan aktivitas pedagang kaki lima yang menggelar barang dagangannya sampai ke bibir jalan. Areal parkir yang berada disepanjang pinggir jalan

membuat jalan menjadi semakin kecil sehingga menimbulkan kemacetan arus lalu lintas.

1.4.1. Kota Baru

Batas-batas *site* :

- * Utara : Jl. Dr. Sutomo.
- * Selatan : Perumahan.
- * Barat : Perumahan.
- * Timur : Jl. Prof. M. Yamin.

Kota baru merupakan daerah pinggiran kota di Kecamatan Pontianak Selatan. Kegiatan yang ada berupa pemukiman, perkantoran, sekolah dan perdagangan dengan skala kecil. Pemukiman penduduk mendominasi kawasan ini karena strategis yang jauh dari lingkungan padat dan tenang tetapi sarana transportasi yang kurang memadai.

1.4.3. Siantan

Batas-batas *site* :

- * Utara : Jl. Pasar Siantan
- * Selatan : Parit
- * Barat : Sungai Kapuas
- * Timur : Jl. Gusti Situt Mahmud

Daerah Siantan berada di Kecamatan Pontianak Utara, berbatasan dengan Sungai Kapuas sehingga terpisah dengan Kota Pontianak. Namun demikian, daerah ini memperlihatkan perkembangan yang pesat dan didukung oleh keberadaan terminal bis antar kota juga sub terminal kota. Keberadaan terminal ini akan membantu para pengunjung atau pembeli untuk menuju ke tempat berbelanja.

1.5. Daerah Terpilih

Setelah melihat dari letak geografis dari ketiga lokasi maka daerah Siantan merupakan daerah yang terpilih. Pemilihan daerah ini karena banyak mempunyai potensi yang mendukung keberadaan *shopping center* dimasa yang akan datang.

Potensi-potensi daerah terpilih :

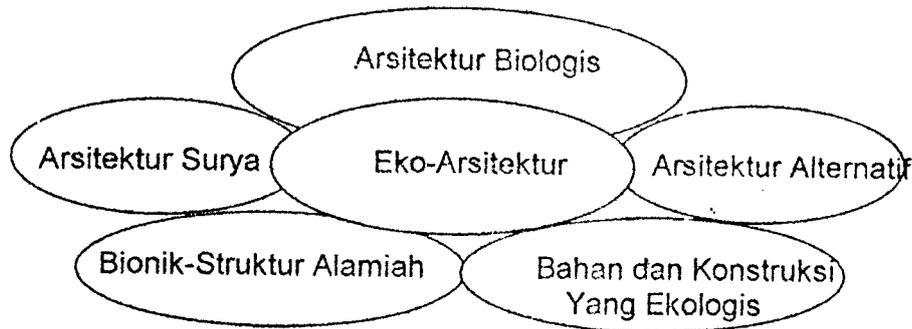
- Berdekatan dengan terminal antar kota dan sub terminal kota.
- Berada didaerah Tugu Khatulistiwa yang kaya akan sinar matahari guna konservasi energi.

- Berada pada jalan utama yang menghubungkan Kabupaten Pontianak dengan Kotamadya Pontianak.

Kelemahan daerah terpilih :

Lokasi terpisah dari Kota Pontianak.

1.6. Latar Belakang Eko-Arsitektur



Konsep Eko-Arsitektur Yang Holistik (Sistem Keseluruhan)

Arsitektur bioklimatik merupakan bagian dari arsitektur matahari (dengan memanfaatkan energi surya). Pengertian arsitektur bioklimatik itu sendiri adalah arsitektur yang merespon iklim guna menunjang dan efisiensi sebuah bangunan. **Ken Yeang** mengemukakan beberapa alasan kuat yang mengharuskan penerapan bioklimatik dalam desain⁴, yakni :

- Pemanfaatan energi yang lebih rendah dalam pengoperasian bangunan.
- Keinginan untuk merasakan iklim eksternal yang khas dari suatu tempat.
- Kepedulian terhadap lingkungan ekologis.

Menurut **Prof. Eko Budiharjo**, kepekaan para perencana dan perancang kota terhadap orientasi matahari dan arah angin masih rendah⁵. Pencahayaan dan penghawaan alami cenderung diabaikan, kebanyakan lebih menyukai yang buatan padahal sesungguhnya sangat merugikan karena boros energi.

1.7. Permasalahan

* Permasalahan Umum

Merespon iklim guna menunjang arsitektur bioklimatik sebagai konservasi energi pada bangunan *shopping center*.

* Permasalahan Khusus

Thermal Comfort sebagai faktor utama pada bangunan *shopping center* dengan arsitektur bioklimatik.

⁴ Ken Yeang, *Bioclimatic Skycraper*, 1994.

⁵ Eko Budiharjo, Prof., *Properti Indonesia*, September 1999, Hal. 32.

1.8. Tujuan dan Sasaran

- **Tujuan**

Mendapatkan rancangan bangunan yang berfungsi sebagai *shopping center* yang mengutamakan *comfortibilitas* dengan arsitektur bioklimatik.

- **Sasaran**

Mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan *shopping center* dengan arsitektur bioklimatik tanpa mengesampingkan *comfortibilitas* pengunjung dan pedagang.

1.9. Lingkup Pembahasan

- **Arsitektural**

Penekanan pada penerapan konsep-konsep arsitektur bioklimatik pada bangunan *shopping center*.

- **Non Arsitektural**

Yaitu pembahasan secara teoritis meliputi pengertian *shopping center*, arsitektur bioklimatik, dan secara faktual menganalisa iklim, topografi, dan kondisi *site*.

1.10. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan adalah dengan melakukan studi literatur dan observasi lapangan serta isu-isu yang ada. Setelah mendapatkan data-data dan isu yang ada kemudian dilakukan proses analisa-sintesa untuk dijadikan landasan perencanaan dan perancangan selanjutnya.

1.11. Metode Perolehan Data

- Observasi terhadap kawasan perdagangan yang ada.
- Studi literatur, yaitu menggunakan literatur-literatur yang berkaitan dengan *shopping center*, tata *lay out* ruang, dan *landscape*.
- *Executive summary*, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pontianak.
- Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Pontianak, Pemerintahan Kota Pontianak 2000.

1.12. Identifikasikasi Permasalahan

Metode yang digunakan adalah metode diskriptif yaitu memberikan gambaran secara jelas mengenai latar belakang isu dari hasil perolehan data dan mengungkapkan isunya.

Langkah-langkah yang dilakukan adalah :

- Identifikasi pasar yang telah ada.
- Daerah potensial sebagai lokasi terbangun.

1.13. Tahap Kajian Teori dan Fakta

Metode yang digunakan adalah deduksi yaitu menguraikan isu kedalam pembahasan yang lebih mendalam dan dilakukan bertahap antara lain :

- Membahas *shopping center*, arsitektur bioklimatik, tata *lay out* ruang, dan *landscsape* melalui pengertian *shopping center*, arsitektur bioklimatis, tata *lay out* ruang, dan *landscape*.
- Membahas tentang akan fasilitas pusat perdagangan.

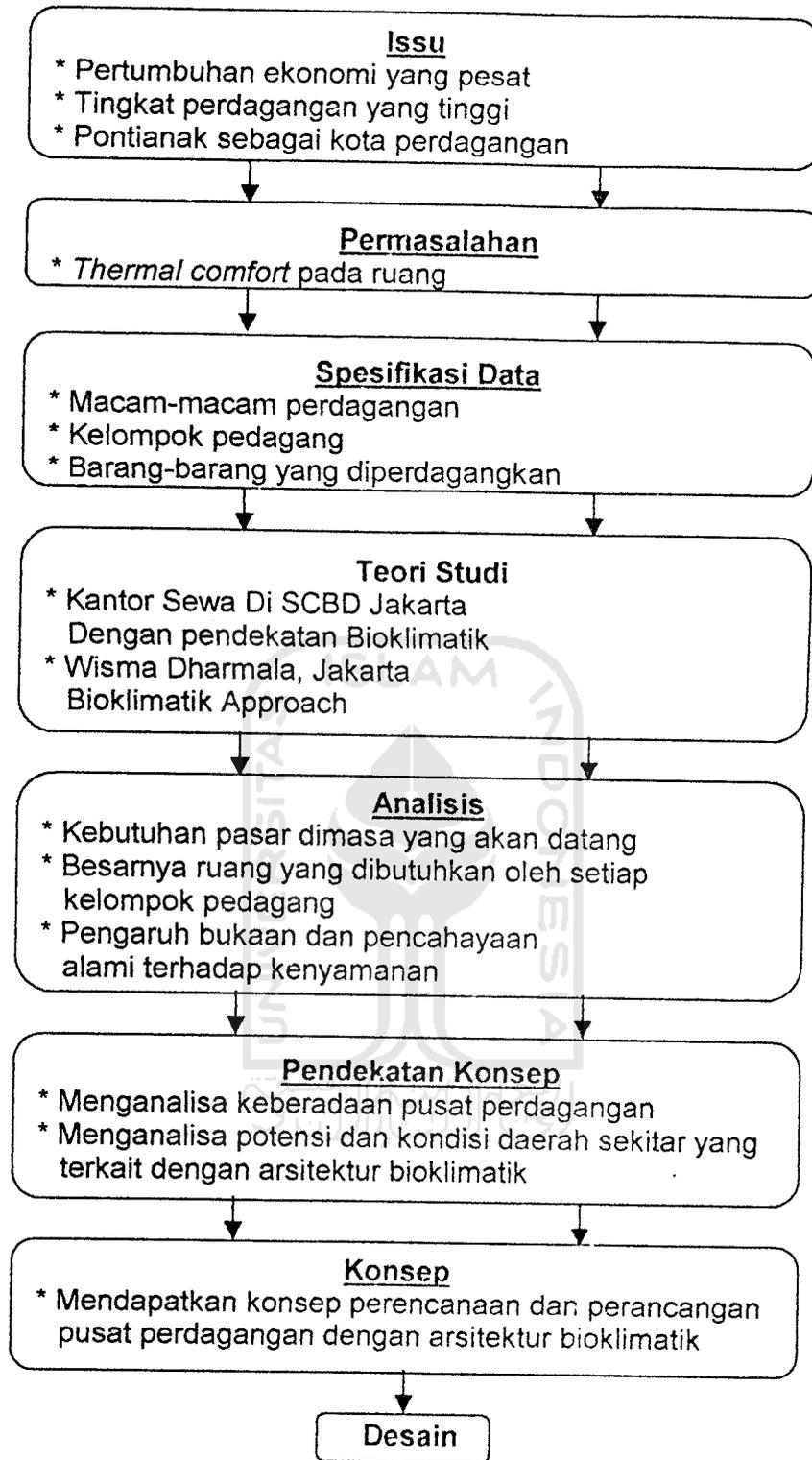
1.14. Tahap Analisa dan Sintesa

Pendekatan-pendekatan dari sintesis isu berupa konsep perencanaan dan perancangan yang diperoleh melalui langkah-langkah sebagai berikut :

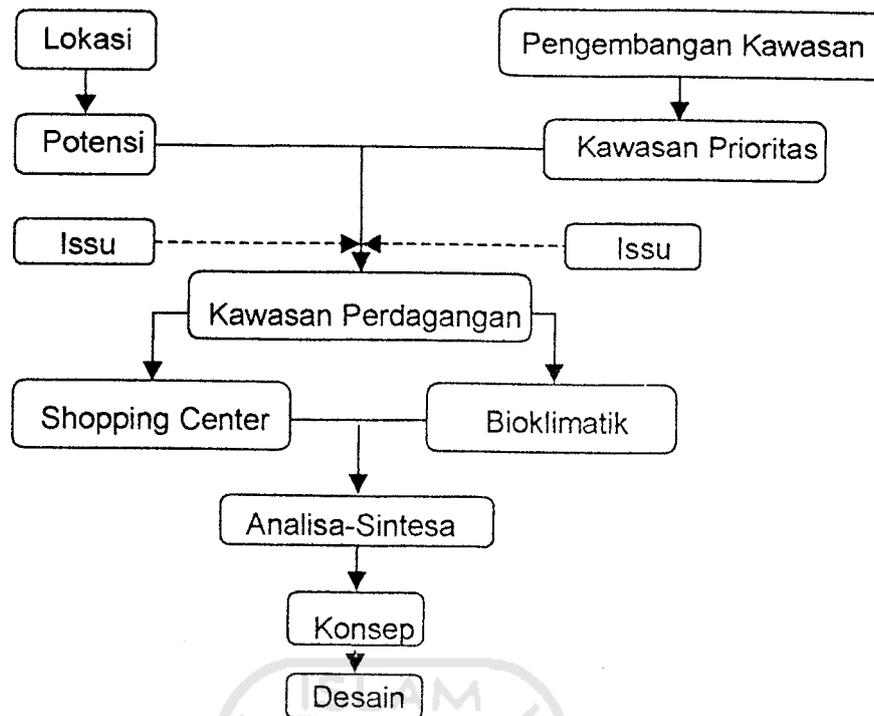
- Menganalisa *shopping center*, arsitektur bioklimatik, tata *lay out* ruang dan *landscape*.
- Menganalisis potensi keadaan dan kondisi sekitarnya yang terkait dengan arsitektur bioklimatik.



1.15. Diagram Metode Pembahasan



1.16. Diagram Pola Pikir Perencanaan Shopping Center



1.17. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN, mengungkapkan latar belakang isu, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, pola pikir, dan keaslian penulisan.

BAB II KONDISI DAN POTENSI KOTA PONTIANAK, merupakan gambaran umum Kota Pontianak dan *shopping center* sebagai pelayanan publik yang melayani masyarakat kota.

BAB III TINJAUAN TEORI PERANCANGAN DENGAN PENDEKATAN BIOKLIMATIK, merupakan kajian secara teoritis dan faktual mengenai *shopping center*, arsitektur bioklimatik, tata *lay out*, *landscape* dan kondisi sekitarnya.

Bab IV ANALISIS DENGAN PENDEKATAN BIOKLIMATIK, merupakan analisis terhadap iklim dan elemennya, *site*, konsep perancangan, kenyamanan, dan tuntutan *shopping center* di masa mendatang.

BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
DAFTAR PUSTAKA

1.18. Keaslian Penulisan

Untuk menghindari duplikasi penulisan terutama pada penekanan masalah, maka berikut ini disebutkan beberapa penulisan tesis Tugas Akhir yang digunakan sebagai literatur dalam penulisan analisis ini.

1. **Kantor Sewa Di SCBD Jakarta,TA UGM,2000.**

Tinjauan perancangan bangunan tinggi dengan pendekatan bioklimatik sebagai landasan konseptual perencanaan dan perancangan.

2. **Wisma Dharmala, Jakarta.**

Dengan penekanan pada Bioklimatik Approach.

