



BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

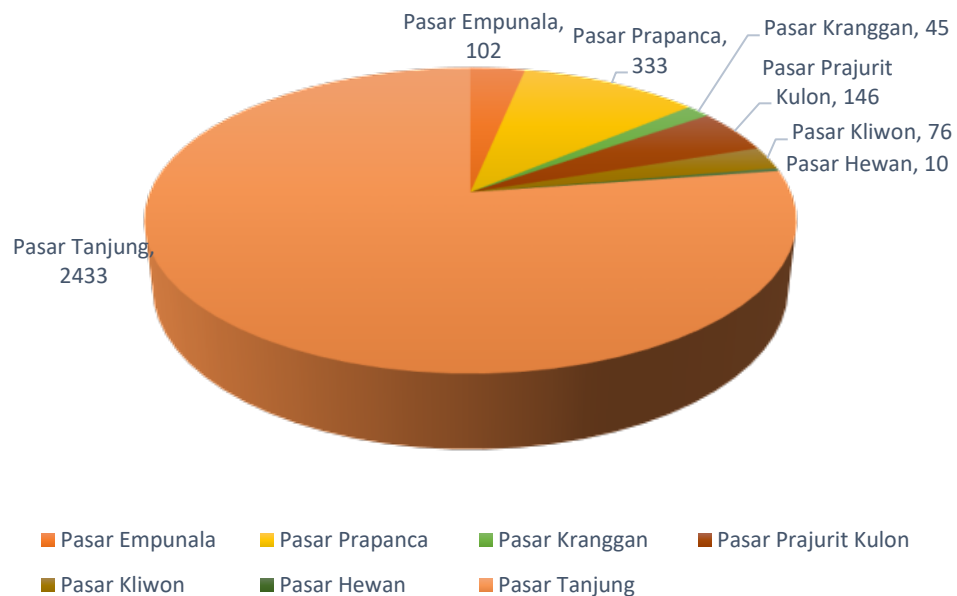
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Mojokerto yang berada di Jawa Timur dengan luas wilayah sekitar 16,46 km² dan termasuk kota terkecil kedua di Indonesia. Kota Mojokerto masuk ke dalam kawasan metropolitan Surabaya atau biasa disebut dengan Gerbangkertosusila. Gerbangkertosusila sendiri merupakan sebuah kawasan metropolitan yang berada di Provinsi Jawa Timur dan dibentuk dengan tujuan mewujudkan pemerataan pembangunan antar daerah. Daerah yang bergabung dalam Gerbangkertosusila, yaitu Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo, dan Lamongan. Dengan bergabungnya Mojokerto menjadi keuntungan tersendiri bagi kota tersebut, seperti mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) pada setiap tahunnya terutama dalam sektor perdagangan.

Sebagian besar penduduknya bergerak dalam bidang jasa, industri, dan perdagangan. Berdasarkan data yang bersumber dari BPS Kota Mojokerto (2015) menyatakan, bahwa laju pertumbuhan ekonomi Kota Mojokerto tahun 2015 sebesar 5,9%, hal ini lebih tinggi jika dibanding tahun 2014 yang mencapai 5,76%. Pada sektor perdagangan naik sebesar 6,11%.

Di Kota Mojokerto, sektor perdagangan tidak terlepas dari pusat perbelanjaan tradisional. Yang mana pusat perbelanjaan tersebut sebagai sentra perdagangan dalam sarana perputaran uang. Dari keenam pusat perbelanjaan tradisional/ pasar di Kota Mojokerto, pasar Tanjung Anyar merupakan yang terbesar. Pasar ini memiliki jumlah pedagang sebanyak 3.145 orang, untuk selengkapnya dapat diperhatikan gambar 1.1.



Gambar 1. 1 Jumlah Pedagang di Pasar Tradisional Kota Mojokerto

Sumber : UPTD Pasar Kota Mojokerto

Selain pusat perbelanjaan tradisional ada juga yang modern di Kota Mojokerto, seperti Gama Swalayan, Patih Keraton Mojopahit, Swalayan Superindo, Metro Fashion, Swalayan Papaya, Carrefour dan pada tahun 2016 resmi didirikan *Sunrise Mall*. *Sunrise Mall* merupakan pasar modern terbesar di Kota Mojokerto dengan luas lebih dari 25.000 m². Mal ini menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk berbelanja atau sekedar berekreasi. Kondisi ini tentu saja menjadikan *Sunrise Mall* sebagai tempat dengan tingkat kunjungan tinggi. Seperti yang dijelaskan sebelumnya pembangunan *mall* di Kota Mojokerto hanya ada satu, maka dari itu perancangan ini mengambil *site* yang berada di sana. Hal ini bertujuan untuk menambah pembangunan pusat perbelanjaan serta area rekreasi di kota tersebut.

Berdasarkan amanat Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kabupaten/kota wajib menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Kota Mojokerto telah menyusun dokumen RTRW pada tahun 2012 serta telah menetapkan melalui peraturan daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012 - 2032.

Salah satu usulan program terkait rancangan pembangunan dalam undang-undang tersebut adalah pengembangan *big sale* (*store* besar) di mal. Hal ini menjadikan alasan juga rancangan tapak berada di daerah tersebut, yaitu agar dapat merencanakan mal yang menyesuaikan kebutuhan. Baik dari segi mewujudkan rencana pemerintah dan meningkatkan aktifitas jual beli bagi masyarakat.

Untuk kondisi iklim di Kota Mojokerto adalah tropis dengan tipe tropis basah dan kering (Aw) dengan dua musim, yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Untuk data lengkapnya terkait iklim di Kota Mojokerto dapat dilihat pada tabel 1.1.

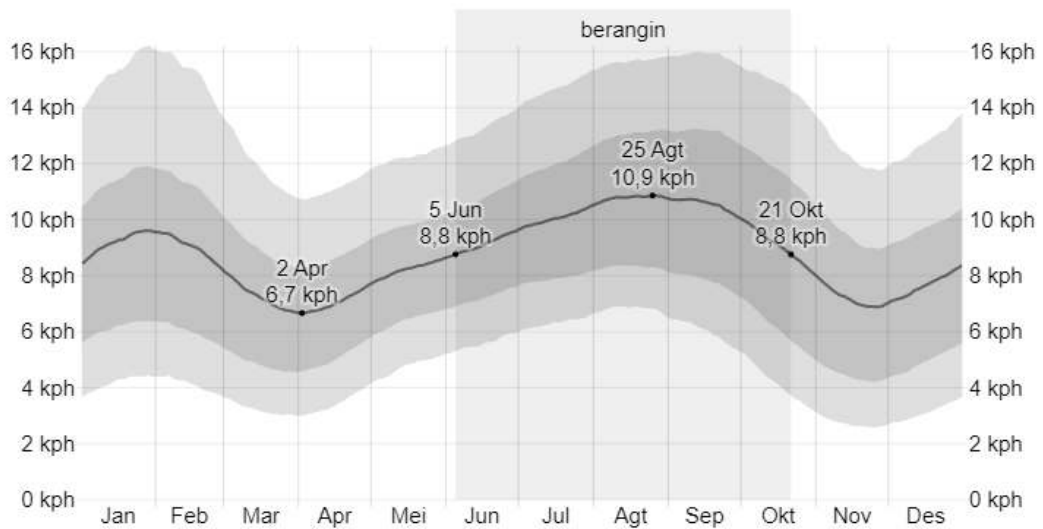
Tabel 1. 1 Data Iklim Mojokerto, Jawa Timur, Indonesia

Bulan	Rata-rata tertingggi (°C)	Rata-rata harian (°C)	Rata-rata terendah (°C)	Presi pitasi (mm)	Rata-rata hari hujan	Kelem bapan (%)	Rata-rata sinar matahari bulanan
Januari	30.4	26.5	22.6	328	19	82	171
Februari	30.4	26.4	22.5	312	17	83	167
Maret	31.3	26.7	22.6	307	16	82	196
April	31.7	27.1	23.4	145	11	79	255
Mei	31.3	26.6	22.1	94	8	78	265
Juni	30.6	26.1	21.1	39	3	76	272
Juli	30.9	25.7	20.8	14	1	73	300
Agustus	31.8	26.4	21.6	5	0	68	302
September	32.5	27.5	22.7	12	1	69	286
Oktober	33.6	28.4	24.6	51	5	70	279
November	32.4	27.6	23.1	139	10	73	232
Desember	31.1	26.8	22.5	315	17	80	199
Total	31.5	26.82	22.47	1.761	108	76.1	2.924

Sumber: *Climate-Data.org*

Dari tabel 1.1. dapat disimpulkan bahwa curah hujan tahunan di wilayah Mojokerto berkisar antara 1.500–1.800 mm per tahun dengan jumlah hari hujan bervariasi antara 90–130 hari hujan per tahun. Suhu udara di wilayah Kota Mojokerto cukup bervariasi yakni pada angka 21°–33 °C. Tingkat kelembapan terukur di wilayah Mojokerto adalah ±76%.

Pada gambar 1.2. didapatkan iklim di Kota Mojokerto paling ekstrem terkait kecepatan anginnya, makin tahun semakin besar. Tentunya hal ini menyebabkan beberapa kerusakan bagi bangunan dan lingkungan.



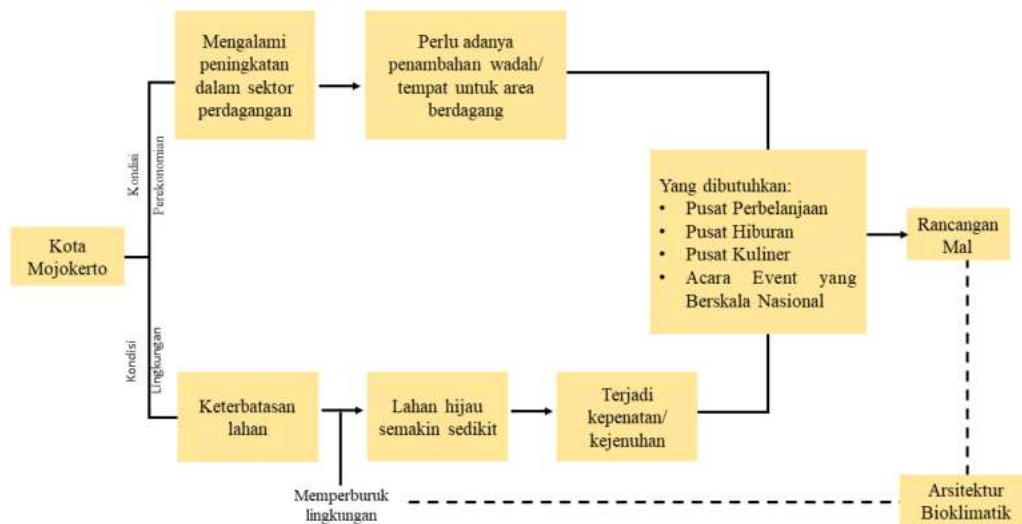
Gambar 1. 2 Kecepatan Angin Rata-rata di Kota Mojokerto

Sumber : *WeatherSpark.com*

Dengan mengetahui data terkait iklim di Kota Mojokerto menjadi bahan pertimbangan dalam merancang mal ini nantinya. Karena dalam arsitektur rancangan bangunan yang baik adalah dengan menyesuaikan lingkungan sekitar dan tidak mengambil hak alam atau bahkan sampai merusaknya.

Menurut Tri Harso Karyono (2010), menyebutkan bahwa didalam abad modern ini, karya arsitektur (bangunan) setidaknya harus memenuhi tiga macam sasaran. Pertama, bangunan harus merupakan produk dari suatu karya seni (*work of art*). Kedua, bangunan harus memberikan kenyamanan fisik, baik itu kenyamanan ruang (*spasial comfort*), kenyamanan termis (*thermal comfort*), kenyamanan suara (*auditory comfort*), maupun pencahayaan (*visual comfort*).

Ketiga, bangunan harus hemat terhadap pemakaian energi. Jadi, keselarasan antara manusia, alam dan bangunan sangat dibutuhkan demi mencapai suatu bangunan yang menjawab permasalahan pada masa globalisasi ini. Perhatikan ilustrasi pada gambar 1.3., bagan tersebut menjelaskan runtutan dari latar belakang serta permasalahan yang dijelaskan diatas.



Gambar 1. 3 Kerangka Berfikir

Sumber : Analisa Pribadi, 2021

Dari gambar 1.3. didapatkan bahwa dalam suatu kota akan mengalami perkembangan terus menerus di masa globalisasi, salah satunya dengan memperbanyak infrastruktur pembangunan untuk memenuhi kebutuhan bagi kehidupan manusia. Namun, untuk kota dengan wilayah kecil menjadi permasalahan yang besar hal ini mengacu pada Kota Mojokerto. Karena dengan lahan yang sedikit dan dituntut untuk adanya pembangunan menyebabkan lahan hijau semakin menipis. Padahal seperti yang diketahui RTH atau Ruang Terbuka Hijau menjadi hal yang sangat penting pada suatu wilayah. Diibaratkan bahwa RTH seperti ‘paru-paru’ pada suatu kota atau wilayah. Tumbuhan dan tanaman hijau dapat menyerap kadar karbondioksida (CO2), menambah oksigen, menurunkan suhu dengan keteduhan dan kesejukan tanaman, menjadi area resapan air, serta meredam kebisingan.

Maka disimpulkan ada dua pokok garis yang ditekankan dalam merancang bangunan pusat perbelanjaan modern atau mal ini selain untuk memenuhi kebutuhan secara globalisasi dan didasarkan juga pada iklim lingkungan sekitar berada (baik iklim dan budaya). Dan pendekatan yang dipilih adalah arsitektur bioklimatik. Apalagi rancangan bangunan ini adalah pusat perbelanjaan yang nantinya membutuhkan banyak energi listrik dalam operasionalnya. Dengan menerapkan pendekatan arsitektur bioklimatik untuk menciptakan interaksi antara bangunan dengan iklim setempat, sehingga bangunan dapat hidup dengan penggunaan energi yang minim salah satunya energi untuk ventilasi buatan. Penerapan arsitektur bioklimatik dicapai melalui konsep *open air*, dimana konsep tersebut memungkinkan pencahayaan dan penghawaan alami secara maksimal, yang dapat mengurangi penggunaan energi berlebih.

Menurut Roaf (2003) dalam Hyde (2008), bahwa terdapat 4 (empat) latar belakang pentingnya pemanfaatan desain bioklimatik :

- Tingkat perubahan dalam tingkat variabilitas iklim dan modifikasi meningkat, membutuhkan adaptasi manusia dengan kondisi iklim dunia.
- Cara mendasar untuk adaptasi dalam lingkungan binaan ini adalah penerapan metode yang lebih efektif untuk bangunan yaitu pendingin pasif.
- Sistem mengkondisian udara semakin dipandang sebagai bagian dari masalah perubahan iklim, tidak seimbang antara jumlah bahan bakar fosil yang digunakan di dunia dan jumlah bahan bakar fosil yang semakin berkurang yang tersedia.
- Sangat penting untuk membuat pendekatan pembangunan 'vernakular' yang baru, yang sesuai dengan kebutuhan manusia dan lingkungan.

Jadi, arsitektur bioklimatik adalah suatu pendekatan yang mengarahkan arsitek untuk mendapatkan penyelesaian desain dengan memperhatikan hubungan antara bentuk arsitektur dengan lingkungannya iklim daerah tersebut. Pada akhirnya bentuk arsitektur yang dihasilkan dipengaruhi oleh budaya setempat, dan hal ini akan berpengaruh pada arsitektur yang akan ditampilkan

dari suatu bangunan, selain itu pendekatan bioklimatik akan mengurangi ketergantungan karya arsitektur terhadap sumber energi yang tidak dapat dipengaruhi.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Tujuan yang diperoleh dari penulisan Proposal Tugas Akhir ini dalam perancangan pembangunan mal, yaitu:

- a. Untuk meningkatkan perekonomian pada daerah setempat, baik bagi warga dan pemerintah melalui penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pajak pembangunan serta usaha.
- b. Untuk mewujudkan desain rancangan bangunan mal yang tidak merusak lingkungan atau bahkan bisa menguntungkan.
- c. Untuk merancang desain bangunan yang dapat menjadi unsur ikonik dari daerah tapak tersebut.

Sasaran yang diperoleh dari penulisan Proposal Tugas Akhir ini dalam perancangan pembangunan mal, yaitu:

- a. Merancang bangunan yang dapat membantu untuk menaiki tingkat perekonomian maupun perdagangan di daerah tersebut.
- b. Merancang bangunan pusat perbelanjaan modern yang ramah lingkungan, dalam artian rencana bangunan tidak merugikan bagi alam maupun sekitarnya (*seimbang/balance*).
- c. Merancang bangunan yang bisa menjadi daya tarik dari daerah tersebut, hal ini bisa mengundang masyarakat sekitar juga.

1.3 Batasan dan Asumsi

Batasan yang diperoleh dari penulisan Proposal Tugas Akhir ini dalam perancangan pembangunan mal, yaitu:

- a. Perancangan bangunan terdiri dari beberapa massa yang ditata dan dibentuk sesuai dengan kondisi lokasi *site* berada.

- b. Bangunan mal ini dirancang untuk dapat dinikmati dari semua golongan usia.
- c. Pengguna mal ini adalah masyarakat Kota Mojokerto dan sekitarnya.
- d. Batasan jam operasional mal dari pukul 10.00-21.00 WIB dan buka setiap hari.

Asumsi yang diperoleh dari penulisan Proposal Tugas Akhir ini dalam perancangan pembangunan mal, yaitu:

- a. Kepemilikan proyek mal adalah milik swasta, jadi memaksimalkan baik segi ruang serta keuntungan dan meminimalkan biaya.
- b. Untuk rancangan ketinggian bangunan akan memanfaatkan semaksimal mungkin KLB yang ada pada daerah tersebut dan diharapkan dapat menampung kegiatan didalamnya minimal 20 (dua puluh) tahun ke depan.
- c. Starta sosial pengguna mal adalah masyarakat menengah hingga menengah keatas.
- d. Kapasitas pengunjung 5.000 orang.

1.4 Tahap Perancangan

Dalam perencanaan dan perancangan mal di Kota Mojokerto ini menggunakan metode analisa untuk mendapatkan konsep secara kualitatif dengan mengumpulkan data baik secara primer maupun sekunder. Data primer diperoleh dari studi kasus mal dan data sekunder diperoleh dari buku, majalah arsitektur, dan Internet. Setelah riset dan analisa, kesimpulan isu yang terkumpul dilanjutkan diolah sesuai metode perancangan untuk menyusun konsep perancangan. Hasil yang diperoleh dari proses tersebut adalah:

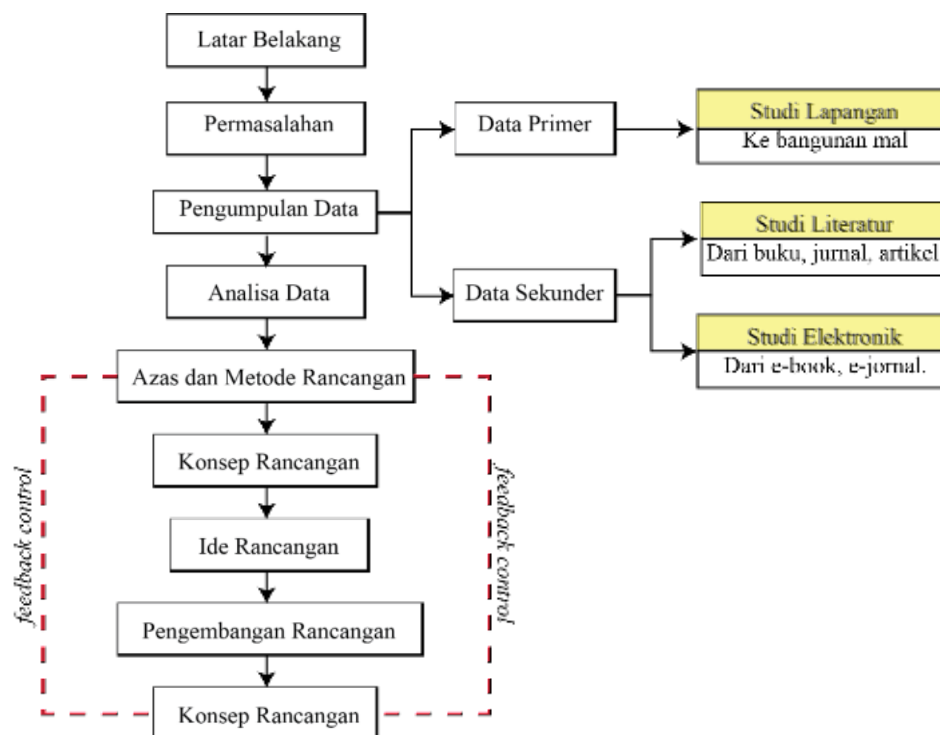
- 1. Aktifitas yang dibutuhkan dalam mal
- 2. Pengguna yang melakukan aktifitas mal
- 3. Fasilitas yang terdapat di mal
- 4. Bagaimana tampilan mal

5. Tema yang digunakan dalam konsep perancangan.

Dari keseluruhan rumusan tersebut di atas diperoleh:

1. Konsep zoning ruang
2. Konsep sirkulasi ruang
3. Konsep utilitas
4. Konsep ruang luar
5. Konsep ruang dalam
6. Konsep bentuk dan tampilan

Dari rumusan yang telah diperoleh diatas diharapkan dapat membentuk kerangka berpikir dan mempermudah dalam proses perancangan dan pemikiran ide bentuk rancangan.



Gambar 1. 4 Skema Tahap Perancangan

Sumber : Analisa Pribadi, 2021

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika penyusunan dari laporan ini disusun dalam 5 (lima) bab pokok bahasan menguraikan antara lain:

- Bab I. Pendahuluan
Pada bab ini, menjelaskan tentang latar belakang timbulnya obyek perancangan yang ditegaskan dengan data perkembangan mal di Kota Mojokerto. Serta tujuan dan sasaran, batasan dan asumsi terkait hasil rancangan mal nantinya.
- Bab II. Tinjauan Obyek Perancangan
Pada bab ini, membahas mengenai tinjauan secara umum maupun khusus dalam perancangan nantinya.
- Bab III. Tinjauan Lokasi Perancangan
Pada bab ini, menjelaskan mengenai lokasi tapak yang akan dirancang. Mulai dari latar belakang, penempatan, dan kondisi fisik lokasi.
- Bab IV. Analisa Perancangan
Pada bab ini, menjelaskan tentang hasil rancangan yang telah didapatkan. Seperti, analisa *site*, analisa ruang, analisa bentuk dan tampilan.
- Bab V. Konsep Rancangan
Dan pada bab yang terakhir ini, menjelaskan mengenai pendekatan tema yang digunakan dalam rancangan, metode dan konsep dalam rancangan.