

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Judul

***Mixed-Use Building* dengan fungsi Shopping Mall dan Sub Terminal di Kaliancar Kabupaten Wonogiri**

1.2. Pengertian Judul

Mixed-Use Building : *Mixed-use building* merupakan bangunan multifungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda. *Mixed-use building* menggabungkan antara fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang biasanya dimiliki oleh suatu pengembang.

<https://www.arsitur.com/2015/11/pengertian-definisi-mix-use-building.html>

Shopping Mall : Merupakan pusat perbelanjaan yang berisikan satu atau beberapa departement store besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama *mall* atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah pusat perbelanjaan, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland dan Marlina, 2008:215).

Sub Terminal : Prasarana untuk angkutan jalan raya guna untuk mengatur kedatangan pemberangkatan pangkalannya kendaraan umum serta memuat atau menurunkan penumpang atau barang.

<https://www.merdeka.com/peristiwa/sub-terminal-agribisnis-sta-wadah-untuk-pemasaran-hasil-pertanian.html>

Kaliancar : Kaliancar adalah sebuah kelurahan di wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia.

https://id.wikipedia.org/wiki/Kaliancar,_Selogiri,_Wonogiri

Kabupaten Wonogiri : Wonogiri adalah kabupaten di Jawa Tengah. Secara geografis Wonogiri berlokasi di bagian tenggara Provinsi Jawa Tengah.

Bagian utara berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo, Bagian selatan langsung di bibir Pantai Selatan,

Bagian barat berbatasan dengan Gunung Kidul di Provinsi Yogyakarta,

Bagian timur berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Timur, yaitu Kabupaten Ponorogo, Kabupaten Magetan dan Kabupaten Pacitan.

Luas kabupaten ini 1.822,37 km² dengan populasi 928.904 jiwa (2016) dan meningkat menjadi 954.706 di tahun 2017.

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Wonogiri

1.3. Latar Belakang

1.3.1. Perkembangan Kawasan Wonogiri

Kabupaten Wonogiri, dengan luas wilayah 182.236,02 Ha secara geografis terletak pada garis lintang $7^{\circ} 32'$ sampai $8^{\circ} 15'$ dan garis bujur $110^{\circ} 41'$ sampai $111^{\circ} 18'$. Kabupaten Wonogiri secara administratif berbatasan dengan beberapa daerah Kabupaten, sebagaimana gambar peta wilayah administrasi berikut :



Gambar 1.1 Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Wonogiri

Sumber : Data Wilayah Kabupaten Wonogiri, 2006.

Dari gambar di atas, dapat dilihat bahwa batas wilayah administrasi Kabupaten Wonogiri berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Ponorogo (Jawa Timur).
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Pacitan (Jawa Timur) dan Samudra Indonesia.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kabupaten Klaten.

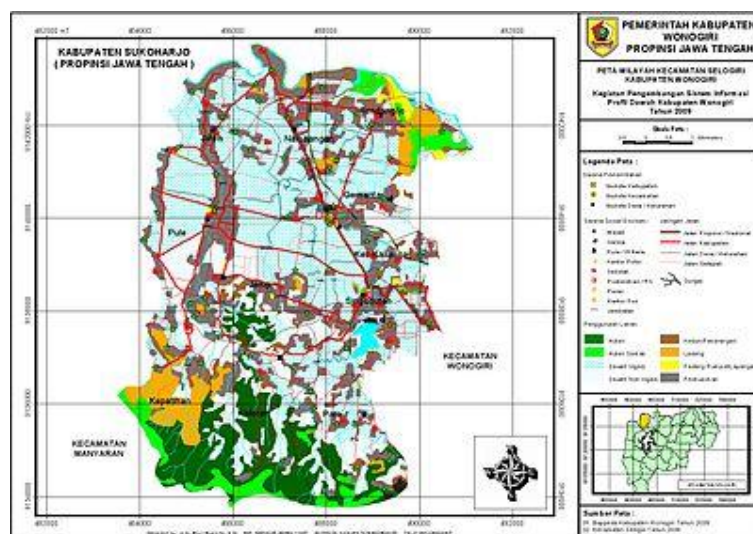
Penggunaan tanah seluas 182.236 hektar tersebut berdasarkan data Wonogiri dalam angka sebagai berikut :

Tabel 1.1 Perkembangan Penggunaan Tanah

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (ha)	%
1	Lahan Sawah	32.539	17,90
2	Tegal	88.868	48,70
3	Hutan Rakyat	4.370	2,40
4	Lahan Bukan Pertanian	38.925	20,80
Jumlah		182.236	100

Sumber data : Wonogiri Dalam Angka 2015

Berdasarkan kondisi eksisting pada tahun 2006, Pemerintah Kota Wonogiri telah memiliki 26 buah terminal dengan rincian klasifikasi Terminal Tipe A 1 (satu) buah, Terminal Tipe B 4 (empat) buah dan Terminal Tipe C 21 buah. Salah satu dari terminal tersebut adalah Terminal Induk Giri Adipura lama yang dibangun pada tahun 1986 dan terletak di Kota Wonogiri. Terminal ini terletak di Brumbung, kelurahan Kaliancar, Kecamatan Selogiri. Kaliancar merupakan sebuah kelurahan di wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah. Selogiri adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah. Luas Selogiri yaitu 50,18 km² kepadatan 868 jiwa per km² (2003) dengan jumlah 10 desa dan 1 kelurahan. Di sebelah utara kecamatan ini berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo, di sebelah barat dengan kecamatan Manyaran, dan di sebelah timur dan selatan dengan kecamatan Wonogiri.



Gambar 1.2 Peta Wilayah Selogiri
Sumber : Data Wilayah Kabupaten Wonogiri,2006

Terminal Giri Adipura lama ini beroperasi 12 jam dan sangat padat di sore hari karena merupakan tempat pemberangkatan utama perusahaan bis asal Wonogiri jurusan Jakarta dan Bandung. Semenjak Oktober 2014, bangunan baru terminal ini diresmikan oleh Dirjen Perhubungan Darat (Hubdar) Kementerian Perhubungan, Drs.H. Suroyo Alimoeso, yang menempati bekas lahan persawahan di dusun Krisak Wetan, desa Singodutan, kecamatan Selogiri yang terletak sekitar 1,5 km di arah barat bangunan terminal lama. Pembangunan terminal baru ini bernama terminal Giri Adipura di mana masyarakat sering menyebut dengan terminal Krisak. Krisak sendiri merupakan sebuah desa yang berada di kecamatan Selogiri. Pengoperasian bangunan lama terminal ini kemudian dihentikan pada Sabtu 31 Januari 2015.

Ditinjau dari kinerjanya, Terminal Induk Giri Adipura lama belum berfungsi sebagai mana mestinya, hal ini ditandai antara lain oleh :

1. Dari sisi penumpang; tidak banyak penumpang yang memanfaatkan guna mendapatkan jasa transportasi.
2. Dari sisi pengusaha dan operator; banyak operator yang tidak memanfaatkan terminal guna melayani penumpang.
3. Dari sisi pemerintah; penerimaan PAD (Pendapatan Asli Daerah) dan pelayanan kepada masyarakat belum dapat diperoleh dan dilaksanakan secara optimal.

Kondisi itulah sebagai salah satu faktor penyebab tidak berkembangnya Terminal Induk Giri Adipura, akibat pemanfaatan terminal yang kurang optimal oleh pelaku aktivitas terminal, baik penumpang, pengusaha angkutan serta pelaku aktivitas ekonomi di terminal. Secara kasat mata, keuntungan pada Sub Terminal Krisak adalah terletak pada segi lokasi, karena jika dipandang dari segi mekanisme operasional terminal, Terminal Induk Giri Adipura memiliki keunggulan yang lebih dibandingkan dengan Sub Terminal Krisak.

Sebelum tahun 1986, Terminal Induk di Kota Wonogiri berada di daerah pusat kota. Dengan adanya perkembangan kota seiring dengan

pertumbuhan penduduk yang pesat, keberadaan Terminal Induk di daerah pusat kota dinilai memberikan permasalahan perkotaan yang kompleks, antara lain adalah permasalahan kemacetan lalu lintas akibat beban jalan yang berat akibat percampuran kegiatan yang heterogen. Sebelum dipindahkan pada tahun 1986, lokasi Terminal Induk di Kota Wonogiri ini berdekatan dengan pusat aktivitas perdagangan dan jasa skala kota, yaitu Pasar Induk Kota Wonogiri.

Kondisi inilah yang menimbulkan kompleksitas kepentingan masing-masing user (pengguna terminal dan pelaku aktivitas perdagangan dan jasa), percampuran kedua aktivitas besar tersebut akhirnya menimbulkan kemacetan akibat konflik lalu lintas.

Ketidakefektifan pemanfaatan fungsi Terminal Induk Giri Adipura tersebut antara lain dapat dikarenakan oleh:

- a. Keberadaan lokasi Terminal Induk Giri Adipura lama yang berdekatan dengan Sub Terminal Bus Krisak, yang lebih disukai oleh pengusaha dan awak bus untuk memberikan pelayanan kepada penumpang, walaupun kondisi terminal tersebut sebenarnya secara fisik tidak sesuai.
- b. Lokasi terminal yang berada pada lokasi *offstreet*, sehingga dianggap kurang memberikan akses yang baik dalam hubungannya dengan jalur utama perkotaan.
- c. Lokasi terminal yang berada pada lokasi *nearside* bukan *central side*, dimana pada lokasi ini seluruh jangkauan terhadap pusat-pusat pertumbuhan mampu dijangkau.
- d. Ketersediaan fasilitas pendukung terminal yang kurang memadai.

Selain memberikan dampak pada permasalahan-permasalahan di atas, lokasi terminal di pusat kota sebenarnya memiliki beberapa keuntungan, diantaranya adalah relatif dekat dengan pusat aktivitas (sehingga potensial sebagai pembangkit dan penarik perjalanan), distribusi perjalanan ke seluruh bagian kota dapat dilakukan langsung dari terminal tersebut, serta mudah dicapai oleh penumpang. Terdapat juga Kelebihan sistem/mekanisme operasional pada Terminal Induk Giri Adipura lama ini,

dapat dilihat dari banyaknya lajur bus dalam terminal, banyaknya lintasan bus, serta pola tata letak komponen prasarana dan sarana penunjang terminal yang lebih baik.

1.3.2. *Mixed-Use Building*

Manusia memiliki kebutuhan hidup seperti kebutuhan primer (sandang, pangan, papan) dan kebutuhan sekunder (berbelanja dan rekreasi). Seiring dengan perkembangan jaman, kebutuhan untuk mewadahi kebutuhan hidup tersebut berkurang terutama di wilayah Wonogiri. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka perlu adanya ruang untuk mewadahi beberapa fungsi sekaligus dalam suatu bangunan. Perancangan *mixed-use building* bertujuan untuk menyediakan ruang yang mampu memenuhi kebutuhan manusia serta memberi kenyamanan bagi pengguna.

Bangunan *mixed-use building* atau multifungsi mengacu pada kombinasi beberapa fungsi yang berbeda dalam satu bangunan, misalnya fungsi apartement dan mall, fungsi apartemen dan rental *office*, fungsi hotel dan mall yang dibangun dalam satu tapak.

Dilihat dari segi keadaan dan lokasi yang ada di eks terminal bus lama penambahan bangunan sebagai upaya pendukung untuk memajukan sektor ekonomi daerah. *Mixed-Use Building* merupakan solusi untuk mengurangi pembangunan tempat, dengan pemberian fasilitas yang lebih dari satu pilihan dalam satu tempat. Seperti contoh bangunan *mixed-use building* di kota Solo adalah Solo Paragon. Solo Paragon merupakan konsep *mixed-use building* dengan fungsi mall dan apartement dalam satu kompleks massa bangunan.

Penjelasan diatas merupakan pemecahan permasalahan yang terjadi di kawasan Wonogiri. *Mixed-Use Building* merupakan pilihan jenis bangunan yang tepat untuk dapat meningkatkan sektor ekonomi dan mempermudah akses kebutuhan masyarakat dalam satu waktu yakni berbelanja, pencarian tempat penginapan serta akses kebutuhan transportasi menjadi satu kesatuan bangunan di Wonogiri.

Dari pernyataan di atas, berdasarkan kelebihan atau keunggulan lokasi terminal Giri Adipura lama dan kekurangan yang ada maka dapat diambil judul ***Mixed-Use Building dengan fungsi Shopping Mall dan Sub Terminal di Kaliancar Kabupaten Wonogiri.***

1.4. Rumusan Permasalahan

Kebenaran dari beberapa hipotesis diatas akan dikaji dan ditemukan pada hasil analisis penelitian ini. Dari permasalahan tersebut, maka dapat ditarik suatu pertanyaan studi berupa “ ***Bagaimana pengembangan fasilitas dan bentuk bangunan yang dapat diterapkan dengan mixed-use building di eks Terminal lama Wonogiri? “***

1.5. Tujuan

1. Menerapkan konsep rancangan *mixed-use building* di kawasan eks terminal lama Wonogiri.
2. Mendesign Mall di lokasi eks terminal lama Wonogiri.
3. Mendesign sub terminal sebagai pendukung mall.

1.6. Lingkup Pembahasan

Dalam perancangan *mixed-use building* Mall eks terminal lama ini adalah melihat dari aspek perekonomian lokal daerah tersebut, sosial masyarakat dan memperhatikan fungsi dan tata guna lahan. Sehingga nantinya suatu perencanaan bangunan fasilitas umum di Wonogiri terencana secara fungsional tanpa mengganggu kegiatan lingkungan sosial masyarakat sekitar bangunan.

Dengan letak desain di samping bangunan *mixed-use* bertujuan untuk memperlancar dan mempermudah kegiatan jual beli di kawasan *shopping mall* serta meningkatkan efisiensi pemasaran komoditas agribisnis dan tidak menghilangkan ciri khas terminal yang dulu pernah jaya di eranya.

1.7 Keluaran / desain yang di keluarkan

1. Pembahasan pada perencanaan dan perancangan *mixed-use building* Mall eks terminal lama menekankan pada disiplin ilmu arsitektur.
2. Secara mikro pembahasan difokuskan pada perancangan sebuah *mixed-use building* mall eks terminal terminal dengan penugasan desain.

1.8 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam penyusunan laporan Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) ini antara lain:

1. Metode Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung di lokasi untuk mendapatkan data atau informasi dan dokumentasi berupa foto pada lokasi yang dikunjungi.

2. Metode Studi Literature

Penulis melakukan studi literatur yang bersumber dari buku, jurnal, artikel, pustaka, dan buku tugas akhir terdahulu.

3. Metode Interview

Penulis melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan data tentang Kabupaten Wonogiri terutama di tempat terminal lama.

1.9 Sistematika Penulisan

Penyusunan pada sistematika penulisan dibagi ke dalam beberapa bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan tentang uraian secara umum mengenai pengertian judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tentang tinjauan pustaka dan teori yang berkaitan dengan *mixed-use buillding* digunakan sebagai acuan dalam merencanakan dalam rancangang *mixed-use building* mall di eks terminal lama.

BAB III METODE PENELITIAN

Berisi tentang lokasi wilayah perencanaan, kondisi *exixting*, aspek fisik, aspek aktifitas, aspek peraturan pemerintah tentang bangunan.

BAB IV ANALISA PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Merumuskan perencanaan dan perancangan dalam bangunan dengan pola penataan masa dan tata ruang bangunan *mixed-use building* mall eks terminal lama di kabupaten Wonogiri.