

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Gagasan Awal

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi bisnis yang terus meningkat dari waktu ke waktu yang terjadi di Kota-Kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Semarang, Bandung dan banyak Kota besar lainnya. Namun pertumbuhan perekonomian ini tidak berhenti pada Kota besar saja, pada dasarnya setiap daerah berlomba-lomba untuk meningkatkan kesejahteraannya dan perkembangan ekonomi mempengaruhi perkembangan dalam industry pembangunan bangunan-bangunan komersial yang ada di kabupaten-kabupaten terutama pada sekeliling daerah yang bersebelahan dengan Kota-Kota besar di Indonesia. Termasuk Kabupaten Karanganyar yang bertepatan di Kecamatan Colomadu. Colomadu merupakan titik yang cukup strategis karena dapat di akses dan merupakan pertemu dari Kota yakni Kota Solo, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Sukoharjo.

Tujuan dari sebuah pembangunan berfokus pada peningkatan ekonomi dari sebuah daerah. kabupaten yang di anggap sebagai area kecil dan kurang berpotensi terhadap pembangunan sering di anggap kurang menunjang dalam pembangunan-pembangunan yang memiliki tujuan bisnis. Sedangkan pada penerapannya area-area kabupaten yang berdekatan dengan Kota-Kota besar sangat berpotensi dalam menampung peluapan dan perkembangan yang terjadi pada Kota tersebut. Contohnya adalah kabupaten sukoharjo yang kini melakukan pembangunan besar pada Kota tersebut terutama pada daerah Solo Baru yang kini berdiri bangunan-bangunan perbelanjaan megah seperti Hartono Trade Center, The Park dan Hartono Mall tidak hanya itu terdapat bangunan-bangunan perhotelan-perhotelan seperti Best Western Premier Solo Baru, Hotel Tosan Solo Baru, Hotel Brothers Fave hotel dan banyak lagi lainnya.

Pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi yang terjadi dari tiap daerah yang ada di Indonesia khususnya di Karanganyar-solo menunjukkan data peningkatan dari Indeks Pembangunan Manusia (IPM) sekitar 5,98% dari angka 74.90 meningkat menjadi

75.22 dan di dukung dengan adanya penurunan tingkat kemiskinan yang di lihat dari persentase 12.49 menjadi 12.28 membuktikan adanya perkembangan ekonomi yang menuntut perkembangan berupa fasilitas yang layak untuk di gunakan sarana pembangun perekonomian berupa bangunan komersial yang dapat menampung beberapa fungsi sekaligus. Sebuah bangunan yang dapat menjadi tempat perbisnisan yang juga menawarkan fasilitas berupa hunian dan juga pusat perbelanjaan yang di kelola secara komersial dapat memenuhi kebutuhan masyarakat secara umum.

Adanya perkembangan penduduk yang sangat pesat kini mengakibatkan pemekaran Kota yang menimbulkan berbagai persoalan pemenuhan kebutuhan dari aktivitas penduduknya sendiri. Di lihat dari data Dispendukcapil Kota Surakarta Jumlah penduduk terbesar berada di Kecamatan Banjarsari yaitu sebanyak 181.006 jiwa dan Kepadatan penduduk cukup tinggi yaitu mencapai 12.962 jiwa/km², sehingga apabila laju pertumbuhan penduduk tidak dikendalikan, maka Kota Surakarta akan menjadi semakin padat. Dengan berkembangnya aktifitas penduduk maka semakin banyak pula wadah-wadah atau sarana kegiatan aktivitas yang di butuhkan. Dengan demikian semakin besar kebutuhan selera dan perkembangan dari mengenai yang di butuhkan masyarakat maka semakin meningkat juga kebutuhan dari sarana dan prasarana dari perdagangan dan jasa.

Semakin besarnya pertumbuhan Kota maka semakin besar pula kemungkinan Kota menjadi pusat dari perdagangan dan perkembangan pada sektor perdagangan lebih mendapat perhatian. Termasuk Kota Karanganyar yang merupakan Kota yang berada dekat dengan Kota Solo dan merupakan Kota yang cukup besar serta mengalami perkembangan yang cukup pesat dan berpotensi mengalami peningkatan aktifitas bisnis yang ada di Kota Solo Khususnya Kecamatan Colomadu. Selain itu Kabupaten Karanganyar yang dulunya merupakan satu dari karisidenan Solo Raya yang menjadi titik temu dari Kota Sukoharjo, Solo, Boyolali. Terdapat fenomena bahwa masyarakat pada kabupaten-kabupaten yang ada di sekitar Solo berpikir bahwa hanya Solo tempat yang memiliki pusat perbelanjaan berupa Mall yang memadai serta dengan adanya perhotelan yang ada di area ini menjadikan area ini area yang layak dalam persaingan berbisnis, dan dengan banyaknya hotel di tempat ini maka akan sangat berguna apa bila terdapat tempat perbelanjaan bagi pengunjung hotel dan permukiman yang ada di lingkungan kecamatan Colomadu ini.

Maka dengan segala potensi yang ada pada Kecamatan Colomadu ini layak untuk adanya sebuah perencanaan sebuah bangunan yang dapat menampung beberapa kebutuhan sekaligus berupa bangunan *Mixuse Building* di mana masyarakat akan mendapat fasilitas berupa pusat perbelanjaan yang lebih mudah di akses dengan kelebihan-kelebihan baru yang berupa rental office yang menjadi kantor yang dapat di gunakan para perusahaan perusahaan yang membutuhkan kantor dengan fasilitas-fasilitas pendukung yang menarik, selain itu sebuah perkantoran biasanya melakukan sebuah pertemuan-pertemuan yang mengundang orang-orang dari luar Kota maka dari itu di perlukan sebuah tempat tinggal yang dapat menampung para tamu undangan yang akan datang pada pertemuan.

1.1.2 Isu dan Fenomena

Isu pada pembangunan *Mixuse Building* Di Karanganyar-Solo ini adalah di mana kurangnya fasilitas komersil berupa perbelanjaan yang memiliki fasilitas berupa pusat bisnis dan hunian yang berada di dalam satu bangunan yang berkedudukan sebagai penunjang dan pemanfaatan potensi bisnis dari lokasi yang sudah ada pada Kota karanganyar sedangkan Kota karanganyar sendiri yang terus menerus mengalami perkembangan dari bidang ekonomi, serta menjadi upaya dalam pengembangan perekonomian masyarakat lewat pembangunan sebuah lapangan pekerjaan baru berupa bidang perhotelan, perdagangan dan jasa yang di sediakan dalam bentuk bangunan komersial *Mixus Building* yang berupa hotel, Rental office dan mall

Table 1 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Karanganyar Tahun 2009-2013

No	Kecamatan	Daerah Maju dan Cepat Tumbuh	Daerah Maju tapi Tertekan	Daerah Berkembang Cepat	Daerah Relatif Tertinggal
1	Jatipuro			√	
2	Jatiyoso			√	
3	Jumapolo			√	
4	Jumantono			√	
5	Matesih			√	
6	Tawangmangu			√	
7	Ngargoyoso			√	
8	Karangpandan			√	
9	Karanganyar			√	
10	Tasikmadu				√
11	Jaten		√		
12	Colomadu			√	
13	Gondangrejo			√	
14	Kebakkramat		√		
15	Mojogedang			√	
16	Kerjo			√	
17	Jenawi				√

Sumber: Arumpaka Priangga. *Economics Development Analysis Journal* 5 (3) (2016)

Dari data hasil analisis tipologi kelas kabupaten Karanganyar yang diambil pada tahun 2009-2013 Colomadu merupakan daerah yang menduduki posisi sebagai daerah yang berkembang dengan cepat bidang ekonomi yang dibuktikan lewat angka kemiskinan yang menurun secara drastis dari tahun ke tahun.

Table 2 Tabel Angka Kemiskinan

Kabupaten/Regency	Penduduk Miskin <i>Poor People**</i>)		Persentase Penduduk Miskin <i>Percentage of the Poor</i>	
	2016	2017	2016	2017**)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
01. Cilacap	240.2	238.3	14.12	13.94
02. Banyumas	283.9	283.2	17.23	17.05
03. Purbalingga	171.8	171.9	18.98	18.8
04. Banjarnegara	158.2	156.8	17.46	17.21
05. Kebumen	235.9	233.4	19.86	19.6
06. Purworejo	99.1	98.6	13.91	13.81
07. Wonosobo	160.1	159.2	20.53	20.32
08. Magelang	158.9	157.2	12.67	12.42
09. Boyolali	117.0	116.4	12.09	11.96
10. Klaten	168.0	165	14.46	14.15
11. Sukoharjo	78.9	76.7	9.07	8.75
12. Wonogiri	124.8	123	13.12	12.9
13. Karanganyar	107.7	106.8	12.49	12.28

Sumber: Arumpaka Priangga. *Economics Development Analysis Journal* 5 (3) (2016)

Fenomena yang terjadi kabupaten Karanganyar terutama pada daerah Colomadu adalah sebuah area yang memiliki potensi yang tinggi dalam perkembangan perekonomian dapat dilihat data indeks pembangunan manusia yang semakin meningkat. Selain itu Kabupaten Karanganyar menduduki peringkat 6 dalam perkembangan pembangunan manusia yang dapat disimpulkan bahwa Kota ini bergerak dan terus berkembang menjadi Kota besar yang tidak dapat dipungkiri terjadi karena kedudukan lokasi Karanganyar terutama kecamatan Colomadu yang berada di pinggir Kota Solo.

Table 3 Indeks Pembangunan manusia

Kabupaten/Regency	IPM		Peringkat IPM	
	2016	2017	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
01. Cilacap	68.60	68.9	21	22
02. Banyumas	70.49	70.75	16	16
03. Purbalingga	67.48	67.72	28	29
04. Banjarnegara	65.52	65.86	34	34
05. Kebumen	67.41	68.29	29	28
06. Purworejo	70.66	71.31	14	14
07. Wonosobo	66.19	66.89	32	32
08. Magelang	67.85	68.39	25	26
09. Boyolali	72.18	72.64	12	12
10. Klaten	73.97	74.25	7	7
11. Sukoharjo	75.06	75.56	5	5
12. Wonogiri	68.23	68.66	24	24
13. Karanganyar	74.90	75.22	6	6
14. Sragen	71.43	72.4	13	13
15. Grobogan	68.52	68.87	23	23
16. Blora	66.61	67.52	30	30
17. Rembang	68.60	68.95	22	21
18. Pati	69.03	70.12	20	20
19. Kudus	72.94	73.84	9	9
20. Jepara	70.25	70.79	15	15
21. Demak	70.10	70.41	18	19
22. Semarang	72.40	73.2	11	11

Sumber: Arumpaka Priangga. Economics Development Analysis Journal 5 (3) (2016)

1.2 Pernyataan Masalah

Berdasarkan latar pembahasan yang sudah di bahas sebelumnya maka muncul perumusan masalah yang terjadi pada Perencanaan *Mixuse Building* yang berupa Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar ini di antaranya:

1. Bagaimana menciptakan bangunan *Mixuse Building* yang menarik bagi masyarakat dan lingkungan sekitar?
2. Bagai mana menciptakan hubungan keterkaitan dalam fungsi bangunan yang dapat mengoptimalkan kinerja fungsi bangunan?
3. Bagaimana upaya penghematan energy yang dapat di terapkan dalam bangunan sehingga pemanfaatan sumberdaya lebih maksimal?

1.3 Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual dalam sebuah perencanaan dan perancangan sebuah Bangunan *Mixuse* agar dapat mendukung kegiatan perekonomian dan pemenuhan kebutuhan masyarakat sekitarnya serta memanfaatkan segala potensi-potensi yang ada seperti pengelolaan cahaya yang dapat mengurangi penggunaan listrik serta menjadi upaya dalam penyelesaian masalah dan isu yang terjadi di lokasi tersebut

Dalam upaya penyelesaian masalah dari isu dan rumusan masalah yang ada pada sebuah perencanaan dan Perencanaan Bangunan Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar ini bertujuan untuk menampung dan mampu melayani kebutuhan dari masyarakat dan menjadi sarana yang dapat menunjang perekonomian pada Kabupaten Karanganyar dan Kota-Kota di sekelilingnya

Untuk mewujudkan Perencanaan Bangunan Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar menjadi sebuah bangunan yang dapat mewadahi seluruh kegiatan yang mampu memberi kepuasan baik dari pengunjung, penyewa maupun investor lewat penyusunan dan fasilitas pendukung yang ada di dalamnya dan juga lewat dukungan dari arsitektur hijau yang meliputi

1. Konsep lokasi
2. Konsep site
3. Konsep kegiatan dan peruangan
4. Konsep tampilan bangunan yang di lihat dari bentuk ruang, masa bangunan serta fasad yang di lihat dari aspek eksterior dan interior yang sesuai dengan konsep arsitektur hijau yang menerjemahkan kehidupan masyarakat yang asri.
5. Konsep dan perencanaan dalam penataan lanskap
6. Konsep dari system struktur, konstruksi, material dan utilitas

Sasaran dari tersusunya langkah-langkah pokok yang dapat menjadi dasar dari perancangan dan perencanaan Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar berasarkan aspek-aspek yang terkait.

1.4 Originalitas

Berbagai penelitian yang hampir serupa dengan proyek yang di susun oleh penulis yang memiliki pembahasan yang hampir mirip baik di lihat dari proyek bangunan yang sama atau di lihat dari komponen-komponen pendekatan yang di ambil penulis dalam penyelesaian proyek yang akan di kerjakan.

Table 4 Tinjauan Pustaka

No	Judul Proyek	Topik / pendekatan yang diangkat	Nama Penulis
1	Hotel dan Shopping Mall Di Purwokerto	Perencanaan bangunan dwiguna dengan hotel dan bangunan perbelanjaan dengan konsep meminimalisir kerusakan alam denga menerapkan desain arsitektur hijau	Revi Aulia Purbandini
2	Perancangan Hotel & Convention Syariah Dengan Pendekatan <i>Green Building</i> Di Kota Malang	Perancangan hotel dan convention syariah dengan pendekatan perancangan yaitu <i>Green Building</i> yang memiliki prinsip mendukung karakteristik akomodasi yang mengutamakan	Lutfi Zakariya

		kenyamanan, rekreatif dan fungsional	
3	Mixed-Use <i>Building</i> di Solo Baru Sukoharjo dengan Pendekatan <i>Green Architecture</i>	Perancangan <i>Mixed-use Building</i> merupakan pilihan jenis bangunan yang tepat untuk mengurangi kepadatan, dengan fungsi mall dan office yang dipadukan menjadi satu kesatuan bangunan. Konsep <i>Green Architecture</i> dapat membantu mengurangi radiasi panas yang berlebihan disekitar	Luthfi Naufal
4	Perencanaan Bangunan Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar	<i>Mixuse Building</i> Perencanaan Bangunan Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar Dengan Pendekatan <i>Green Building</i> Arsitektur	Agung Adi Prabowo

Sumber: Analisis Pribadi

Dari beberapa projek di atas dapat dibandingkan dengan projek yang akan direncanakan terdapat beberapa persamaan baik dari judul maupun dari pemilihan bangunan yang direncanakan, namun dapat dijadikan bukti keaslian dari perancangan yang akan dilakukan itu merupakan perancangan asli, di lihat melalui perbedaan spesifikasi bangunan serta pendekatan yang di ambil.

- a) Mall adalah pusat perbelanjaan bagi masyarakat dimana tersedia fasilitas-fasilitas perbelanjaan dan fasilitas jasa penunjang yang dapat memenuhi segala kebutuhan hidup masyarakat.
- b) Rental office adalah suatu bangunan yang di dalamnya terjadi kegiatan bisnis dengan pelayanan secara professional, dan di dalamnya terdiri dari ruangan-ruangan dengan fungsi kantor dan status pemakai sebagai penyewa.
- c) Hotel bisnis adalah Hotel yang di tujukan untuk pengunjung yang memiliki tujuan untuk bisnis atau kegiatan lain yang berhubungan dengan profesi tertentu misal peserta dari sebuah diklat.