

# BAB I

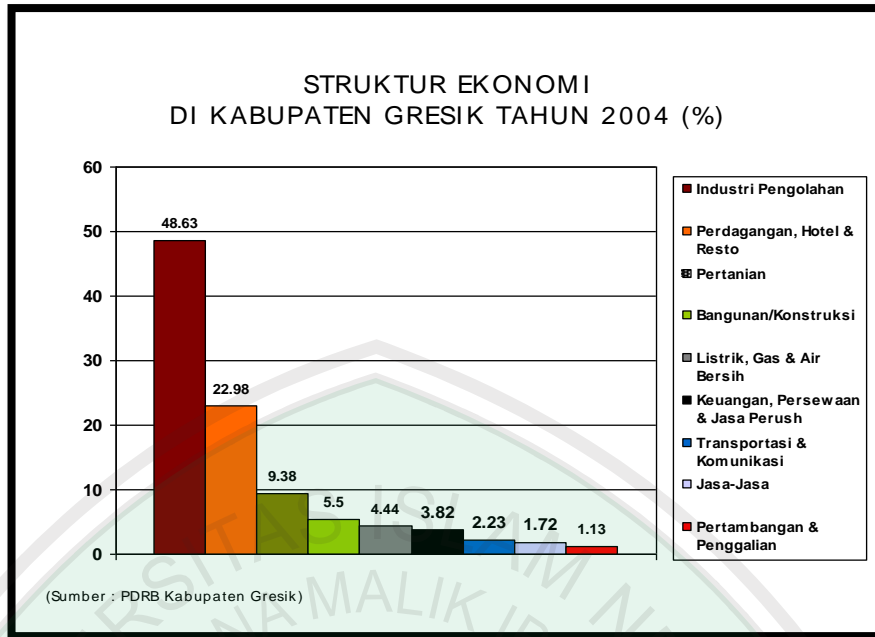
## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar belakang berdasarkan isu

Kabupaten Gresik yang luas wilayahnya mencapai 1.195,13 Km<sup>2</sup> dan jumlah penduduknya mencapai 1.072.190 jiwa (2004) adalah salah satu dari enam wilayah penyanggah kota Surabaya. Keenam wilayah ini dikenal dengan istilah kawasan Gerbangkertosusila (Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo dan Lamongan). Dimana Kota Surabaya adalah ibu kota sekaligus pusat ekonomi Jawa Timur serta kawasan Indonesia timur. Fungsi wilayah penyanggah bagi Kabupaten Gresik dapat bernilai positif secara ekonomis, jika Kabupaten Gresik dapat mengantisipasi dengan baik kejenuhan perkembangan kegiatan industri Kota Surabaya, yaitu dengan menyediakan lahan alternatif pembangunan kawasan perdagangan yang representatif, kondusif, dan strategis. Sehingga diharapkan mampu menjadi kota yang semakin sejahtera dalam perkembangannya (<http://www.gresik.go.id>).

Gambar 1.1 berikut ini adalah struktur ekonomi yang ada pada Kabupaten Gresik pada tahun 2004, dengan prosentase perdagangan yang berada pada posisi kedua teratas.



Gambar 1.1 : Struktur ekonomi di kabupaten Gresik.  
Sumber : (<http://www.gresik.go.id>).

Gambar 1.2 berikut ini adalah data tentang perkembangan usaha perdagangan di Gresik.



Gambar 1.2 : Perkembangan usaha perdagangan di Gresik.  
Sumber : (<http://www.gresik.go.id>).

Pada tahun 2001 sumbangan sektor perdagangan pada PDRB adalah sebesar 19,33 %, kemudian sedikit menurun pada tahun 2002 sebesar 19,14 %, di tahun 2003 sebesar 19,01 % dan di tahun 2004 naik kembali menjadi sebesar 22,98 % (<http://www.gresik.go.id>). Sehingga proyek-proyek untuk perkembangan perekonomian di Gresik pun kemungkinan besar memiliki potensi untuk berkembang pesat. Hal itu tentu menjadi pertimbangan akan dibangunnya sebuah pusat perbelanjaan (*Mall*) untuk meningkatkan perkembangan usaha. Selain itu, alasan lainnya karena sampai saat ini Gresik belum memiliki pusat perbelanjaan yang berbasis ramah lingkungan. Sehingga bila pusat perbelanjaan ini dibangun, maka akan menjadi pusat perbelanjaan ramah lingkungan pertama dan terbesar di Kota Gresik.

Berbicara tentang perdagangan, Agama Islam adalah agama yang menekankan dengan kuat tentang pentingnya keberdayaan ummatnya, maka Islam memandang bahwa berusaha atau berwirausaha merupakan bagian integral dari ajaran Islam. Terdapat sejumlah ayat dan hadis Nabi Muhammad SAW yang menjelaskan pentingnya aktifitas berusaha itu. Pernah suatu saat Rasulullah ditanya oleh para sahabat :

*“pekerjaan apa yang paling baik ya Rasulullah ?” Rasulullah menjawab, “seorang yang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang bersih” (HR Al Bazzar).*

Kemudian hadist yang artinya :

*“Perhatikan olehmu sekalian, sesungguhnya perdagangan itu di dunia ini adalah sembilan dari sepuluh pintu rezeki” (HR Ahmad).*

Hadis-hadist di atas memperlihatkan bagaimana kewirausahaan merupakan aktifitas yang inern dalam ajaran Islam. Sedemikian strategisnya kedudukan

kewirausahaan dan perdagangan dalam Islam, hingga teologi Islam itu dapat disebutkan sebagai “teologi perdagangan” (*commercial theology*). Pengembangan kewirausahaan di kalangan masyarakat Indonesia memiliki manfaat yang terkait langsung dengan pengembangan masyarakat. Manfaat tersebut seperti : pengembangan kewirausahaan akan memberikan kontribusi yang besar bagi perluasan lapangan kerja, sehingga dapat mengurangi angka pengangguran (<http://www.wongsolo.com>). Maka dengan merujuk pada hadist di atas, bahwa dengan dibangunnya sebuah pusat perbelanjaan (*Mall*) di Gresik, masyarakat akan turut menjalankan perintah Nabi dengan membangun pusat perbelanjaan yang akan menarik minat para pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya. Selain itu, secara tidak langsung akan menyerap tenaga kerja karena membuka lapangan kerja baru. Dan membantu pemerintah dalam upaya mengurangi angka pengangguran di Indonesia, khususnya di Gresik.

### **1.1.2 Latar belakang berdasarkan tema**

Kabupaten Gresik termasuk daerah yang cukup panas, Curah hujannya relatif rendah, yaitu rata-rata 2.000 mm per tahun sehingga hampir setiap tahun mengalami musim kering yang panjang (<http://www.gresik.go.id>). Sehingga tema bangunan hijau dianggap sesuai untuk mengantisipasi suhu panas namun tetap hemat biaya operasional, karena bangunan juga meminimalisir penggunaan ac atau alat pendingin lain. Di tempat yang relatif panas, hal yang dingin atau sejuk kemungkinan besar menjadi hal yang diinginkan masyarakat. Namun hal itu sering terkendala oleh biaya bila harus membeli alat pendingin berikut biaya operasionalnya. Sehingga *green* dalam hal ini mengusung misi untuk membantu

warga memperoleh suasana dingin namun dengan biaya yang relatif murah. Alasan lain dipilihnya bangunan hijau sebagai tema pembangunan pusat perbelanjaan ini adalah mendorong warga Gresik lebih ramah lingkungan ke depannya, karena bangunan yang ramah lingkungan turut menjaga kelestarian lingkungan dan menekan pemanasan global. Hal tersebut sesuai dengan ajaran Islam, yang mengajarkan bahwa manusia harus menjaga lingkungan sekitarnya demi masa depan yang lebih baik. Sesuai dengan firman Allah disurat Ar-Rum ayat 41-42 yang berarti :

*“Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan Karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar). Katakanlah: “Adakanlah perjalanan di muka bumi dan perhatikanlah bagaimana kesudahan orang-orang yang terdahulu. kebanyakan dari mereka greenu adalah orang-orang yang mempersekutukan (Allah).”*

Pada ayat ini sudah jelas bahwa Allah telah memperingatkan tentang kerusakan yang terjadi di alam dunia ini, baik di darat, laut maupun udara adalah akibat ulah perbuatan manusia itu sendiri. Kerusakan di darat seperti rusaknya hutan, hilangnya mata air, tertimbunnya danau-danau penyimpan air, lenyapnya daerah-daerah peresap air hujan dan sebagainya. Kerusakan di laut seperti pendangkalan pantai, menghilangkan tempat-tempat sarang ikan, pencemaran air laut karena tumpahan minyak, dan lain sebagainya. Allah memperingatkan itu, karena dampak negatifnya akan dirasakan manusia itu sendiri (<http://bahrululummunir.blogspot.com>). Sehingga semua orang diwajibkan menjaga lingkungan demi kelestarian alam.

Selain hal di atas, alasan lain yang juga sangat penting dalam penerapan ramah lingkungan adalah diperlukannya strategi dalam mendesain *mall* agar banyak dikunjungi masyarakat. Salah satunya adalah membuat konsep mal yang ramah lingkungan dengan ruang-ruang hijau yang nyaman bagi pengunjung.

*Mall* tidak lagi hanya tempat berbelanja tetapi diharapkan juga menjadi daya tarik untuk wisata keluarga, tempat jalan jalan remaja, tempat bermain anak anak, tempat makan bersama, tempat pameran, tempat ajang kegiatan dan berkumpulnya beragam komunitas. Seperti komunitas costum player, sepeda, yoyo, dance, fotografi, dan komunitas binatang peliharaan dan sebagainya (<http://shop.ghiboo.com>).

Berdasar dari latar belakang di atas maka perancang bermaksud untuk merancang sebuah pusat perbelanjaan (*Mall*) yang ramah lingkungan, untuk menopang hal itu maka pusat perbelanjaan yang direncanakan bernama *Green Park Mall* ini memiliki 3 kriteria perancangan seperti berikut :

1. *Respect for users*, pusat perbelanjaan (*Mall*) dirancang untuk memfasilitasi kegiatan pelaku perniagaan di dalamnya yang ditopang oleh konsep *green* yang selain sebagai bentuk kepedulian pada lingkungan juga sebagai nilai jual mall untuk proses perniagaan karena adanya pembeda dengan mall lain.
2. *Respect for site*, pusat perbelanjaan (*Mall*) dirancang untuk lebih ramah lingkungan sehingga lebih efisien dalam penggunaan energi (*energy efficiency*).
3. *Recreative*, pusat perbelanjaan (*Mall*) dirancang untuk memberikan nilai lebih serta keindahan bagi pengunjung sebagai tempat hiburan (wisata keluarga).

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana merancang pusat perbelanjaan (*Mall*) yang bisa mengakomodir berbagai kegiatan bisnis serta bisa dijadikan daya tarik untuk wisata keluarga, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi di Gresik?
2. Bagaimana merancang pusat perbelanjaan (*Mall*) ramah lingkungan yang mampu meminimalkan pemakaian energi dalam operasionalnya sehingga lebih efisien?

## 1.3 Tujuan

1. Merancang pusat perbelanjaan (*Mall*) yang mengakomodir berbagai kegiatan bisnis serta bisa dijadikan daya tarik untuk wisata keluarga, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi di Gresik.
2. Merancang pusat perbelanjaan (*Mall*) ramah lingkungan yang mampu meminimalkan pemakaian energi dalam operasionalnya sehingga lebih efisien.

## 1.4 Manfaat

Manfaat dari *Green Park Mall* bisa dicapai untuk berbagai kalangan, yaitu:

### 1. Pengusaha

Memudahkan kalangan pengusaha dan orang-orang yang berkepentingan di *Green Park Mall* untuk berbisnis. Dimana dalam berwirausaha pengguna merasa butuh tempat yang aman dan nyaman, sehingga pengguna bisa dengan baik menjalankan bisnisnya yang ditampung dalam wadah yang telah dirancang berupa *Green Park Mall*.

## 2. Lingkungan

Pembangunan *Green Park Mall* tentunya akan mempercantik lingkungan di kota Gresik. Sekaligus turut serta dalam melestarikan alam sekitar dengan cara efisiensi energi pada bangunan.

## 3. Masyarakat sipil

Bagi masyarakat, mereka bisa menjadikan *Green Park Mall* sebagai tempat hiburan dan rekreasi ramah lingkungan setelah jenuh beraktifitas di berbagai pabrik ataupun tempat bekerja lainnya yang ada di kota Gresik yang juga dikenal sebagai kota industri karena banyaknya pabrik di kota tersebut.

## 4. Pemerintah

*Green Park Mall* ini mampu meningkatkan pendapatan daerah dari pengeluaran pajaknya.

## 5. Pekerja

Secara tidak langsung rancangan *Green Park Mall* ini akan memberikan kontribusi yang besar bagi perluasan lapangan kerja, sehingga dapat mengurangi angka pengangguran terutama di daerah Gresik.



## 1.5 Ruang Lingkup

### 1.5.1 Ruang lingkup lokasi

- 1 Letak : Jl. Doktor Wahidin Sudirohusodo
- 2 Luas : 3,2 Ha
- 3 Batas : Utara : Pemukiman warga  
Selatan : Jl. Doktor Wahidin Sudirohusodo dan RSUD Bunder, Gresik  
Barat : Pemukiman warga  
Timur : Jalan Tol Gresik-Surabaya



Gambar 1.3 : Peta lahan  
Sumber : (<http://www.googlemap.com>).

### 1.5.2 Ruang lingkup perancangan

Rancangan *Green Park Mall* ini jika dilihat dari fungsi utamanya, maka rancangan ini termasuk dalam klasifikasi *Regional Shopping Centers* : Luas areal antara 27.870 – 92.900 m<sup>2</sup>, terdiri dari dua atau bisa lebih yang seukuran dengan department store. Skala pelayanan antara 150.000 – 400.000 penduduk, terletak pada lokasi yang strategis, tergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan seni

(<http://shoppingpusat perbelanjaan.blogspot.com>). Hal itu dikarenakan fungsi pusat perbelanjaan yang mendukung Surabaya sebagai pusat perekonomian Jawa Timur, sehingga pusat perbelanjaan yang ada di Gresik ini menargetkan potensi pasar dari area Jawa Timur bagian utara seperti Gresik sendiri, Lamongan, Tuban dan Bojonegoro.

### **1.5.3 Ruang lingkup batasan tema**

Rancangan yang bertemakan *green architecture* ini dihadapkan pada nilai kenyamanan dan hemat energi. Dimana rancangan dirancang untuk mampu memberi kenyamanan yang optimal serta mampu memaksimalkan energi matahari sebagai sumber energi alternatif. Walaupun dalam proses pengadaan serta pemasangan alatnya memerlukan banyak biaya, namun bila dirancang untuk jangka panjang maka akan lebih ekonomis bagi rancangan karena lebih hemat energi. Selain itu rancangan mampu mengoptimalkan energi alternatif secara mandiri, sehingga tidak terlalu menghabiskan energi nasional dari pemerintah atau yang biasa disebut dengan PLN.