



UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMI STREET SHOPPING MALL DI SEMARANG

TUGAS AKHIR

**NABILA ASTI SWANDARI
21020112120009**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMI STREET SHOPPING MALL DI SEMARANG

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

**NABILA ASTI SWANDARI
21020112120009**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : NABILA ASTI SWANDARI

NIM : 21020112120009

Tanda Tangan :



Tanggal : 29 September 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

NAMA : Nabila Asti Swandari
NIM : 21020112120009
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1 Arsitektur
Judul Skripsi : Semi Street Shopping Mall di Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Jurusan/Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Agung Dwiyanto, MSA
NIP. 196201101989021001

(.....)

Pembimbing II : Ir. Satrio Nugroho, M.Si
NIP. 196203271988031004

(.....)

Penguji I : Septana Bagus P., S.T., M.T.
NIP. 197609112002121001

(.....)

Semarang, 29 September 2016

Ketua Jurusan Arsitektur

Ketua Program Studi Arsitektur

Edward E. Pandelaki, ST, MT, PhD
NIP 19740223 199702 1 001

Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP 19520505 198011 1 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Nabila Asti Swandari
NIM : 21020112120009
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1
Departemen : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

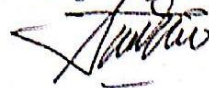
Semi Street Shopping Mall di Semarang

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (**database**), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 29 September 2016

Yang menyatakan



Nabila Asti Swandari
21020112120009

ABSTRAK

Semi Street Shopping Mall di Semarang

Oleh : Nabila Asti Swandari, Agung Dwiyanto, Satrio Nugroho

Di era modern ini, mall adalah salah satu bentuk pusat perbelanjaan yang digemari oleh masyarakat. Pada awal tahun 1990-an mulai marak dibangun pusat perbelanjaan yang kemudian dipadukan dengan konsep hiburan seiring dengan perkembangannya. Hal ini yang kemudian selanjutnya memicu perkembangan mall dengan konsep-konsep yang berbeda.

Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung dan Medan. Sebagai salah satu kota yang paling berkembang di Pulau Jawa khususnya di Jawa Tengah, Kota Semarang merupakan pusat segala kegiatan baik ekonomi, perdagangan, jasa, industri dan pariwisata. Sektor perdagangan, hotel dan restoran menjadi sektor penyokong ekonomi Kota Semarang yang paling utama. Hal ini sangat potensial sehingga fasilitas-fasilitas penunjang sektor perdagangan, seperti pusat perbelanjaan atau mall, seharusnya dapat terus ditingkatkan.

Di Kota Semarang sendiri, konsep mall yang berkembang adalah mall dengan jenis enclosed mall. Enclosed mall memiliki karakter bangunan dengan sistem penghawaan dilakukan secara mekanis yg lazim dinamakan dengan EMAC (Enclosed Mall Air Conditioned), dimana pengunjung dan penjual terlindung dalam suatu bangunan yang tertutup. Karakter bangunan tersebut memiliki beberapa dampak negatif seperti borosnya konsumsi energi listrik untuk penghawaan dan dari segi lingkungan Enclosed Mall memberikan citra kapitalis pada lingkungannya.

Berdasarkan uraian diatas maka diperlukan perencanaan dan perancangan sebuah mall di Kota Semarang dimana mall yang akan dirancang menawarkan konsep dan karakter yang berbeda dengan mall yang sudah ada di Kota Semarang, yaitu Semi-Street Mall. Semi Street Mall merupakan adopsi dari bentuk enclosed mall yang banyak berkembang di masyarakat dan di sinergikan dengan konsep mall sebenarnya sebagai area perbelanjaan dengan tatanan serial vision yang menghubungkan dari satu titik menuju titik yang lain.

Kata Kunci : Mall, Semi Street Mall, Kota Semarang

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul "*Semi Street Shopping Mall di Semarang*" yang diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Adapun laporan ini telah diselesaikan semaksimal mungkin dan tentunya dengan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Ir. Agung Dwiyanto, MSA selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan saran, masukan dan arahannya dalam penyusunan LP3A ini;
2. Bapak Ir. Satrio Nugroho, M.Si selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan masukan dan arahannya;
3. Bapak Septana Bagus P., S.T., M.T. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan;
4. Bapak Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA selaku dosen Koordinator mata kuliah Tugas Akhir.
5. Bapak Edward Endrianto P. ST, MT, Phd. selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
6. Bapak Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng selaku Kaprodi S1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Keluarga tercinta Ayah, Ibu dan Candika Dwi Rendragraha yang selalu mendoakan dan memberi dukungan terbaiknya.
8. Kepada sahabat-sahabat yang telah memberikan semangat, bantuan, dan motivasi.
9. Kepada teman-teman TA periode 135 dan teman-teman angkatan 2012 JAFT yang telah memberikan semangat dan motivasi.
10. Dan semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan untuk perbaikan dan penyusunan selanjutnya. Akhir kata penulis berharap semoga laporan ini bermanfaat bagi penulis sendiri maupun bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Semarang, 29 September 2016

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran.....	2
1.2.1. Tujuan.....	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3. Manfaat.....	2
1.3.1. Subjektif	2
1.3.2. Objektif.....	2
1.4. Ruang Lingkup	Error! Bookmark not defined. 2
1.5. Metode Pembahasan.....	2
1.6. Sistematika Pembahasan	3
1.7. Alur Pikir.....	4
BAB II.....	5
KAJIAN PUSTAKA.....	5
2.1. Tinjauan Umum <i>Shopping Mall</i>	5
2.1.1. Pengertian <i>Shopping Mall</i>	5
2.1.2. Sejarah Perkembangan <i>Shopping Mall</i>	6
2.1.3. Jenis-Jenis Mall	8
2.2. Karakteristik Fisik <i>Shopping Mall</i>	9
2.2.1. Tipologi Mall	9
2.2.2. Prinsip-Prinsip Mall	10
2.2.3. Elemen-Elemen dalam <i>Shopping Mall</i>	10
2.2.4. Pengelompokan Zona Penjualan Dalam <i>Shopping Mall</i>	11
2.2.5. Dimensi Mall	12
2.3. Karakter Non Fisik <i>Shopping Mall</i>	12

2.3.1	Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan	12
2.3.2	Pengelompokan Individu.....	14
2.3.3	Pengelompokan Kegiatan.....	14
2.3.4	Pengelolaan dan Kepemilikan.....	14
2.3.5	Jenis Penjualan	15
2.3.6	Perbandingan Area dalam <i>Mall</i>	15
2.3.7	Kriteria pemilihan lokasi.....	16
2.3.8	Sirkulasi	16
2.4	Tinjauan <i>Semi – Street Mall</i>	17
2.4.1	Pengertian <i>Semi – Street Mall</i>	17
2.4.2	Fungsi, Tujuan dan Sasaran Mall dengan Konsep <i>Semi – Street Mall</i>	17
2.4.4	Waktu Operasional	18
2.5	Tinjauan Arsitektur Post Modern	18
2.5.1	Definisi Arsitektur Post Modern	18
2.5.2	Karakteristik Arsitektur Post Modern	20
2.6	Studi Banding	21
2.6.1	Cihampelas Walk.....	22
2.6.2	Beachwalk Shopping Center Bali	27
2.6.3	Hasil Studi Banding	33
BAB III		36
TINJAUAN LOKASI		36
3.1.	Tinjauan Umum Kota Semarang.....	36
3.1.1.	Keadaan Geografis	36
3.1.2.	Keadaan Topografi Kota Semarang.....	37
3.1.3.	Keadaan Klimatologi Kota Semarang	38
3.1.4.	Keadaan Demografi.....	39
3.1.5.	Kebijakan Tata Ruang Wilayah	39
3.1.6.	Peraturan Bangunan Setempat	41
3.2.	Tinjauan <i>Mall</i> di Kota Semarang.....	43
BAB IV.....		46
PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN <i>SEMI STREET SHOPPING MALL</i> DI SEMARANG.....		46
4.1	Pendekatan Aspek Fungsional.....	46
4.1.1	Pendekatan Pelaku dan Kelompok Aktivitas.....	46
4.1.2	Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	49
4.1.3	Pendekatan Persyaratan Ruang Shopping Mall.....	50
4.1.4	Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang.....	51

4.1.5	Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang.....	52
4.1.5.1	Pendekatan Kapasitas	52
4.1.5.2	Pendekatan Besaran Ruang.....	56
4.1.5.3	Rekapitulasi Luas Berdasarkan Pendekatan Besaran Ruang	64
4.2	Pendekatan Aspek Kontekstual	65
4.2.2	Pemilihan Lokasi	65
4.3	Pendekatan Sistem Utilitas	70
4.3.2	Sistem Mekanikal.....	70
4.3.3	Sistem Elektrikal.....	72
4.4	Pendekatan Sistem Struktur.....	74
BAB V	75
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN <i>SEMI STREET SHOPPING MALL</i> DI SEMARANG.....		75
5.1	Pendekatan Aspek Fungsional.....	75
5.1.1	Program Ruang	75
5.1.2	Luas dan Besaran Tapak Terpilih	75
5.2	Konsep Dasar Perancangan.....	78
5.2.1	Aspek Kinerja	78
5.2.2	Aspek Teknis	79
5.2.3	Aspek Arsitektural.....	80
DAFTAR PUSTAKA		81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Skema Street Mall	7
Gambar 2. 2 Skema Semi Mall.....	8
Gambar 2. 3 Cihampelas Walk Mall.....	22
Gambar 2. 4 Pedestrian Ways dan Retail.....	24
Gambar 2. 5 Plaza pada Bagian Depan Cihampelas Walk.....	24
Gambar 2. 6 Skywalk yang Menghubungkan Massa Bangunan	25
Gambar 2. 7 Site Plan Cihampelas Walk	25
Gambar 2. 8 Potongan Memanjang dan Melintang	26
Gambar 2. 9 Building Form and Massing	26
Gambar 2. 10 Land Use	26
Gambar 2. 11 Circulation and Parking	27
Gambar 2. 12 Vegetasi.....	27
Gambar 2. 13 Beachwalk Kuta Bali	27
Gambar 2. 14 Tampilan Beachwalk Kuta Bali.....	28
Gambar 2. 15 Pedestrian Ways	30
Gambar 2. 16 Koridor Semi Tertutup.....	30
Gambar 2. 17 Koridor Tertutup	30
Gambar 2. 18 Signage pada Main Entrance	31
Gambar 2. 19 Denah Basement 1	32
Gambar 2. 20 Denah Lantai 1	32
Gambar 2. 21 Denah Lantai 2	32
Gambar 2. 22 Denah Lantai 3	33
Gambar 3. 1 Peta Kota Semarang.....	37
Gambar 3. 2 Diagram Prosentase Penggunaan Areal Tanah Kota Semarang	38
Gambar 3. 4 Pembagian BWK Kota Semarang	39
Gambar 3. 5 Mall Ciputra Semarang.....	43
Gambar 3. 6 Plaza Simpang Lima.....	44
Gambar 3. 7 Duta Pertiwi Mall	44
Gambar 3. 8 Java Supermall	44
Gambar 3. 9 Paragon City Mall.....	45
Gambar 3. 10 SETOS	45
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Pengelola Shopping Mall dengan Fasilitas Entertainment	48
Gambar 4. 2 Hubungan Kelompok Ruang	51
Gambar 4. 3 Alternatif Tapak I	66
Gambar 4. 4 Alternatif Tapak II	67
Gambar 4. 5 Alternatif Tapak III.....	67
Gambar 5. 1 Situasi Tapak Terpilih	76
Gambar 5. 2 Lingkungan Sekitar Tapak.....	77

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Ciri-ciri Pusat Perbelanjaan	13
Tabel 2. 2 Tipe Pusat Perbelanjaan.....	13
Tabel 2. 3 Tenant Beachwalk Kuta Bali	29
Tabel 2. 4 Hasil Studi Banding	35
Tabel 3. 1 Topografi Kota Semarang.....	38
Tabel 3. 2 Jumlah Angkatan Kerja dan Penduduk Usia 15 Tahun Ke Atas Tahun 2012-2014	39
Tabel 3. 3 Pembagian BWK Kota Semarang	41
Tabel 3. 4 Daftar Pusat Perbelanjaan di Kota Semarang.....	45
Tabel 4. 1 Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	50
Tabel 4. 2 Jumlah Luasan Net Leasable Area Mall Regional Center di Kota Semarang	52
Tabel 4. 4 Skema Kebutuhan Jenis Anchor.....	53
Tabel 4. 5 Pendekatan Anchor.....	54
Tabel 4. 6 Kelompok Pengelola.....	55
Tabel 4. 7 Luasan Retail Store.....	56
Tabel 4. 8 Kebutuhan Luasan Anchor	58
Tabel 4. 9 Total Luasan Area Perdagangan	58
Tabel 4. 10 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola Utama	60
Tabel 4. 11 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola Sekunder	61
Tabel 4. 12 Luasan Kelompok Aktivitas Pengelola Tersier	62
Tabel 4. 13 Luasan Kelompok Aktivitas Pelengkap	62
Tabel 4. 14 Luasan Kelompok Aktivitas Pelayanan	62
Tabel 4. 15 Luasan Kelompok Aktivitas Penunjang.....	63
Tabel 4. 16 Total Luas Area Non Perdagangan	63
Tabel 4. 17 Luasan Kelompok Aktivitas Parkir	64
Tabel 4. 18 Rekapitulasi Luas.....	64
Tabel 4. 19 Kriteria Penentuan Lokasi.....	65
Tabel 4. 20 Penilaian Alternatif Tapak	68
Tabel 4. 21 Perbandingan Alternatif Tapak.....	69
Tabel 5. 1 Rekapitulasi Luas Besaran Ruang.....	75