

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota 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. Jumlah penduduk kota Semarang juga hampir mencapai dua juta jiwa.

Perkembangan wilayah kota akan membawa pengaruh bagi pola kehidupan masyarakat suatu kota. Salah satu faktor pendorong bagi berkembangnya aktivitas kota adalah faktor ekonomi. Aktivitas kota yang berkembang dengan tingkat ekonomi yang tinggi menghasilkan pendapatan yang cukup tinggi bagi kota, sehingga dalam perkembangannya kota mampu menjadi tempat berlangsungnya kegiatan dan pelayanan bagi masyarakat. Pertumbuhan ekonomi disamping dapat berdampak peningkatan pendapatan pada akhirnya juga akan berpengaruh pada pendapatan daerah.

Pendapatan daerah Kota Semarang didominasi oleh dua sektor, yaitu sektor perdagangan, hotel dan restoran serta sektor industri (*Semarang Dalam Angka, 2014*). Sumbangan sektor perdagangan, hotel dan restoran sampai tahun 2012 cenderung naik yaitu dari 28,01 % pada 2011 menjadi 28,43% pada tahun 2012 dengan laju pertumbuhan sebesar 10,03 %. Untuk sektor Industri pengolahan menyumbang 24,63 % pada tahun 2012 mengalami kenaikan bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 24,36 % dengan pertumbuhan 13,46 %.

Sektor perdagangan, hotel dan restoran menjadi sektor penyokong ekonomi Kota Semarang yang paling utama. Hal ini sangat potensial sehingga fasilitas-fasilitas penunjang sektor perdagangan seharusnya dapat terus ditingkatkan. Salah satu fasilitas penunjang kegiatan perdagangan adalah Mall. Dengan adanya mall, pendapatan Kota Semarang dari sektor perdagangan dapat dipertahankan atau bahkan meningkat. Sampai 2015 ini, jumlah mall yang ada di Semarang baru terdapat 6 buah, yaitu DP Mall, Java Mall, Mal Ciputra, Plaza Simpang Lima, Paragon Mall dan Semarang Town Square. Meskipun sudah terdapat beberapa mall yang cukup besar di Semarang, Leads Property Indonesia mencatat saat ini tingkat *occupancy* rata – rata pusat perbelanjaan di Kota Semarang sudah di atas 80% dengan tingkat *occupancy* tertinggi diraih Mal Ciputra Semarang dengan 94%. (*Kompas.com, 2015*)

Di Kota Semarang sendiri konsep mall yang berkembang adalah mall dengan konsep *enclosed mall*. Mall ini adalah mall dengan jenis tertutup, dimana pengunjung dan penjual terlindung dalam suatu bangunan yang tertutup. Sistem penghawaan dilakukan secara mekanis yang lazim dinamakan dengan EMAC (*Enclosed Mall Air Conditioned*). *Enclosed mall* memiliki karakter *design for merchandise*, yaitu mall yang menarik pengunjungnya untuk berbelanja. Berkembangnya karakter mall tersebut memberikan kenyamanan bagi pengunjung. Namun, di lain sisi juga memberikan dampak yang negatif yaitu memunculkan budaya konsumerisme di masyarakat. Pada sejarah perkembangannya mall sendiri, terdapat beberapa karakter yang berbeda dengan *enclosed mall*. Misalnya saja semi mall, mall yang mengakomodasi kegiatan pejalan kaki, kebutuhan orang berbelanja, dan kebutuhan orang

untuk rekreasi. Sehingga banyak aktivitas yang bisa dilakukan berbagai macam pengunjung dari berbagai kalangan usia.

Beberapa fenomena di atas dirasa dapat dijadikan landasan perencanaan dan perancangan sebuah pusat sarana hiburan berupa Mall. Dimana *Mall* yang akan dirancang menawarkan konsep *Semi Street Mall* yang berbeda dengan *Mall* yang telah ada di Kota Semarang.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Mendapatkan dasar-dasar perencanaan dan perancangan yang berhubungan dengan aspek-aspek perancangan dan perencanaan *Semi-Street Shopping Mall* di Semarang sebagai pusat perbelanjaan serta rekreasi di Kota Semarang baik bagi warga Semarang maupun para pendatang yang diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif yang berbeda dari pusat perbelanjaan dan wisata yang sudah ada.

1.2.2. Sasaran

Terwujudnya suatu langkah pokok proses dasar perencanaan perancangan dalam pembuatan sebuah bangunan *Semi-Street Shopping Mall di Semarang* berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan pemenuhan Tugas Akhir untuk mencapai jenjang Strata 1 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan atau pedoman untuk melanjutkan ke dalam proses eksplorasi desain dan desain grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2. Objektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan, yang selanjutnya diharapkan dapat berguna sebagai pedoman dalam perancangan bangunan *Semi-Street Shopping Mall di Kota Semarang* yang sesuai dengan disiplin ilmu arsitektur.

1.4. Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Semi-Street Shopping Mall* di Semarang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual dan arsitektural. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain:

- **Metode Deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
- **Metode Dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara dokumentasi data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.
- **Metode Komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan pusat perbelanjaan di suatu kota yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan *Semi-Street Shopping Mall* di Semarang.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Semi-Street Shopping Mall di Semarang* adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum mengenai *Shopping Mall*, tinjauan mengenai *Semi – Street Mall*, tinjauan teoritis mengenai standar-standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding bangunan *Shopping Mall* yang sudah ada.

BAB III TINJAUAN DATA

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai potensi pariwisata dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan *Semi-Street Shopping Mall* di Kota Semarang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL

Berisi tentang kajian maupun analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek arsitektural.

BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Semi-Street Shopping Mall di Kota Semarang*.

1.7. Alur Pikir

