

SHOPPING MALL DI KAWASAN BATANG SUPER BLOCK

ELVIAROSSA LARASATI*, SEPTANA BAGUS PRIBADI, EDY DARMAWAN

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*elviarossalarasati@gmail.com

PENDAHULUAN

Kabupaten Batang merupakan salah satu kota yang sedang mengalami pesatnya pembangunan infrastruktur baik proyek regional maupun nasional. Perkembangan kota tersebut memicu Pemerintah Kabupaten Batang membuat 10 potensi investasi Kabupaten Batang yang disusun oleh Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan (BAPELITBANG) tahun 2019 dalam Profil Investasi Batang Investment & Regional Development New Environment Strategy dan diunggah di alamat website <https://ptsp.batangkab.go.id/profil-investasi> milik Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Batang. Salah satu yang menjadi poin investasi yang diajukan adalah proyek Batang Super Block yaitu menawarkan adanya pembangunan shopping mall kelas menengah yang akan menjadi pusat perbelanjaan utama yang saat ini belum dimiliki Kabupaten Batang di kawasan yang sudah disediakan terletak di pusat kota Batang di samping jalan utama Semarang – Pekalongan, di atas lahan seluas 8 Ha milik Pemerintah Kabupaten Batang. Di lahan tersebut juga terdapat Hutan Kota Rajawali Batang yang merupakan ruang terbuka aktif yang dapat menjadi potensi kontekstual perancangan.

Melihat adanya program pemerintah dan meningkatnya kemampuan perekonomian masyarakat, sudah saatnya Kabupaten Batang memiliki sebuah shopping mall. Shopping mall tersebut menyesuaikan potensi kontekstual dan kebiasaan sosial masyarakat Kabupaten Batang yaitu "guyub rukun". Dari uraian di atas, maka perlu adanya sebuah perencanaan dan perancangan untuk shopping mall dengan konsep city walk sebagai fasilitas yang dapat memenuhi gaya hidup masyarakat dan taraf perekonomian Kabupaten Batang yang meningkat.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Menurut Maitland (1985) dalam Sugianto (2012), shopping mall adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa department 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 shopping mall, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang. Dalam perencanaan dan perancangannya, shopping mall memiliki prinsip design control zone, tenant mix, dan design criteria.

Sedangkan untuk konsep city walk sendiri merupakan penyediaan ruang publik (public space) yang untuk pejalan kaki serta menikmati keindahan sekitarnya. Fungsi utamanya adalah untuk mengembangkan kawasan komersial dan ritel dalam sebuah kawasan kota guna peningkatan pariwisata. City Walk dapat berupa koridor ruang terbuka penghubung retail komersial. Koridor ini biasanya terbuka dan relatif cukup lebar, berkisar 2 -6 meter, tergantung konsep jenis kegiatanyang akan diciptakan (Krisnawati, 2013).

Berdasarkan teori di atas, dalam eksplorasi massa bangunan mengungkap konsep solid void dimana terdapat massa bangunan shopping mall yang terbuka berupa plaza dan koridor serta massa tertutup yang berupa area tenants. Eksplorasi juga dilakukan pada lansekap yang diwujudkan berupa plaza terbuka, ruang publik, dan jogging track sebagai penerapan konsep city walk yang menghubungkan lahan hutan kota dengan tapak shopping mall. Eksplorasi tersebut dilakukan dengan menganalisa tapak, zoning, sirkulasi, dan gubahan massa sesuai dengan pranata lingkungan dan konsep yang diusung sebagai berikut :

1. Analisa Tapak



a. Analisa Pencapaian

b. Analisa View

c. Analisa Matahari dan Angin

2. Gubahan Massa



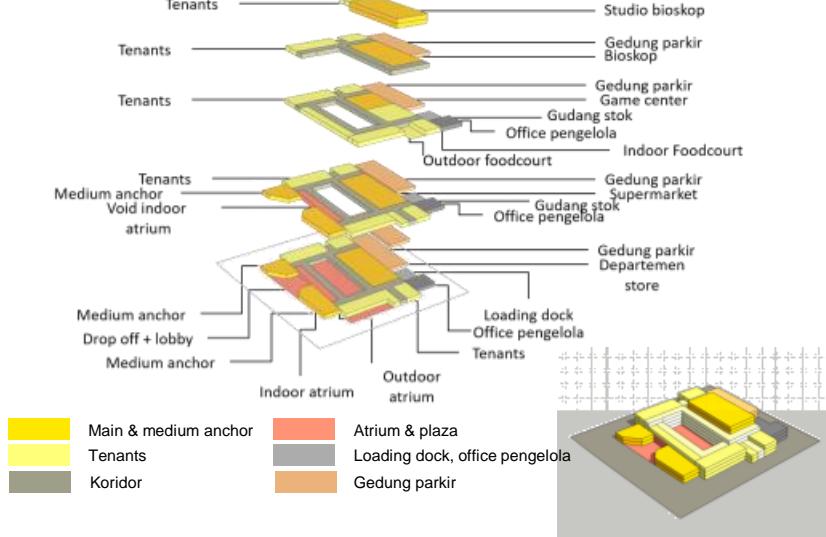
Bangunan berada dalam site 28.000 m² dengan KDB 60% = 16.800 m².

Penciptaan void utama di tengah massa bangunan, dan void tambahan di utara dan timur massa bangunan.

Memunculkan hirarki pada massa bangunan untuk dijadikan sebagai vocal point.

Massa atap bangunan dengan bentuk dasar pelana menyesuaikan dengan lokalitas yang ada.

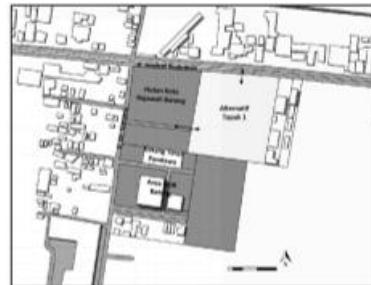
3. Zoning



KAJIAN PERENCANAAN

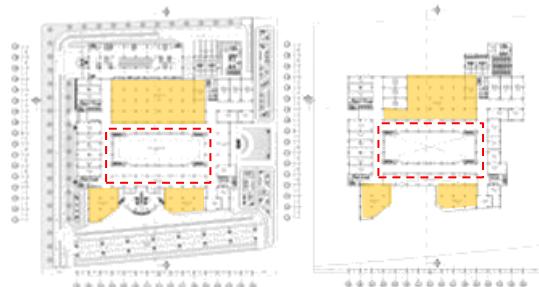
(riset pengantar perancangan jika ada)

Lokasi perancangan shopping mall termasuk dalam Kawasan Batang Super Block sudah disediakan Pemerintah Kabupaten Batang yang terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang, dan Kabupaten Batang. Dari keseluruhan lahan kosong Super Block, dibagi menjadi 2 alternatif tapak berdasarkan akses pencapaian. Setelah itu, dilakukan proses pembobotan pada masing-masing tapak berdasarkan kriteria pemilihan sesuai dengan buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial (Marlina,2008) dengan hasil tapak terpilih adalah tapak alternatif 1 sebagai berikut :



Profil Tapak
 Alamat : Jl. Jendral Sudirman, Kauman, Batang
 Luas : ±28.000 m²
 Kondisi eksisting : Lahan kosong
 Batas wilayah
 Utara : Jalan Jendral Sudirman, pertokoan
 Selatan : Lahan kosong
 Barat : Hutan Kota Rajawali Batang
 Timur : Konsultan Finansial
 Peraturan Tapak
 KDB : 60%
 KDH : 30%
 GSB : 20 m

PENERAPAN PADA DESAIN



Denah lantai 1

Denah lantai 2

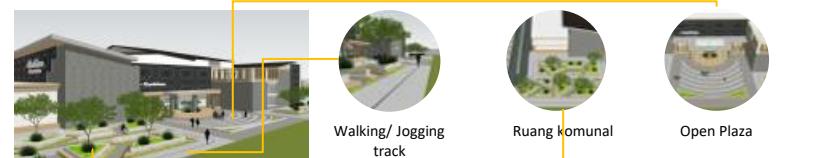
Prinsip perancangan shopping mall dituangkan dalam denah dengan meletakkan main anchor dan medium anchor sebagai magnet pengunjung di setiap ujung sirkulasi linear tunggal pengunjung sehingga menciptakan kondisi "One Stop Shopping" guna menciptakan keadilan nilai ekonomi di setiap titik unit tenants.

Konsep massa solid void pada bangunan shopping mall terwujud dalam adanya open plaza di area main entrance yang ada di utara bangunan, side entrance yang terdapat di barat, dan atrium yang terdapat di tengah bangunan. Atrium difungsikan sebagai pusat bangunan yang digunakan sebagai area event dan pameran dalam sebuah ruang semi terbuka yang ternaungi oleh atap skylight dan ventilasi sehingga memungkinkan masuknya pencahayaan dan penghawaan alami.



Atrium
 Open plaza drop off
 Open plaza side entrance

Pada area barat yang merupakan penghubung area hutan kota dan tapak shopping mall merupakan lansekap yang diolah menjadi open plaza, ruang publik, dan jalur walking/jogging track yang menerus dari hutan kota sebagai pengaplikasian konsep city walk.



Walking/ Jogging track
 Ruang komunal
 Open Plaza

KESIMPULAN DAN SARAN

Perancangan Shopping Mall di Kawasan Batang Super Block menerapkan beberapa konsep desain yaitu susunan massa yang mempertimbangkan solid void, desain lansekap yang menyesuaikan potensi kontekstual dan kebiasaan sosial masyarakat berupa city walk, dan pemanfaatan material alam khas Batang baik dalam fasad maupun interior.

Pada masa mendatang, konsep dan desain shopping mall ini dapat dikembangkan menjadi sebuah bangunan mixed use dengan hotel yang juga menjadi prioritas dalam pembangunan kawasan Batang Super Block mengingat lahan sudah disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Batang sendiri.

DAFTAR REFERENSI

Krisnawati, Eny. 2013. Studi keberadaan city walk terhadap fungsi peruntukan (Study kasus City Walk Jl. Slamet Riyadi Surakarta). Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tunas Pembangunan Surakarta .
 Marlina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta : Andi Offset
 Sugianto, Heri.2012. Shopping Mall di Kota Pekalongan. IMAJI -Vol. 1 No. 6 November 2012 : 1109- 1116.