

# PUSAT PERBELANJAAN CITYWALK DI BSB CITY SEMARANG

KARASHITA MAITRI S.W\*, ATIEK SUPRPTI, SITI RUKAYAH

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

\*karashita@students.undip.ac.id

## PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan salah satu ibukota yang memiliki posisi geostrategis yang menyebabkan terjadinya peningkatan pada sektor ekonomi dan kepadatan penduduk. Selain itu juga terjadi peningkatan kepadatan lalu lintas yang ada di Kota Semarang. Peningkatan akan kebutuhan masyarakat mengenai fasilitas umum maupun komersial seperti pusat perbelanjaan pun juga terjadi terutama di daerah yang terletak di pinggir Kota Semarang seperti Mijen, Ngaliyan, dan Gunung Pati yang belum memiliki fasilitas pusat perbelanjaan selengkap kawasan *Central Business District* (CBD) Kota Semarang. Padahal BSB *City* yang terletak di Kecamatan Mijen memiliki potensi sebagai lokasi pembangunan pusat perbelanjaan. Hal ini didukung oleh konsepnya yang berupa kawasan kota terpadu serta kebijakan pemerintah yang mendukung adanya pengembangan sub pusat di Kecamatan Mijen. Selain kebutuhan akan berbelanja, fasilitas rekreasi juga menjadi daya tarik bagi masyarakat saat ini yang dapat dilihat dari maraknya pusat perbelanjaan di Indonesia yang memanfaatkan *open space* sebagai daya tariknya yang disebut dengan konsep *citywalk*.

Dengan adanya fenomena tersebut, pembangunan pusat perbelanjaan di kawasan BSB *City* diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat disekitarnya akan fasilitas komersial. Melalui karya tulis ini, desain pusat perbelanjaan menggunakan konsep *citywalk* sebagai atraksi utama yang diharapkan dapat menjadi sebuah alternatif positif ditengah maraknya pusat perbelanjaan dengan bentuk tertutup.

## KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

*Citywalk* yang digunakan sebagai konsep pada pusat perbelanjaan ini dikenal dengan istilah *mall* atau *pedestrian*, hal ini berhubungan dengan kata *city* yang berarti kota dan *walk* yang memiliki arti trotoar sehingga dapat diartikan sebagai *pedestrian*. *Pedestrian* sendiri berasal dari kata latin *Pedos* yang artinya kaki. *Pedestrian* dapat berupa trotoar, alun-alun dan sebagainya. Shivani (1985) dan Lynch (1987) mengemukakan bahwa *pedestrian* bagian dari *public space* dan merupakan aspek penting sebuah *urban space*, baik berupa *square* (lapangan-*open space*) maupun *street* (jalan-koridor). Jika jalan dirancang sebagai *public space* berarti memberikan porsi yang dominan bagi pejalan kaki dan membatasi fungsi kendaraan bermotor. Pengembangan ruas jalan menjadi *public space* ini dapat menggunakan pendekatan *citywalk* atau *mall*. Elemen-elemen pembentuk area *citywalk* dapat mengacu pada elemen-elemen pembentuk sebuah *pedestrian mall*. Elemen pendukung *pedestrian mall* menurut Rubenstein (1992), meliputi paving, tanaman peneduh, lampu/penerangan, *sign*, *sculpture*, *fountain*, *bollards*, bangku, tempat pohon atau pot, telepon, kios, jam, dan tempat sampah.

## KAJIAN PERENCANAAN



Lokasi tapak terletak di BSB City, Jl. Raya Semarang – Boja Mijen, Semarang memiliki lingkungan yang berdekatan dengan Kawasan perumahan, perkantoran, pendidikan, rekreasi, dan industri dengan data-data tapak sebagai berikut:

### Batas Tapak

Utara: Ruko Emerald Garden

Selatan: Jl. Gang 2

Timur: PT. Waringin Jati

Utara: Jl. Raya Semarang Boja

Luas Tapak: ±35.135 m<sup>2</sup>

Berdasarkan peraturan daerah RTRW tahun 2011 - 2031 dan RDTRK tahun 2000 – 2010, lokasi tapak memiliki ketentuan sebagai berikut:

Tata Guna Lahan: Perdagangan dan Jasa

Maksimal Ketinggian Bangunan: 3 – 4 lantai

KDB: 60%

KLB: 1,8 – 2,4

GSB: 26 m dari as jalan

Untuk menentukan kapasitas, besaran ruang, kebutuhan ruang, dan aktivitas pelaku dalam pusat perbelanjaan maka dilakukan pengumpulan data baik melalui studi literatur, studi banding maupun observasi secara langsung. Pengumpulan data studi banding diambil dari pengamatan terhadap pusat perbelanjaan Epicentrum Walk, Cihampelas Walk, The Breeze Citymall, dan Paris van Java.

## PENERAPAN PADA DESAIN

Pusat perbelanjaan BSB *City* di Kota Semarang ini selain menggunakan konsep *citywalk* dengan menampilkan penerapan elemen-elemen *citywalk*, memfokuskan kenyamanan pengunjung dalam berjalan kaki dan area *outdoor*, serta konsep yang dapat berinteraksi dengan lingkungan sekitar juga terdapat konsep pendukung dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Desain bangunan terlihat modern dan atraktif sehingga dapat menjadi bangunan yang ikonik namun tidak melupakan sisi lanskap sebagai ciri khas konsep *citywalk*.
2. Massa bangunan menyelarasakan lanskap alami, menyesuaikan bentuk tapak, memanfaatkan daerah hijau untuk memperbaiki iklim mikro di sekitar bangunan, dan dapat menjadi pelindung dari panas di daerah *pedestrian ways* dan plaza.
3. Sirkulasi pada tapak menggunakan sirkulasi linear yang tidak terputus, sehingga aktivitas pengunjung berupa berjalan kaki dapat dilakukan dengan nyaman.
4. Menyediakan *pedestrian ways* yang teduh merupakan hal penting untuk pusat perbelanjaan yang memiliki tipe terbuka. Bentuk *pedestrian ways* yang dapat digunakan antara lain dengan menambahkan kanopi, vegetasi, dan memajukan ritel atau toko yang berada pada lantai atas bangunan utama.
5. Pencapaian menuju bangunan dapat dilakukan dengan mudah dan jelas bagi pengendara maupun pejalan kaki serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan yang berada di lingkungan sekitar.
6. Persimpangan koridor pada pusat perbelanjaan dapat digunakan sebagai *open space* untuk panggung pertunjukan. *Open space* juga dapat digunakan sebagai ruang penghubung antar massa bangunan.
7. Membuat skala manusia pada beberapa bagian bangunan, menciptakan kesan alami dengan memanfaatkan vegetasi yang cukup pada lanskap.
8. Memanfaatkan penghawaan alami pada koridor dan buatan yang terletak pada tiap-tiap ruang tertutup pada bangunan.



## GUBAHAN MASSA



Bentuk site berupa letter L yang diapit oleh 2 jalan

Memecah massa bangunan berdasarkan fungsi ruang atau zonasi serta dapat dimanfaatkan untuk memberikan atraksi dalam ruang bangunan

Pemanfaatan lahan disesuaikan dengan ketentuan peraturan daerah dan mengoptimalkan lahan terbuka pada site

Massa bangunan yang dipecah akhirnya diturunkan sebagai area parkir dan lanskap

Bentuk dasar gubahan massa menyesuaikan bentuk site untuk mengoptimalkan fungsional

Peletakan lanskap dan material bangunan untuk menarik perhatian pengunjung.

## KONSEP STRUKTUR

## KONSEP EKSTERIOR

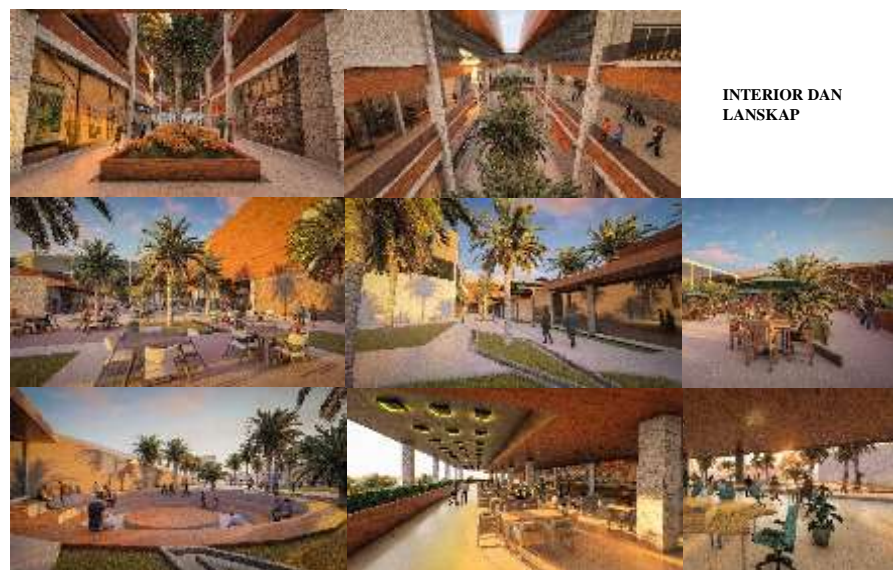


Struktur pondasi menggunakan struktur tiang pancang.

sedangkan struktur atap menggunakan *steel folded plate* yang dilapisi *aluminium composite panel*. Bentuk atap sendiri terinspirasi dari lipatan origami.

--- Dilatasi  
--- Dilatasi perbedaan ketinggian

Penekanan eksterior berada pada arsitektur industrial dengan menggunakan material berupa aluminium pada atap, beton pada sebagian dinding, kayu pada sebagian plafon dan dinding, serta kaca.



## INTERIOR DAN LANSKAP

## KESIMPULAN

Perancangan Pusat Perbelanjaan *Citywalk* di BSB *City* Semarang ini memiliki penekanan desain yang memfokuskan pada kenyamanan pengunjung terutama dalam beraktivitas berjalan kaki dengan disediakannya area lanskap yang tidak hanya di area *outdoor* namun juga *indoor* sehingga dapat menjadi atraksi pada pusat perbelanjaan dalam menarik minat pengunjung.

## DAFTAR REFERENSI

Rubenstein, Harvey M. 1978. *Central City Mall*. New York: A Wiley – Interscience Publication.

Shivani, Hamid. 1985. *Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota IX (Kecamatan Mijen). 2011. Pemerintah Kota Semarang.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. 2011. Pemerintah Kota Semarang.