

Fasilitas Perbelanjaan di Semarang

Anneke Clauvinia Patriajaya, dan Andhi Wijaya
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 E-mail: vivipatriajaya@gmail.com ; andiwi@peter.petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif dari jalan utama. Sumber : penulis

ABSTRAK

Fenomena modernisasi dan globalisasi terjadi di semua perkotaan di Indonesia, diantaranya Kota Semarang. Fenomena ini mengakibatkan gaya hidup masyarakat di kota ini berkembang dengan pesat. Para pengembang berusaha memanfaatkan lahan untuk kegiatan yang menguntungkan, seperti jual-beli (komersil). Keberadaan fasilitas perbelanjaan menjadi tuntutan dan konsekuensi dari fenomena tersebut. Fasilitas perbelanjaan juga dianggap mampu menjadi tonggak perekonomian kota guna menaikkan taraf hidup masyarakat.

Fasilitas perbelanjaan tersebut sedianya juga mampu menstimulasi tingkatan emosional individu dan mempengaruhi perilaku positif mereka. Bagi konsumen, belanja bukan hanya tentang memperoleh produk, tetapi juga pengalaman dan kegembiraan yang didapatkan di dalam fasilitas perbelanjaan tersebut. Fasilitas perbelanjaan yang tematik menjadi masalah desain khusus yang harus diciptakan di perancangan proyek ini. Mengingat kurangnya ketersediaan lahan hijau (taman) di area ini, sasaran rancangan adalah menciptakan suasana belanja yang terbuka namun ternaungi.

Kata Kunci: Perbelanjaan, Tematik, Taman, Terbuka

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang



Gambar. 1.1 Gaya hidup masyarakat kota.
 Sumber: <http://google.com>

MENINGKATNYA gaya hidup masyarakat, khususnya di perkotaan membuat kebutuhan manusia akan kegiatan yang menguntungkan meningkat pesat. Para pengembang juga berusaha memanfaatkan lahan-lahan dengan fasilitas dan infrastruktur yang baik untuk kegiatan yang menguntungkan tersebut. Kegiatan yang dianggap paling menguntungkan adalah kegiatan jual-beli.

Fasilitas perbelanjaan itu sendiri adalah wadah yang menampung kegiatan jual-beli. Sehingga fasilitas perbelanjaan seringkali dianggap sebagai tombak perekonomian daerah yang membawa keuntungan / devisa yang cukup tinggi bagi daerah.

Selain itu, fasilitas perbelanjaan kini dituntut untuk dapat menstimulasi psikologi manusia secara positif. Yang dimaksudkan adalah fasilitas perbelanjaan bukan hanya menjadi tempat bagi konsumen untuk berbelanja atau penjual untuk berjualan, tetapi fasilitas perbelanjaan itu sendiri harus mampu memberikan pengalaman dan kegembiraan bagi seluruh penggunanya.

Fenomena ini terjadi di hampir seluruh perkotaan di Indonesia, termasuk Semarang. Pada saat ini terdapat 4 fasilitas perbelanjaan terbesar di Semarang, yang sayangnya hanya terdapat di area Semarang Tengah. Fasilitas perbelanjaan yang sudah ada tersebut juga mengusung konsep yang serupa sehingga laju perpasaran di kota ini pun cukup datar.

No	Kecamatan	Jenis Fasilitas				Jumlah Pasar
		Hypermarket	Supermarket	Minimarket	Partukuan	
1	Candi	0	0	0	0	11
2	Gejagan	0	0	0	0	14
3	Gejagan	0	0	0	0	14
4	Semarang Utara	0	0	0	0	14
5	Semarang Tengah	4	1	1	1	14
6	Semarang Selatan	0	0	0	0	14
7	Candibaru	0	0	0	0	14
8	Gejagan	0	0	0	0	14
9	Widada	0	0	0	0	14
10	Widada	0	0	0	0	14
11	Semarang Barat	0	4	1	1	14
12	Semarang Timur	0	0	0	0	14
13	Semarang Utara	0	0	0	0	14
14	Semarang Selatan	0	0	0	0	14
15	Widada	0	0	0	0	14
16	Semarang Barat	0	0	0	0	14
17	Semarang Barat	0	0	0	0	14
18	Semarang Barat	0	0	0	0	14
19	Semarang Barat	0	0	0	0	14
20	Semarang Barat	0	0	0	0	14
21	Semarang Barat	0	0	0	0	14
22	Semarang Barat	0	0	0	0	14
23	Semarang Barat	0	0	0	0	14
24	Semarang Barat	0	0	0	0	14
25	Semarang Barat	0	0	0	0	14
26	Semarang Barat	0	0	0	0	14
27	Semarang Barat	0	0	0	0	14
28	Semarang Barat	0	0	0	0	14
29	Semarang Barat	0	0	0	0	14
30	Semarang Barat	0	0	0	0	14
31	Semarang Barat	0	0	0	0	14
32	Semarang Barat	0	0	0	0	14
33	Semarang Barat	0	0	0	0	14
34	Semarang Barat	0	0	0	0	14
35	Semarang Barat	0	0	0	0	14
36	Semarang Barat	0	0	0	0	14
37	Semarang Barat	0	0	0	0	14
38	Semarang Barat	0	0	0	0	14
39	Semarang Barat	0	0	0	0	14
40	Semarang Barat	0	0	0	0	14
41	Semarang Barat	0	0	0	0	14
42	Semarang Barat	0	0	0	0	14
43	Semarang Barat	0	0	0	0	14
44	Semarang Barat	0	0	0	0	14
45	Semarang Barat	0	0	0	0	14
46	Semarang Barat	0	0	0	0	14
47	Semarang Barat	0	0	0	0	14
48	Semarang Barat	0	0	0	0	14
49	Semarang Barat	0	0	0	0	14
50	Semarang Barat	0	0	0	0	14
51	Semarang Barat	0	0	0	0	14
52	Semarang Barat	0	0	0	0	14
53	Semarang Barat	0	0	0	0	14
54	Semarang Barat	0	0	0	0	14
55	Semarang Barat	0	0	0	0	14
56	Semarang Barat	0	0	0	0	14
57	Semarang Barat	0	0	0	0	14
58	Semarang Barat	0	0	0	0	14
59	Semarang Barat	0	0	0	0	14
60	Semarang Barat	0	0	0	0	14
61	Semarang Barat	0	0	0	0	14
62	Semarang Barat	0	0	0	0	14
63	Semarang Barat	0	0	0	0	14
64	Semarang Barat	0	0	0	0	14
65	Semarang Barat	0	0	0	0	14
66	Semarang Barat	0	0	0	0	14
67	Semarang Barat	0	0	0	0	14
68	Semarang Barat	0	0	0	0	14
69	Semarang Barat	0	0	0	0	14
70	Semarang Barat	0	0	0	0	14
71	Semarang Barat	0	0	0	0	14
72	Semarang Barat	0	0	0	0	14
73	Semarang Barat	0	0	0	0	14
74	Semarang Barat	0	0	0	0	14
75	Semarang Barat	0	0	0	0	14
76	Semarang Barat	0	0	0	0	14
77	Semarang Barat	0	0	0	0	14
78	Semarang Barat	0	0	0	0	14
79	Semarang Barat	0	0	0	0	14
80	Semarang Barat	0	0	0	0	14
81	Semarang Barat	0	0	0	0	14
82	Semarang Barat	0	0	0	0	14
83	Semarang Barat	0	0	0	0	14
84	Semarang Barat	0	0	0	0	14
85	Semarang Barat	0	0	0	0	14
86	Semarang Barat	0	0	0	0	14
87	Semarang Barat	0	0	0	0	14
88	Semarang Barat	0	0	0	0	14
89	Semarang Barat	0	0	0	0	14
90	Semarang Barat	0	0	0	0	14
91	Semarang Barat	0	0	0	0	14
92	Semarang Barat	0	0	0	0	14
93	Semarang Barat	0	0	0	0	14
94	Semarang Barat	0	0	0	0	14
95	Semarang Barat	0	0	0	0	14
96	Semarang Barat	0	0	0	0	14
97	Semarang Barat	0	0	0	0	14
98	Semarang Barat	0	0	0	0	14
99	Semarang Barat	0	0	0	0	14
100	Semarang Barat	0	0	0	0	14

Gambar. 1.2 Tabel jumlah fasilitas perbelanjaan di Semarang
Sumber: Bappeda Semarang

Sebenarnya pemerintah Kota Semarang sendiri sudah menanggapi fenomena tersebut dengan adanya visi untuk Mewujudkan Perpasaran yang Berkualitas dalam Mewujudkan Kota Semarang sebagai Pusat Perdagangan dan Jasa Berskala Internasional. Sehingga pemerintah kota memberikan masterplan pengembangan pola perpasaran yang membahas tentang lokasi-lokasi yang akan dikembangkan perdagangan jasanya.

Merujuk pada masterplan pengembangan pola perpasaran Kota Semarang, proyek Fasilitas Perbelanjaan di Semarang ini diajukan. Lokasi yang dipilih juga tidak lagi terletak di kawasan Semarang Tengah, sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi para konsumen dan investor.

Proyek yang diajukan juga menjawab kebutuhan tapak yang diselaraskan dengan kebutuhan psikologi para pengguna yang kini cenderung menganggap bahwa fasilitas perbelanjaan adalah arena bagi mereka untuk berekreasi.

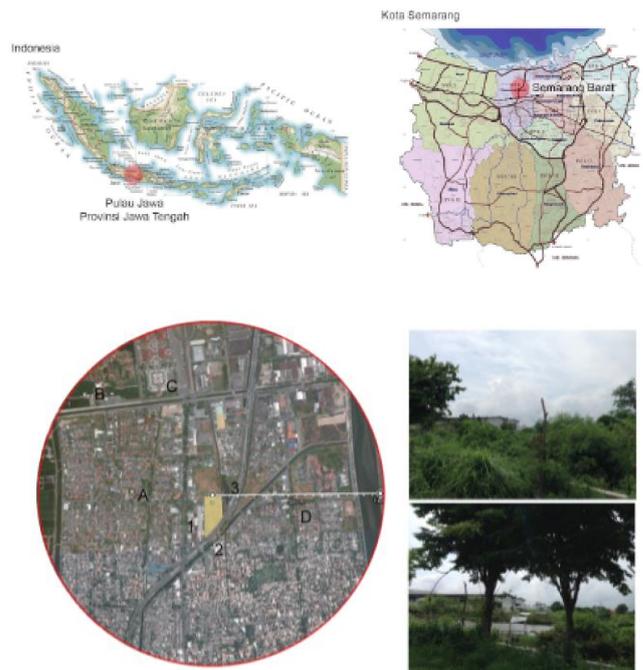
B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada proyek ini adalah wadah jual-beli yang tematik, dimana para pengguna dapat beraktivitas dengan baik dan dapat berekreasi (menstimulasi psikologi manusia secara positif).

C. Tujuan Perancangan

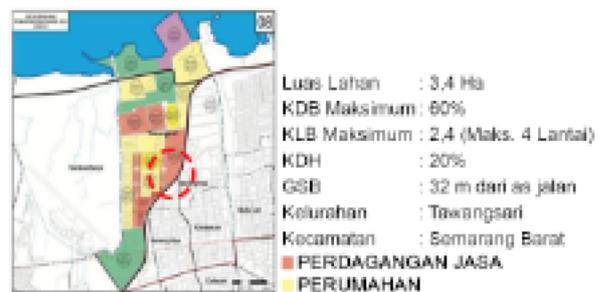
Tujuan perancangan proyek adalah menciptakan sebuah rancangan fasilitas perbelanjaan yang mampu menjadi tonggak perekonomian daerah dan mampu menstimulasi psikologi penggunaannya secara positif (memberikan hiburan).

D. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.3 Lokasi tapak & situasi.
Sumber: Google Earth, Google Images, & Penulis

Lokasi tapak berada di Jl. R.E. Martadinata, Semarang Barat yang merupakan kawasan pengembangan perdagangan jasa.



Gambar 1.4 Peruntukan lahan
Sumber: Bappeda Semarang

Data Tapak

- Kelurahan : Tawangsari
- Kecamatan : Semarang Barat
- UP : Marina
- Luas lahan : 3,4 Ha
- Tata Guna Lahan : Perdagangan jasa
- GSB : 32m dari as jalan (lebar jalan 22m)
- KDB : 60%
- KLB : 2,4 (Maksimal 4 lantai)
- KDH : 20%

DESAIN BANGUNAN

A. Analisa Tapak dan Zoning

Pemilihan tapak didasarkan atas jenis pelayanan yang akan dilayani oleh proyek ini. Mengingat lingkup pelayanan adalah skala kota, maka tapak

yang dipilih harus dilayani oleh struktur jalan arteri primer / sekunder. Seperti kebanyakan area yang dilayani oleh struktur jalan tersebut di Indonesia, ketersediaan lahan hijau untuk manusia bersantai dan berekreasi tidak ada.



Gambar. 2.1 Masalah tapak
Sumber: penulis

Selain itu, masalah yang terjadi di tapak adalah banjir. Letak tapak yang berada di kawasan marina, membuat ketinggian lahan tidak jauh berbeda dengan permukaan air laut.



Gambar. 2.2 Peta kawasan banjir & rob di Semarang
Sumber: Bappeda Semarang

Pencapaian utama pada tapak melalui Jl. R.E. Martadinata, yang mana jalan ini juga menjadi akses pintu keluar utama bangunan. Jl. Puri Anjasmoro menjadi *side entrance* untuk servis & akses keluar kendaraan.

Bidang tangkap terbesar tapak terletak pada Jl. R.E. Martadinata, sedang laju kendaraan pada jalan cukup tinggi maka diperlukan peletakan massa yang menangkap sudut pandang pengguna jalan.

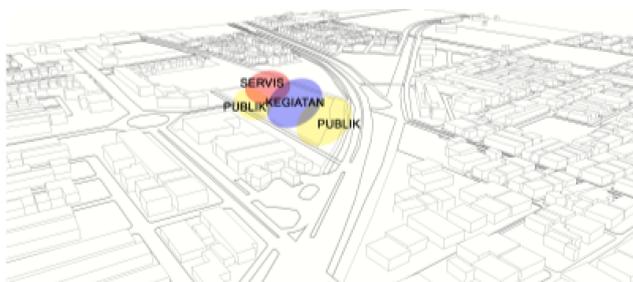


Gambar. 2.3 Analisa bidang tangkap tapak
Sumber: penulis

B. Pendekatan Perancangan

Mengingat fasilitas perbelanjaan rentan akan *crossing* antar penggunaannya, maka pendekatan yang diambil adalah sistem sirkulasi. Selain itu, masalah khusus desain pada proyek ini muncul akibat keinginan para pengguna yang menganggap bahwa fasilitas perbelanjaan seyogyanya juga mampu menstimulasi psikologi mereka secara positif. Mengingat hal tersebut, pendekatan sistem sirkulasi tersebut kemudian diintegrasikan dengan sistem sirkulasi dan utilitas.

C. Penataan Massa



Gambar. 2.4 Zoning tapak berdasarkan analisa tapak
Sumber: penulis

Dari analisa tapak, area yang tercipta sebagai berikut:

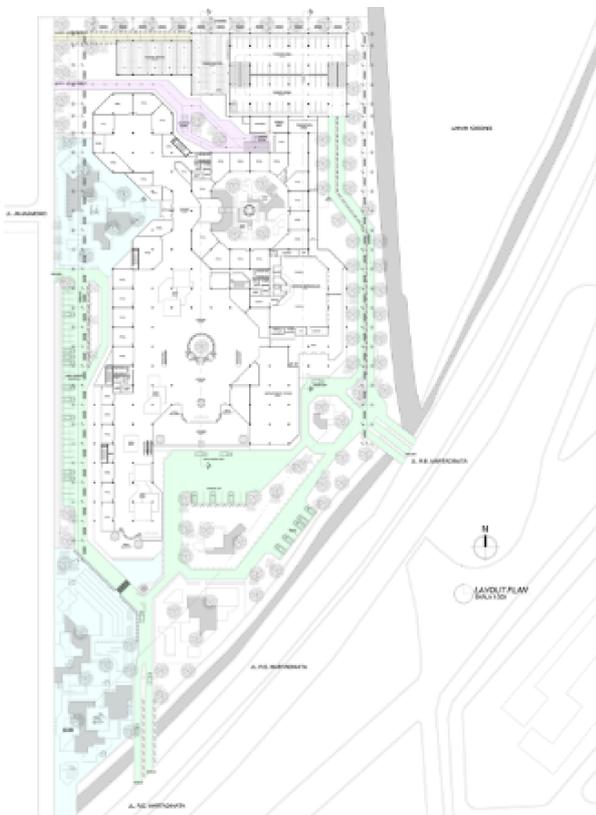
- Area Publik, sebagai tanggapan akan adanya akses jalan. Area ini kemudian dijadikan ruang sosial yang juga menyumbang area hijau bagi kota.
- Area Kegiatan, sebagai pusat kegiatan komersil.
- Area Servis, diletakan pada bagian belakang tapak untuk menghindari *crossing* antar pengguna. Akses jalan yang digunakan adalah bagian samping.

Dari analisa tersebut, tatanan massa yang terbentuk sebagai berikut.



Gambar. 2.5 Tatanan massa terlihat dari *site plan*
 Sumber: penulis

D. Denah Layout



Gambar. 2.6 Denah *layout plan*
 Sumber: penulis

Berikut di atas adalah denah layoutplan dari proyek Fasilitas Perbelanjaan di Semarang.

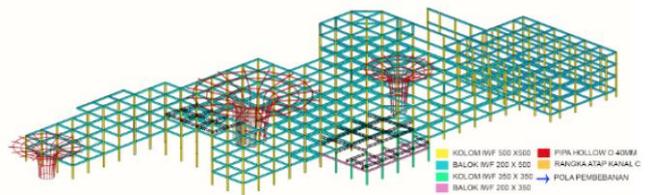
E. Fasilitas Bangunan

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas didalamnya, antara lain yaitu ritel, atrium (area pameran), supermarket, department store, café, lounge, foodcourt, gedung serbaguna, kantor, dan servis. Area entrance dibuat menjadi 4 pintu, yaitu pintu utama (drop off mobil), pintu utama (area pejalan kaki), pintu samping (area pejalan kaki), pintu belakang (area parkir mobil dan kendaraan). Konsep entrance berpadu dengan area atrium sehingga pengunjung yang masuk dapat langsung merasakan berada di area terbuka tetapi tetap ternaungi.

Area ritel di lantai 1 yang terletak di samping bangunan dekat jalan dibuat dengan sistem arcade untuk menghidupkan area tersebut.

Konsep proyek adalah menciptakan ruang sosial yang berintegrasi dengan ruang jual-beli, sehingga area taman juga dapat digunakan sebagai ritel yang bersifat temporer.

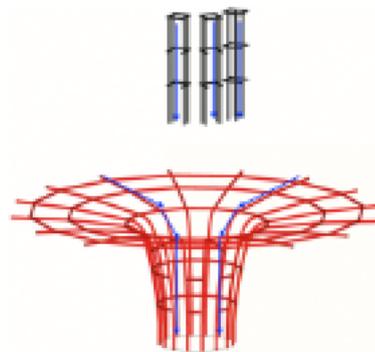
F. Sistem Struktur

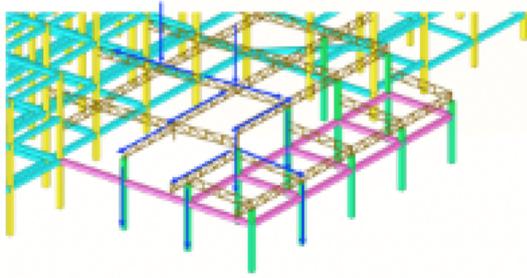


Gambar. 2.7 Isometri struktur
 Sumber: penulis

Menggunakan sistem struktur rangka kolom-balok dengan konstruksi baja. Dimensi baja yang digunakan adalah IWF 500X500 dan IWF 350X350.

Untuk atap bagian atrium digunakan pipa baja hollow yang dilengkungkan dengan diameter 40 mm. Pada atrium tengah juga terdapat lift, dimana digunakan baja IWF 100X50 dengan join kaku sebagai core.

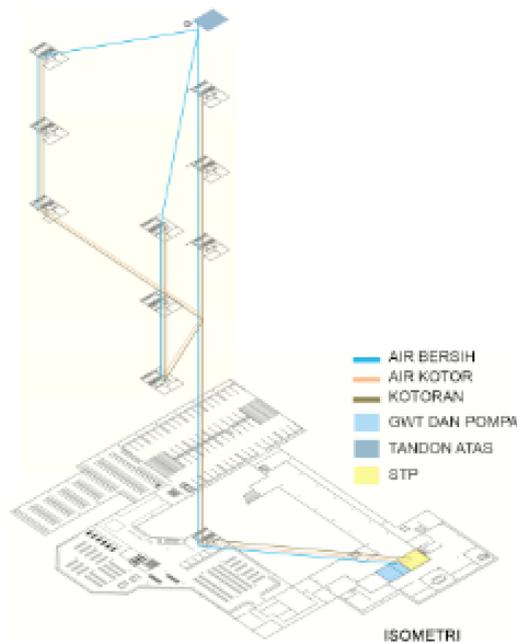




Gambar. 2.8 Isometri struktur
Sumber: penulis

G. Sistem Utilitas

Distribusi air bersih menggunakan sistem *down feed*. Dimana terdapat GWT dan tandon atas.



Gambar. 2.9 Diagram sistem air bersih, air kotor, & kotoran
Sumber: penulis

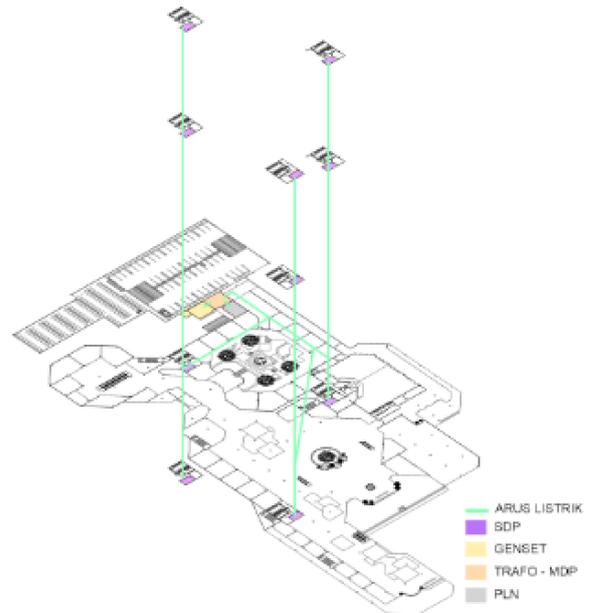
Digunakan STP mengingat proyek yang dirancang cukup kompleks untuk pengolahan limbahnya.

Sedangkan untuk masalah hujan, aliran air hujan dialirkan dari atap menuju bak kontrol yang kemudian disalurkan ke *box culvert*.

Masalah banjir diselesaikan dengan memberikan tandon penampungan sementara yang mana menampung air hujan di dalam tapak selama ± 2jam sebelum dipompa keluar tapak melalui pintu air.

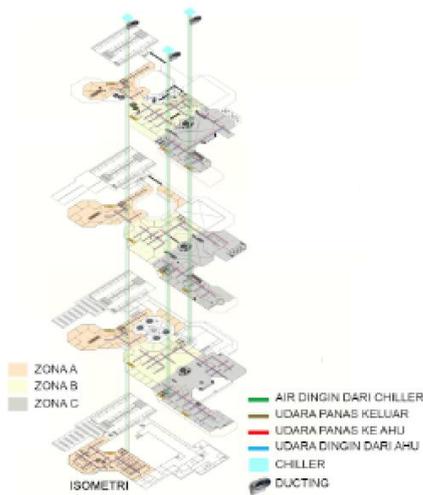


Gambar. 2.10 Diagram air hujan
Sumber: penulis



Gambar. 2.11 Diagram sistem listrik
Sumber: penulis

Menggunakan sistem penghawaan aktif sentral *air-water system*. Penghawaan pada proyek ini dibagi menjadi 3 zona untuk mengurangi dimensi *ducting*.

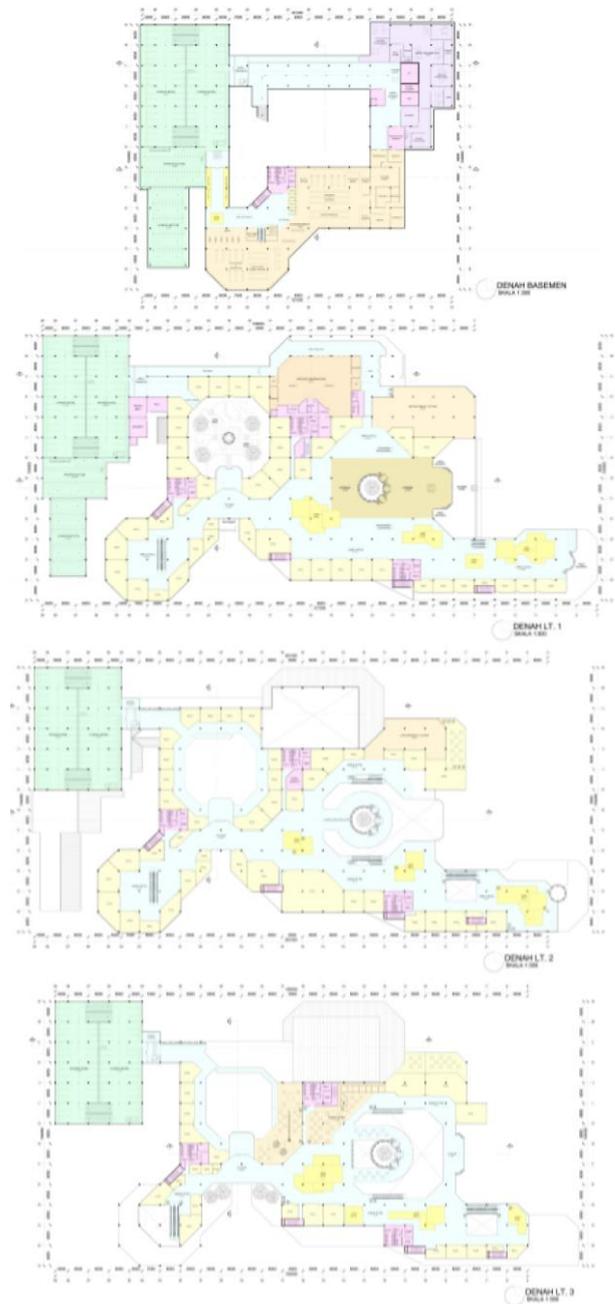


Gambar. 2.12 Diagram sistem penghawaan aktif
Sumber: penulis

H. Pendalaman Perancangan

Pendalaman yang diambil adalah pendalaman zoning dan spasial. Yang dimaksud adalah menciptakan ruang sosial yang menarik tetapi tetap mempertahankan efektivitas lahan yang tinggi sehingga nilai komersilnya tidak hilang.

Oleh karena itu, dari denah layout dapat terlihat ada pembagian zoning yang jelas antara masing-masing pengguna bangunan sehingga meminimalkan terjadinya *crossing* antar pengguna. Dengan meminimalkan *crossing*, pengguna bangunan dapat merasa lebih nyaman dan senang.



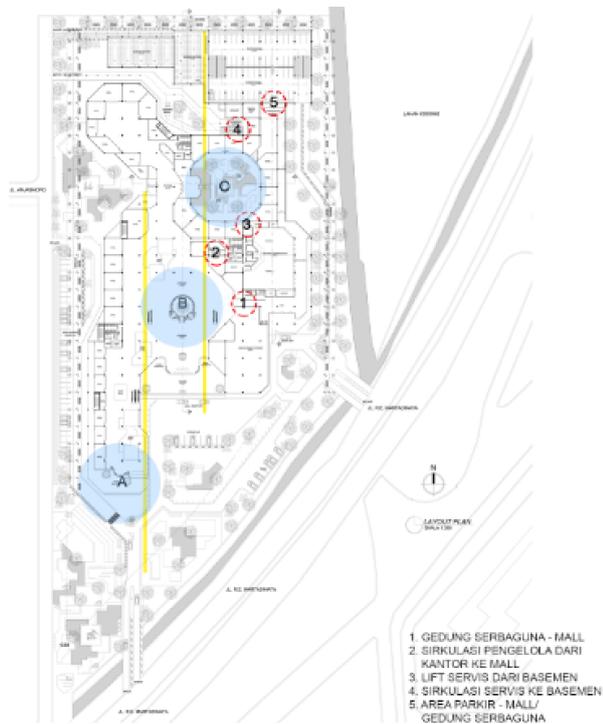
Gambar. 2.14 Zoning denah per lantai
Sumber: penulis



Gambar. 2.13 Zoning layout plan
Sumber: penulis

Pembagian zoning juga terlihat pada bagian dalam bangunan sehingga tercipta efektivitas yang cukup tinggi, yaitu 50%. Area yang berwarna kuning (gradasi) adalah area komersil yang dijual di proyek ini.

Pola sirkulasi dalam bangunan menggunakan pola linier dengan adanya 3 nodes utama penghubung.



Gambar. 2.15 Pola sirkulasi dalam bangunan
 Sumber: penulis

3 nodes utama itulah yang menjadi spasial sosial sebagai perwujudan ide desain. 3 nodes tersebut sebagai berikut.

- A. Taman Depan, disediakan *street furniture* dengan penutup atap sehingga pengunjung dapat menikmati area ini. Area ini sekaligus menjadi taman kota.
- B. Atrium, area ini terkesan terbuka tetapi ternaungi sehingga pengunjung dapat tetap merasakan suasana taman dalam bangunan. Disediakan pula area istirahat di dekat lift.
- C. Taman Dalam, area ini merupakan area ritel terbuka yang juga disediakan *street furniture* sehingga pengunjung dapat beristirahat dan bertransaksi dengan nyaman.



Gambar. 2.16 (atas-bawah) Taman depan, atrium, taman dalam
 Sumber: penulis

Selain itu, jalur evakuasi menjadi sangat penting pada fasilitas ini mengingat, bangunan ini adalah bangunan publik.



Gambar. 2.17 Diagram jalur evakuasi
 Sumber: penulis

I. Tampak

Berikut adalah tampak bangunan dari desain proyek ini.



Gambar. 2.18 (atas-bawah) Tampak selatan, tampak barat
 Sumber: penulis

J. Perspektif

Berikut adalah beberapa perspektif dari desain proyek ini.





Gambar. 2.19 (atas-bawah) Perspektif taman depan, perspektif pintu barat
Sumber: penulis

KESIMPULAN

Proyek Fasilitas Perbelanjaan di Semarang ini dilatarbelakangi akibat meningkatnya gaya hidup masyarakat perkotaan. Pada masa kini, fasilitas perbelanjaan bagi konsumen bukan hanya sebagai tempat bagi mereka berbelanja atau penjual untuk berjualan. Fasilitas perbelanjaan itu sendiri harus mampu memberikan pengalaman dan kegembiraan bagi seluruh penggunanya.

Ide desain yang dimunculkan adalah memadukan ketidakterdediaannya lahan hijau pada tapak dan nilai komersial lahan yang tinggi. Ruang sosial yang terbentuk juga dimanfaatkan untuk area jual-beli. Pendalaman yang diambil adalah zoning dan spasial, dimana tercipta ruang-ruang sosial yang menarik tetapi tetap mempertahankan efektivitas lahan. Diharapkan desain fasilitas perbelanjaan ini mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan wadah jual-beli yang menyenangkan yang belum pernah ada di Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ching, Francis D. K. *Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Susunannya*. 2nd ed. Trans. Ir. Nurahma Tresani Harwadi, MPM. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Indonesia. Bappeda Kota Semarang. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Semarang : Walikota Semarang, 2011.
- Indonesia. Bappeda Kota Semarang. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota III (Kecamatan Semarang Utara dan Semarang Barat) Tahun 2000-2010*. Semarang : Walikota Semarang, 2004.
- Indonesia. Bappeda Kota Semarang. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau*. Semarang : Walikota Semarang, 2010.
- Indonesia. Bappeda Kota Semarang. *Masterplan Pengembangan Pola Perpasaran Kota Semarang*. Semarang : Walikota Semarang, 2010.
- Indonesia. *Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 35 Tahun 2008 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandar Udara Ahmad Yani di Kota Semarang Jawa Tengah*. Jakarta: Sekretariat Kabinet RI, 2008.
- ULI-The Urban Institute. *Shopping Centre Development Handbook*. Washington DC : Author, 1997.
- Neufert, Ernest & Peter. *Architects' Data 3rd edition*. Oxford : Blackwell Science Ltd, 2002.