

SHOPPING MALL DENGAN KONSEP CITY WALK DI SEMARANG

Oleh : Deni Wibawanto, Gagoek Hardiman, R. Siti Rukayah

Kota Semarang saat ini adalah kota bisnis yang sedang berkembang menuju kota metropolitan. Kota Semarang sebagai pusat pengembangan wilayah menunjang peranan penting baik dalam kegiatan sosial ekonomi maupun pusat distribusi jasa yang melayani kegiatan lokal maupun regional. Karena peran tersebut maka kota Semarang menjadi kawasan komersial kota.. Seiring berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa di kota Semarang maka meningkat pula pembangunan fasilitas dan infrastruktur yang menunjang kegiatan tersebut, yakni berkembangnya pusat-pusat perbelanjaan / mall di kota Semarang.

Pada awal tahun 90-an mulai marak dibangun pusat-pusat perbelanjaan (shopping center) yang kemudian seiring perkembangannya dipadukan dengan konsep hiburan (entertainment), Saat ini di kota Semarang tercatat ada lima mall terbesar untuk skala perkotaan yaitu Citraland mall, Matahari Dept. Store, Dp Mall, Paragon City, dan Java Mall. Dari semua pusat perbelanjaan tersebut konsep – konsep mall yang ditawarkan hampir semuanya mirip, yaitu sangat di dominasi oleh unsur-unsur bangunan mall-nya, walaupun mempunyai fasilitas-fasilitas yang berbeda beda.

Kata Kunci : *Perbelanjaan, Konsep, Shopping mall, City Walk*

1. Latar Belakang

Untuk mengatasi suatu kejenuhan publik akan sarana hiburan, dibutuhkan suatu sarana dengan konsep yang berbeda dari yang lain Yaitu dengan konsep City Walk, suatu konsep mall yang memadukan unsur-unsur city walk dengan ruang-ruang terbuka di dalamnya. . Hal ini juga dapat menjadi alternatif sarana hiburan dan pusat perbelanjaan bagi masyarakat kota Semarang di masa mendatang.

Penyusunan naskah ini terwujud karena di kota Semarang belum ada sebuah shopping mall dengan konsep *city walk*

sebagai tempat berbelanja sekaligus refreshing yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas hiburan di dalamnya. Lokasi untuk terwujudnya sebuah shopping mall dengan konsep city walk dipilih dengan melihat pada suatu kawasan kota yang memiliki potensi aktivitas city walk yang identik dengan pejalan kaki.

2. Tinjauan Pustaka

A. Pengertian Shopping Mall

Pengertian mall menurut Harvey M Rubenstein dalam *Central City Malls.1978* adalah, secara tradisional kata “mall” dapat diartikan sebagai suatu ruang berbentuk memanjang yang dinaungi oleh pepohonan dan biasanya digunakan atau berfungsi sebagai fasilitas pejalan kaki.

Mall adalah suatu ruang yang memanjang yang berfungsi sebagai tempat berbelanja bagi pejalan kaki, yang terbentuk oleh deretan pertokoan, dimana deretan pertokoan itu berorientasi keluar. (*Time Saver Standard for Building Types, 1973*).

B. Pengertian City Walk

Menurut Fitrianto (IAI, 2005), city walk merupakan koridor ruang terbuka untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan retail yang ada. Koridor ini biasanya terbuka dan relatif cukup lebar, berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung konsep jenis kegiatan yang akan diciptakan.

City walk is a pedestrian mall focus of retail activity and outdoor dining, yaitu sebuah area pedestrian mall sebagai pusat aktivitas retail (perdagangan) dan kegiatan makan di ruang terbuka. (Wikipedia, the

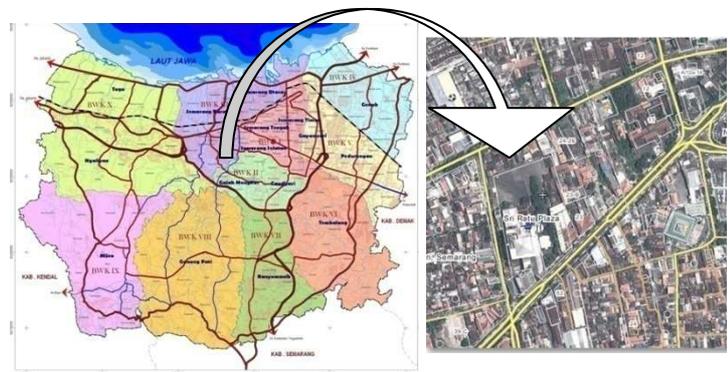
C. Fungsi Shopping Mall City Walk

Adapun Fungsi dari Shopping mall dengan konsep city walk menurut Rubenstein dalam bukunya yang berjudul *Central City Malls (1978)* adalah :

- Sarana refreshing, jalan-jalan, makan sekaligus berbelanja
- Tempat mengadakan pertunjukan untuk menghibur pengunjung
- Wadah untuk melayani masyarakat kota yang ingin melepas kepenatan dan mencari alternatif baru dari bentuk shopping mall yang pada umumnya berbentuk massif padat.
- Tempat bagi para pengusaha untuk membuka peluang pasar baru.

3. Lokasi

Lokasi Tapak terletak pada kawasan Jl.Pemuda Semarang yang berada pada kecamatan Semarang Tengah, dengan luasan mencapai $\pm 55.600 \text{ m}^2$.



Gambar. Peta Kota Semarang
Sumber : Wikimapia.org

Batas Tapak adalah Sebagai berikut

- A. Sebelah Utara: Jalan Imam Bonjol
- B. Sebelah Timur : Jalan Kolonel Sugiono
- C. Sebelah Selatan: Jalan Pemuda & Pusat Pertokoan
- D. Sebelah Barat : Jalan Kampung Pandansari



Gambar. Kondisi Existing Tapak
Sumber : Dok. pribadi

Potensi - Potensi

Potensi – potensi dari tapak tapak antara lain :

- a. Merupakan Pusat keramaian
- b. Mempunyai akses langsung dengan sistem transportasi.
- c. Potensial Rencana Detail Tata Ruang Kota sebagai bangunan perdagangan , jasa, dan pariwisata.
- d. Memiliki jaringan jalan yang baik.
- e. Memenuhi syarat minimal sistem utilitas infrastruktur kota seperti, jaringan listrik, air bersih, telepon dan drainase kota.
- f. Dekat dengan pusat – pusat perbelanjaan yang menjadi cikal bakal terbentuknya alur pejalan kaki

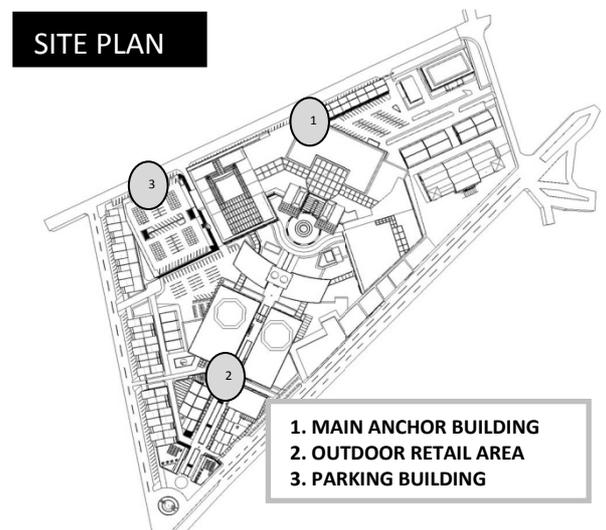
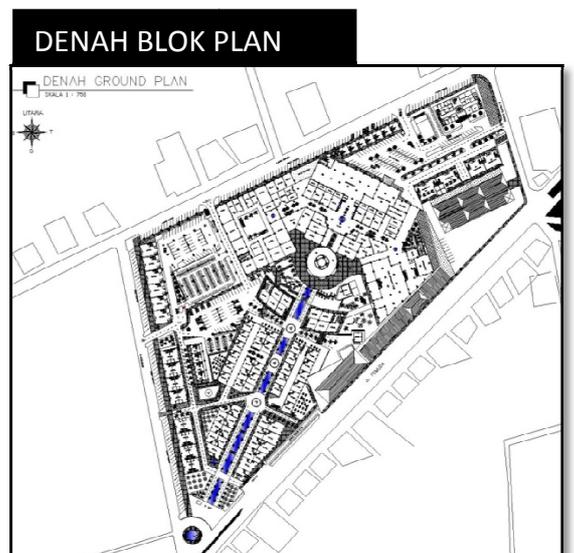
4. Konsep kawasan

Dengan memasukkan konsep dari master plan Kota Semarang sehingga tercipta suatu garis sumbu linear yang dapat diaplikasikan pada lokasi tapak.



Gambar. Master plan Kota Semarang
Sumber : Wikimapia.org

5. Desain



6. Tabel Program Ruang

Kelompok Ruang	Nama Ruang	Luasan (m ²)
Kelompok Aktivitas Utama		
Retail Stores	Kecil (214 unit)	13696
	Sedang (71 unit)	9088
	Besar (23 unit)	4416
Cineplex	Ruang penonton (5 unit)	787,5
	Sirkulasi	236,25
	Ruang tiket (5 unit)	15
	Ruang proyektor (5 unit)	100
	R.penyimpanan film (5 unit)	140
	Hall	157,5
	Lavatory Pria	9,6
Game Center	Lavatory wanita	7,2
	Sirkulasi Total Cineplex (30%)	435,7
	Area Permainan	2000
	Sirkulasi	600
Book Store (2 unit)	R. Tiket (3 unit)	9
	Area Belanja	4000
	Sirkulasi	1200
Departement Store (3 unit)	Area Belanja (3 unit)	12000
	Sirkulasi	2000
Property Center	Area Property	2500
	Sirkulasi	750
Supermarket (2 unit)	Area Belanja	8000
	Sirkulasi	2000
Restaurant (10 unit)	R.makan (10 unit)	1200
	Sirkulasi	360
	R.servis	240
	Counter (20 unit)	74
FoodCourt	R.makan	2400
	Sirkulasi	720
	R.servis	480
	Counter	240
Total kelompok aktivitas utama		83.504 m²

Kelompok Aktivitas Pengelola		
R.General Manager	R.Kerja General Manager	25
	R.Sekretaris	15
	R.Tamu	12
R.Manager	R.Manager Office Operation	20
	R.Manager Building Operation	20
R.Kepala Divisi	R.Kadiv General Affair	20
	R.Kadiv Finance & Accounting	20
	R.Kadiv Costumer Service	20
	R.Kadiv Security & Parking	20
	R.Kadiv Engineering	20
	R.Kadiv Entertaining	20
R.Kepala Seksi	R.Kepala Seksi Finance	12
	R.Kepala Seksi Accounting	12

R.Kepala Seksi Housekeeping	12	
R.Kepala Seksi Gardener	12	
R.Kepala Seksi Sipil	12	
R.Kepala Seksi Security	12	
R.Kepala Seksi Parking	12	
R.Kepala Seksi Mekanikal	12	
R.Kepala Seksi Elektrikal	12	
R.Kepala Seksi AC	12	
R.Kepala Seksi Elevator	12	
R.Staff	R.Staff General Affair	18
	R.Staff Marketing	8
	R.Staff Finance & Accounting	8
	R.Staff Costumer Service	16
	R.Staff Housekeeping	40
	R.Staff Security	60
	R.Staff Parking	60
	R.Staff Engineering	40
	R.Staff Entertainment	8
R.Kapat		25,6
Lavatory pria (2 unit)		19,2
Lavatory wanita (2 unit)		14,4
Gudang		38,5
Pantry (3 unit)		120
R.Insira#		25,7
Sirkulasi total		177,08
Total kelompok aktivitas pengelola		1062,48

Kelompok Aktivitas Pelengkap		
ATM		80
Hot Spot Area		80
Kid's Playground		80
Sirkulasi		72
Total kelompok aktivitas pelengkap		312

Kelompok Aktivitas Pelayanan		
Musholla	R.Sholat	120
	R.Wudlu	9
	Sirkulasi	6
R.P3K		16
Pos Keamanan		24
R.Informasi (5 unit)		45
Lavatory Pria (10 unit)		96
Lavatory Wanita (10 unit)		168
Total kelompok aktivitas pelayanan		388

Kelompok Aktivitas Pendukung			
Pelayanan Teknis	Gudang Peralatan	9	
	R. Perawatan Bangunan	4	
	R. PABX	12	
	R. AHU(5 unit)	60	
	R. Genset	72	
	R. Panel Kontrol	6	
	R. Pompa(2 unit)	6	
	R. Mesin AC	96	
	R. Trafo	18	
	R. Penampungan Sampah(2 unit)	18	
Area Bongkar Muat Barang	Sirkulasi	120,4	
	R. kontrol dan sortir	72	
	R. label	90	
	Gudang stock	300	
	R. parkir truk	288	
	R. bongkar muat	72	
	Sirkulasi	411	

Kelompok Aktivitas Parkir		
Parkir	Parkir mobil(940 unit)	13.536
	Parkir motor(1000 unit)	5000
	Parkir bus(10 unit)	300
Sirkulasi total		19.724
Total kelompok aktivitas parkir		37.670
TOTAL KESELURUHAN		124.600 m ²

Gambar. Table Program Ruang
Sumber : Analisa Penulis

7. Daftar Pustaka & Referensi

----- (2004) Perda Kota Semarang no. 6 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota, Semarang BWK 1.

Aditya, W Fitrianto, 2005. *City Walk - Artikel IAI*.

Andyono, Yuli S, 2006. *Indonesia Shopping Centers*. Jakarta, PT.Griya Asri Prima.

Bendington, Nadine, 1982. *Design for Shopping Center*.

Biro Pusat Statistik Kota Semarang, 2012. *Semarang dalam Angka Tahun 2012*. Semarang : Biro Pusat Statistik Semarang

Davies, Colin, 1988. *High Tech Architecture*, Thames and Hudson, London.

De Chiara, Joseph, 2001. *Time Saver Standards for Building Types Fourth Edition*. Singapore : Mc Graw Hill Book Companies Inc.

Hornbeck, James S, *Stores and Shopping Centers*, 1962. An Architectural Record.

Halprin, Lawrence, *Cities*, 1963. Michigan : Reinhold Publishing Corporation.

Jencks, Charles, *High Tech Maniera*, Rezolli International Pub, 1980.

Ketchum, Morris.1962. *Shop and Stores*.

Maithland, Barry, *Shopping Malls, Planning, and Design*, 1985.

Neufert, Ernst, 2002. *Data Arsitek Jilid 1*, Jakarta, Penerbit Erlangga.

Neufert, Ernst, 1999. *Architect's Data 3rd Edition*. London : Blackwell Science Ltd.

Neufert, Ernst, 2002. *Data Arsitek Jilid 2*, Jakarta: Penerbit Erlangga.

Parnes, Louis, *Planning Stores That Pay*, 1948.

Rubenstein, Louis, Harvey M, 1978. *Central City Malls*. A.A. Wiley Interscience Publication.

Rubenstein, Louis, Harvey M, 1992. *Pedestrian Mall, Streetcapes, and Urban Space*.

Unterman, Richard, 1984. *The Pedestrian and The Bysiclist*

Studi Referensi

Wikipedia, *the free encyclopedia*, 2006

<http://www.cihampelaswalk.com/>

<http://www.skyscrapercity.com/>

Tampak Kawasan

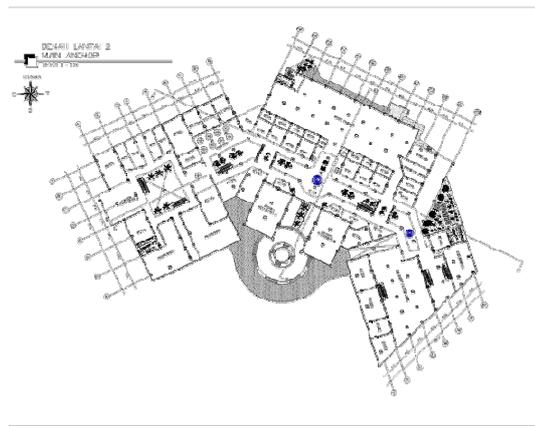
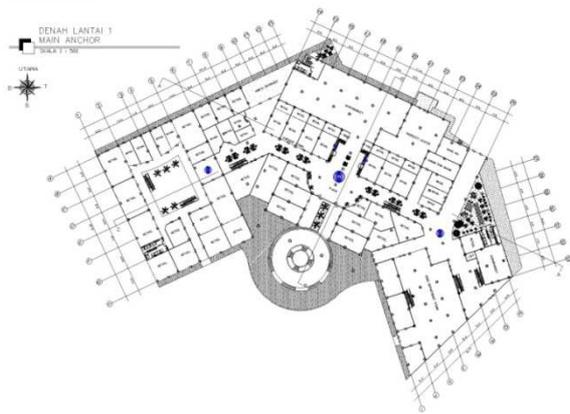
Tampak Utara



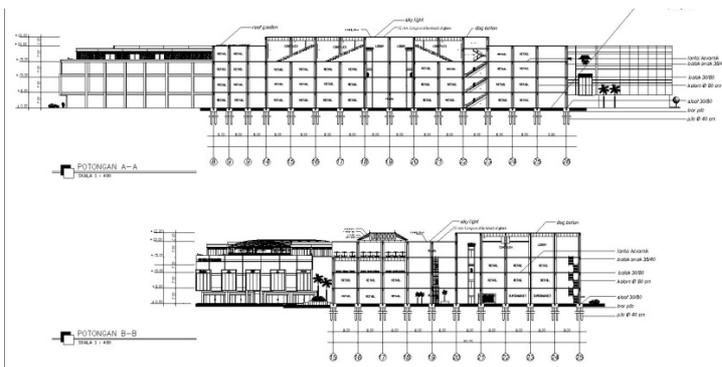
Tampak Timur



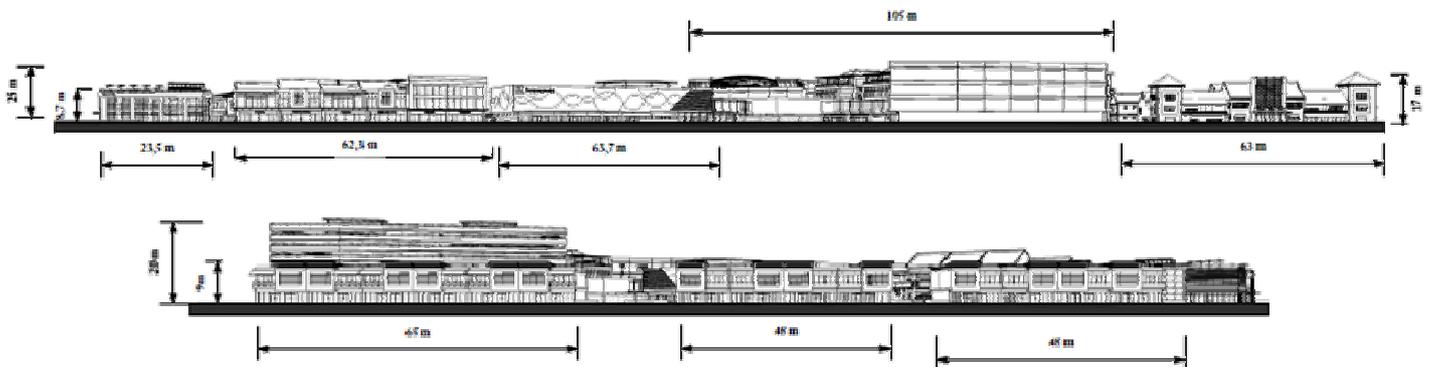
Denah Main Anchor



Potongan Bangunan



Potongan Kawasan





Gambar Area Main Anchor



Gambar Plaza / Open space



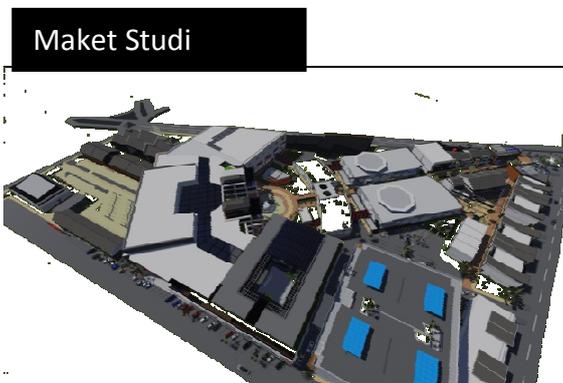
Area Main Anchor



Gambar Sekuens Area Parkir



Gambar Pedestrian City Walk



Maket Studi



Gambar. Maket Studi
Sumber : Dok. Pribadi

