

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di kota Semarang dari tahun ke tahun semakin pesat. Tercatat dalam dinas kependudukan dan pencatatan sipil (Dispendukcapil) selama 3 tahun terakhir pada Desember 2016 sebanyak 1.648.279 jiwa, pada Desember 2017 sebanyak 1.658.552 jiwa, dan pada Desember 2018 sebanyak 1.668.578. jumlah pertumbuhan terlihat stabil pada angka 10.000 jiwa per tahun nya. Jika hal tersebut terus berlangsung pada tahun - tahun berikutnya maka bukan tidak mungkin kawasan kota semarang akan semakin padat dan jumlah lahan kosong semakin berkurang. Mau tidak mau penduduk kota semarang mengambil kawasan pinggiran kota sebagai tempat bermukim dan beraktifitas. Hal seperti inilah yang mengakibatkan terjadinya urban sprawl. Urban sprawl sendiri ditandai oleh adanya alih fungsi lahan di sekitar kota karena perkembangan kota tersebut. Karena faktor dari urban sprawl yang terus berkembang sehingga pemerintah kota tersebut membentuk suatu kawasan baru yaitu kota satelit. Dalam kasus sekarang di kota semarang, kota satelit tersebut salah satunya adalah kawasan Bukit Semarang Baru (BSB).

Pengertian kota satelit mandiri menurut Rasyidi et al., (2016: p. 106) pada Kamus Istilah Pengembangan Wilayah adalah kota kecil di tepian kota besar / utama dimana sebagian besar penduduknya memiliki dominasi aktivitas di kota besar / utama tersebut dan dikembangkan sebagian besar oleh pihak swasta. Juga menurut Rasyidi et al., (2016: p. 106-107). Kawasan transmigrasi yang pembangunan dan pengembangannya dirancang menjadi pusat pertumbuhan yang mempunyai fungsi perkotaan melalui pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Pencantuman nama "kota" dalam pengertian tersebut dimaksudkan untuk menyatukan visi tentang

Kawasan transmigrasi yang akan dibangun dan dikembangkan memenuhi fungsi – fungsi perkotaan sehingga program transmigrasi ke depan diharapkan secara psikologis mempunyai dampak positif untuk menarik minat kaum muda bertransmigrasi, sekaligus mengurangi terjadinya perpindahan penduduk yang tidak terarah ke kota – kota besar serta sebagai kota penyangga dalam konteks pembangunan perwilayahan.

Menilik dari keadaan kota satelit BSB sekarang akan sedikit berbeda dari penjelasan sebelumnya, keadaan kota satelit BSB saat ini bukan hanya sebagai kota penunjang namun juga merupakan area kota baru. Hal ini diperkuat dengan adanya rancangan masterplan, hunian dan fasilitas yang sudah terbangun, diantaranya area perdagangan dan jasa, rekreasi dan olahraga, kawasan hijau, peribadatan, kawasan campuran, pemukiman, industri, dan pendidikan.

Bukit Semarang Baru ( BSB ) merupakan salah satu kawasan baru yang dikembangkan oleh pihak ketiga/investor. Adanya arahan kebijakan dari pemerintah tentang penggunaan lahan di kawasan kecamatan Mijen dan adanya perkembangan fasilitas kota oleh investor atau pengembang ini, tentunya akan berpengaruh terhadap rencana penempatan fasilitas-fasilitas kota yang akan dibangun. Pemilihan fasilitas dan perhatian terhadap nilai ekonomis dan perkembangan kota tentunya akan amat berguna bagi pemerintah untuk dapat menarik pihak ketiga untuk ikut serta membangun kota baru di kecamatan Mijen, karena dalam hal ini pemerintah tidak dapat turun tangan sendiri, bantuan pihak ketiga tentu saja akan sangat bermanfaat dalam mempercepat gagasan pengembangan kota baru tersebut (Senthong, 2009). Karena rencana pada masterplan dan bangunan serta area masih belum sepenuhnya terealisasi maka kebutuhan masyarakat disana belum sepenuhnya terpenuhi pula. Diantara kebutuhan yang diperlukan masyarakat BSB pada saat ini salah satunya adalah pusat perbelanjaan.

Pusat perbelanjaan atau mal di kawasan BSB sekarang sangat dibutuhkan dan diminati terlihat antusiasme masyarakat pada laman skyscrapercity.com. juga dari masyarakat disana yang sebagian berekonomi menengah keatas. Keadaan ini dikarenakan pusat perbelanjaan / Mal yang sangat jauh jaraknya. Salah satu mal di kota Semarang paling dekat dengan kawasan BSB, Paragon City Mall berjarak ±13 km berada di pusat kota Semarang. Mal bukan hanya sebagai pemenuh kebutuhan pokok dan tersier masyarakat namun juga psikologis dan sarana penyegaran (refreshing). Pengembangan fasilitas seperti inilah yang sekarang dibutuhkan, sesuai yang tertera pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang tahun 2011 - 2031, bahwa kawasan BSB termasuk ke dalam BWK IX kecamatan Mijen memiliki luas kurang lebih 6.213 hektare sebagai bagian rencana pengembangan kota dengan fungsi utama kantor pelayanan publik dan termasuk ke dalam sub pusat pelayanan kota. Sub pusat pelayanan kota yang dimaksud adalah pusat BWK yang dilengkapi dengan sarana lingkungan perkotaan diantaranya :

- a. Sarana perdagangan dan jasa;
- b. Sarana pendidikan;
- c. Sarana kesehatan;
- d. Sarana peribadatan; dan
- e. Sarana pelayanan umum

Terlepas dari rencana pemerintah kota, faktor lain yang akan mempengaruhi pada lingkup kawasan BSB adalah bahwa 10 - 30 tahun kedepan kawasan BSB yang dulu terkenal dengan hutan karet lambat laun akan semakin menghilang, walaupun dalam rancangan masterplan telah ada area untuk ruang hijau namun keadaan dan pola pikir (mindset) yang ada di masyarakat tidaklah sama seperti dulu. Faktor seperti

ini yang tidak bisa dihindari dalam kasus perkembangan kota, sebaliknya merupakan tantangan bagi pelaku arsitek dan perencana kota.

## 1.2. Pertanyaan Masalah Desain

Pertanyaan yang timbul terkait masalah desain adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem struktur yang diterapkan untuk tanah bekas perkebunan karet yang berkarakteristik jenis tanah lunak?
2. Bagaimanakah penerapan desain mal yang pantas untuk kawasan tropis dan bagaimana pula pencahayaan dan pelingkupnya?
3. Bagaimana sirkulasi dan pola ruang yang seharusnya diterapkan sehingga terdapat korelasi antara taman dan tenant?

## 1.3. Tujuan

Perencanaan proyek BSB *garden mall* memiliki tujuan diantaranya :

1. Menjawab keinginan masyarakat sekitar pengadaan pusat perbelanjaan.
2. Mendukung rencana pemerintah dalam pengembangan fasilitas di kota satelit.
3. Membantu perekonomian sekitar serta penyediaan tenaga kerja dan mengundang para investor untuk berinvestasi di kawasan BSB.
4. Penyedia sarana penyegaran (*refreshing*) bagi masyarakat sosial menengah bawah sampai atas.
5. Pemenuh kebutuhan baik pokok, tersier, sampai sarana penyegaran (*refreshing*) bagi masyarakat.

### 1.3. Manfaat

Pengadaan proyek ini selain terdapat beberapa poin tujuan juga terdapat manfaat, diantaranya :

Manfaat bagi masyarakat :

1. Mal adalah tempat belanja yang lengkap, nyaman, praktis, dan juga relatif aman. Masyarakat bisa mencari apa yang dibutuhkan. Walaupun mungkin harga barang sedikit mahal, tetapi mungkin itu adalah harga yang dibayarkan untuk kenyamanan, kepraktisan, dan sebagainya.
2. Mal adalah identitas bagi kawasan tersebut.
3. Masyarakat urban mal adalah tempat rekreasi. masyarakat bisa menghabiskan waktu di toko (*outlet*) atau cafe yang disukai sambil menikmati suasana. Terlebih jika di mal terdapat tempat mainan anak-anak serta bioskop. Jadilah mal sebuah lokasi rekreasi yang instan untuk masyarakat urban.
4. Mal bisa jadi juga sebuah tempat pertemuan (*meeting point*), terutama untuk para yuppies (*young urban professionals*). Berbagai rapat bisnis bisa berpindah ke mal jika diperlukan, bahkan dalam suasana non-formal, dan dapat dilanjutkan dengan kegiatan sosialisasi.

Manfaat lain :

1. Sebagai pemenuh kebutuhan masyarakat, fasilitas pusat perbelanjaan dari keterbatasan jarak tempuh di kota Semarang yang terbilang jauh karena berada di pusat kota.
2. Sebagai tempat para investor dari berbagai retail untuk berbisnis dan berinvestasi.

3. Faktor pengadaan pusat perbelanjaan mengakibatkan adanya lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar.
4. Aset pemasukan kas dalam hal perekonomian di kota semarang.

#### **1.4. Sistematika Pembahasan**

##### **BAB 1. PENDAHULUAN**

Bab ini memuat tentang latar belakang, isu yang terjadi, pernyataan masalah desain terkait dengan objek bangunan, kajian pustaka acuan untuk perencanaan dan perancangan desain, tujuan dan manfaat yang diperoleh baik untuk individu sampai ke pemerintahan.

##### **BAB 2. KAJIAN EMPIRIK DAN KAJIAN TEORITIK**

Pada bab ini berisi tentang kajian empirik yaitu pembahasan tentang gambaran fungsi bangunan yang ditetapkan, kondisi tapak, kondisi lingkungan buatan, kondisi lingkungan alam, dan kondisi lingkungan masyarakat. Sedangkan pada kajian teoritik berisi tentang teori yang mendukung permasalahan desain.

##### **BAB3. PENDEKATAN STRATEGI DESAIN**

Bab ini berisi tentang Pendekatan Desain yang membahas tema desain yang digunakan pada pembangunan *BSB Garden Mall*. Startegi desain yang membahas tentang masalah desain yang harus diselesaikan dengan bebrapa tahapan, dan kerangka pikir.