

## BAB 2 GAMBARAN UMUM

### 2.1. Gambaran Umum Proyek

#### 2.1.1. Terminologi Proyek

##### a. Pengertian Mal

Menurut KBBI, mal adalah gedung atau kumpulan gedung yang di dalamnya berisikan macam-macam toko yang dihubungkan dengan lorong (jalan penghubung). Menurut Maitland (1987) dalam Sinarwastu (2016), mal adalah suatu tempat yang berisikan satu atau beberapa toko besar dan kecil sebagai daya tariknya dan tempat makan. Toko-toko tersebut memiliki tipologi bangunan linier yang menghadap ke koridor utama mal atau pedestrian yang digunakan sebagai sirkulasi dan ruang komunal saat berinteraksi antara penjual dan pembeli. Menurut Rubenstein (1978) dalam Sari (2017), mal merupakan sebuah area bisnis pada pusat kota yang ditujukan bagi pejalan kaki dengan sirkulasi ruang linier. Menurut Rubenstein (1978) dalam Sari (2017), elemen-elemen yang membentuk mal yaitu :

- *Entrance* sebagai identitas mal
- *Horizontal circulation*, seperti : selasar, jembatan, atrium
- *Vertical circulation*, seperti : eskalator, lift, tangga
- *Anchor tenant* (penyewa utama)
- *Retail tenant* (toko-toko sesuai segmentasi pasar)
- *Restaurant row* (kelompok toko yang terdiri lebih dari 5 rumah makan)
- *Foodcourt* (berbagai macam toko makanan dan minuman)
- *Street picture* (tampak luar deretan toko atau bangunan dengan elemen arsitektur dan interior yang menarik)
- *Decorative lighting* (tambahan penerang buatan)
- *Skylight roof* (atap kaca pada bangunan sebagai sumber pencahayaan alami)
- *Lavatory* (toilet pria & wanita)

Berdasar pada Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan, mal tergolong dalam pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan adalah suatu area yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan baik berbentuk vertikal maupun horizontal yang memiliki banyak ruang di dalamnya untuk dijual atau disewakan kepada Pelaku Usaha atau dikelola sendiri sebagai tempat berdagang barang. Pendirian pusat perbelanjaan harus memperhatikan keadaan sosial

ekonomi masyarakat sekitarnya, lokasi pasar rakyat, dan UMKM yang ada di wilayah setempat. Pengelola pusat perbelanjaan setidaknya menyediakan area parkir, fasilitas kebersihan, kesehatan, keamanan, dan ketertiban pusat perbelanjaan, dan ruang publik yang nyaman. Pusat perbelanjaan wajib memprioritaskan koperasi dan UMKM. Pengelola pusat perbelanjaan wajib menyediakan ruang usaha yang ditawarkan dengan harga yang menyesuaikan kemampuan UMKM dan ruang promosi strategis untuk pemasaran produk dan merek dalam negeri.

Berdasarkan definisi mal dari berbagai sumber, maka dapat disimpulkan bahwa mal adalah sebuah gedung atau sekumpulan gedung vertikal maupun horizontal yang berisikan gerai-gerai dengan tipologi linear yang dihubungkan oleh koridor utama. Gerai-gerai di dalam mal dapat disewakan atau dijual kepada toko-toko berdasarkan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Bangunan mal juga harus memiliki daya tarik dan fasilitas minimal sebuah gedung agar pengunjung tertarik untuk datang.

#### **b. Pengertian Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah**

Pada Undang-Undang nomor 20 tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah terdapat definisinya, yaitu :

- Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro yang diatur dalam UU no. 20 tahun 2008.
- Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan dari Usaha Menengah atau Besar yang memenuhi kriteria Usaha Kecil yang diatur dalam UU no. 20 tahun 2008.
- Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan anak perusahaan atau cabang perusahaan Usaha Kecil atau Usaha Besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan yang diatur dalam UU no. 20 tahun 2008.

#### **c. Kriteria UMKM**

Kriteria UMKM berdasarkan Undang-Undang nomor 20 tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah yaitu :

- Usaha Mikro

- a. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000,00 (tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha)
- b. Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000,00.
- Usaha Kecil
  - a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 hingga Rp 500.000.000,00 (tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha)
  - b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 300.000.000,00 hingga Rp 2.500.000.000,00.
- Usaha Menengah
  - a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 500.000.000,00 sampai dengan paling banyak Rp 10.000.000.000,00 (tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha)
  - b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 2.500.000.000,00 sampai dengan paling banyak Rp 50.000.000.000,00.

Berdasarkan pengertian dari berbagai sumber, maka dapat disimpulkan bahwa Mal UMKM adalah suatu gedung atau beberapa gedung vertikal/horizontal yang menyediakan gerai-gerai hanya untuk pelaku UMKM di Indonesia khususnya Jawa Tengah dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi sekitarnya. Fungsi dari Mal UMKM ini adalah menjadi tempat kreatif untuk berjualan dan promosi bagi pelaku UMKM, serta tempat rekreasi bagi pengunjung. Mal ini akan memperhatikan material bangunannya supaya meminimalkan biaya dari bangunannya, mengingat para pelaku UMKM banyak yang terkendala dalam permodalan.

## **2.2. Gambaran Umum Fungsi Bangunan**

### **2.2.1. Sejarah Mal**

Menurut S. M. Sari, 2010, sejarah perkembangan mal terbagi menjadi beberapa periode, yaitu :

#### **Awal Peradaban**

Pada awal peradaban, bangsa yang meninggalkan jejak cara berdagang di masa lalu adalah Bangsa Yunani yang berdagang di Agora. Agora adalah yaitu bangunan utama dalam sebuah kota sebagai tempat pertemuan atau dapat difungsikan sebagai pasar. Di

Romawi Agora berkembang menjadi Forum, jika di Indonesia dikenal sebagai alun-alun. (S. M. Sari, 2010)

Roma memiliki 2 Forum, yaitu Forum Romanum dan Forum Trajan. Perdagangan sering terjadi pada Forum Trajan. Forum Trajan berbentuk bulan sabit setinggi 4 tingkat dan bangunannya dikelilingi tiang-tiang yang juga dikelilingi oleh toko-toko di setiap tiangnya. Toko-toko tersebut cenderung terbuka menghadap jalan umum. Terdapat sekitar 150 toko pada Forum Trajan. (S. M. Sari, 2010)



Gambar 1. Forum Trajan

Sumber : <https://www.khanacademy.org/humanities/ap-art-history/ancient-mediterranean-ap/ap-ancient-rome/a/forum-and-market-of-trajan>

### **Abad 11-16**

- **Perkembangan Pasar di Eropa**

Pada abad ke-13, keberadaan pasar masih menjadi satu dengan balai kota meskipun sudah menjual barang yang spesifik. Pada abad ke-14 di Eropa, Inggris, Kota Bologna, Brescia, dan Padua, bangunan pasar masih bergabung dengan balai kota. Namun beberapa kota telah membedakan bangunan pasar dengan balai kota seperti Kota Tuscan, Florence, dan Sienna. Pada abad ke-15, ruang dibangun lebih spesifik akibat dari meningkatnya kekayaan negara, sehingga mulai memisahkan kios daging, kios kain, dan balai kota. Pada abad ke-16, bangunan pasar mulai menggunakan struktur ruang linier, lorong memanjang, dengan kios-kios di sisi-sisi lorong. (S. M. Sari, 2010)

- **Perkembangan Eastern Bazar**

Secara umum bazar di timur berlangsung di alun-alun dengan mengambil bentuk dan arsitektur Afrika Utara dan Timur Tengah. Keberadaan Grand Bazaar yang bersifat sebagian besar tertutup atap ada sejak abad ke-11 di Isfahan dan Iran. Bazar

kemudian dipahami sebagai forum berisi toko-toko yang tersusun seperti rangkaian ruang arsitektur yang dilengkapi dengan halaman terbuka luas. Pada abad ke-18, berkembang konsep “*shopping centre*” dan “*shopping arcade*” dengan bentuk kompleks kios terbuka yang menawarkan kenyamanan bagi pengunjungnya. Pada abad ke-13 terdapat 2 jenis bazar. Jenis pertama, deretan kios pada bazar berstruktur kayu dengan atap tikar rumput. Jenis kedua, kios-kios kecil dibentuk dengan jaringan lorong-lorong kecil berbentuk grid. Pada abad ke-15, dibangun pasar tertutup dengan luas mencapai 200.000 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 58 lorong yang samping kanan dan kirinya dipenuhi sekitar 4.000 stan. Jalan dan bangunan telah dikategorikan berdasar barang yang ditawarkan. Pada masa itu sudah mempertimbangkan daya tarik untuk dilihat pengunjung dan harus ada sisi yang menakjubkan. (S. M. Sari, 2010)



Gambar 2. Grand Bazaar Istanbul dengan Pencahayaan Alami

Sumber : <https://www.re-thinkingthefuture.com/city-and-architecture/a6309-a-journey-through-istanbuls-grand-bazaar/>

### Abad 17-20

Pada akhir abad ke-16, di Antwerp dan Amsterdam muncul “*aula bursa*” yang digunakan sebagai tempat menjual barang-barang di lantai 1 dan perdagangan komoditas di lantai dasar. Seiring perkembangan tersebut, dibangun Bursa Exeter yang berupa bangunan sederhana dengan tinggi 2 lantai, mulai memikirkan kenyamanan pengunjung dengan desain interior kios yang luas, dan adanya sirkulasi utama diantara deretan kios. Pada akhir abad ke-17, muncul penggunaan kaca sederhana sebagai *shopfronts* di Belanda dan Perancis. Pada tahun 1845, material kaca memengaruhi bentuk *shopfronts* atau *window display*. Pada awal abad ke-19, pasar di Paris berupa halaman terbuka dengan arcade berjejer, berupa warung dan toko. Kemudian

perkembangan pasar dipengaruhi oleh desain gedung pameran besar dan konstruksi besi maupun kaca. Pada pertengahan abad ke-19, layout toko-toko masih belum terencana dengan baik dan masih bergabung dengan bangunan balai kota, hall, dan sebagainya. (S. M. Sari, 2010)

### ***Arcade***

*Arcade* adalah sebuah jalan yang ditutupi oleh atap lengkung dan biasanya di samping kanan kirinya terdapat toko. *Arcade* muncul pada abad ke-18 di Paris, tepatnya di gang selebar 3 meter. Kemudian *arcade* berkembang di London dan ke seluruh dunia. *Arcade* terbesar ada di abad ke-19 di Brussels, bernama Galerie de St Hubert, setinggi 4 lantai dengan lorong kota tua yang tertutup sepanjang  $\pm 190$  meter. (S. M. Sari, 2010)



Gambar 3. Galerie de St Hubert, Brussels

Sumber : <https://pixabay.com/photos/galleries-royales-saint-hubert-3599461/?download>

### ***Departement Store***

Diketahui bila prinsip-prinsip perdagangan di *departement store* adalah harga tetap, bebas memilih barang, dan margin keuntungan kecil. Prinsip tersebut diadopsi *magasins de nouveautés* di Paris dan bazar di London pada akhir abad ke-18. Selama lebih dari satu abad, *departement store* menjadi sarana berbelanja signifikan sebelum adanya *shopping mall* di akhir abad ke-20. Pada perkembangannya, *departement store* menggunakan konstruksi besi yang memungkinkan bangunan luas, terbuka, dan memiliki tinggi 4-5 lantai dilengkapi dengan eskalator. (S. M. Sari, 2010)

Pada akhir abad ke-19 hingga awal abad ke-20 arsitektur dan interior *departement store* mulai meninggalkan unsur historis dan menampilkan interior modern. Perkembangan bangunan *departement store* dibandingkan dengan bangunan kantor yang mewah dan menampilkan konstruksi besi, rangka baja, dan besi cor,

penggunaan *skylight*, *windows display*, serta lift. Pada akhir abad ke-20 *departement store* memasuki masa jenuh, dan generasi baru *departement store* muncul dengan merek pilihan, interior yang menarik, modern sehingga menjadi inovatif. (S. M. Sari, 2010)

### **Supermarket**

Supermarket adalah toko tunggal yang menawarkan macam-macam bahan makanan, keperluan rumah tangga, dan keperluan sehari-hari dengan mengaplikasikan prinsip-prinsip perdagangan sesuai seperti *departement store*. Supermarket pertama ada pada tahun 1930 bernama Raja Kullen di Queens, New York. Perkembangan supermarket dinilai berhasil karena memiliki sistem baru, industrialisasi pengolahan, kemasan makanan, jaringan gudang, perkembangan kulkas yang baik sehingga memungkinkan dan memudahkan konsumen membeli banyak barang tanpa kerusakan. (S. M. Sari, 2010)

### **Era Awal Shopping Mall**

*Shopping mall* yang diikuti prinsip-prinsipnya dibangun pada tahun 1950 di Northgate, Seattle yang didesain oleh arsitek John Graham. Prinsip *shopping mall* tersebut adalah terdapat sirkulasi memanjang yang melalui toko-tokonya (linier) yang peruntukkan bagi pejalan kaki serta dilengkapi oleh fasilitas parkir mobil yang luas dan tersedia toilet umum. Perkembangan *shopping mall* yang sudah padat di pusat kota, membuat munculnya *suburban mall* yang beriringan dengan perkembangan perumahan di pinggiran kota di Amerika. (S. M. Sari, 2010)

Ruang tertutup berisi pertokoan dengan pengaturan suhu di dalamnya merupakan ide awal pemikiran Victor Gruen yang merancang Southdale di Edina, Minneapolis pada tahun 1956. Faktor perilaku konsumen dan penerapannya pada *shopping mall* dapat menciptakan lingkungan baru yang nyaman sehingga menarik bagi konsumen untuk datang dan rela menghabiskan waktu lebih lama di dalam *shopping mall* untuk berbelanja. Pada pergantian abad ke-20 konsumen menginginkan lingkungan dan suasana belanja yang lebih terpadu dan berkesan, sehingga konsep mal oleh Victor Gruen dilengkapi lagi dengan sirkulasi ruang yang dinamis, menyinergikan katering dan restoran, waktu luang, toko-toko, serta menawarkan fasilitas tertentu untuk mengisi waktu luang konsumen. (S. M. Sari, 2010)



Gambar 4. Southdale di Edina, Minneapolis

Sumber : <https://visitlakeville.org/explore/things-to-do/shopping/southdale-center/>

### 2.2.2. Jenis dan Bentuk Mal

Menurut Rubenstein (1978) dalam Christyia (2016), mal digolongkan dalam 3 golongan besar berdasarkan pola penataannya, yaitu :

- *Full Mall*

Sebuah mal yang awalnya berupa jalan lalu lintas kendaraan yang kemudian ditutup dan diperbaiki untuk menjadi koridor sebagai pedestrian dilengkapi oleh pepohonan. Kendaraan tidak diperbolehkan masuk.

- *Transit Mall*

Kendaraan umum, seperti bus dan taksi, diperbolehkan masuk namun tidak diperbolehkan parkir. Koridor yang lebar dengan pepohonan tetap diutamakan untuk kenyamanan pengguna jalan.

- *Semi Mall*

Semua kendaraan diperbolehkan masuk dan parkir, dimensi jalan dan area parkir dikurangi untuk memperluas area koridor.

Menurut Maithland (1987) dalam Christyia (2016), berdasarkan bentuknya mal memiliki kelebihan dan kekurangannya tersendiri. Berdasarkan bentuknya mal dibedakan menjadi 3, yaitu :

- *Open Mall* (mal terbuka)

Bangunan mal tanpa pelingkup, namun memiliki kanopi untuk melindungi fasad tokonya. *Open mall* memberikan kesan luas dan memiliki perencanaan teknis yang mudah. Kekurangan dari *open mall* adalah tergantung pada iklim sehingga memengaruhi kenyamanan.

- *Enclosed Mall* (mal tertutup)



Mal yang memiliki pelingkup sepenuhnya untuk menghindari kondisi iklim. Kekurangan dari *enclosed mall* adalah biayanya yang mahal dan terkesan kurang luas.

– *Integrated Mall* (mal terpadu)

Mal yang merupakan gabungan dari mal terbuka dan tertutup. Mal ini tertutup sepenuhnya namun masih memiliki aliran udara. Tujuan dari mal jenis ini adalah menarik pengunjung dalam mal tertutup sembari mengurangi biaya pembuatan dan perawatan bangunan.

### 2.2.3. Klasifikasi Mal

Perancangan mal perlu disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan lingkungan sekitarnya supaya tujuan mal tepat sasaran (Christyia, 2016). Mengutip Christyia (2016), mal dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori :

a. Berdasarkan Skala Pelayanan

Menurut I.L.I dalam Christyia (2016), jika mal diklasifikasikan berdasar luas area pelayanannya akan terbagi menjadi :

- Pusat Perbelanjaan *Neighbourhood*

Pusat perbelanjaan yang berupa deretan toko-toko secara linier dan sejajar menghadap jalan dengan luasan 2.400-9.000 m<sup>2</sup> untuk melayani 10.000 orang.

- Pusat Perbelanjaan *Community / Intermediate*

Pusat perbelanjaan yang hampir sama dengan pusat perbelanjaan *neighbourhood* dengan tambahan *department store* sebagai unit utamanya. Pusat perbelanjaan *community* melayani 40.000 orang.

- Pusat Perbelanjaan Regional

Pusat perbelanjaan yang memiliki 1-4 *department store* dengan 50-100 toko individual. Fasilitas parkir diletakkan di sekeliling bangunan atau menyediakan bangunan parkir sendiri. Pusat perbelanjaan regional melayani 100.000 orang.

b. Berdasarkan Jenis Barang yang Ditawarkan

- *Demand* (permintaan), menjual kebutuhan sehari-hari.

- *Semi Demand* (setengah permintaan), menjual kebutuhan tertentu untuk hidup sehari-hari.

- *Impuls* (barang yang menarik), menawarkan barang-barang mewah/berharga yang menarik pengunjung.

c. Berdasarkan Jenis Usaha

○ Mal yang Berorientasi Keluarga

Mal seluas 400.000-500.000 m<sup>2</sup> yang menawarkan berbagai jenis barang dalam satu bangunan. Mal ini menyediakan fasilitas hypermarket, hiburan, bioskop, bowling, dan biliar.

○ Mal Spesialis

Mal yang hanya menawarkan satu jenis perdagangan utama yang dilengkapi dengan toko-toko pendukung bisnis utama.

○ Mal Gaya Hidup (*Lifestyle*)

Mal yang ditujukan untuk profesional muda di kota. Mal ini menjual produk tertentu terkait gaya hidup dengan luas area 100.000-200.000 ft<sup>2</sup>.

d. Berdasarkan Kepemilikan

○ Unit ruang usaha dengan hak milik bersusun

Mal yang berisi unit-unit toko milik banyak orang dan setiap pemilik toko bebas mengatur unit propertinya berdasarkan kepentingan masing-masing.

○ Kepemilikan tunggal

Mal yang memiliki tim profesional untuk memaksimalkan hasil investasi properti mal. Tim profesional / manajemen mal memiliki tugas merencanakan, manamai mal, memasarkan, dan mengelola mal.

#### 2.2.4. Sistem Sirkulasi Mal

Menurut Christylia (2016), terdapat beberapa sistem sirkulasi mal, antara lain :

• Sistem banyak Koridor

Pusat perbelanjaan yang memiliki banyak koridor tanpa keterangan orientasi atau penekanan, sehingga terlihat serupa setiap koridor. Kelebihan dari sistem ini adalah memaksimalkan efektivitas penggunaan ruang.

• Sistem Plaza

Pusat perbelanjaan yang menggunakan koridor, namun juga menggunakan plaza berskala besar untuk pusat orientasi kegiatan di dalam ruang.

#### 2.2.5. Perkembangan UMKM

Pada tahun 1997 Indonesia mengalami krisis nilai tukar rupiah terhadap dollar Amerika Serikat dan krisis moneter yang menyebabkan resesi ekonomi. Krisis ekonomi melanda

dunia, tentunya kondisi ekonomi di Indonesia ikut memburuk. Krisis ekonomi di Indonesia terjadi pada tahun 1997-1998, dan hanya sektor UMKM tetap bertahan dengan kokoh. Pasca krisis ekonomi, jumlah UMKM justru bertambah banyak dan mampu memberdayakan tenaga kerja di Indonesia. Fenomena ini menunjukkan jika UMKM berpotensi dikembangkan untuk menunjang pertumbuhan ekonomi makro dan mikro di Indonesia serta dapat memengaruhi sektor-sektor lain. Sektor jasa dan perbankan adalah salah satu sektor yang akan terpengaruh oleh pertumbuhan UMKM. (Suci, 2017)

Para pelaku UMKM juga menghadapi kesulitan dalam meningkatkan kemampuan usaha yang sangat kompleks, seperti : kurangnya permodalan dari segi jumlah dan sumber, kurangnya kemampuan manajerial, kurangnya ketrampilan beroperasi dalam mengorganisir, dan terbatasnya pemasaran. Ada pula permasalahan yang berasal dari luar, seperti persaingan tidak sehat dan desakan ekonomi. (Suci, 2017)

#### **2.2.6. Syarat UMKM Berjualan di Mal**

Menurut penelitian yang telah dilakukan oleh Novianti et al. (2018), para pelaku UMKM perlu memperhatikan beberapa hal untuk dapat berjualan di mal, yaitu :

- UMKM harus memiliki legalitas usaha, yaitu : izin usaha dan izin BPOM
- Pelaku UMKM harus menetapkan segmen pasar untuk kalangan pengunjung mal karena harga produk telah ditentukan oleh pengelola mal.
- Kualitas, packaging, penyajian, dan kebersihan dari UMKM harus sesuai dengan ketentuan dari pengelola mal, dan semua transaksi dikenakan PPN [Seminar Gerobak Emas pada 30 Agustus 2018 oleh Tanone, dalam (Novianti et al., 2018)].
- Pelaku UMKM harus memperhatikan interior dan eksterior gerainya supaya tetap unik namun sesuai dengan ketentuan dari pengelola mal.

#### **2.2.7. Sektor UMKM**

Dalam buku Profil Bisnis Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM), UMKM memiliki 7 sektor yaitu :

##### **1. Sektor Perdagangan**

Kegiatan pada bisnis perdagangan meliputi pembelian, penyimpanan, dan penjualan. Secara umum, perdagangan terbagi menjadi perdagangan umum dan bisnis distributor.

## 2. Sektor Industri Pengolahan

Kegiatan ekonomi yang memproses barang dasar dengan cara mekanis, kimia, ataupun manual untuk menjadi barang jadi / barang yang lebih tinggi nilainya.

## 3. Sektor Pertanian

Kegiatan yang mendayagunakan sumber daya hayati supaya dapat menghasilkan bahan pangan, bahan baku industri, atau sumber energi dan demi mengelola lingkungan hidup. Ciri-ciri usaha pertanian jika dilihat dari proses produksinya, yaitu :

- Produk musiman
- Produk berupa hasil dari proses biologis
- Produk berupa hasil dari pengaruh teknologi yang meminimalkan pengaruh lingkungan

## 4. Sektor Perkebunan

Kegiatan membudidayakan tanaman pada tanah atau media lain dalam ekosistem yang sesuai. Potensi bisnis perkebunan di Indonesia berupa keanekaragaman hayati dan lahan.

## 5. Sektor Peternakan

Kegiatan budidaya, mengembangbiakkan, dan merawat hewan ternak dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Peternakan terbagi menjadi 2, yaitu peternakan hewan besar dan hewan kecil.

## 6. Sektor Perikanan

Kegiatan membudidayakan ikan dan menangkap ikan hingga menyimpan, mendinginkan, mengeringkan, dan mengawetkan ikan demi menambah nilai ekonomi. Kegiatan bisnis perikanan terbagi menjadi 2, yaitu usaha perikanan tangkap dan usaha perikanan budidaya.

## 7. Sektor Jasa

Bisnis usaha jasa yang membutuhkan keterampilan/keahlian (*hard skill* hingga *soft skill*) yang dibutuhkan konsumen. Bisnis di bidang jasa tidak memerlukan modal besar, bahkan ada bisnis bidang jasa yang bisa berjalan tanpa modal sama sekali.

Berbagai sektor UMKM tersebut tidak seluruhnya dapat berjualan di dalam Mal UMKM, karena adanya keterbatasan ruang. Sektor UMKM yang bisa difasilitasi dalam

Mal UMKM yaitu sektor perdagangan di bidang kuliner, makanan kemasan, fashion, kosmetik, hobi dan seni, oleh-oleh, penjualan tanaman hias, dan sektor jasa ekspedisi.

#### **2.2.8. Karakteristik Fungsi Bangunan**

Pelaku UMKM sebagian besar tergolong pengusaha baru, sehingga perlu banyak edukasi dan pengalaman. Tidak jarang UMKM mengalami kesulitan hingga akhirnya sulit memenuhi standar-standar penjualan di mal. Berkaitan dengan adanya Peraturan Presiden nomor 27 tahun 2013 tentang Pengembangan Inkubator Wirausaha banyak yang menyediakan layanan inkubator bisnis agar UMKM semakin berkembang. Inkubator dapat berupa kegiatan seminar, *workshop*, *talkshow*, acara motivasi, dan sebagainya. Mal UMKM dirancang dengan fungsi utama memberi wadah bagi UMKM untuk penjualan dan juga menyediakan ruang untuk mengadakan kegiatan inkubator bisnis. Sehingga mal ini tidak hanya sebuah tempat yang menawarkan barang-barang saja, namun juga menyediakan fasilitas penunjang untuk membantu UMKM bisa masuk mal.

Bangunan mal sebagai wadah UMKM ini akan memperhatikan efisiensi dalam penggunaan daya dan energi. Demi mencapai hal tersebut, maka Mal UMKM ini akan menerapkan prinsip *sustainable architecture* yang akan terlihat dari interior, eksterior, dan material yang digunakan.

#### **2.2.9. Pengguna Bangunan**

Pelaku akan dibedakan menjadi beberapa kelompok berdasar aktivitasnya di dalam bangunan, sebagai berikut :

##### **1. Pengelola Mal**

Pengelola mal merupakan kumpulan orang yang bertanggung jawab mengelola seluruh kegiatan dan kelangsungan kegiatan di dalam mal. Pengelola mal memiliki struktur organisasi dengan jabatannya masing-masing dalam melaksanakan tugasnya. Secara umum, struktur organisasi pengelola mal yaitu :

- Dewan Komisaris
- Direktur Utama
- Komite Audit
- General Manager
- Deputy General Manager

- Building Service Manager
- Manager Finansial
- Manager Marketing
- HRD dan GA Manager
- Staff

## 2. Penyewa *Tenant* / Pelaku UMKM

Penyewa *tenant* adalah orang / sekelompok orang pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) yang menyewa *tenant* di dalam mal, dan telah menyetujui semua persyaratan di Mal UMKM. Persyaratan untuk dapat menyewa *tenant* di Mal UMKM adalah memiliki izin usaha dan izin BPOM serta memiliki desain produk dan gerai yang menarik.

Pada Mal UMKM ini tidak semua sektor UMKM dapat bergabung. UMKM yang dapat bergabung adalah di bidang perdagangan barang dan jasa seperti : kuliner, makanan kemasan, fashion, kosmetik, hobi dan seni, oleh-oleh, tanaman hias, dan penyedia jasa ekspedisi.

## 3. Pengunjung

Pengunjung dalam bangunan Mal UMKM ini merupakan konsumen yang datang untuk berbelanja atau sekadar berekreasi. Target pasar Mal UMKM ini berupa masyarakat menengah atas dan menengah bawah maka pengunjung mal mayoritasnya adalah golongan tersebut. Mal UMKM ini bisa dikunjungi mulai dari anak-anak dan bayi hingga lansia, dan dapat dikunjungi oleh perorangan hingga sekelompok orang.

### 2.2.10. Fasilitas Bangunan

Mal UMKM ini yang akan berfungsi sebagai pusat perbelanjaan dan penyedia layanan inkubator bisnis. Sebagai pusat perbelanjaan, mal harus dapat menampung berbagai produk yang ditawarkan oleh UMKM di Jawa Tengah. Maka secara garis besar fasilitas yang akan ada di dalam mal yaitu :

- a. *Tenant indoor*

*Tenant* yang digunakan untuk berjualan produk-produk yang butuh dilindungi. Pada *tenant indoor* ini akan dibagi menjadi beberapa klaster berdasarkan barang yang ditawarkan oleh UMKM, yaitu :

- Klaster kuliner
- Klaster makanan kemasan
- Klaster *fashion*
- Klaster kosmetik
- Klaster hobi dan seni
- Klaster oleh-oleh

b. *Tenant outdoor*

*Tenant* yang digunakan untuk berjualan tanaman dengan berbagai ukuran. Beragam ukuran dari tanaman membuat beberapa tanaman sulit dibawa dengan tangan kosong. Maka pada *tenant outdoor* ini akan diberikan akses untuk kendaraan.

c. *Tenant ekspedisi*

UMKM di masa kini pasti memiliki toko digital untuk menunjang penjualannya, maka pada mal disediakan *tenant* khusus bagi jasa ekspedisi untuk memenuhi pesanan dari luar kota.

d. *Plaza*

Bangunan mal juga menyediakan plaza yang berfungsi untuk memwadahi *event/acara* yang berkaitan dengan promosi UMKM.

e. Kantor Pengelola

Kegiatan dalam mal tidak akan berjalan dengan sendirinya. Bangunan mal pasti memiliki organisasi yang mengelola berjalannya mal, maka dibutuhkan kantor bagi pengelolanya.

f. Ruang Serba Guna

Mal UMKM yang menyediakan layanan inkubator bisnis, maka perlu Ruang Serba Guna untuk mengadakan seminar, *workshop*, dan *talkshow*.

g. Fasilitas Penunjang

Mencakup ruangan yang menunjang suatu bangunan mal, seperti *lobby*, *information centre*, penitipan barang, dan sebagainya.

h. Area parkir

Pusat perbelanjaan modern pasti memperhatikan fasilitas parkir yang cukup, agar pengunjungnya dapat nyaman berbelanja.

i. Servis

Bangunan mal menyediakan fasilitas penting yang tidak boleh terlewatkan, seperti toilet, gudang, ruang nursery, dan ruang lainnya untuk menunjang kenyamanan pengguna.

### 2.2.11. Jenis-Jenis Ruang

Berdasarkan pengguna, kegiatannya, dan fasilitas dalam bangunan, maka ruang dapat dibedakan menjadi :

a. *Tenant indoor*

1. Klaster kuliner
2. Klaster makanan kemasan
3. Klaster fashion
4. Klaster kosmetik
5. Klaster hobi dan seni
6. Klaster oleh-oleh

b. *Tenant outdoor*

c. *Tenant ekspedisi*

1. *Tenant*
2. *Loading dock*

d. Plaza

e. Kantor Pengelola

1. Ruang Pemilik / *Owner*
2. Ruang *General Manager*
3. Ruang Sekretaris
4. Ruang Manager Akuntansi
5. Ruang Manager Marketing
6. Ruang Manager Operasional
7. Ruang Manager Personalia
8. Ruang Staf
9. Ruang Tamu
10. Ruang Rapat
11. Ruang CCTV



12. Kantin Karyawan
- f. Ruang Serba Guna
  1. *Hall*
  2. Ruang Penyimpanan
- g. Fasilitas Penunjang
  1. *Lobby*
  2. *Foodcourt*
  3. *Cafe*
  4. *Information centre*
  5. Penitipan barang
  6. *ATM Centre*
  7. *Sitting Area*
  8. *Playground*
  9. Lift
  10. Eskalator
  11. Ruang P3K
- h. Area Parkir
  1. *Gate parkir*
  2. Area parkir mobil pengunjung
  3. Area parkir motor pengunjung
  4. Area parkir mobil pengelola
  5. Area parkir motor pengelola
  6. *Area drop off*
  7. *Pick point* transportasi online
- i. Servis
  1. Toilet
  2. Toilet Difabel
  3. Ruang *Nursery*
  4. Gudang
  5. Shaft
  6. Janitor
  7. Mushola
  8. Ruang ME
  9. Ruang Genset

10. Ruang Pompa
11. Ruang AHU
12. Tangga darurat

### 2.2.12. Syarat Bangunan

Menurut Chiara & Callender (1987), terdapat beberapa standar perancangan bangunan mal, yaitu :

- Jarak antar kolom yang biasa digunakan adalah 20, 25, dan 30 kaki atau 6, 7, dan 9 meter. Jarak antar kolom nantinya akan memengaruhi lebar bagian depan gerai dalam mal.
- Standar tinggi bersih (*clear heights*) minimal 3-4,3 meter. Di atas *clear height* harus ada ruang yang cukup untuk saluran udara, lampu, dan sebagainya.
- Shaft dan saluran *ducting* harus direncanakan dengan baik untuk menghindari masalah serius di masa yang akan datang.
- Konter tengah minimal 13 kaki  $\times$  13 kaki atau 400  $\times$  400 cm
- Konter dengan hanya berisi pajangan minimal 10 kaki  $\times$  6 kaki 3 inci atau 305  $\times$  190,5 cm
- Lebar lorong untuk pramuniaga minimal 1 kaki 8 inci hingga 2 kaki 3 inci atau 50,8 cm hingga 68,58 cm
- Lebar lorong utama minimal 4 kaki 6 inci hingga 11 inci atau 137,16 cm hingga 335,28 cm
- Lebar lorong biasa minimal 3 kaki 6 inci atau 106,68 cm

Menurut Peter Coleman (2006) dalam Wijaya et al. (2019), ada beberapa teori persyaratan sirkulasi secara kualitatif, yaitu :

- Penamaan area sirkulasi, yang menjadi pembeda setiap area sirkulasi agar dapat diketahui namanya/kategorinya.
- Menyusun ruang berdasarkan kepentingan dan fungsinya, serta diikuti penyusunan ruang sirkulasi berdasarkan hierarkinya.
- Kenyamanan interior mal yang terlindung dari cuaca dan suhu dari luar.
- Menyediakan pendingin saat musim panas
- Menyediakan penghangat saat musim dingin
- Perawatan yang berguna menciptakan kesejahteraan dari lingkungan binaan.

- Memberi pengalaman baik tidak terlupakan, seperti :
  - Kualitas dan proporsi umum ruang
  - Menyediakan ruang untuk pertemuan informal, contohnya tempat duduk, ruang pertemuan untuk acara, dan ruang berisi meja kursi.
  - Mendorong pengunjung agar lebih berlama-lama di dalam mal dengan menyediakan tempat duduk untuk pertemuan informal, memiliki detail yang berkualitas, dan pemilihan finishing interior yang mudah perawatannya, memberikan sentuhan kreasi buatan tangan dalam finishingnya (motif dan dekorasi), memberikan sentuhan elemen karya seni, dan menyediakan fitur mal publik (jam, air, dan sebagainya).

### **2.2.13. Status Kepemilikan**

Bangunan Mal UMKM diasumsikan dikelola dan dimiliki oleh pihak swasta berdasarkan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pusat perbelanjaan yang berlaku. Gerai-gerai di dalam mal disewakan khusus bagi para pelaku UMKM. UMKM yang menyewa gerai di dalam Mal UMKM menggunakan sistem bagi hasil demi memudahkan UMKM. Segmen pasar Mal UMKM ini adalah masyarakat menengah bawah dan menengah atas.

### **2.2.14. Jam Operasional**

Mal UMKM memiliki jam operasional pukul 09.00 – 22.00 WIB. Mal dapat dikunjungi pengunjung setiap hari. Sementara, jam operasional kantor pengelola pukul 09.00 – 18.00 WIB.

### **2.2.15. Gambaran Bangunan Sejenis**

#### **a. Mal Sarinah, Jakarta**

Mal Sarinah merupakan mal modern pertama di Indonesia yang didirikan pada 17 Agustus 1962 tepatnya pada Jalan M. H. Thamrin, Jakarta. Saat ini Mal Sarinah dikelola oleh BUMN dan dikhususkan sebagai pusat UMKM. Belakangan ini, Mal Sarinah melakukan renovasi besar-besaran dan kembali hadir dengan tema *community mal*.



Gambar 5. Mal Sarinah  
Sumber : <https://sarinah.co.id/>



Gambar 6. Relief Presiden Soekarno pada Mal Sarinah  
Sumber :

<https://www.merdeka.com/foto/jakarta/1418852/20220321190645-relief-peninggalan-bung-karno-di-sarinah-jadi-pusat-perhatian-pengunjung-001-debby-restu-utomo.html>

Sebagai mal, pada lantai 1 terdapat retail, makanan dan minuman, produk premium, dan area *outdoor*. Pada lantai 2 terletak ruang pameran, seni dan kerajinan, makanan dan minuman, dan area *outdoor*. Mal Sarinah memiliki fasilitas yang tidak biasa sebagai daya tarik pengunjungnya, seperti Museum Sarinah, ruang pameran seni dan kerajinan, *amphitheater*, *skydeck*, dan *community gathering*. Di dalam Mal Sarinah juga masih bisa ditemukan eskalator pertama di Indonesia dan relief Presiden Soekarno.

Mal Sarinah yang dikhususkan untuk UMKM memiliki syarat bagi para penyewa *tenant*-nya. Syarat tersebut antara lain produk yang ditawarkan harus berkualitas tinggi dan berciri khas Indonesia, produk juga harus dibuat oleh orang Indonesia. Syarat tersebut digunakan untuk menyeleksi UMKM yang akan berjualan di Mal Sarinah, sehingga UMKM yang berjualan di Mal Sarinah dapat terjamin kualitas produknya. Target pasar Mal Sarinah pun menyesuaikan, yaitu masyarakat menengah hingga menengah atas.

#### b. *Mall of Indonesia*, DKI Jakarta

*Mall of Indonesia* atau yang sering disebut MOI terletak di Kelapa Gading, Jakarta Utara. *Mall of Indonesia* memiliki konsep desain bergaya Eropa, yang meniru gaya klasik Venesia dan gaya Mediteran San Diego. Namun seiring dengan perkembangannya, *Mall of Indonesia* melakukan renovasi besar yang membuat bangunannya lebih berkesan modern.

Pada *Mall of Indonesia* tersedia fasilitas mushola, *nursery room*, layanan valet, toilet difabel, dan tempat mengisi daya. *Mall of Indonesia* telah menjadi tempat dari banyak acara, seperti *travel fair*, festival kuliner, *Hatchlings*, *Winter Wonderland*, *Flea Market*, dan lain-lain.



Gambar 7. Lorong UMKM di *Mall of Indonesia*

Sumber :

<https://money.kompas.com/image/2021/10/19/181242626/segera-daftar-ini-cara-buka-gerai-umkm-di-mall-of-indonesia?page=1>



Gambar 8. Gerai UMKM di *Mall of Indonesia*

Sumber :

<https://www.tribunnews.com/bisnis/2021/10/14/mulai-12-oktober-umkm-bisa-dagang-di-mall-of-indonesia-begini-cara-daftarnya>

Belakangan ini *Mall of Indonesia* mengusung konsep baru dengan mengundang UMKM untuk berjualan di mal secara permanen. Konsep tersebut bertemakan “*outdoor to indoor eclectic borough market*”. Diketahui ada 60 pelaku UMKM yang lolos kurasi ketat untuk berjualan di dalam *Mall of Indonesia*, dengan harapan produk-produk berkualitas yang ditawarkan di *Mall of Indonesia*. UMKM yang ada di *Mall of Indonesia* dibedakan ke dalam 3 area, yaitu : *Jajanan Alley*, *Bloom Arcade*, dan *WearAbouts*. Pada *Mall of Indonesia* menerapkan sistem bagi hasil bagi para *tenant* UMKM. (Untari, 2021)

## 2.3. Gambaran Umum Lokasi

### 2.3.1. Pemilihan Lokasi

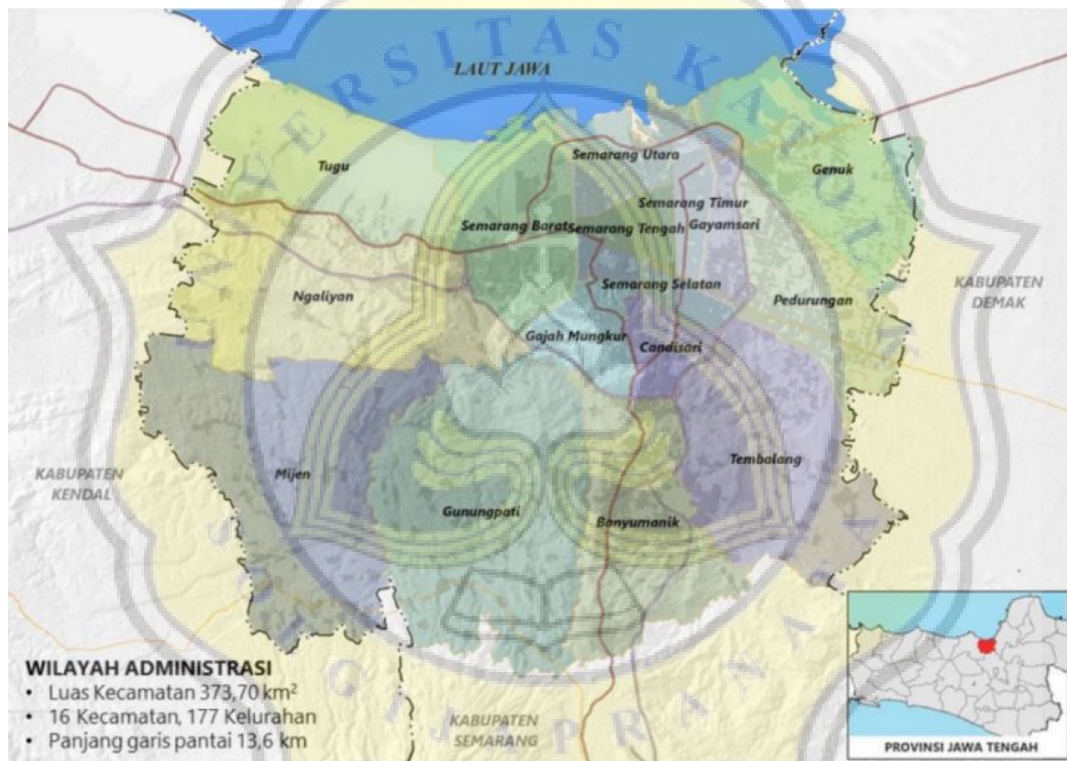
#### a. Kondisi Geografis Kota Semarang

Bangunan Mal UMKM akan berada di Kota Semarang, yang termasuk kota metropolitan dan memiliki luas 373,8 km<sup>2</sup>. Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah. Peran Kota Semarang sebagai ibukota membuat kemajuan Kota Semarang sebagai parameter bagi kemajuan kota-kota lain di Jawa Tengah, tentunya dengan bantuan daerah-daerah sekitarnya. Secara administratif, perbatasan Kota Semarang ada di :

Tabel 2. Batas Kota Semarang

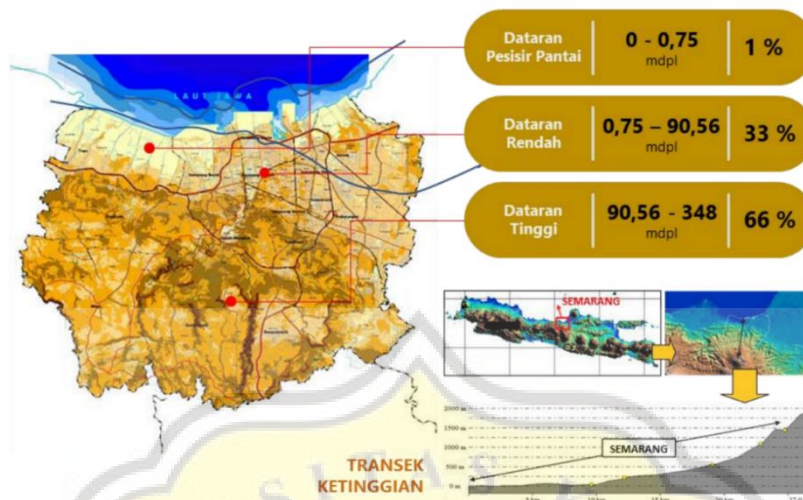
Uraian <i>Description</i>	Batas Wilayah <i>Borderline</i>	
	Letak Lintang <i>Latitude</i>	Keterangan <i>Explanation</i>
1. Sebelah Utara <i>North</i>	6°50" LS	Laut Jawa
2. Sebelah Selatan <i>South</i>	7°10" LS	Kabupaten Semarang
3. Sebelah Barat <i>West</i>	109°50" BT	Kabupaten Kendal
4. Sebelah Timur <i>East</i>	110°35" BT	Kabupaten Demak

Sumber : <https://semarangkota.bps.go.id/statictable/2015/04/23/3/letak-geografis-kota-semarang.html>



Gambar 9. Peta Administrasi Kota Semarang  
Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021

## b. Kondisi Topografi Kota Semarang



Gambar 10. Kondisi Topografi Kota Semarang  
Sumber : Bappeda Kota Semarang, 2021

Kondisi topografi Kota Semarang memiliki berbagai variasi ketinggian wilayah, berikut tabel ketinggian setiap kecamatan di Kota Semarang :

Tabel 3. Ketinggian Wilayah di Semarang

NO	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Tinggi (meter)
1.	Mijen	Mijen	311,0
2.	Gunungpati	Gunungpati	300,0
3.	Banyumanik	Banyumanik	300,0
4.	Gajah Mungkur	Gajahmungkur	150,0
5.	Semarang Selatan	Lamper Kidul	6,0
6.	Candisari	Jatingaleh	2,5
7.	Tembalang	Tembalang	125,0
8.	Pedurungan	Gemah	6,0
9.	Genuk	Gebangsari	2,0
10.	Gayamsari	Gayamsari	3,5
11.	Semarang Timur	Rejosari	2,0
12.	Semarang Utara	Panggung Lor	1,0
13.	Semarang Tengah	Miroto	2,0
14.	Semarang Barat	Karangayu	3,0
15.	Tugu	Tugurejo	1,0
16.	Ngaliyan	Ngaliyan	11,0

Sumber : <http://satudata.semarangkota.go.id/adm/file/20180117121130KotaSemarangDalamAngka2017.pdf>

Menurut Bappeda Kota Semarang, Kota Semarang memiliki daerah pantai, dataran rendah, dan perbukitan. Daerah pantai terletak di bagian utara yang berbatasan

langsung dengan Laut Jawa. Kemiringan pada daerah pantai antara 0-2%. Daerah dataran rendah terletak di bagian tengah dan memiliki kemiringan 2-15%. Daerah perbukitan terletak di bagian selatan dengan kemiringan 15-40% dan di atas 40% di beberapa kawasan.

### c. Kondisi Geologi Kota Semarang

Menurut Robert K. Thaden, dkk (1996) dalam Soedarsono (2012), susunan stratigrafi Kota Semarang adalah :

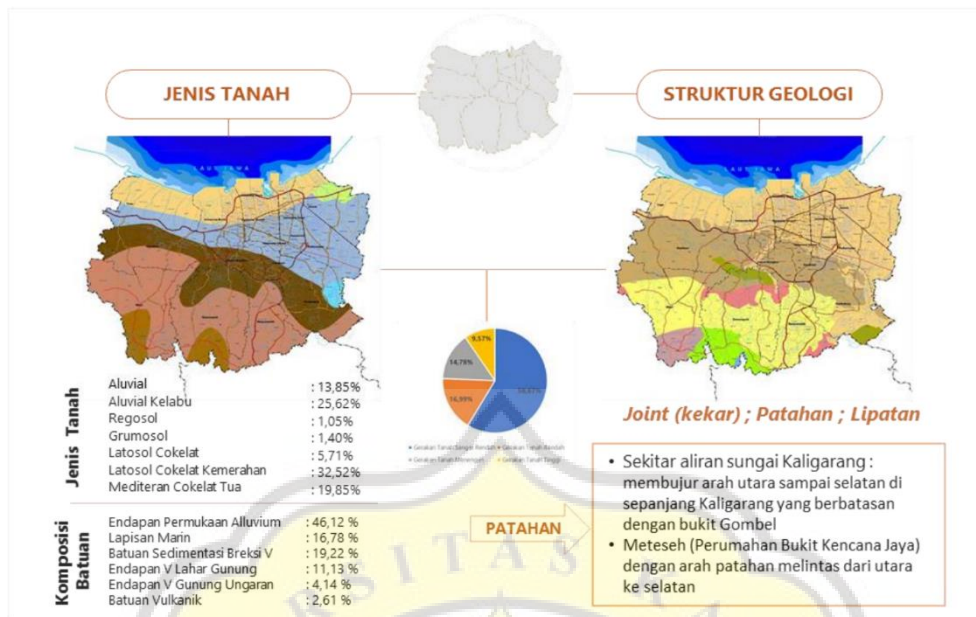
- Aluvium  
Berupa endapan aluvium pantai, sungai, dan danau. Endapan pantailitologi terdiri dari lempung, lanau, pasir, dan campuran dengan tebal 50 m atau lebih. Endapan sungai dan danau terdiri dari kerikil, kerakal, pasir, dan lanau dengan tebal 1-3 m. Bongkahan batunya tersusun dar andesit, batu lempung, dan batu pasir.
- Batuan Api Gajah Mungkur  
Berupa batuan lava andesit berwarna abu-abu kehitaman, butir halus, holokristalin, dengan komposisi felspar, hornblende, dan augit.
- Batuan Gunung Api Kali Gesik  
Berupa batuan lava basalt warna abu-abu kehitaman, halus, dengan komposisi mineral terdiri dari felspar, olovin, dan augit.
- Formasi Jongkong  
Berupa breksi andesit hornblende augit dan aliran lava. Breksi andesit berwarna coklat kehitaman, komponennya berukuran 1-50 cm. Bentuk dari abreksi andesit yaitu menyudut-membundar, tanggung dengan masa dasar tufaan, porositas sedang, kompak, dan keras. Aliran lava berwarna abu-abu tua, berbutir halus, berstruktur vesikuler.
- Formasi Damar  
Batuan yang terdiri dari batu pasir tufaan, konglomerat, dan breksi vulkanik. Masing-masing batuan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :
  - Batu pasir tufaan berwarna kuning kecokelatan, berbutir halus-kasar, komposisinya berupa mineral mafik, felspar, dan kuarsa dengan masa dasar tufaan, dan porositas sedang keras.



- Konglomerat berwarna kuning kecokelatan hingga kehitaman, komponen penyusun terdiri dari andesit, basalt, batu apung, dengan ukuran 0,5-5 cm, berbentuk bundar tanggung hingga bundar sempurna, dan agak rapuh.
- Breksi vulkanik berwarna abu-abu kehitaman, komponen penyusun terdiri dari andesit dan basalt, berukuran 1-20 cm, berbentuk menyudut-membundar tanggung, dan agak keras.
- Formasi Kali Getas  
Batuan yang terdiri dari breksi dan lahar dengan sisipan lava serta tufa halus sampai kasar. Bagian bawahnya ditemukan batu lempung mengandung moluska dan batu pasir tufaan.
- Formasi Kalibeng  
Batuan yang terdiri dari napal, batu pasir tufaan, dan batu gamping. Napal memiliki warna abu-abu kehijauan hingga kehitaman, mengandung karbon. Batu pasir tufaan berwarna kuning kehitaman, halus-kasar, porositas sedang, dan agak keras.
- Formasi Kerek  
Batuan yang berupa perselingan batu lempung, napal, batu pasir tufaan, konglomerat, breksi vulkanik, dan batu gamping. Batu lempung berwarna kelabu tua-tua, sebagian bersisipan dengan batu lanau, dan mengandung fosil foram, moluska, serta koloni koral. Konglomerat yang berupa lapisan tipis ada pada batu lempung di Kali Kripik dan di dalam batu pasir. Batu gamping berupa kristalin dan pasiran, serta mempunyai ketebalan lebih dari 400 m.



Gambar 11. Peta Geologi Kota Semarang  
Sumber : Robert K. Thaden, dkk (1996) dalam Soedarsono (2012)

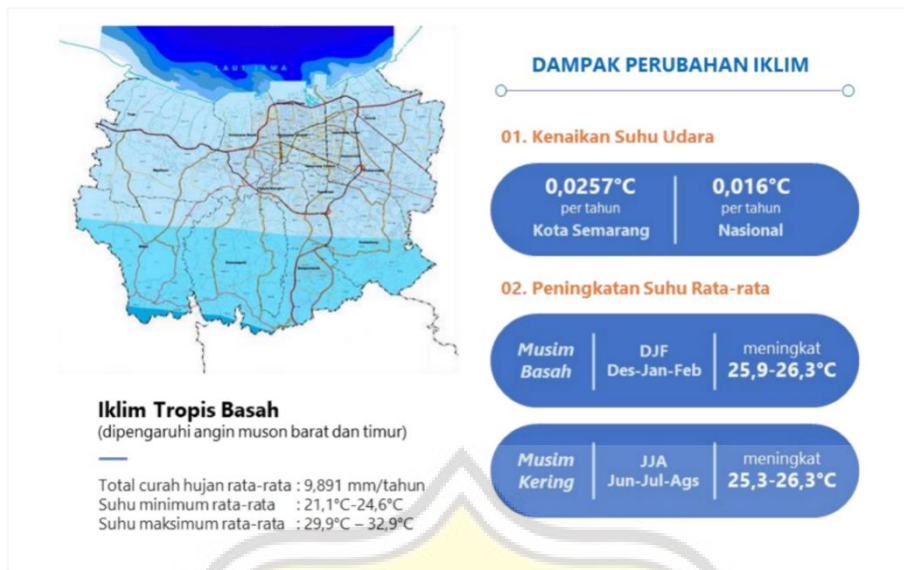


Gambar 12. Persentase Jenis Tanah Kota Semarang  
Sumber : Bappeda Kota Semarang, 2021

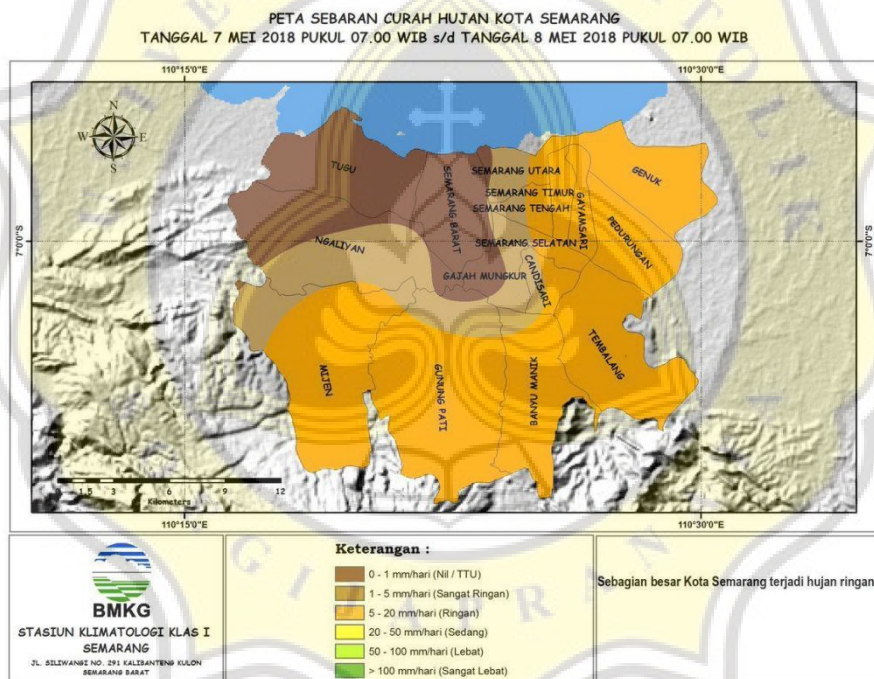
#### d. Kondisi Iklim Kota Semarang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 6 tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2021-2026 iklim di Kota Semarang dipengaruhi oleh musim kemarau dan penghujan. Musim hujan terjadi pada bulan November hingga Mei dimana angin bertiup dari arah Utara Barat Laut. Curah hujan pada periode tahun ini mencapai 80%. Kondisi iklim Kota Semarang dipengaruhi oleh perubahan arah angin.

Kota Semarang menunjukkan perubahan suhu minimum rata-rata dari 29,2°C berubah menjadi 27,6°C dan perubahan suhu maksimum rata-rata dari 30,0°C berubah menjadi 34,8°C. Kelembapan relatif bulanan rata-rata juga berubah-ubah dari maksimum 85,64% dan minimum 66,93%. Kecepatan angin juga berubah-ubah dari 3,19 knot sampai 1,68 knot. Lama penyinaran matahari juga bervariasi dari 7,55 jam di bulan Juli dan 4,04 jam pada bulan Desember.

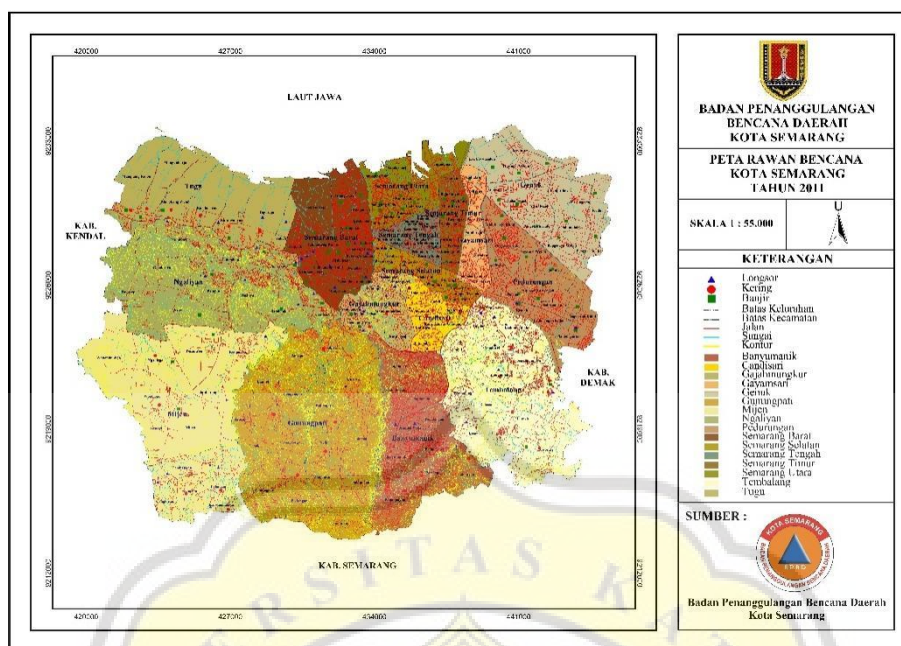


Gambar 13. Perubahan Suhu Kota Semarang  
Sumber : Bappeda Kota Semarang, 2020



Gambar 14. Peta Sebaran Curah Hujan Kota Semarang  
Sumber : <http://iklimjateng.info/index.php/19-info-harian/40-peta-distribusi-curah-hujan-harian-kota-semarang>

e. Kebencanaan Kota Semarang



Gambar 15. Peta Rawan Bencana Kota Semarang

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/peta-rawan-bencana-2011>

Berdasarkan Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Semarang, Kota Semarang rawan oleh beberapa bencana pada daerah tertentu, yaitu :

a. Daerah Rawan Longsor

Tabel 4. Daerah Rawan Longsor di Kota Semarang

Kecamatan	Keluarahan
Gajahmungkur	Lemponsari, Bendungan, Gajahmungkur, Petompon, Bendan Duwur, Bendan Ngisor
Gunungpati	Sukorejo, Sadeng, Sekaran
Candisari	Candi, Jatingaleh, Jomblang, Tegalsari, Wonotingal, Karanganyar Gunung
Ngaliyan	Kalipancur, Purwoyoso, Wonosari, Bambankerep, Beringin, Ngalian
Tugu	Mangkang Wetan, Mangunharjo
Tembalang	Meteseh, Tandang, Bulusan, Jangli
Semarang Selatan	Mugassari, Randusari
Semarang Barat	Ngeplak Simongan, Krapyak, Gisikdrono, Bongsari
Banyumanik	Ngesrep, Tinjomoyo, Sronдол Kulon, Puduk Payung

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>

b. Daerah Rawan Kebakaran

Tabel 5. Daerah Rawan Kebakaran di Kota Semarang

Kecamatan	Keluarahan
Gajahmungkur	Lemponsari, Petompon
Gunungpati	Sukorejo, Sadeng, Sekaran

Candisari	Candi, Jatingaleh, Jomblang, Tegalsari, Wonotingal, Karanganyar Gunung
Ngaliyan	Kalipancur, Purwoyoso, Bambangkerp
Tugu	Mangkang Wetan, Mangunharjo
Tembalang	Meteseh, Tandang, Bulusan, Jangli
Semarang Selatan	Mugassari, Randusari
Semarang Barat	Ngemplak Simongan, Krapyak, Gisikdrono, Bongsari
Banyumanik	Ngesrep, Tinjomoyo, Srandol Kulon

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>

c. Daerah Rawan Angin Puting Beliung

Tabel 6. Daerah Rawan Angin Puting Beliung di Kota Semarang

Kecamatan	Keluarahan
Gunungpati	Sukorejo
Candisari	Jomblang
Gayamsari	Tambakrejo, Sawah Besar, Kaligawe
Genuk	Penggaron Lor, Trimulyo, Terboyo Wetan, Sembungharjo, Muktiharjo Lor, Terboyo Kulon, Gebangsari
Ngaliyan	Kalipancur, Purwoyoso, Bambangkerp
Tugu	Mangkang Wetan, Mangunharjo, Mangkang Kulon
Tembalang	Sambiroto, Sendangmulyo, Rowosari, Bulusan, Kedungmundu
Semarang Utara	Bandarharjo, Panggung Lor, Tanjung Mas, Plombokan, Purwosari, Panggung Kidul, Dadapsari, Bulu Lor
Semarang Barat	Ngemplak Simongan, Kembangarum, Tawang Mas
Semarang Timur	Kemijen, Rejomulyo

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>

d. Daerah Rawan Banjir

Tabel 7. Daerah Rawan Banjir di Kota Semarang

Kecamatan	Keluarahan
Semarang Utara	Bandarharjo, Purwosari, Panggung Lor, Panggung Kidul, Tanjung Mas, Dadapsari, Bulu Lor, Plombokan
Semarang Barat	Tambakharjo, Karangayu, Kembangarum, Tawangmas, Tawang Mas, Krobokan, Ngemplak Simongan
Semarang Timur	Kemijen, Rejomulyo, Rejosari, Bugangan, Mlatiharjo
Tugu	Mangkang Wetan, Tugurejo, Mangkang Kulon, Mangun Harjo
Candisari	Jomblang
Gunungpati	Sukorejo

Gayamsari	Tambakrejo, Kaligawe, Sawah Besar, Siwalan
Pedurungan	Tlogosari Kulon, Kalicari, Muktiharjo Kidul, Gemah, Pedurungan Kidul
Tembalang	Rowosari, Sendangmulyo, Bulusan, Sambiroto, Kedungmundu, Meteseh
Genuk	Penggaron Lor, Sembungharjo, Trimulyo, Muktiharjo Lor, Terboyo Wetan, Terboyo Kulon, Gebangsari, Karangroto, Banjardowo, Genuksari

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>

e. Daerah Rawan Kekeringan

Tabel 8. Daerah Rawan Kekeringan di Kota Semarang

Kecamatan	Keluarahan
Mijen	Karangmalang, Polaman Wonolopo, Ngadirgo, Bubakan
Banyumanik	Pudak Payung, Gedawang, Jabungan
Candisari	Jomblang, Candi, Wonotingal
Tugu	Jerakah, Tugurejo, Karanganyar, Randugarut, Mangkang Wetan, Mangunharjo
Gunungpati	Sukorejo, Kandri, Nongko Sawit, Kali Segoro, Gunungpati
Tembalang	Meteseh, Mangunharjo, Rowosari

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>

f. Sistem Pergerakan Kota Semarang

Lokasi Semarang merupakan lokasi yang strategis untuk menjadi koridor pembangunan di Jawa Tengah. Kota Semarang juga memiliki fasilitas transportasi Pelabuhan Tanjung Emas, Bandar Udara Internasional Ahmad Yani, Terminal Terboyo, Stasiun Kereta Api Tawang, dan Stasiun Kereta Api Poncol. Di dalam Kota Semarang juga memiliki jalan tol yang memiliki pintu keluar/masuk di Jatingaleh, Srandol, Krapyak, Gayamsari, Kaligawe, Muktiharjo, Tembalang. Jalan Tol di Semarang juga terhubung ke Brebes, Ungaran, Demak, Kudus, Solo, dan Jakarta. Pemerintah Kota Semarang juga menyediakan transportasi umum dengan jangkauan yang luas dan telah melayani sekitar 10 juta penduduk.

m. Pemanfaatan Tata Ruang Kawasan

Wilayah Kota Semarang terbagi menjadi beberapa BWK (Bagian Wilayah Kota) dalam pengembangannya, berikut pengelompokan BWK Kota Semarang beserta fungsinya sesuai Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 5 tahun 2021 :

Tabel 9. Fungsi BWK di Kota Semarang

<b>BWK</b>	<b>Lingkup</b>	<b>Fungsi Utama</b>
BWK I	–Kecamatan Semarang Tengah –Kecamatan Semarang Timur –Kecamatan Semarang Selatan	–Perdagangan dan jasa berskala internasional –Pusat pemerintahan Provinsi –Pusat pemerintahan Kota
BWK II	–Kecamatan Candisari –Kecamatan Gajahmungkur	–Pusat pendidikan kepolisian –Pusat olahraga
BWK III	–Kecamatan Semarang Barat –Kecamatan Semarang Utara	–Transportasi laut –Transportasi udara –Kantor pelayanan pemerintahan provinsi
BWK IV	–Kecamatan Genuk	–Industri
BWK V	–Kecamatan Gayamsari –Kecamatan Pedurungan	–Perdagangan dan jasa –Jasa pertemuan dan pameran
BWK VI	–Kecamatan Tembalang	–Pendidikan tinggi
BWK VII	–Kecamatan Banyumanik	–Perkantoran militer –Perdagangan dan jasa
BWK VIII	–Kecamatan Gunungpati	–Pendidikan tinggi –Paru-paru kota
BWK IX	–Kecamatan Mijen	–Kantor pelayanan pemerintahan kota –Paru-paru kota
BWK X	–Kecamatan Ngaliyan –Kecamatan Tugu	–Perdagangan dan jasa –Industri

Sumber : Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 5 tahun 2021

#### n. Alternatif Lokasi

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah pada subbab sebelumnya, maka dipilih lokasi dengan peruntukan perdagangan dan jasa. Berikut alternatif lokasi tapak yaitu :

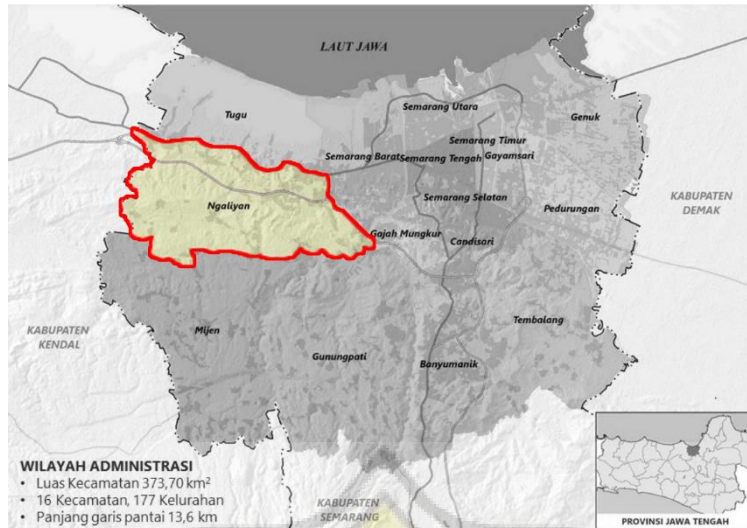
- Alternatif Lokasi 1

Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah

GSB : 29 meter

KDB : 60%

KLB : 2,4



Gambar 16. Kecamatan Ngaliyan

Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021 dan Pengembangan Penulis  
Kelebihan :

1. Kelurahan Ngaliyan dilalui Jl. Prof. Hamka merupakan jalan arteri sekunder
2. Termasuk daerah dataran tinggi
3. Berpotensi terkena dampak keramaian perkembangan kota satelit BSB
4. Masih jarang terdapat pusat perbelanjaan

Kekurangan :

1. Kelurahan Ngaliyan tergolong rawan longsor
2. Jl. Prof. Hamka mulai mengalami kemacetan di jam-jam sibuk

– Alternatif Lokasi 2

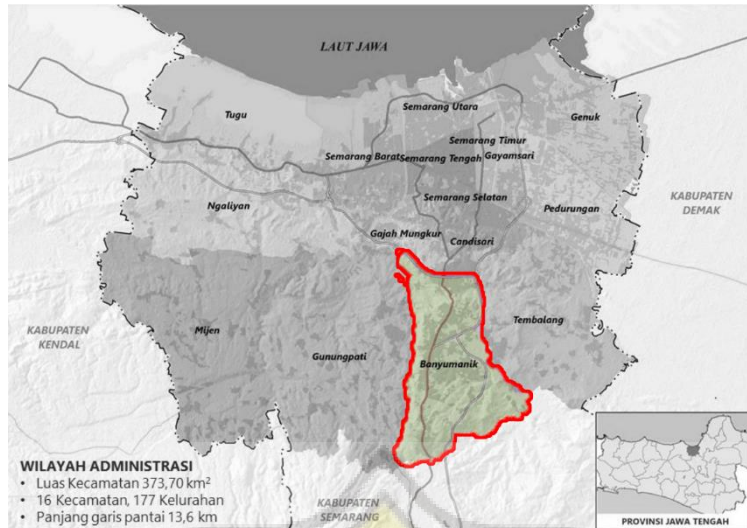
Kelurahan Sronдол Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah

GSB : 32 meter

KDB : 60%

KLB : 2,4





Gambar 17. Kecamatan Banyumanik

Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021 dan Pengembangan Penulis  
Kelebihan :

1. Kecamatan Banyumanik dilalui Jl. Setia Budi merupakan jalan arteri primer
2. Termasuk daerah dataran tinggi

Kekurangan :

1. Kelurahan Spondol Kulon tergolong rawan longsor
2. Kelurahan Spondol Kulon tergolong rawan kebakaran
3. Sering terjadi kemacetan pada jam-jam sibuk di Jalan Setia Budi
4. Sudah banyak pusat perbelanjaan dan adanya UMKM Centre

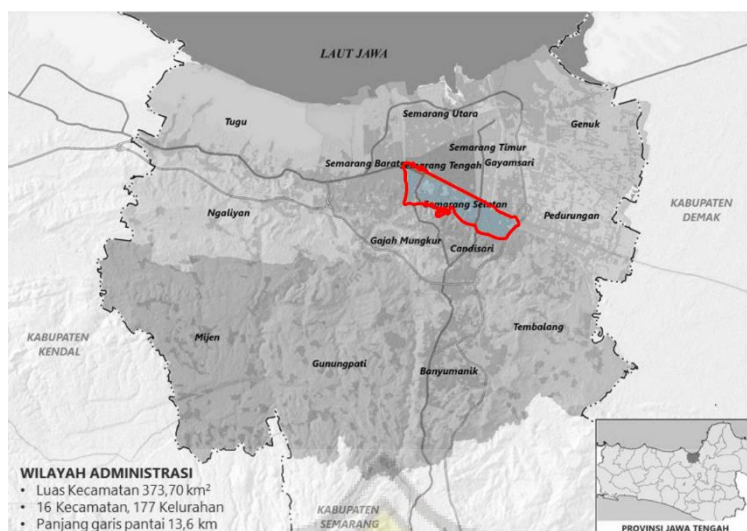
– Alternatif Lokasi 3

Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah

GSB : 39 meter

KDB : 60%

KLB : 3,0



Gambar 18. Kecamatan Semarang Selatan

Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021 dan Pengembangan Penulis  
Kelebihan :

1. Kelurahan Barusari dilalui Jl. Dr. Sutomo merupakan jalan arteri sekunder
2. Dekat dengan pusat kota

Kekurangan :

1. Termasuk daerah dataran rendah
2. Dekat dengan pusat perbelanjaan
3. Kepadatan penduduk yang tinggi sehingga rendah ruang terbuka hijau

#### Lokasi Terpilih : Kecamatan Ngaliyan

Berdasarkan kelebihan dan kekurangan dari ketiga alternatif lokasi tersebut, maka lokasi yang paling potensial untuk bangunan mal ada pada Jl. Prof. Hamka, Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah.

### 2.3.2. Gambaran Umum Lokasi

#### a. Karakteristik Bangunan

Pada Kecamatan Ngaliyan terdapat 141.727 jiwa dengan kepadatan penduduk 3.297 per km<sup>2</sup> berdasarkan Hasil Sensus Penduduk (September) 2020 dalam Katalog Kecamatan Ngaliyan dalam Angka.

Tabel 10. Hasil Sensus Penduduk Kota Semarang (September) 2020

Kecamatan	Gender		Total
	Perempuan	Laki-Laki	
Ngaliyan	71.127	70.600	141.727
Tugu	16.365	16.457	32.822
Semarang Barat	75.749	73.130	148.879

Semarang Tengah	28.691	26.373	55.064
Semarang Utara	59.554	58.051	117.605
Semarang Timur	34.121	32.181	66.302
Gayamsari	35.349	34.912	70.261
Genuk	61.426	61.884	123.310
Pedurungan	97.360	95.791	193.151
Tembalang	95.227	94.453	189.680
Candisari	38.224	37.232	75.456
Semarang Selatan	31.862	30.168	62.030
Gajah Mungkur	28.640	27.592	56.232
Banyumanik	72.002	70.074	142.076
Gunungpati	49.000	49.023	98.023
Mijen	40.386	40.520	80.906
<b>Kota Semarang</b>	<b>835.083</b>	<b>818.441</b>	<b>1.653.524</b>

Sumber : <https://semarangkota.bps.go.id/statictable/2021/07/27/209/jumlah-penduduk-dan-rasio-jenis-kelamin-menurut-kecamatan-di-kota-semarang-2020.html>

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 6 tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah tahun 2021-2026 Kecamatan Ngaliyan termasuk dalam salah satu kecamatan yang memiliki 0% luas permukiman kumuh di Kota Semarang.

Kecamatan Ngaliyan memiliki berbagai fasilitas sosial dan fasilitas umum. Banyak bangunan yang berfungsi sebagai fasilitas pendidikan, permukiman, komersial, perkantoran, rekreasi, SPBU, halte, industri, peribadatan, kesehatan. Gaya arsitektur pada sebagian besar bangunannya berbentuk bangunan konvensional. Ada pula beberapa perumahan yang menerapkan tema tertentu pada bangunannya, salah satu contohnya gaya klasik modern.

Pada Kecamatan Ngaliyan yang menjadi tujuan untuk kawasan bermukiman adalah Kelurahan Wonosari, Podorejo, Purwoyoso, Gondoriyo, Wates, Beringin, Ngaliyan, Tambakaji, Bamban Kerep, dan Kalipancur karena kelurahan tersebut ada pada kawasan budidaya dan bukan kawasan rawan bencana (Dewi & Sunaryo, 2013).

Berdasarkan analisis yang dilakukan oleh Dewi & Sunaryo (2013) tentang kesesuaian lahan permukiman bagi masyarakat menengah ke atas berada di Kelurahan Ngaliyan dan Beringin. Pada Kelurahan Ngaliyan terdapat 2,67% dari luas wilayah sebesar 562,772 Ha dimanfaatkan untuk pembangunan permukiman masyarakat menengah atas. Sedangkan pada Kelurahan Beringin terdapat 5,42% dari luas wilayah sebesar 298,715 Ha dimanfaatkan untuk pembangunan permukiman masyarakat menengah atas.

## b. Karakteristik Jalan dan Transportasi

Menurut Perda 15 Tahun 2004, pada Kecamatan Ngaliyan sistem jaringan transportasi terbagi menjadi fungsi jaringan jalan dan fasilitas transportasi. Fungsi jaringan jalan terdiri dari jalan arteri primer, arteri sekunder, kolektor primer, kolektor sekunder, lokal primer, dan lokal sekunder. Sedangkan fasilitas transportasi yang ada berupa persimpangan jalan dengan *traffic light*, *over pass* dan *under pass*, dan terminal tipe C.

## c. Karakteristik Iklim



Gambar 19. Curah Hujan di Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis  
Berdasarkan peta curah hujan, Kecamatan Ngaliyan mengalami curah hujan yang berbeda di dalam kawasannya. Ada kawasan yang menerima curah hujan sebanyak 1220-1294 (bagian berwarna hijau) dan ada pula kawasan yang menerima curah hujan sebanyak 1433-1596 (bagian berwarna kuning).

#### d. Karakteristik Lanskap



Gambar 20. Geologi di Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis Berdasarkan peta geologi, pada Kecamatan Ngaliyan tersusun oleh formasi damar, alluvium, dan formasi kaligetatas. Selain itu, terdapat bagian dari Kecamatan Ngaliyan yang dilalui garis sesar.



Gambar 21. Jenis Tanah di Kecamatan Ngaliyan

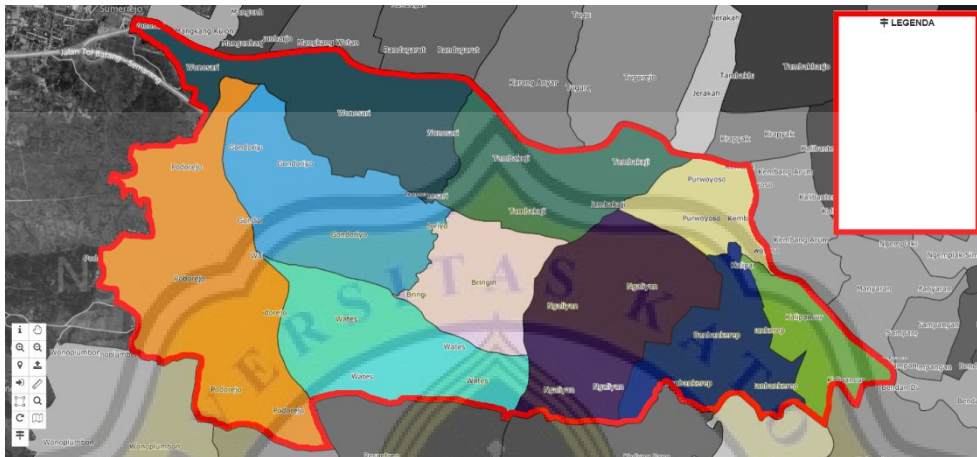
Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis Berdasarkan peta jenis tanah, pada Kecamatan Ngaliyan tersusun oleh 3 jenis tanah yang berupa asosiasi aluvial kelabu, mediteran coklat tua, dan latosol coklat kemerahan.

#### e. Peraturan yang Berlaku

Secara geografi Kecamatan Ngaliyan memiliki wilayah seluas 37,99 km<sup>2</sup>. Kecamatan Ngaliyan terdiri dari 10 kelurahan, yaitu Podorejo, Wates, Bringin, Ngaliyan, Bambankerep, Kalipancur, Purwoyoso, Tambakaji, Gondoriyo, dan Wonosari.

Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu dari 16 kecamatan yang berada di Kota Semarang. Secara administratif batas-batas dari Kecamatan Ngaliyan yaitu :

- Sebelah Utara : Kecamatan Tugu
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Sebelah Selatan : Kecamatan Mijen
- Sebelah Timur : Kecamatan Semarang Barat

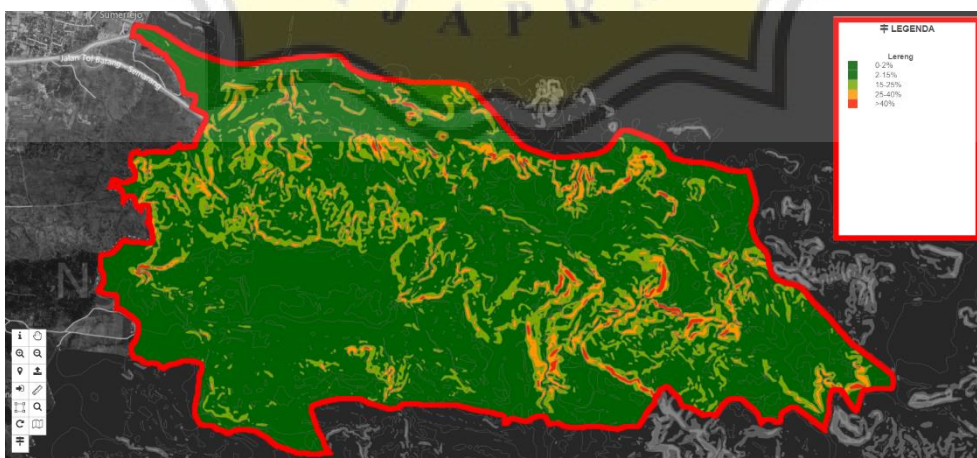


Gambar 22. Batas Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis Pada Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 6 tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah tahun 2021-2026 Kecamatan Ngaliyan telah ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Pariwisata Kota.

#### f. Kondisi Topografi

Kecamatan Ngaliyan termasuk wilayah yang tergolong dalam kategori lereng II dengan persentase kelerengan 2-5%. Ketinggian wilayah Kecamatan Ngaliyan adalah 11 meter di atas permukaan laut.



Gambar 23. Kelerengan di Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis

Berdasarkan peta kelerengan, Kecamatan Ngaliyan memiliki tingkat kelerengan yang sangat variatif. Kecamatan Ngaliyan di dominasi oleh tingkat kelerengan 2-15% dan ada beberapa kawasan dengan kelerengan mencapai >40%.

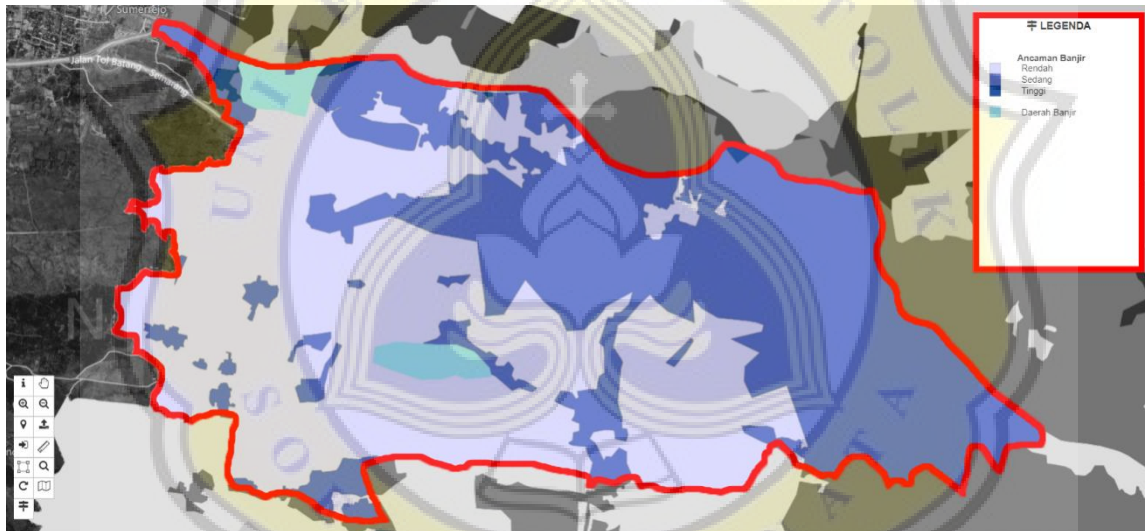
**g. Kondisi Kebencanaan**

Berdasarkan Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Semarang, Kecamatan Ngaliyan rawan terhadap beberapa bencana, yaitu :

Tabel 11. Kondisi Kebencanaan di Kecamatan Ngaliyan

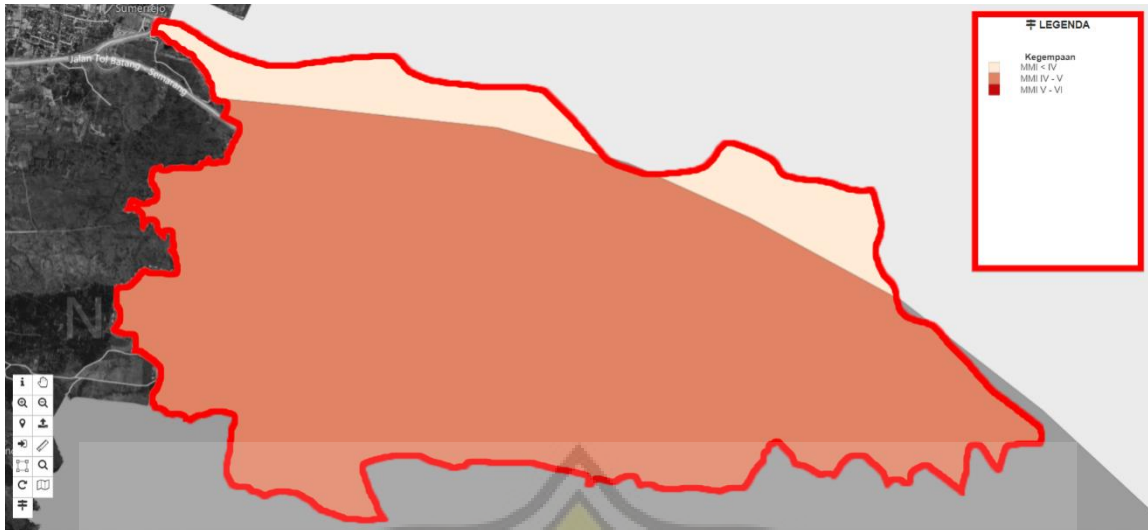
Kecamatan	Kelurahan	Rawan Bencana
Ngaliyan	Kalipancur, Purwoyoso, Wonosari, Bambankerep, Beringin, Ngalian	Longsor
	Kalipancur, Purwoyoso, Bambankerep	Kebakaran
	Kalipancur, Purwoyoso, Bambankerep	Angin puting beliung

Sumber : <http://bpbd.semarangkota.go.id/pages/daerah-rawan-bencana>



Gambar 24. Ancaman Banjir di Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang> dan Pengembangan Penulis Berdasar peta banjir, Kecamatan Ngaliyan di dominasi oleh daerah dengan tingkatan banjir rendah hingga sedang. Adapun beberapa kawasan yang tergolong daerah banjir.



Gambar 25. Kegempaan di Kecamatan Ngaliyan

Sumber : <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang>

Berdasarkan peta kegempaan, sebagian besar Kecamatan Ngaliyan rawan gempa kategori IV-V MMI dan sisanya rawan gempa kategori < IV MMI. Ciri-ciri gempa kategori IV-V MMI adalah getaran gempa dirasakan oleh banyak orang jika berada di dalam rumah, benda-benda berjatuh hingga terpelanting, barang ukuran besar bergoyang, pintu dan jendela berderik, serta dinding berbunyi.