

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

Judul Konsep Perancangan Arsitektur ini Perancangan *Biophilic Mall* Di Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang.

Adapun penjabaran dari judul tersebut adalah sebagai berikut.

Perancangan : Perancangan merupakan proses merencanakan dan mengembangkan konsep desain arsitektur secara sistematis mulai dari analisis kebutuhan hingga menghasilkan rancangan yang sesuai dengan fungsi, kebutuhan pengguna, dan kondisi lingkungan. Dalam tugas akhir ini, perancangan bertujuan menghasilkan konsep pusat komersial yang mampu menghadirkan ruang yang nyaman, sehat, dan berkelanjutan. Menurut (Keneth & Yuono, 2022) proses perancangan arsitektur meliputi tahap analisis, pengembangan konsep, serta evaluasi desain untuk menghasilkan solusi ruang yang sesuai dengan kebutuhan pengguna.

Biophilic : *Biophilic* berasal dari istilah *biophilia* yang berarti kecenderungan alami manusia untuk terhubung dengan alam. Dalam arsitektur, konsep ini berkembang menjadi *biophilic design*, yaitu pendekatan desain yang mengintegrasikan unsur alam seperti vegetasi, cahaya alami, ventilasi, dan elemen air ke dalam bangunan. Penerapan desain *biophilic* diketahui dapat meningkatkan kenyamanan ruang, kesehatan, serta kesejahteraan pengguna bangunan (Aditya Pratama Putra & Elviana, 2024). Selain itu, integrasi elemen alam dalam ruang juga berperan dalam menciptakan kualitas lingkungan yang mendukung kesehatan fisik dan psikologis pengguna.

Mall : Mall merupakan bangunan komersial yang memudahkan berbagai aktivitas perdagangan dan jasa seperti ritel, restoran, serta hiburan dalam satu kawasan bangunan yang terintegrasi. Mall tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai ruang publik yang mendukung aktivitas rekreasi dan interaksi sosial masyarakat. Menurut (Weol et al., 2023), pusat perbelanjaan modern dirancang untuk memenuhi kebutuhan belanja sekaligus menjadi fasilitas rekreasi dan aktivitas sosial bagi masyarakat perkotaan.

(BSB) Semarang : Bukit Semarang Baru (BSB) City merupakan kawasan pengembangan kota baru yang terletak di Kecamatan Mijen, Kota Semarang. Kawasan ini dikembangkan sebagai kota mandiri yang mengintegrasikan berbagai fungsi seperti hunian, komersial, pendidikan, serta fasilitas rekreasi dalam satu kawasan terpadu. BSB City memiliki luas pengembangan sekitar ± 1.000 hektar dan berada di wilayah perbukitan sehingga memiliki lingkungan yang relatif lebih hijau dan nyaman dibandingkan kawasan pusat kota.

Maka pengertian judul secara keseluruhan **Perancangan *Biophilic Mall* di Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang** adalah perancangan fasilitas komersial yang menerapkan pendekatan *biophilic design* melalui integrasi elemen alam ke dalam bangunan. Perancangan ini tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan, tetapi juga menghadirkan ruang publik yang nyaman, sehat, serta mampu mendukung kesejahteraan kesehatan pengguna melalui kualitas ruang yang lebih baik dan terhubung dengan lingkungan alami.

1.2 Latar Belakang

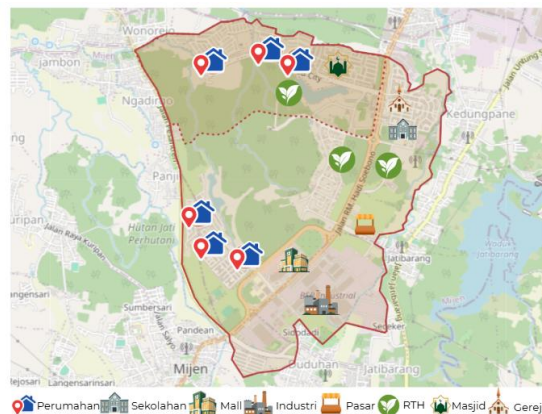
1.2.1 Perkembangan Kota Semarang dan Kebutuhan Fasilitas Komersial

Kota Semarang merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia yang terus mengalami perkembangan pesat dalam berbagai sektor pembangunan, khususnya pada bidang permukiman, perdagangan, jasa, serta infrastruktur

perkotaan. Sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang memiliki peran strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi, pemerintah, pendidikan, serta perdagangan yang melayani wilayah regional maupun nasional. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan meningkatnya aktivitas ekonomi, kebutuhan terhadap fasilitas komersial serta ruang publik yang berkualitas juga semakin meningkat (*BPS Kota Semarang, 2023*).

Perkembangan kota yang pesat sering kali diiringi dengan meningkatnya kepadatan bangunan serta berkurangnya ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan. Kondisi tersebut dapat berdampak pada menurunnya kualitas lingkungan, meningkatnya suhu udara perkotaan (*urban heat island*), serta berkurangnya ruang bagi masyarakat untuk melakukan aktivitas rekreasi dan relaksasi. Oleh karena itu, dalam perencanaan dan perancangan fasilitas komersial saat ini diperlukan pendekatan desain yang tidak hanya berorientasi pada fungsi ekonomi, tetapi juga memperhatikan aspek kesehatan, kenyamanan, serta berkelanjutan lingkungan.

1.2.2 Perkembangan Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB City)



Gambar 1. 1 Masterplan Kawasan BSB City di Kota Semarang
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Salah satu kawasan yang mengalami perkembangan cukup pesat di Kota Semarang adalah kawasan Bukit Semarang Baru (BSB City) yang terletak di Kecamatan Mijen. Kawasan ini merupakan salah satu kawasan pengembangan kota baru yang dirancang sebagai kawasan terpadu dengan konsep *mixed-use development* yang menggabungkan fungsi hunian, komersial, pendidikan, serta ruang terbuka hijau dalam satu kawasan terencana. BSB City memiliki luas

pengembangan sekitar 1.000 hektar dan dikembangkan oleh PT Karyadeka Alami Lestari sejak awal tahun 2000 (BSB City, 2024).

Seiring dengan perkembangan kawasan tersebut, BSB City saat ini telah memiliki berbagai fasilitas pendukung yang cukup lengkap, mulai dari kawasan hunian, pusat perbelanjaan, fasilitas pendidikan, area kuliner, hingga ruang terbuka hijau yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk berbagai aktivitas. Keberadaan fasilitas tersebut menjadikan kawasan BSB City berkembang menjadi salah satu pertumbuhan baru di bagian barat Kota Semarang. Selain itu, Kawasan BSB City juga berada pada wilayah pengembangan Kota Semarang bagian barat yang diproyeksikan sebagai pusat pertumbuhan baru kota, sehingga memiliki potensi besar dalam pengembangan berbagai fasilitas komersial dan ruang publik yang mampu mendukung aktivitas masyarakat (BSB City, 2024).

1.2.3 Potensi dan Kondisi Lingkungan Kawasan BSB City



Gambar 1.2 Kondisi Eksisting Uptown Mall BSB City Semarang
Sumber: <https://shorturl.at/jAOWn>

Keberadaan Uptown Mall BSB City menjadi salah satu fasilitas komersial yang telah hadir dan berkembang di kawasan ini sebagai pusat perbelanjaan sekaligus ruang aktivitas masyarakat. Mall ini dikelola oleh PT Urban Pilar Milenial sebagai anak perusahaan dari PT Karyadeka Alam Lestari selaku pengembang kawasan BSB City, dan telah resmi beroperasi sejak 30 Juni 2023. Bangunan mall ini berdiri di atas lahan seluas 19.000 m² dengan susunan tiga lantai, yaitu *Ground Floor* (GF), *Upper Ground* (UG), dan *Lower Ground* (LG), serta memiliki kawasan terbuka bernama Uptown Plaza yang terintegrasi dengan *Compound Space*, sebuah area kuliner dan komunitas yang terdiri dari delapan unit bangunan. Berbagai aktivitas dapat dijumpai di mall ini, mulai dari berbelanja di gerai seperti Matahari

Department Store, menikmati kuliner di beragam *tenant*, menonton film di bioskop Cinema XXI, hingga bersantai di area hijau terbuka yang dikenal dengan nama *Greenspine* (DKPD, 2026)

Meskipun Uptown Mall BSB City telah mengadopsi konsep ruang terbuka, penerapan elemen alam masih terbatas dan belum terintegrasi secara menyeluruh dalam desain bangunan, seperti vegetasi aktif dalam ruang, pencahayaan alami yang optimal, serta kebutuhan ruang dalam dan luar yang belum dimanfaatkan secara maksimal. Di sisi lain, potensi lingkungan kawasan BSB City yang berada di area perbukitan dengan kualitas udara yang lebih baik dan kondisi yang masih hijau juga belum sepenuhnya dimanfaatkan sebagai bagian dari konsep desain fasilitas komersial kondisi tersebut menunjukkan adanya kebutuhan akan fasilitas komersial yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berbelanja, tetapi juga mampu menghadirkan kualitas ruang yang lebih nyaman, sehat, dan terintegrasi dengan alam melalui pendekatan *biophilic design*



Gambar 1.2 Kondisi Eksisting Perumahan BSB City Semarang
Sumber: <https://jateng.tribunnews.com>

Tidak hanya itu, kawasan BSB City juga memiliki berbagai fasilitas pengunjung lainnya seperti area kuliner, pusat kegiatan masyarakat, serta ruang terbuka hijau yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk melakukan aktivitas sosial, rekreasi, maupun olahraga.



Gambar 1.3 Area Kuliner dan Ruang Rekreasi di BSB City Semarang
Sumber: Google Maps

Salah satu keunggulan kawasan BSB City dibandingkan kawasan pusat Kota Semarang adalah kondisi lingkungannya yang relatif lebih hijau dan memiliki kualitas udara yang lebih baik. Hal ini disebabkan kawasan tersebut berada pada wilayah perbukitan dengan topografi yang bervariasi serta masih memiliki vegetasi yang cukup banyak (*PT Karyadeka Alam Lestari*, n.d.).



Gambar 1.4 Tampilan RTH Kawasan BSB City Semarang
Sumber: <https://jateng.tribunnews.com>

Dari segi kondisi iklim, Kota Semarang memiliki iklim tropis dengan suhu rata-rata berkisar antara 24C hingga 32C sepanjang tahun serta tingkat kelembaban udara yang cukup tinggi (*BPS Kota Semarang*, 2023). Intensitas penyinaran matahari yang tinggi serta potensi angin alami yang cukup baik di kawasan perbukitan memberikan peluang dalam penerapan konsep desain bangunan yang di manfaatkan pencahayaan alami, ventilasi alami, serta integrasi ruang terbuka hijau dalam bangunan.

1.2.4 Urgensi Kebutuhan Fasilitas Komersial Berbasis Kualitas Ruang di Kota Semarang dan Kawasan BSB City

Kota Semarang sebagai kota yang terus berkembang mengalami peningkatan aktivitas dan kepadatan perkotaan yang berdampak pada kualitas hidup masyarakat. Tingginya mobilitas serta berkurangnya ruang terbuka menjadikan kebutuhan masyarakat tidak lagi hanya berorientasi pada aktivitas konsumsi, tetapi juga pada ruang yang nyaman, sehat, serta mampu mendukung rekreasi, interaksi sosial, dan aktivitas kebugaran.

Di kawasan BSB City, fasilitas komersial yang tersedia saat ini masih didominasi oleh fungsi perbelanjaan dan kuliner, sehingga belum sepenuhnya menyediakan ruang publik yang mengintegrasikan elemen alam sebagai bagian dari

pengalaman pengunjung. Kondisi tersebut menunjukkan adanya peluang untuk menghadirkan *Biophilic Mall* yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, tetapi juga sebagai ruang rekreasi dan interaksi masyarakat melalui penerapan elemen biophilic seperti taman, atrium dengan pencahayaan alami, ruang terbuka hijau, serta fasilitas pendukung aktivitas kebugaran. Dengan demikian, perancangan *Biophilic Mall* di kawasan BSB City diharapkan mampu meningkatkan kualitas ruang sekaligus menciptakan lingkungan yang lebih nyaman, sehat, dan berkelanjutan.

1.2.5 Pendekatan *Biophilic Mall*

Salah satu pendekatan desain yang banyak diterapkan dalam perancangan bangunan untuk meningkatkan kualitas ruang adalah konsep *biophilic design*. Konsep ini menekankan pada integrasi elemen-elemen alam ke dalam desain bangunan, seperti vegetasi, pencahayaan alami, serta keterhubungan antara ruang dalam dan ruang luar, sehingga mampu menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan berkualitas. Penerapan konsep ini juga diketahui dapat memberikan dampak positif terhadap kesehatan fisik serta kesejahteraan psikologis pengguna.

Dalam perancangan ini, pendekatan *biophilic design* digunakan sebagai dasar utama untuk menghadirkan fasilitas komersial yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berbelanja, tetapi juga sebagai ruang publik yang mampu memberikan pengalaman ruang yang lebih nyaman dan terintegrasi dengan alam. Melalui penerapan elemen alam dalam bangunan, perancangan *Biophilic Mall* di kawasan BSB City Semarang diharapkan dapat meningkatkan kualitas ruang, mendukung aktivitas rekreasi, serta secara tidak langsung mendukung kesejahteraan kesehatan pengguna.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang menjadi dasar dalam perancangan, yaitu:

1. Bagaimana merancang program ruang dan kegiatan pada *Biophilic Mall* di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang secara menyeluruh sehingga mampu mewadahi berbagai aktivitas pengunjung, mulai dari perbelanjaan,

rekreasi, hingga aktivitas yang mendukung kenyamanan dan kesejahteraan pengguna?

2. Bagaimana menerapkan pendekatan *biophilic design* dalam perancangan mall di kawasan BSB Semarang sehingga mampu mengintegrasikan unsur-unsur alam ke dalam bangunan dan menciptakan kualitas ruang yang nyaman serta mendukung kesehatan pengguna?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

1. Menghasilkan perancangan program ruang dan kegiatan pada *Biophilic Mall* di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang secara menyeluruh sehingga mampu mewadahi aktivitas perbelanjaan, rekreasi, serta aktivitas yang mendukung kenyamanan dan kesejahteraan pengguna.
2. Menerapkan pendekatan *biophilic design* dalam perancangan mall untuk mengintegrasikan elemen-elemen alam ke dalam bangunan sehingga tercipta kualitas ruang yang nyaman, sehat, dan mendukung aktivitas pengguna.

1.4.2 Sasaran

1. Mengidentifikasi dan menyusun program ruang serta aktivitas pengguna berdasarkan kebutuhan ruang, pola kegiatan, dan potensi kawasan BSB Semarang sebagai dasar dalam perancangan fasilitas komersial yang terintegrasi.
2. Menerapkan elemen-elemen *biophilic design* dalam desain bangunan melalui integrasi vegetasi, pencahayaan alami, kualitas udara, serta keterhubungan ruang dalam dan luar untuk menciptakan kualitas ruang yang nyaman, sehat, dan mendukung kesejahteraan pengguna.

1.5 Manfaat Kajian

Manfaat kajian antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Perancangan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu arsitektur, khususnya yang berkaitan dengan penerapan konsep *biophilic design* pada bangunan komersial. Selain itu, kajian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian atau perancangan selanjutnya

dalam pengembangan fasilitas komersial yang mampu menghadirkan kualitas ruang yang nyaman, sehat, serta terintegrasi dengan lingkungan alami.

2. Manfaat Praktis

Perancangan ini diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif konsep pengembangan fasilitas komersial di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, tetapi juga mampu menyediakan ruang rekreasi dan interaksi yang lebih nyaman serta terhubung dengan alam. Selain itu, perancangan ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap peningkatan kualitas lingkungan dan kenyamanan pengguna, serta mendukung pengembangan kawasan BSB City sebagai kawasan kota baru yang berkelanjutan.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

1.6.1 Lingkup Kajian

Lingkup kajian dalam perancangan *Biophilic Mall* di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) City, Semarang mencakup beberapa aspek yang berkaitan dengan perancangan fasilitas komersial yang mendukung aktivitas kebugaran melalui pendekatan Biophilic Design. Adapun lingkup kajian dalam perancangan ini meliputi:

1. Kajian kawasan dan tapak, yang meliputi kondisi kawasan, potensi pengembangan wilayah, aksesibilitas, serta karakteristik lingkungan yang mempengaruhi proses perancangan bangunan.
2. Kajian fungsi dan kebutuhan ruang, yang mencakup aktivitas yang diwadahi dalam mall seperti area ritel, kuliner, rekreasi, serta fasilitas yang mendukung kegiatan masyarakat.
3. Kajian penerapan konsep *Biophilic Design*, yaitu penerapan elemen alam dalam bangunan melalui integrasi vegetasi, pencahayaan alami, elemen air, ruang terbuka hijau, serta hubungan visual dan fisik antara ruang dalam dan ruang luar guna menciptakan lingkungan yang nyaman, sehat, dan mendukung kesejahteraan pengguna.

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

1.7.1 Metodologi Perancangan

Metodologi perancangan merupakan tahapan yang digunakan dalam proses perancangan untuk memperoleh data dan informasi sebagai dasar dalam penyusunan konsep desain. Metode yang digunakan dalam perancangan *Biophilic Mall* di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) City terdiri dari beberapa tahap berikut.

1. Pengumpulan Data

Tahap ini dilakukan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan objek perancangan. Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di kawasan BSB City Semarang untuk mengidentifikasi kondisi tapak, aksesibilitas, karakteristik lingkungan, serta potensi kawasan. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi literatur berupa buku, jurnal ilmiah, standar perancangan, serta referensi lain yang berkaitan dengan *Biophilic Design*, pusat perbelanjaan, dan fasilitas komersial.

2. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis untuk mengetahui potensi dan permasalahan pada kawasan perancangan. Analisis yang dilakukan meliputi analisis kawasan, analisis tapak, serta analisis aktivitas dan kebutuhan ruang sebagai dasar dalam penyusunan konsep desain.

3. Perumusan dan Konsep Perancangan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, selanjutnya disusun konsep perancangan yang meliputi konsep dasar desain, konsep tata massa, konsep ruang, konsep sirkulasi, konsep zonasi, serta penerapan *Biophilic Design* melalui integrasi elemen alam ke dalam bangunan.

4. Perancangan Desain

Tahap ini merupakan proses pengembangan konsep perancangan ke dalam bentuk desain arsitektur yang mencakup pengaturan tata massa bangunan, pengolahan ruang dalam dan ruang luar, serta integrasi elemen alam pada bangunan.

1.7.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perancangan yang digunakan adalah *biophilic design* sebagai konsep utama, dengan menekankan integrasi unsur alam ke dalam bangunan seperti vegetasi, pencahayaan alami, kualitas udara, serta keterhubungan ruang dalam dan luar. Penerapan pendekatan ini bertujuan menciptakan lingkungan yang nyaman, sehat, dan meningkatkan kualitas pengalaman pengguna, sekaligus mendukung kualitas ruang melalui pemanfaatan pencahayaan alami, pengolahan fasad, dan penyediaan ruang terbuka hijau.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan tugas akhir ini terdiri dari beberapa bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat kajian, lingkup dan batasan kajian, metodologi perancangan, serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI DAN STUDI PUSTAKA

Berisi kajian teori yang berkaitan dengan pusat perbelanjaan serta pendekatan *biophilic design* sebagai dasar dalam perancangan bangunan komersial.

BAB III TINJAUAN LOKASI DAN ANALISIS KAWASAN

Berisi pembahasan mengenai kondisi kawasan BSB City, potensi lokasi, serta analisis tapak yang berkaitan dengan perancangan.

BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Berisi konsep dasar perancangan yang meliputi konsep ruang, bentuk bangunan, sirkulasi, serta penerapan pendekatan *biophilic design* dalam bangunan.