

## ANALISIS TAPAK PADA MALL BALIKPAPAN PLAZA

Atik Adinda<sup>1)</sup>, Abigael Rante Panggalo<sup>1\*)</sup>, Ashika Khairunisa<sup>1)</sup>

Program Studi Arsitektur Universitas Balikpapan

\*)Email: [abigaelrantepanggalo@gmail.com](mailto:abigaelrantepanggalo@gmail.com)

### ABSTRAK

Bangunan Gedung wajib melakukan sertifikasi kelayakan fungsi setiap periodenya, terutama Gedung yang menjadi milik negara dan fasilitas umum. Gedung Mall Balikpapan Plaza merupakan fasilitas pengembang yang dapat diakses oleh publik, kelayakan pada tapaknya menjadi pertimbangan untuk di analisis kondisi sirkulasi, visual, regulasi, iklim, zonasi dan topografinya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi tapak Mall Balikpapan Plaza menggunakan pendekatan survei dan observasi yang dianalisis menggunakan alat analisis SWOT untuk mengetahui kekuatan, peluang, kelemahan dan ancaman pada tapaknya.

Kata kunci: Analisa Tapak, SWOT, Mall Balikpapan Plaza

## SITE ANALYSIS AT BALIKPAPAN PLAZA MALL

### ABSTRACT

*Buildings are required to carry out functional fitness certification every period, especially buildings that belong to the state and public facilities. The Balikpapan Plaza Mall building is a developer facility that can be accessed by the public, the suitability of the site is a consideration for analyzing circulation conditions, visuals, regulations, climate, zoning and topography. This research aims to analyze the condition of the Balikpapan Plaza Mall site using a survey and observation approach which is analyzed using the SWOT analysis tool to determine the strengths, opportunities, weaknesses and threats to the site.*

*Keywords: Site Analysis, SWOT, Balikpapan Plaza Mall*

## **1. PENDAHULUAN**

Kondisi tapak suatu fasilitas publik hendaknya tersusun dari berbagai macam desain yang diawali oleh Analisa tapak yang baik dan memprediksi hingga puluhan tahun paska konstruksi bangunannya. Perubahan iklim, tatanan masa di sekitarnya dan perubahan pengaruh abrasi air laut harus sudah diperhatikan pada desain awal sebuah bangunan. Bangunan harus memiliki pertimbangan yang baik dalam posisinya dengan arah matahari, arah sirkulasi air hujan hingga pertimbangan regulasi di masa depan.

Beberapa fasilitas publik di Kota Balikpapan telah terbangun lebih dari 50 tahun, setiap 20 akan diperlukan perijinan ulang untuk Sertifikat Layak Fungsi pada bangunan publik. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 Pembangunan Bangunan Gedung Negara, bangunan milik pemerintah memiliki usia tidak lebih dari 50 tahun, namun bangunan publik akan terus dilakukan sertifikasi untuk kelayakannya. Bangunan -bangunan publik di Kota Balikpapan dapat berupa perkantoran, pusat perbelanjaan (Mall), bandara, pelabuhan, stadion, dan fasilitas umum lainnya.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan Analisa tapak pada kawasan mall Balikpapan plaza untuk mengetahui kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman (SWOT) sehingga didapat pertimbangan desain yang baik pada tapak di masa depan. Penelitian ini mengupayakan mendapatkan persepsi kondisi tapak di masa kini dan di masa depan untuk diketahu arah pengembangannya..

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

Analisa tapak merupakan studi berbasis survei yang melakukan pengamatan, pengukuran dan observasi menggunakan pendekatan berbasis kondisi empiris sebuah objek. Objek dapat berupa bangunan, tapak/lahan, lokasi, dan struktur yang diamati dengan baik untuk tujuan mendapatkan analisis yang berujung pada konsep perancangan dan perencanaan (Lynch, 1965). Analisis tapak yang baik mengutamakan kondisi empiris yang terstruktur dan dapat dinilai mampu mewakili kondisi tapak di saat ini hingga dimasa depan (LaGro, 2013)

Dengan mengunjungi lokasi penelitian dan menganalisis kondisi tapak menggunakan media sketsa akan memudahkan pendalaman memori kepada peneliti atau perancangan (Reid, n.d.). Analisa pada tapak setidaknya terdiri dari susunan analisis program ruang, zonasi, regulasi, kondisi iklim dan topografi pada kawasan tersebut (White, 1983).

## **3. METODE PENELITIAN**

### **Lokasi Penelitian**

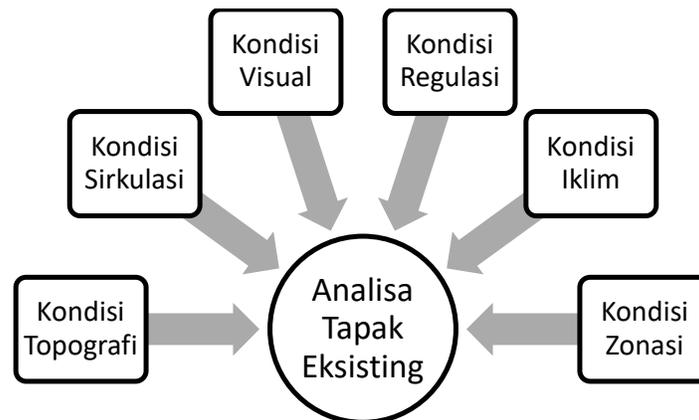
Mall Balikpapan Plaza berada di jalan jenderal Sudirman kota Balikpapan merupakan mall besar pertama di kota ini yang didesain memaksimalkan potensi tapak yang berada dipusat kota dan berada di tepi pesisir air laut teluk Balikpapan. Mall ini telah berubah bentuk dari periode awal konstruksinya pada tahun 1990an. Perubahan bentuk terfokus dari pelebaran luas mall hingga penambahan Gedung penunjang seperti apartemen dan Gedung parkir. Terdapat pula perluasan yang bersifat reklamasi pada bagian belakang mall sehingga menjorok kearah laut. Aktivitas reklamasi ini bertujuan untuk meluaskan area mall dengan Pembangunan apartemen dan fasilitas pendukung lainnya.



Gambar 1 Lokasi Penelitian Mall Balikpapan Plaza, Kota Balikpapan

### Survei dan Observasi

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis tapak, analisis topografi, analisis sirkulasi, analisis *view*, analisis zonasi dan analisis regulasi yang dilakukan dengan melakukan survei lapangan, pengamatan, observasi dan sketsa pada aspek-aspek yang diteliti pada tapak. Alur berpikir alam penelitian ini dijabarkan pada gambar di bawah ini.



Gambar 2 Alur Berpikir Penelitian

### Analisis SWOT

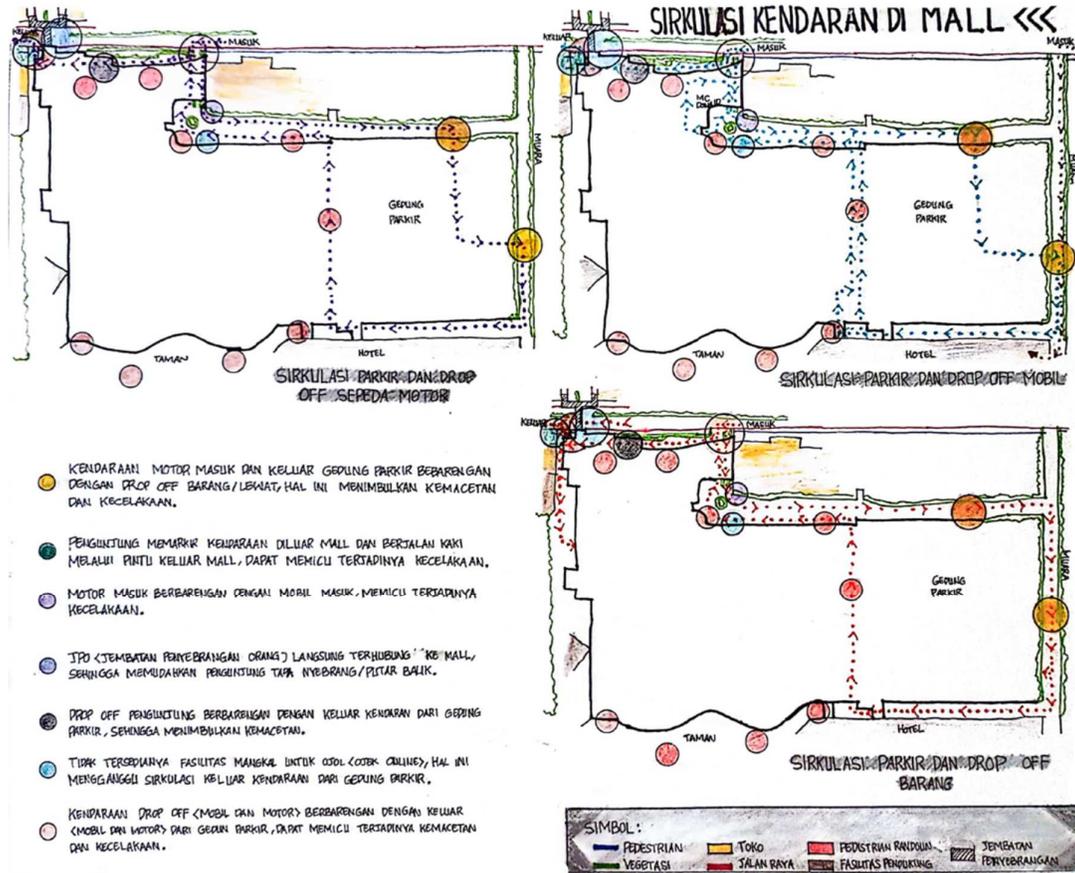
Analisis dikombinasikan dengan alat analisis SWOT adalah singkatan dari *strengths* (kekuatan), *weaknesses* (kelemahan), *opportunities* (peluang), dan *threats* (ancaman). teknik yang digunakan untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman untuk mengembangkan rencana strategis. Rencana strategis dapat berupa pengembangan, perencanaan masa depan, atau antisipasi terhadap ancaman terhadap eksistensi objek tapak yang diteliti. Tabel matrik analisis SWOT dijabarkan pada rujukan tabel di bawah ini.

Tabel 1. SWOT Matrik

	<b>Helpful</b> to achieving the objective	<b>Harmful</b> to achieving the objective
<b>Internal</b> (attributes of the organisation)	Strengths	Weaknesses
<b>External</b> (attributes of the environment)	Opportunities	Threats

Sumber : (Hill & Westbrook, 1997)

4. HASIL DAN PEMBAHASAN  
Analisa Sirkulasi

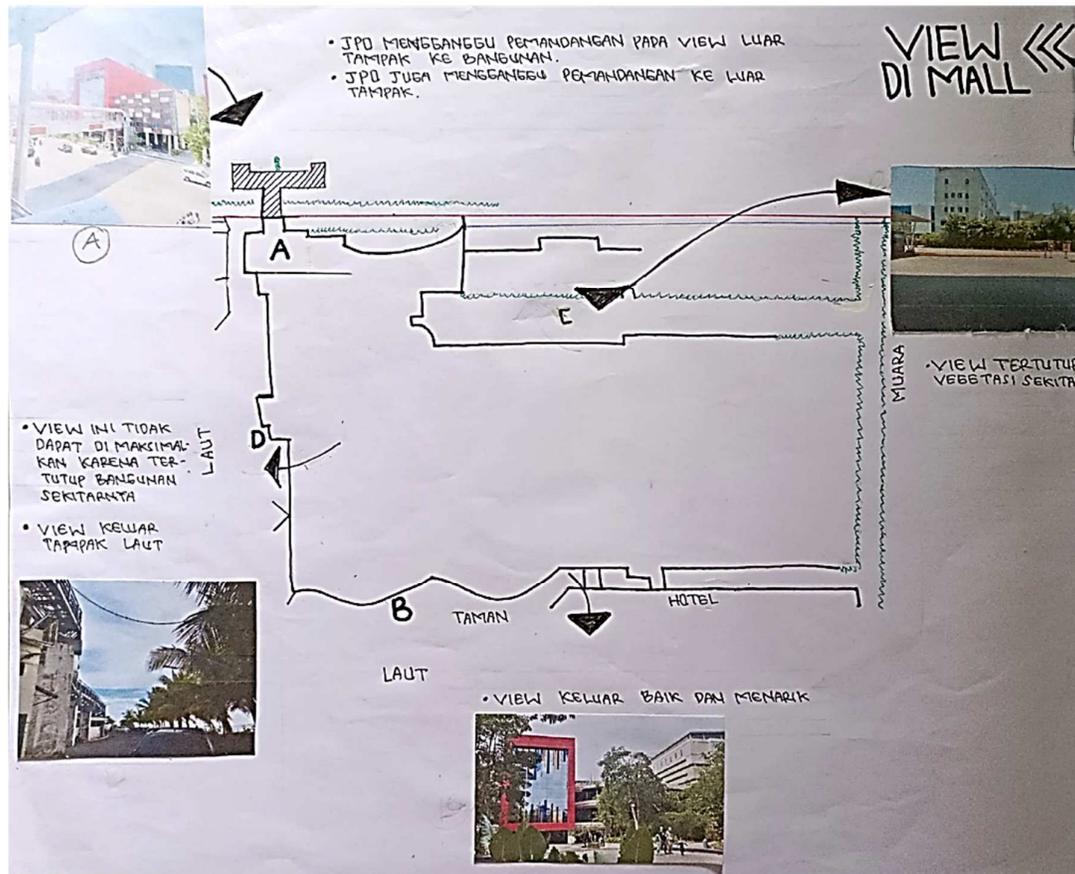


Gambar 3 Analisis Sirkulasi Kendaraan Bermotor roda 2 & 4, Serta Pejalan Kaki

Tabel 2 Analisis SWOT Pada Sirkulasi Tapak

Analisis SWOT	<i>Strengths</i>	<i>Weakness</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya JPO yang terhubung ke Bangunan Mall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak ada fasilitas tanda penunjang evakuasi.</li> <li>Ojol parkir di dalam kawasan parkir.</li> <li>Jalur pedestrian tidak jelas dari luar selain JPO.</li> </ul>
	<i>Opportunities</i>	<i>Threats</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapasitas daya tampung parkir lebih banyak.</li> <li>Berpotensi sebagai <i>landmark</i> di Pusat Kota.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ojol parkir sembarang tempat, mengganggu sirkulasi kendaraan keluar Gedung.</li> <li>Jalur motor masuk berbarengan dengan mobil masuk tanpa menggunakan pembatas jalan.</li> <li>Di pintu keluar dan masuk berpotensi tabrakan/insiden/karena kendaraan masuk dan keluar berada di pertigaan <i>traffic light</i>.</li> </ul>

Analisa Visual

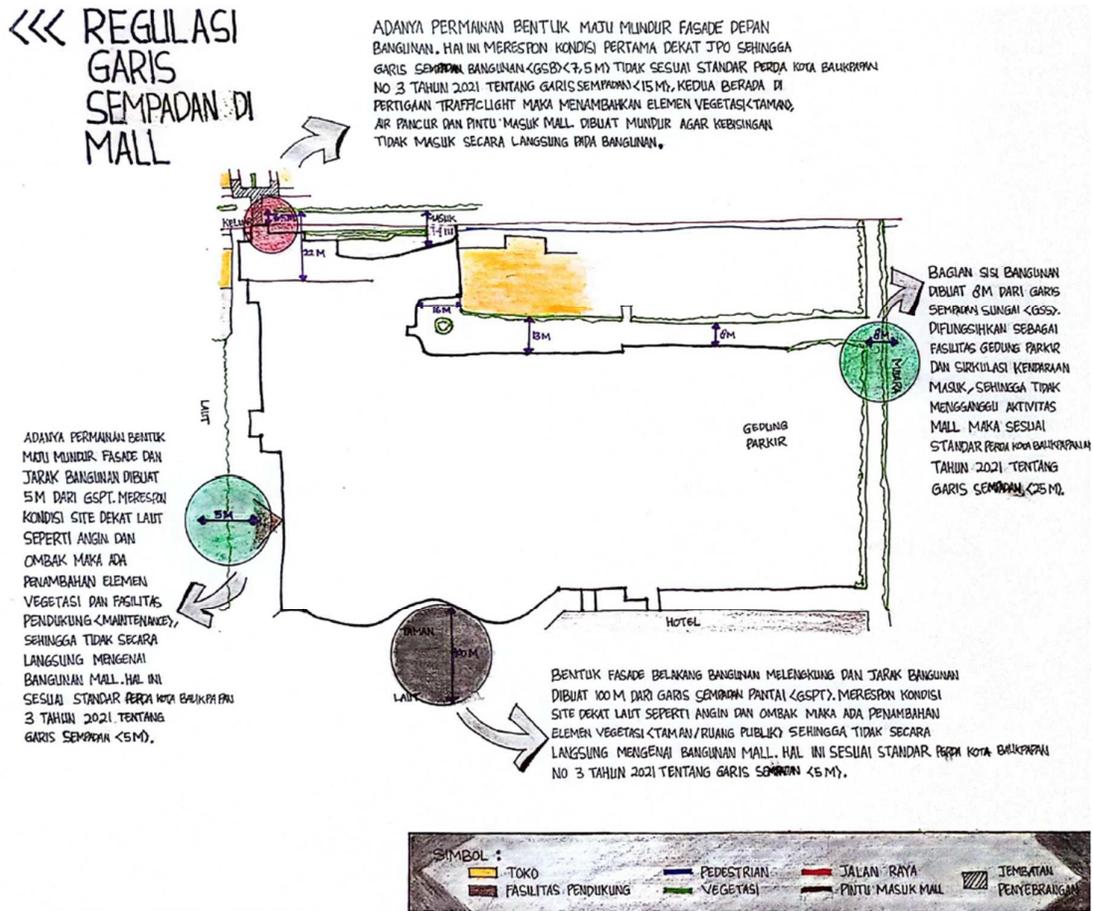


Gambar 4 Analisis Visual dari Dalam dan Luar Tapak

Tabel 3 Analisis SWOT Pada Visual Tapak

<b>Analisis SWOT</b>	<b>Strengths</b>	<b>Weakness</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi view menarik yang dapat diexpose (Pantai, bangunan sekitarnya).</li> <li>• Adanya permainan bentuk untuk menarik pengunjung.</li> <li>• Berada pada daerah strategis (pusat kota) landmark kawasan.</li> <li>• Ada view RTH, kolam, taman sebagai ruang berkumpul.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jarak pandang dari luar ke dalam terbatas karena terhalang oleh kantilever.</li> <li>• Sisi bangunan kiri monoton.</li> </ul>
	<b>Opportunities</b>	<b>Threats</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• View sisi kanan dapat di Exploitasi sebagai rekreasi/kafe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berada di pertigaan jalan, view traffic light kurang menarik.</li> </ul>

Analisa Regulasi

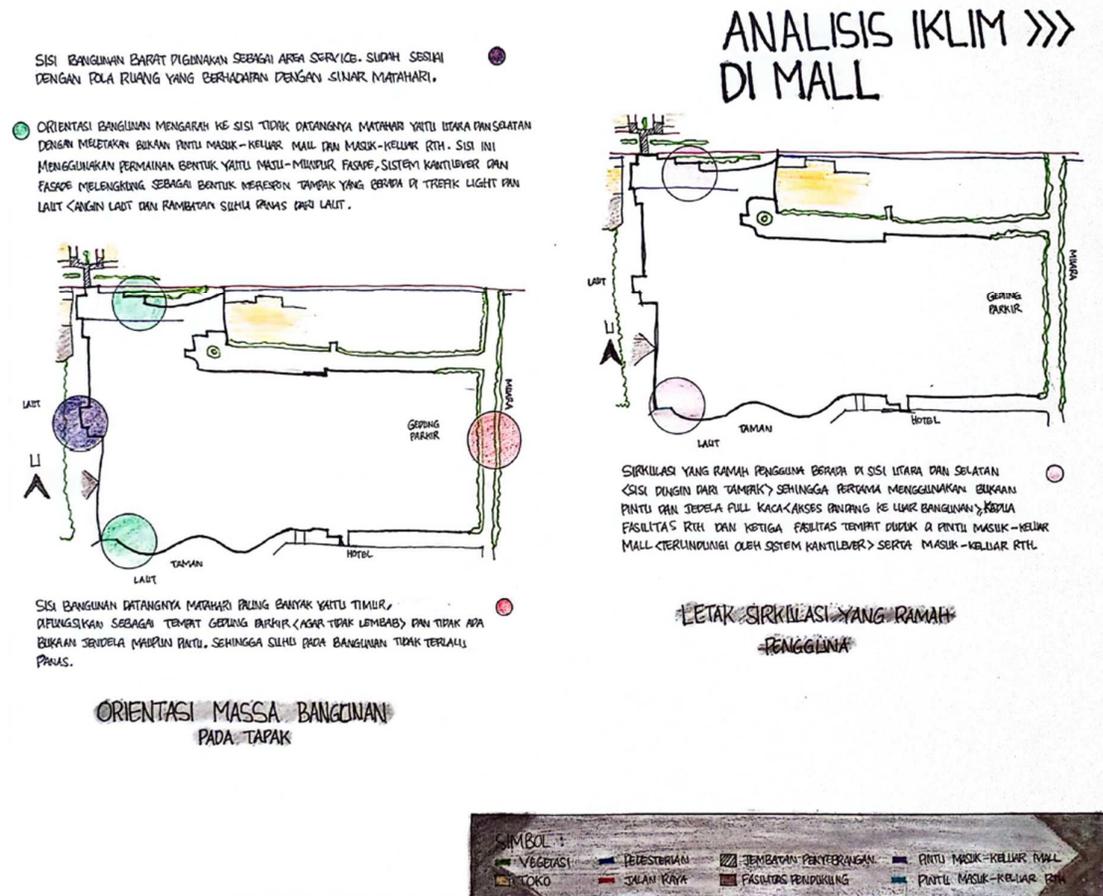


Gambar 5 Analisis Regulasi yang Mengatur Tapak

Tabel 4 Analisis SWOT Pada Regulasi Tapak

Analisis SWOT		Strengths	Weakness
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Terhindar dari kebisingan pertigaan <i>traffic light</i>, angin laut dan insiden kebakaran.</li> <li>Letak massa bangunan berada di Tengah, maka memudahkan proses evakuasi dan terjadinya proses pertukaran udara pada bangunan. Hal ini merespons lokasi <i>site</i> dekat laut dan pusat kota.</li> <li>Pintu masuk bangunan dibuat mundur dan menggunakan elemen mereduksi kebisingan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fasad bangunan tidak sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL kota Balikpapan), karena terlalu mendekati tepi jalan.</li> </ul>
		Oppurtunities	Threats
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Jarak garis sepadan dapat digunakan sebagai ruang terbuka non hijau (RTNH), Sirkulasi kendaraan, tempat penyimpanan fasilitas mesin elektrikal/hidran.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bentuk fasad depan bangunan menyambung dengan JPO, dapat berpotensi terjadinya hal seperti pelebaran jalan raya primer (utama), perubahan material, dimensi JPO, sehingga bagian bangunan dapat terkena dampaknya.</li> </ul>

Analisa Iklim



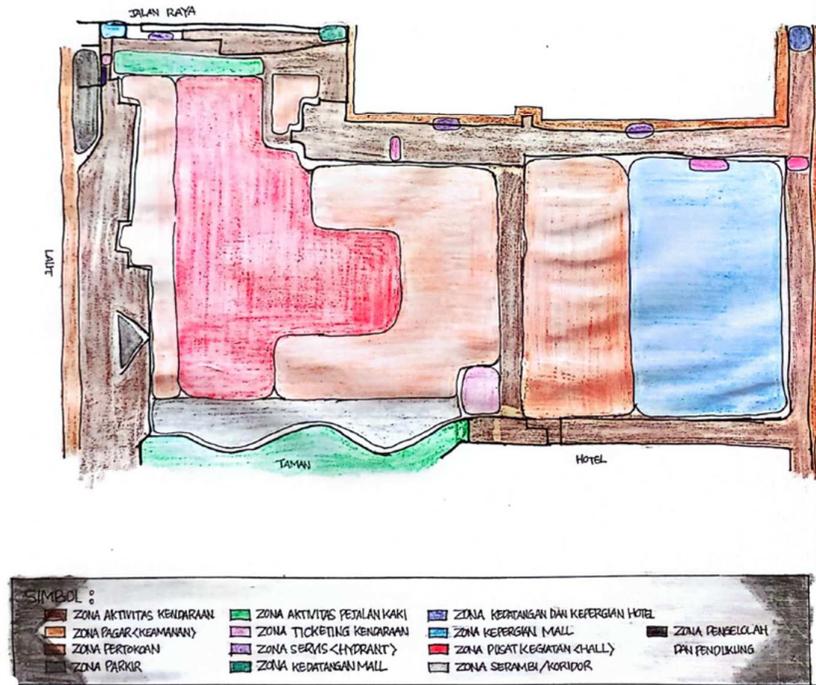
Gambar 6 Analisis Iklim, Suhu Pada Tapak

Tabel 5 Analisis SWOT Pada Iklim Tapak

Analisis SWOT	<i>Strengths</i>	<i>Weakness</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pintu masuk bangunan terhindar dari Terik matahari berlebihan</li> <li>Sisi panas yang terkena matahari langsung sudah ditanggulangi sebagai ruang <i>service</i> dan parkir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak memanfaatkan sisi negatif bangunan secara maksimal seperti ruang interaksi.</li> <li>Sirkulasi sisi timur tidak dikover oleh vegetasi untuk menghindari panas, sehingga tidak ramah pejalan kaki.</li> </ul>
	<i>Oppurtunities</i>	<i>Threats</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapasitas daya tampung area publik lebih banyak (kantong interaksi sosial).</li> <li>Sisi Selatan sebagai kawasan dingin harus di maksimalkan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sisi barat tidak memiliki penangkal atau reduksi sinar matahari langsung.</li> </ul>

Analisa Zonasi

>>> ZONASI DI MALL

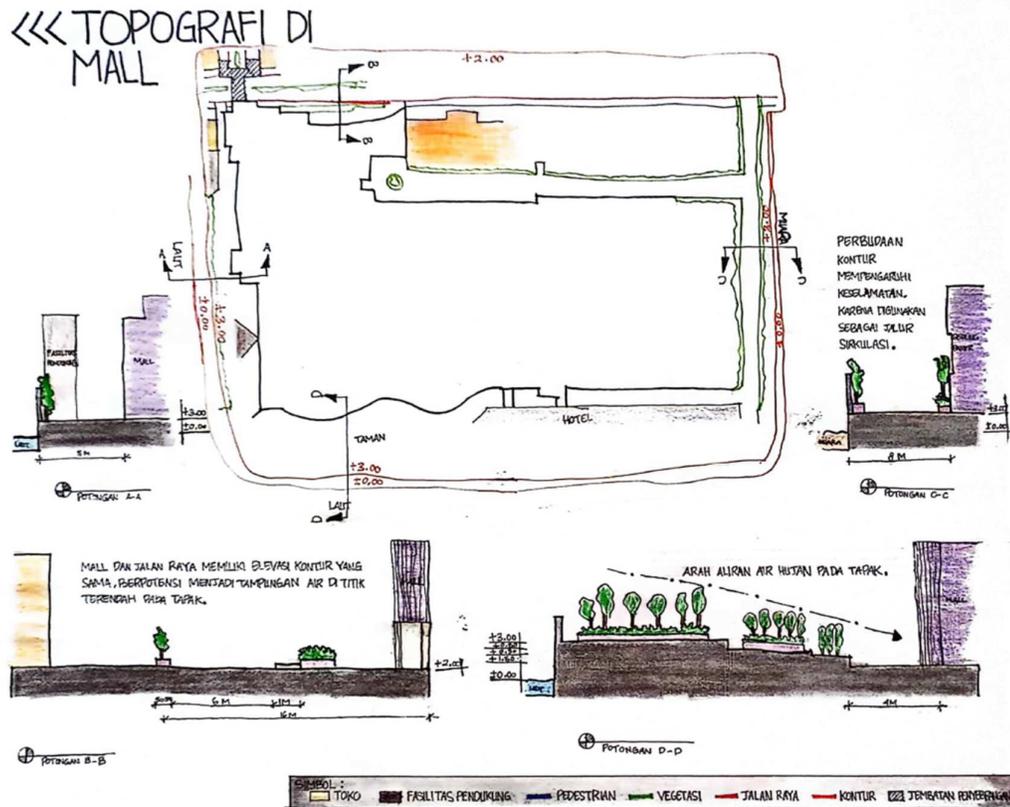


Gambar 7 Analisis Zonasi Pada Tapak

Tabel 6 Analisis SWOT Pada Zonasi Tapak-

Analisis SWOT	<b>Strengths</b>	<b>Weakness</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jarak antar fasilitas tidak berjauhan.</li> <li>Pembagian zonasi teratur dan memudahkan pergerakan saat terjadi bencana.</li> <li>Zona telah memperhatikan penanganan kebisingan, pencahayaan dan garis sempada pada tapak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki potensi kemacetan di waktu bersamaan.</li> <li>Tidak memiliki <i>signage muster point</i> (zona evakuasi)</li> <li>Zona sirkulasi dan pendukung RTH, rentan terhadap kepadatan sirkulasi pada event besar.</li> </ul>
	<b>Oppurtunities</b>	<b>Threats</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tapak berpotensi menjadi kawasan zona rekreasi di kemudian hari.</li> <li>Tapak memiliki potensi perkembangan zona komersial dikarenakan masih banyak area kosong belum dimanfaatkan.</li> <li>Zona memberikan peluang untuk pengembangan berkelanjutan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenyamanan pengunjung tidak terjamin di area pintu kepergian dan kedatangan (pengunjung dari tempat parkir lain dengan berjalan kaki).</li> <li>Zona berpotensi kurang pengawasan pada bagian samping kanan, depan dan samping kiri.</li> </ul>

Analisa Topografi



Gambar 8 Analisis Topografi Pada Tapak

Tabel 7 Analisis SWOT Pada Topografi Tapak

Analisis SWOT	<b>Strengths</b>	<b>Weakness</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilitas struktur.</li> <li>• Tidak ada suara gema yang diciptakan</li> <li>• Kawasan tidak rentan longsor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemandangan keluar tapak terbatas.</li> <li>• Terdapat air yang terkumpul di seluruh tapak.</li> <li>• Diperlukan jalur drainase/resapan.</li> </ul>
	<b>Oppurtunities</b>	<b>Threats</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan dapat diolah sesuai <i>Design</i>, agar ada permainan <i>levelling</i> dan bebas menentukan letak zonasi.</li> <li>• Biaya pengembangan tapak murah karena level kontur sama.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan yang bersinggungan dengan Pantai rentan ombak dan abrasi.</li> <li>• Kawasan paling rentan pada tapak yaitu muka bangunan berpotensi sebagai kantong air hujan.</li> <li>• Sisi timur rentan terhadap aspek keselamatan karena perbedaan kontur dan sebagai jalur akses kendaraan.</li> </ul>

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan Analisa tapak yang dilakukan pada penelitian ini, terdapat beberapa kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dapat ditarik pemahaman bahwa lokasi tapak mall Balikpapan Plaza memiliki lokasi yang sangat strategi di Kota Balikpapan, terdapat berbagai kekuatan tapak yang masih dapat dikembangkan, namun terdapat beberapa ancaman pada tapak seperti kontur yang rata terhadap curah hujan, abrasi pada bibir Pantai. Pada kriteria kelemahan pada tapak tidak adanya rute evakuasi jika terjadi bencana, setidaknya arah *muster point* tidak dapat ditemukan oleh pengunjung. Peluang pada tapak, dapat kita ketahui bahwa lokasi tapak memiliki orientasi pada ketiga sisi tapak yang dapat memaksimalkan pencahayaan matahari, *view* menuju ketapak dan zonasi yang masih dapat di maksimal pada bagian muka dan sisi timur tapak.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Hill, T., & Westbrook, R. (1997). SWOT analysis: It's time for a product recall. *Long Range Planning*, 30(1), 46–52. [https://doi.org/10.1016/S0024-6301\(96\)00095-7](https://doi.org/10.1016/S0024-6301(96)00095-7)
- LaGro, A. J. (2013). *Site Analysis Informing Context Sensitive and Sustainable Site Planning and Design* (1st ed.). John Wiley & Sons, Inc.
- Lynch, K. (1965). *Site Planning* (4th ed.). The M.I.T. Press.
- Permen PUPR No. 22/PRT/M/2018 Tahun 2018. (n.d.). Retrieved February 26, 2024, from <https://peraturan.bpk.go.id/Details/159730/permen-pupr-no-22prtm2018-tahun-2018>
- Reid, W. G. (n.d.). *Grafik Lansekap* (W. Hardani, Ed.). Penerbit Airlangga.
- White, E. T. (1983). *Site Analysis Diagramming Information For Architectural Design* (1st ed.). Architectural Media Ltd.