

BAB I PENDAHULUAN

I. I. LATAR BELAKANG

- **Kodya Mataram sebagai Pusat Kota**

Dalam kaitannya dengan pengembangan wilayah, maka Kotamadya Mataram berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Pulau Lombok. Disamping fungsi sekundernya sebagai Pusat Pemerintahan TK I dan TK II, pendidikan, perdagangan dan jasa serta industri. Dengan peningkatan status tersebut akan membawa konsekwensi logis terhadap fungsi dan peran Kotamadya Mataram menjadi lebih strategis. Dengan demikian Kotamadya Mataram diharapkan dapat berperan sebagai salah satu pusat pengembangan wilayah di Kawasan Indonesia Timur¹.

Searah dengan fungsi Kotamadya Mataram sebagai pusat kegiatan wilayah serta besarnya potensi yang ada pada pusat perdagangan maka rencana letak pusat perbelanjaan berada pada kawasan Mataram tepatnya pada daerah Sweta Baru (kecamatan cakranegara) dimana daerah tersebut akan dikembangkan sebagai daerah kawasan perdagangan dan terminal regional².

Dengan luas kawasan Sweta Baru \pm 40 ha, diharapkan akan dapat dikembangkan secara optimal, terletak di jalan Sandubaya (jalan regional kearah Selong) merupakan jalur lalu lintas utama yang mempunyai kemudahan pelayanan pencapaian ke kawasan perdagangan tersebut, sehingga dengan pengembangan kawasan perdagangan dan terminal regional keduanya dapat saling mendukung.

Adanya terminal regional yang sudah terbangun akan memberi kemudahan pelayanan kepada masyarakat dalam pencapaian ke pusat perbelanjaan dan juga

¹ Penyiapan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Laporan ANTARA II (Laporan Akhir Sementara II), Tahun Anggaran 1994/1995, hal.28.

² Ibid I, hal.45, RDTRK Kotamadya Mataram, Tahun 1996/1997 hal, 3.

dapat mengurangi kepadatan arus lalu lintas dalam kota, pemberian kemudahan dalam pengadaan bahan baku pada pusat perdagangan.

- **Penduduk**

Adanya perkembangan penduduk yang cukup tinggi terutama di wilayah perkotaan, seringkali menimbulkan masalah keterbatasan lahan pada kawasan strategis kota, karena tingkat perubahan yang tinggi dan investasi besar.

Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi dengan sumber daya manusia yang masih relatif rendah dimana sektor 50-55% tenaga tamatan SD dan SLTP sedangkan sisanya adalah tenaga kerja tamatan SLTA antara 30-35% dan perguruan tinggi 5-10%.

Sesuai dengan hasil pendataan tahun 1990 jumlah penduduk Kota Mataram 275.089 Jiwa, sedangkan pada tahun 1992 (kecamatan dalam angka) penduduknya meningkat menjadi 275.783 jiwa. Pada periode 1980-1990 pertumbuhan rata-rata sebesar 3,28%. Dengan usia produktif (15-16 tahun) sebanyak 182.100 jiwa atau 60% dari total jumlah penduduk.

Dengan mempergunakan dasar pertumbuhan penduduk, serta tahun dasar 1990 maka jumlah penduduk Kotamadya Mataram pada tahun-tahun mendatang di perkirakan sebagai berikut :

NO	Tahun	Penduduk	Keterangan
1	1990	275.089*	* Hasil sensus penduduk tahun 1990
2	1992	276.783**	**Kecamatan dalam angka
3	1995	281.210	
4	2000	379.848	
5	2005	446.176	
6	2010	524.546	

Tabel.1 : Perkiraan jumlah penduduk Kotamadya Mataram

Sumber data :

- Bapeda Kotamadya Mataram
- Kecamatan dalam angka
- Hasil Prediksi

- **Kondisi Ekonomi**

Sesuai dengan peranannya maka Kotamadya Mataram sebagai Ibukota

Propinsi NTB dan Ibukota Kabupaten Lombok Barat, nampak bahwa struktur perekonomian kota didominasi oleh kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa.

Menurut data tahun 1991 sektor pemerintahan dan perdagangan yaitu sekitar 29,14%, sektor industri 6,03% , sedangkan sektor usaha lainnya sekitar 64,83%. Laju pertumbuhan ekonomi riil selama pelita V sampai dengan tahun 1991 angka rata-rata sebesar 9,2% (atas dasar harga konstan tahun 1983). Angka pertumbuhan yang cukup tinggi tersebut kurang didukung oleh penyediaan fasilitas kegiatan, seperti perlunya optimalisasi pasar dan terminal regional serta penyiapan suatu kawasan industri³.

Dalam Repelita VI titik berat pembangunan diletakkan pada bidang ekonomi yang merupakan penggerak utama pembangunan seiring dengan peningkatan sumber daya manusia. Pada repelita VI ini diharapkan laju pertumbuhan ekonomi kota-kota sebesar 7,25% pertahun dan pada tahun kedua diharapkan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 6,8%. Dengan laju pertumbuhan tersebut diharapkan produk Domestik Regional Bruto sebesar Rp. 133,9 milyar lebih⁴.

- Kontribusi Kecamatan Cakranegara sebesar Rp. 43,4 milyar lebih (32,5%)
 - Kontribusi Kecamatan Mataram sebesar Rp. 49,6 milyar lebih (37%)
 - Kontribusi Kecamatan Ampenan sebesar Rp. 40,8 milyar lebih (30,5%)
- **Potensi Perdagangan**

Penentuan fungsi perdagangan didasarkan atas perkembangan kegiatan perdagangan di Kota Mataram yang kedudukannya sebagai Ibukota Propinsi Nusa Tenggara Barat, menjadikan kota ini sebagai tempat berlangsungnya kegiatan perdagangan regional yang meliputi kegiatan lokasi dan distribusi barang dari dan kebelakangnya (hinterland).

³ Ibid I, hal. 21.

⁴ Ibid I, hal. 22.

Perdagangan di Kota Mataram ini juga sangat ditunjang adanya fasilitas perdagangan, baik yang memiliki skala regional maupun skala lokal dan juga adanya Bandar Udara Selaparang dan Pelabuhan laut Lembar dan secara ekonomis kota Mataram mempunyai letak yang strategis karena letaknya dekat dengan pusat perdagangan besar yaitu Kota Surabaya dengan jalur lintas wisata pulau Bali.

Wilayah perdagangan di Kodya Mataram menyebar mengelompok pada tiga wilayah kota, yaitu :

- Di Ampenan pada kelurahan Ampenan Tengah, dan sebagian di Kelurahan Ampenan Selatan, serta di Kelurahan Pagutan.
- Di Mataram pada Kelurahan-kelurahan Mataram Timur, sebagian di Dasan Agung, serta Mojok, dan Rembiga.
- Di Cakranegara terdapat pada daerah perbatasan antara Kelurahan-kelurahan Cakra Timur, Cakra Selatan, dan Cakra Barat, serta sebagian di Kelurahan Bertais.

Dari data-data tersebut maka sektor perdagangan sangat potensial dan mempunyai prospek yang cerah untuk dikembangkan sebagai basis perekonomian kota. Peluang dan potensi pengembangan adalah dalam penataan ruang dengan penyediaan sarana dan prasarana sebagai tempat perdagangan yang dapat diandalkan di Nusa Tenggara Barat.

- **Kondisi Perdagangan**

Wujud nyata dari perkembangan perdagangan adalah dengan adanya pasar yang merupakan salah satu tempat untuk transaksi perdagangan atau jual beli antara pedagang dengan konsumen atau pembeli. Seiring dengan tuntutan jaman, orang lebih senang melakukan kegiatan yang bersifat praktis serta banyak menuntut kenyamanan dan kemudahan dalam pelayanan, termasuk salah satunya kegiatan berbelanja. Harga jual tanah yang semakin tinggi menyebabkan orang lebih mengutamakan pemanfaatan lahan yang berorientasi pada efisiensi.

Untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan yang semakin beragam bentuknya, perlu adanya suatu tempat yang dapat memberikan pelayanan kebutuhan sehari-hari yang lengkap misalnya kebutuhan pokok (makanan, pakaian, sabun, odol dan sebagainya), kebutuhan tambahan (kebutuhan dan perlengkapan rumah tangga, alat tulis dan kantor), dapat diperoleh dengan harga yang terjangkau dan kebutuhan khusus, mewah yang digunakan untuk kenyamanan dan kepuasan (perhiasan dan aksesories, elektronik), sekaligus sebagai tempat penjualan yang terpadu sehingga dapat menjadi daya tarik bagi masyarakat.

Dari sekian banyak pasar di Kodya Mataram baik yang berupa warung maupun pertokoan tersebut, kondisi dan pelayanannya sudah tidak dapat menampung kegiatan perdagangan baik yang berupa kebutuhan pokok maupun kebutuhan tambahan sehingga penyebaran perdagangan beralih di pingiran jalan sekitar daerah perdagangan tersebut (Jalan Selaparang). Adanya suatu tempat terpadu yang dapat menampung berbagai macam kebutuhan masyarakat sehari-hari dan memiliki fasilitas yang dapat menunjang kegiatan pedagang dan pengunjung selama melakukan kegiatan jual-beli sangat diperlukan, berkesan akrab sehingga antara masyarakat sebagai pengunjung dan pedagang dapat melakukan kegiatan jual-beli.

Biasanya dengan adanya kegiatan yang semakin terpadu dengan skala yang besar di peroleh hambatan-hambatan atau permasalahan terhadap tata ruang maupun terhadap tata letak barang yang di perdagangkan. Pengaturan terhadap tata ruang pada bangunan akan sangat berpengaruh terhadap barang yang di perdagangkan dan pelaksanaan kegiatan perdagangan (proses jual-beli). Nilai dari sebuah ruangan akan sangat mempengaruhi terhadap kemudahan dalam pelayanan dan pelaksanaan proses kegiatan.

Adanya penataan ruang dan komoditas akan memberikan dampak keramaian terhadap berlangsungnya proses jual-beli. Ruang-ruang yang mudah dicapai kemungkinan besar banyak memberikan keuntungan bagi pedagang yang memiliki tempat tersebut karena pembeli biasanya mencari kemudahan.

Mudahnya pelayanan terhadap kegiatan akan dapat menjadi salah satu daya tarik masyarakat untuk membeli di tempat itu.

Tata ruang-ruang dalam bangunan pusat perbelanjaan dapat ditingkatkan dengan memberikan kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana pada bangunan misalnya, melalui penyediaan lift barang, shaff sampah dan kemudahan pencapaian.

Kemudahan pengadaan suatu barang kebutuhan yang akan diperdagangkan merupakan bagian yang sangat menunjang pada kemudahan pelayanan. Kemudahan transportasi vertikal maupun horizontal pada bangunan menuju ruang-ruang dalam bangunan sangat diperlukan sebagai sarana pelayanan bagi pedagang dan pengunjung sebagai pembeli sehingga diharapkan nantinya dapat memberikan pelayanan yang memuaskan.

I. 2. PERMASALAHAN

I. 2. 1. Permasalahan Umum

Bagaimana menghadirkan Pasar Regional yang mampu mewadahi kegiatan perdagangan dan penataan ruang pada bangunan yang dapat memberikan kemudahan dalam pelayanan.

I. 2. 2. Permasalahan Khusus

Bagaimana merencanakan tata ruang pada Pasar terhadap penataan mata dagangan, prasarana dan sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan pelayanan terhadap pelaksanaan kegiatan perdagangan.

I. 3. TUJUAN DAN SASARAN

I. 3. 1. Tujuan

Tujuan yang akan dicapai adalah merancang dan merencanakan pusat perbelanjaan dengan penyediaan tata ruang yang dapat menampung kegiatan perdagangan yang ada, prasarana dan sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan pelayanan bagi masyarakat.

I. 3. 2. Sasaran

Adapun sasaran yang akan dicapai adalah merancang dan merencanakan pusat perbelanjaan yang melibatkan :

- Penataan mata dagangan yang dapat memberikan kemudahan pelayanan baik bagi pedagang maupun bagi pembeli.
- Prasarana bangunan yang dapat mendukung terhadap nilai ruang.
- Sistem sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan untuk pedagang dan pembeli baik diluar bangunan maupun didalam bangunan.

I. 4. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan pada prinsipnya merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan disiplin Ilmu Arsitektur yang terkait secara langsung dalam merencanakan perancangan pusat perbelanjaan, dalam hal ini menitik beratkan pada masalah :

- Penyediaan dan penataan ruang yang dapat mewedahi kebutuhan dan kegiatan perdagangan yang dapat memberikan kemudahan pelayanan.
- Ungkapan penampilan fisik bangunan yang tidak lepas dari unsur tradisonal dan budaya daerah setempat sehingga dapat menjadi daya tarik pengunjung untuk datang dan membeli kebutuhan.

I. 5. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan disini menggunakan metode analisa permasalahan yang sedang berkembang berdasarkan :

- Studi kasus

Yaitu pengumpulan data dengan melakukan perbandingan beberapa tempat perbelanjaan yang telah ada dengan berbagai kasus.

- Studi lapangan atau pengamatan langsung
Yaitu dengan mempelajari dan mengamati langsung perkembangan yang ada dilapangan terhadap kasus yang ada serta berkaitan langsung dengan peraturan daerah.
- Studi Literatur
Yaitu dengan mempelajari data-data yang berasal dari kepustakaan dan informasi yang berhubungan dengan permasalahan didepan.

Dari data yang terkumpul, akan dianalisa secara analisis dengan metode induktif dan deduktif yaitu dengan meninjau kondisi perkembangan perdagangan secara umum dengan berbagai sebab yang mempengaruhinya dan melihat gagasan pemerintah yang timbul dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Untuk data kuantitatif akan digunakan metode analisis guna mengambil kesimpulan.

I. 6. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan dalam mengikuti penyusunan penulisan ini, ada baiknya jika di kemukakan secara garis besar isi penulisan ini.

Sistematika Penulisan terdiri dari beberapa bagian yang meliputi :

BAB I :
Berisi tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan serta pola pikir

BAB II :
Berisi tentang tinjauan umum pasar, tinjauan umum Kodya Mataram, potensi perdagangan, pola perdagangan, karakteristik perdagangan di mataram, karakteristik perdagangan yang akan diwadahi, karakter konsumen dan tinjauan umum pasar di daerah lain serta motivasi pengadaan pasar di Mataram.

BAB III :

Berisi mengenai analisa pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang memuat tentang lokasi dan site, pelaku dan kegiatan,kebutuhan ruang dan jenis komoditas, besaran ruang, program ruang, tata ruang dan penampilan bangunan.

BAB IV :

Membahas mengenai konsep dasar perencanaan lokasi dan perencanaan ruang, tata ruang dan penampilan bentuk bangunan serta konsep dasar persyaratan teknis mengenai sistem struktur, konstruksi dan environment bangunan yang nantinya digunakan untuk mendasari desain fisik bangunan pasar.



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1.7. POLA PIKIR

