

# BAB I PENDAHULUAN

## I.1. Latar Belakang

Kabupaten Temanggung termasuk dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah. Kota Temanggung sendiri terkenal dengan julukan sebagai "Kota Tembakau", hal itu karena sebagian besar penduduknya berpenghasilan dari sektor pertanian khususnya tembakau. Temanggung dalam konstelasi perkotaan di wilayah Kabupaten Temanggung merupakan kota transit dan pengumpul produk pertanian dan perkebunan yang akan dikirim ke luar wilayah. Daya tampung lahan usaha di wilayah Kabupaten Temanggung sudah cukup sarat. Kepadatan 20 tahun mendatang diperkirakan menjadi 834 jiwa / km<sup>2</sup> dan telah melebihi kepadatan rata-rata penduduk Jawa Tengah.<sup>1</sup>

Dari data terakhir, kota Temanggung tercatat telah memiliki jumlah penduduk 32225 Jiwa dengan Luas wilayah 2.368.<sup>2</sup> Berdasarkan analisa perkembangan penduduk, maka penduduk kota Temanggung diperkirakan dalam tahun 2009 akan mencapai 80.250 jiwa.<sup>3</sup> Perkembangan jumlah penduduk ini menuntut adanya perkembangan sarana dan prasarana pendukung kehidupannya, seperti: fasilitas perdagangan dan akomodasi serta fasilitas utilitas lainnya. Hal ini menjadi penting karena sampai sekarang penyerapan tenaga kerja di sektor jasa perdagangan dan konstruksi menduduki urutan tertinggi di luar sektor pertanian (16,6 %).<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil analisa wilayah, peranan utama kota Temanggung adalah:

- a. Kota pengumpul dan distributor komoditi pertanian/perkebunan.
- b. Kota transit sementara bagi arus barang dan penumpang yang akan ke Purwokerto, Wonosobo, termasuk wisatawan.
- c. Kota Pemerintahan, sebagai pusat administrasi pemerintah untuk wilayah Kabupaten Temanggung.

<sup>1</sup> Pemda Tk. II Temanggung, Hal. 6, 1996.

<sup>2</sup> Kantor BPS Kab. Temanggung, Hal. 31, 1996.

<sup>3</sup> Ibid, Pemda Tk. II Temanggung, Hal. 9.

<sup>4</sup> Diolah dari data BPS dan RUTRK Temanggung.

- d. Kota Pendidikan, fungsi pendidikan khususnya tingkat SLTA yang melayani wilayah sekitarnya.
- e. Kota Industri, khususnya industri pertanian yang dilandasi potensi sektor perkebunan.

Ditinjau dari sarana dan prasarana fisik khususnya fasilitas perdagangan, kota Temanggung masih mengandalkan sistem pasar tradisional dan pertokoan berderet di pinggir jalan. Namun fungsi pasar dan pertokoan tersebut belum optimal, karena seringkali pengunjung tidak berhasil menemukan barang kebutuhannya dalam satu lokasi pasar. Mereka masih harus mencari toko-toko lain atau ke pasar di luar daerah untuk berbelanja kebutuhannya. Hal ini merupakan indikasi yang menunjukkan sudah saatnya disediakan sebuah fasilitas perbelanjaan yang terpadu di kota Temanggung, berupa Shopping Center. Kehadiran bangunan ini selain sebagai fasilitas penunjang kegiatan perekonomian, diharapkan juga dapat mengoptimalkan fungsi kota Temanggung sebagai pusat perekonomian.

Sampai tahun 2009 Kota Temanggung masih memerlukan fasilitas perdagangan baru dengan luas  $\pm 4,05$  Ha untuk grosir dan  $\pm 74,35$  untuk pedagang eceran.<sup>5</sup> Jadi masih terdapat peluang yang bagus untuk mengembangkan Shopping Center sebagai pusat perdagangan.

Tata cara jual-beli yang ada sampai sekarang ini dinilai sudah menjadi kebiasaan yang menyatu dan akrab antara penjual dan pembeli. Sehingga diperkirakan tidak akan terjadi perubahan yang drastis mengenai kebiasaan ini. Hal ini disebabkan karena pertimbangan masyarakatnya yang sebagian besar adalah petani.

Sistem perdagangan di Kabupaten Temanggung mempunyai karakter yang khas yang akan jarang ditemui di daerah lain. Karakter khas ini adalah adanya perbedaan fluktuasi perdagangan yang sangat menyolok terjadi secara kontinyu dari tahun ke tahun. Secara lebih jelasnya ada dua kondisi yang selalu berganti, yaitu: **pertama**, kondisi saat musim panen dan paska panen tembakau yang ditandai dengan melimpahnya jumlah orang yang berbelanja, **kedua**, kondisi saat musim tanam yang ditandai dengan berkurangnya jumlah orang yang berbelanja. Musim panen tembakau ini berlangsung kurang lebih enam bulan yang terbagi

---

<sup>5</sup> Pemda Tk. II, Temanggung, *Op. Cit*, Hal. 27.

menjadi: kurang lebih tiga bulan saat musim panen dan tiga bulan saat paska panen. Sedangkan musim tanam ini berlangsung kurang lebih enam bulan.

Pada **musim panen**, yang paling menonjol adalah perdagangan barang keperluan panen dan produk hasil pertanian serta keperluan sehari-hari. Pada saat **paska panen**, yang paling menonjol adalah perdagangan barang-barang sekunder dan tersier, seperti pakaian, perabotan, elektronik dan kendaraan. Sedangkan pada **musim tanam**, yang menonjol adalah perdagangan barang keperluan tanam, khususnya bibit tanaman, pupuk, pestisida dan peralatan pertanian lainnya.<sup>6</sup>

Pada saat musim panen, tempat perdagangan tidak hanya terbatas di dalam bangunan pasar dan pertokoan akan tetapi sampai keluar bangunan hingga trotoar dan tepi jalan. Para pedagang biasanya menambah barang dagangannya dan memajangkannya hingga menutupi sebagian selasar di depannya. Sirkulasi manusia dan barang baik di luar maupun di dalam bangunan sering terjadi *crossing* dan kurang lancar. Situasi semacam ini membuat suasana kurang nyaman baik bagi pedagang maupun pembeli. Kondisi puncak berlangsung sekitar bulan Juni sampai Agustus.

Selain pedagang sepanjang tahun juga terdapat pedagang musiman yang hanya berjualan pada saat musim panen tembakau saja. Namun biasanya mereka berdagang secara keliling atau seperti layaknya pedagang kaki lima.<sup>7</sup>

Pada saat paska panen, penduduk biasanya lebih senang berbelanja dan berekreasi. Kegiatan penduduk ini selain dipengaruhi kondisi ekonominya yang meningkat, juga untuk melepas lelah setelah tiga bulan lebih lembur mengolah hasil panen. Pada saat seperti ini suasana pasar dan pertokoan sangat ramai. Sirkulasi manusia dan barang sering masih sering terjadi *crossing*. Akan tetapi perdagangan lebih terkonsentrasi pada barang kebutuhan sekunder dan tersier. Sistem perdagangan musiman masih sering ditemui. Kondisi puncak berlangsung sekitar bulan September sampai November.

Pada musim tanam, kegiatan perdagangan lebih terkonsentrasi pada barang kebutuhan sehari-hari dan barang-barang keperluan pertanian. Kondisi pasar dan pertokoan kembali lengang dengan jumlah pengunjung tak sebanyak pada

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan pedagang pasar dan masyarakat, 1997.

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan masyarakat sekitar, 1997.

musim tanam. Sirkulasi manusia dan barang berjalan lancar dan jarang terjadi *crossing*. Kondisi ini berlangsung sekitar bulan Desember sampai Mei. Pada saat seperti ini muncul pedagang musiman dengan jenis dagangan antara lain bibit tanaman, pupuk dan obat-obatan (pestisida), serta alat pertanian dan pertukangan.

Dengan melihat kedua kondisi perdagangan di atas maka diperlukan suatu Shopping Center yang dapat menampung berbagai macam kegiatan dagang. Seperti yang kita ketahui bahwa barang-barang dagangan tersebut mempunyai karakteristik yang berbeda-beda dari segi jenis, bentuk, ukuran dan sifatnya. Hal itu menuntut adanya perencanaan kapasitas ruang dan kualitas ruang dagang yang berbeda sesuai dengan karakternya. Disamping itu perbedaan permintaan akan jenis barang dan jumlah barang tersebut akan mempengaruhi juga cara pelayanan dan sirkulasi ruangnya.

Pada era sekarang ini terjadi perubahan-perubahan pada pola hidup dan gaya hidup pada sebagian masyarakatnya. Masyarakat yang lebih maju tidak hanya menuntut adanya pemenuhan kebutuhan yang serba efisien, cepat, dan mudah akan tetapi juga menuntut adanya suasana belanja yang aman dan nyaman. Untuk itu diperlukan sebuah fasilitas perdagangan yang di dalamnya mereka bisa mencari dan berbelanja segala kebutuhannya sehari-hari dengan hanya dalam satu lokasi bangunan. Dalam bangunan ini masyarakat dapat dengan mudah memilih dan mencari sendiri barang yang akan dibelinya. Mereka tidak perlu takut tertipu atau kemahalan karena barang yang dijual dengan harga standard.

Dengan melihat hal di atas jelas bahwa di Kabupaten Temanggung diperlukan adanya bangunan pusat perbelanjaan *Shopping Center*. Permasalahannya adalah bagaimanakah konsep *Shopping Center* yang dapat menampung berbagai kegiatan perdagangan seperti di atas. Untuk itu diperlukan perancangan yang fleksibel di dalamnya. Bangunan ini harus berusaha menciptakan pengaturan ruang dagang yang fleksibel dan sesuai dengan kegiatan yang akan diwadahnya dengan cermat. Dengan pengaturan ruang yang fleksibel diharapkan bangunan tersebut akan dapat lebih banyak menampung kegiatan perdagangan baik perdagangan sepanjang tahun atau musiman. Sehingga tiap-tiap lantainya dapat diperhitungkan secara cermat tanpa mengurangi keamanan dan kenyamanan para penghuni dan pengunjung bangunan tersebut.

Dalam perencanaan bangunan *Shopping Center* tidak akan lepas dari adanya unsur ekonomi dan bisnis. Hal ini dapat diartikan bahwa orientasi utama dari bangunan ini adalah keuntungan, oleh karena itu bangunan harus dapat menarik masyarakat sebanyak-banyaknya untuk berkunjung dan berbelanja di dalamnya.

## **I.2 Rumusan Permasalahan**

Bagaimana fleksibilitas peruangan pada pusat perbelanjaan *Shopping Center* yang sesuai dengan karakteristik berdagang di Temanggung, yang berubah-ubah fluktuasinya secara kontinyu dengan tetap mengutamakan kelancaran kegiatan pengguna bangunan ?

## **I.3 Keaslian Penulisan**

Untuk menunjukkan keaslian penulisan Tugas Akhir ini, penulis terutama menunjukkan perbedaan penekanan masalah berikut yang terdapat pada beberapa laporan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literatur :

1. Judul : *Shopping Mall di Semarang*, Oleh : Dedy Rudyanto, TGA, JTA - UII.

Permasalahan :

Penekanannya terletak pada pemenuhan tuntutan kebutuhan kegiatan belanja dan rekreasi melalui ungkapan khas ruang mall-nya, disamping melalui pengaitan *Shopping Street Modern* untuk menambah daya tarik karakter komersial area Jl. Mataram - Jl. A. Yani.

Perbedaan permasalahannya:

Pada *Shopping Center* di Temanggung penekanannya pada pemenuhan tuntutan kebutuhan fleksibilitas ruang dagang dengan tetap mengutamakan kelancaran kegiatan pengguna bangunan.

2. Judul : *Pusat Perbelanjaan di Cilacap* , Oleh : Dudi Krisnabrata, TGA, JTA – UII

Permasalahan :

Pusat perbelanjaan dapat sebagai tempat hiburan dan rekreasi melalui ungkapan khas ruang publiknya, disamping desain bangunan dimaksudkan untuk menambah daya tarik karakter citra kota Cilacap sebagai kota tepi pantai.