

Fluktuasi permintaan yang cenderung meningkat akan berpengaruh bagi pedagang untuk menambah jenis atau jumlah barang dagangannya. Berdasarkan tuntutan kebutuhan perubahan ruang dagangnya dapat dibagi dua kelompok, seperti terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.1
Tuntutan Perubahan Ruang pada Unit Penjualan

Unit Penjualan	Perubahan			Fleksibilitas	
	Jumlah	Jenis	Sifat		
a. Toko grosir	V	-	-	Ekspansibilitas	Pembebanan
b. Toko Eceran	V	-	-	Ekspansibilitas	Pembebanan
c. Kios Eceran	V	V	-	Ekspansibilitas	Pembebanan
d. Los Eceran	V	V	-	Ekspansibilitas	Pembebanan
e. Kios Pedagang Musiman	-	V	V	Konvertibilitas	Pembebanan
f. Los Pedagang Musiman	-	V	V	Konvertibilitas	Pembebanan
g. Los Pedagang Kaki Lima	V	-	-	Ekspansibilitas	Pembebanan

Sumber: Analisis

IV.1.3. Karakter Konsumen

Berdasarkan pengaruh gaya hidupnya konsumen Temanggung dikelompokkan menjadi dua, yaitu konsumen tradisional dan transisi. Gaya hidup ini akan mempengaruhi perilaku konsumen pada saat belanja. Untuk itu perlu cara penyajian dan cara pelayanan terhadap konsumen ini harus sesuai dengan karakternya disamping karakter barang dagangan dan cara berdagang, yaitu:

1. Konsumen tradisional lebih mementingkan harga murah untuk mendapat kuantitas yang besar tanpa memperhatikan kualitas, tempat belanja yang sederhana dan bebas berinteraksi, dan terbiasa tawar-menawar (*system personal service*).
2. Konsumen transisi lebih berciri materialis dan semi inovatif. Mereka cenderung membeli barang untuk menampakkan kekayaan, berbelanja dengan jumlah cukup banyak dan kualitas cukup memadai tapi tidak mahal. Mereka lebih menyukai tempat belanja yang modern dan lengkap dan biasanya dengan sistem *self service* dan *self selection*.

Berdasarkan kuantitas berbelanja konsumen Temanggung secara garis besar dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Konsumen pedagang eceran, pedagang eceran biasanya berbelanja dalam jumlah besar karena akan dijual lagi. Konsumen ini menuntut pelayanan yang cepat yang didukung oleh ruang sirkulasinya.

2. Konsumen masyarakat umum, biasanya berbelanja untuk keperluan sendiri. Konsumen ini menuntut keleluasaan sirkulasi dalam berbelanja dan kemudahan pencapaian ke segala arah. Konsumen masyarakat umum terdiri dari petani, pegawai, pelajar, ibu rumah tangga.

Berdasarkan karakter konsumen tersebut perlu adanya pengarah dan pengaturan letak unit-unit dagang dengan jalur sirkulasi yang tepat.

IV.2. Sistem Peruangan dalam Bangunan

Integrasi sistem peruangan yang dimaksudkan ruang penjualan serta pola dan sirkulasinya, yang dibedakan atas jenis barang dagangan dan cara berdagang. Untuk mengetahui integrasi sistem peruangan yang sesuai dengan karakteristik perdagangan maka diperlukan analisis terhadap :

1. Tuntutan Kebutuhan ruang berdasarkan karakteristik berdagang dan konsumen.
2. Cara penyajian.
3. Pola Sirkulasi.

IV.2.1 Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang dan Konsumen. (lihat Tabel 4.2)

Tabel 4.2
Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang dan Konsumen.

	Jenis Pedagang	Kebutuhan Ruang
1	Pedagang grosir	<ol style="list-style-type: none"> a. Docker loading (bongkar muat barang). b. Tempat penyortiran barang dagangan. c. Tempat pengepakan (pengemasan). d. Tempat penyajian sampel barang (toko). e. Tempat penyimpanan stok barang (gudang). f. Tempat parkir kendaraan konsumen dan pengangkut.
2	Pedagang eceran	<ol style="list-style-type: none"> a. Toko. b. Kios. c. Los. d. Selasar /koridoor. e. Tempat parkir.
3	Pedagang kaki lima	<ol style="list-style-type: none"> a. Los. b. Selasar /koridoor. c. Tempat parkir.
4	Pedagang musiman	<ol style="list-style-type: none"> a. Kios. b. Los. c. Selasar untuk area sirkulasi. d. Tempat parkir.

Sumber: Analisis

IV.2.2. Cara Penyajian

Berdasarkan atas dimensi, resiko kerusakan, berat dan sifat barang (bersih, tidak bau, padat, kering, tahan lama), terdapat beberapa cara penyajian yang sesuai untuk pusat perbelanjaan, yaitu: dalam kotak terbuka, dalam etalase, dalam rak, disajikan di lantai. Cara penyajian ini akan mempengaruhi cara pelayanan kepada konsumen. Akan tetapi perlu didukung sistem pelayanan yang menarik dan sesuai.

Selain itu cara penyajian yang baik harus didukung dengan kualitas ruang serta penghawaan dan pencahayaan yang memadai. Sehingga diperlukan ruang saji dengan penanganan kualitas ruang serta pencahayaan dan penghawaan yang tepat dan dapat diatur secara fleksibel sesuai dengan barang dagangannya.

IV.2.3. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pada fasilitas perdagangan dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu: sirkulasi manusia dan sirkulasi barang.

IV.2.3.1. Sirkulasi Manusia

Ruang sirkulasi itu sendiri dikembangkan berdasarkan lebar badan manusia (dimensi) dan barang dagangannya. Sehingga secara umum pola sirkulasi pada bangunan mengarah pada pola linier, sesuai dengan pola toko, kios, dan los yang ada.

IV.2.3.2. Sirkulasi Barang

Sirkulasi barang berkaitan erat dengan pola distribusinya, pada bangunan mempunyai pola distribusi langsung dan tidak langsung. Untuk toko grosir memerlukan area bongkar muat khusus dan biasanya barang dagangan dalam jumlah besar sehingga lokasinya harus berdekatan tokonya. Ruang sirkulasi yang dibutuhkan lebih besar sesuai dengan besar barang dan kendaraan pengangkut ke dalam bangunan. Selain itu juga perlu tempat penyimpanan barang sementara (gudang). Sedangkan untuk toko eceran, ruang sirkulasi disesuaikan dengan besar barang dan karakter konsumen dalam berbelanja dengan fasilitas parkir kendaraannya.

IV.2.3.3 Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi

Kelancaran sirkulasi ini dapat dilihat dari seberapa jauh pelaku mampu melakukan pergerakan, hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain:

- a. jarak pergerakan.
- b. kecepatan pergerakan.
- c. ruang gerak/sirkulasi.

IV.3. Kualitas Ruang

IV.3.1 Studi Modul Ruang

Berdasarkan perhitungan kebutuhan luasan ruang minimum, didapatkan luas los minimum adalah 180 x 240. Ukuran tersebut menjadi modul dalam ruang dagang dengan mempertimbangkan ukuran modul dari aspek perancangan lain yaitu efisiensi ukuran bahan struktur bangunan dan infrastruktur yang akan digunakan.

IV.3.2. Besaran Ruang

Berbagai jenis barang dengan berat, resiko kerusakan dan ukuran tersebut berpengaruh pada penyajian barangnya dan pola ruang sirkulasinya. Untuk memberikan kenyamanan dalam berbelanja maka diperlukan besaran dan pola ruang dagang yang sesuai. Dengan adanya perubahan fluktuasi perdagangan maka diperlukan ruang dagang dengan besaran dan pola ruang yang fleksibel sesuai karakter yang diwadahnya.

IV.3.3. Environmen Ruang

Berdasarkan sifat fisiknya jenis barang dagangan memiliki karakter yang berbeda-beda, sehingga perlu diperhatikan pula perlakuan terhadap jenis barang dagangan. Berbagai jenis barang dengan sifat yang berbeda-beda tersebut memerlukan penanganan environmen ruang yang khusus terutama dalam hal penghawaan dan pencahayaannya. Penghawaan dan pencahayaan yang cukup dimaksudkan agar barang dagangan tersebut tidak rusak sebelum waktunya. Dengan adanya fluktuasi barang yang berubah-ubah tersebut sehingga diperlukan fasilitas penghawaan dan pencahayaan yang dapat diatur sesuai kebutuhannya. Selain itu tuntutan pelayanan kepada konsumen juga memerlukan penanganan environmen ruang yang sesuai.

IV.4. Sistem Peruangan yang Sesuai dengan Karakteristik Berdagang di Temanggung.

IV.4.1 Dasar Sistem Peruangan dalam Bangunan

Dasar sistem peruangan dalam bangunan meliputi pengelompokan barang dagangan:

1. Berdasarkan berat, resiko kerusakan, ukuran dan sifat dagangan akan mempengaruhi fleksibilitas cara penyajiannya.
2. Berdasarkan berat barang dagangan akan mempengaruhi fleksibilitas beban bagi bangunan.
3. Berdasarkan penggolongan jenis dagangan, tuntutan pewadahan, dan cara penyajiannya, maka dapat ditemukan fleksibilitas dalam besaran ruangnya.
4. Berdasarkan penggolongan jenis dagangan berdasarkan sifatnya, maka dapat ditemukan fleksibilitas dalam environmen ruangnya.
5. Berdasarkan perubahan fluktuasi barang dagangan terhadap cara berdagang, maka dapat diperlukan pengelompokan yang didasarkan pada fleksibilitasnya:
 - a. Toko grosir mengalami fleksibilitas *ekspansibilitas* secara vertikal dan horisontal pada ruang gudangnya.
 - b. Tokodan kios eceran mengalami fleksibilitas *ekspansibilitas* secara vertikal dan horisontal.
 - c. Los eceran mengalami fleksibilitas *ekspansibilitas* (kemungkinan perluasan) secara vertikal.
 - d. Kios dan los pedagang musiman mengalami fleksibilitas *ekspansibilitas* (kemungkinan perluasan) secara vertikal dan horisontal, *konvertibilitas* (kemungkinan penggantian).
 - e. Los Pedagang Kali Lima mengalami fleksibilitas *ekspansibilitas* secara vertikal dan horisontal.

IV.4.2 Strategi Sistem Peruangan yang Sesuai dengan Karakteristik Berdagang di Temanggung

Berdasarkan analisa di atas maka supaya bangunan *Shopping Center* dapat sesuai dengan karakteristik perdagangan di Temanggung, maka strategi dalam menentukan sistem peruangan yang sesuai antara lain:

1. Pengaturan zone-zone ruang yang bisa dipakai untuk berbagai jenis barang atau khusus jenis tertentu saja.

2. Pengaturan kapasitas ruang yang sesuai kebutuhan dan ruang yang fungsinya dapat bergantian.
3. Pengaturan dan penyediaan ruang dagang dan ruang sirkulasi yang memadai sesuai dengan karakter konsumen.
4. Ruang-ruang yang dapat dirubah bentuknya sesuai dengan bentuk, ukuran dan sifat barang disamping dengan memberikan ruang sirkulasi yang cukup.
5. Fasilitas penghawaan dan pencahayaan yang dapat diatur sesuai kebutuhan.

IV.4.3 Penggabungan Sistem Perdagangan Tetap dan Musiman

Dengan berpedoman bahwa perdagangan sistem musiman yang berciri tradisional sudah menjadi kebiasaan yang sulit diubah, sementara pada pusat perbelanjaan biasanya pedagang tetap menggunakan sistem perdagangan modern. Maka diperlukan adanya penggabungan kedua sistem tersebut. Dengan memasukkannya sistem perdagangan musiman ke dalam pusat perbelanjaan diharapkan akan dapat lebih memberikan keragaman kegiatan berbelanja. Untuk itu penggabungan kedua sistem ini perlu diarahkan, antara lain :

1. Perlunya diperhatikan tingkatan dan jenis kegiatannya, untuk pedagang musiman yang mempunyai kemampuan finansial tinggi, maka dapat menyewa ruang musiman. Sedangkan pedagang musiman yang mempunyai kemampuan finansial rendah maka dapat menyewa los musiman.
2. Pedagang Kaki Lima (PKL) yang dimasukkan dalam bangunan adalah pedagang yang semula termasuk kelompok pedagang bukan penyewa yang menetap, sedangkan yang bergerak tidak dimasukkan karena kehadirannya sering mengganggu kelancaran ruang sirkulasi, disamping adanya kerawanan akan munculnya pedagang kaki lima liar. PKL dapat menggunakan ruang yang telah disediakan secara khusus dengan sistem retribusi harian.
3. Perlunya jalur yang memisahkan antara perdagangan musiman, pedagang tetap dan Pedagang Kaki Lima (PKL). Untuk mempermudah bagi konsumen untuk mendapatkan tempat berbelanja yang sesuai keinginannya.

IV.5 Pengaturan Sistem Kelompok Pedagang

IV.5.1 Pengaturan Penggabungan Kelompok Pedagang Tetap dan Musiman

Dari berbagai alternatif model penggabungan peruangan untuk pedagang tetap dan pedagang musiman pada *Shopping Center*, yang paling sesuai dengan

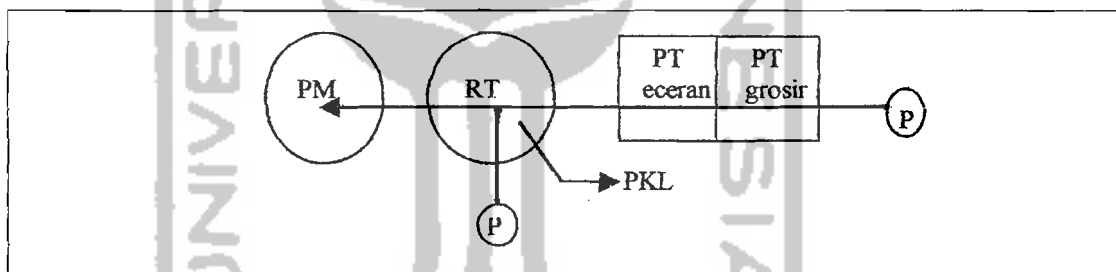
karakteristik berdagang di Temanggung adalah alternatif dengan perletakan kelompok pedagang kaki lima bersatu dengan ruang terbuka di antara pedagang musiman dan pedagang tetap. Dengan pertimbangan lebih paling banyak keuntungannya dan paling sedikit kerugiannya.

Keuntungan:

1. Dapat menimbulkan suasana rekreatif dan mengurangi kelelahan berbelanja bagi konsumen.
2. Terdapat kontinuitas hubungan yang erat dengan pedagang tetap dan musiman, sehingga saling melengkapi dan menambah keragaman dagangan sehingga akan lebih menarik bagi konsumen untuk berbelanja pada bangunan ini.

Kerugian: Kegiatan PKL pada saat peluberan dapat mengganggu kegiatan pedagang lainnya jika peruangannya tidak didesain dengan baik.

Alternatif ini tetap akan mempunyai nilai lebih sekalipun diadakan pembedaan toko grosir dan eceran, akan tetapi sebaiknya diadakan pembedaan jalur menuju pedagang eceran dan grosir. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya *crossing* sirkulasi.



Gambar 4.1 Perletakan Kelompok Pedagang Kaki Lima pada Ruang Terbuka di Antara Pedagang Tetap dan Pedagang Musiman yang Dipisah Berdasarkan Grosir dan Eceran.

Sumber: Pemikiran.

IV.5.2 Sistem Penataan Unit-unit Pedagang

Sistem penataan ini dilakukan dengan memperhatikan pengelompokan-pengelompokan: kuantitas dagangan, sekuensial waktu berdagang, gaya hidup konsumen, fasilitas unit yang dimasukkan, dan sifat barang dagangan. Penggabungan (superposisi) antara kelima hal tersebut untuk memudahkan pengaturan peruangannya.

Terdapat tiga kelompok besar, yaitu : grosir, eceran dan kaki lima. Pada ketiganya memerlukan penanganan akses yang berbeda-beda untuk memudahkan konsumen, yaitu:

1. Pedagang Grosir memiliki ruang sirkulasi tersendiri, unitnya hanya terdiri atas toko yang termasuk jenis kering. Jenis dagangan hanya dua yaitu: kebutuhan sehari-hari (odol, sabun, dll) dan perabot serta perkakas. Terdapat dua alternatif, yaitu:
 - a. Memisahkan kedua jenis dagangan (2 zone)
 - b. Menggabungkan kedua jenis dagangan (1 zone)
2. Pedagang Eceran, terdiri dari pedagang tetap dan musiman. Ruang sirkulasi dipisah antara keduanya.
 - a. Pedagang tetap, mempunyai dua alternatif, yaitu:
 - (i) toko kering, kios basah, kios kering, los basah, los kering. (5 zone).
 - (ii) Toko kering + kios kering + los kering, kios basah + los basah. (2 zone)
 - b. Pedagang musiman, mempunyai dua alternatif, yaitu:
 - (i) Kios basah, kios kering, los basah, los kering. (2 zone)
 - (ii) Kios basah + los basah, kios kering + los kering. (2 zone).
3. Pedagang Kaki Lima (PKL), memiliki satu alternatif, yaitu: pemisahan zone basah dan zone kering. (2 zone)

