

### BAB II

#### TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL

#### FASILITAS KOMERSIAL TERPADU

#### 2.1. Tinjauan Teoritis Fasilitas Komersial

##### 2.1.1. Pengertian Fasilitas Komersial

Sarana – prasarana untuk melakukan kegiatan perniagaan, pembelian atau penjualan barang dan jasa. Dasar kegiatan adalah prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan sekecil-kecilnya untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya. (Winardi, th 1992 ; 205)

##### 2.1.2. Jenis Kegiatan Komersial

Kegiatan ini berkembang khususnya di daerah perkotaan dengan melibatkan banyak pihak dan pelaku kegiatan. Adapun jenis kegiatannya dapat dikelompokkan menjadi tiga:

- a. Kegiatan industri (industri besar, sedang dan kecil)
- b. Kegiatan perdagangan (grosir dan eceran)
- c. Kegiatan jasa (pariwisata, perbangkan, hiburan, transportasi, komunikasi, dan lain sebagainya)

#### 2.2. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan

##### 2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah: sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operating unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko. (An no name, Community Builders Handbook, 1977; 43)

Pengertian lain menyebutkan: pusat perbelanjaan adalah sebuah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial,

## TUGAS AKHIR

---

melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan adalah memetik keuntungan. (Victor Gruend, 1973; 23)

### 2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

#### 1. Berdasarkan Skala Pelayanan

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi tiga macam tingkatan: (Victor Gruend, 1973; 23)

##### a. Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood Center*)

Pusat perbelanjaan lokal ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 500 s/d 40.000 penduduk. Luas areanya berkisar antara 30.000 s/d 100.000 sq ft (2787 s/d 9290 m<sup>2</sup>) dengan unit terbesar berupa *supermarket*.

##### b. Pusat perbelanjaan distrik (*Community Center*)

Pusat perbelanjaan distrik ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 penduduk dengan skala wilayah. Luas arealnya berkisar 100.000 s/d 300.000 sq ft (9290 s/d 27870 m<sup>2</sup>) yang terdiri dari *junior department store*, *Supermarket* dan toko-toko.

##### c. Pusat perbelanjaan regional (*Regional / Main Center*)

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 150.000 s/d 400.000 penduduk. Luas arealnya berkisar antara 300.000 s/d 1000.000 sq ft (27870 s/d 92990 m<sup>2</sup>) yang terdiri dari *Junior departement store*, *departement store*, dan jenis-jenis toko.

#### 2. Berdasarkan Bentuk Fisik

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan dalam tujuh bentuk yaitu: (Nadine, Bendington, 1982; 14)

##### a. *Shopping street*

Toko yang berderet di sepanjang sjalan dan membentuk pola pita.

##### b. *Shopping center*

Kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual.

##### c. *Departement store*

## TUGAS AKHIR

---

Suatu toko besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang memiliki tata letak yang khusus untuk memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 s/d 20.000 m<sup>2</sup>.

d. *Supermarket*

Merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan *self service*. Dari area penjualan dengan luas area berkisar antara 5000 s/d 7000 m<sup>2</sup>.

e. Departement store dan supermarket

Merupakan bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan kedua jenis pusat perbelanjaan diatas.

f. Super store

Merupakan toko satu lantai yang menjual bermacam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem *self service*. Luasnya berkisar antara 5000 s/d 7000 m<sup>2</sup>.

3. Berdasarkan Kuantitas Barang yang Dijual

a. Toko grosir

Yaitu toko menjual barang dengan jumlah besar atau secara partai, dimana barang dalam jumlah besar tersebut biasanya di simpan di tempat lain, dan yang terdapat ditoko-toko hanya sebagai contohnya saja.

b. Toko eceran (retail)

Merupakan toko yang menjual barang dalam jumlah relatif sedikit atau persatuan barang. Lingkup sistem eceran ini lebih luas dan fleksibel dari pada grosir. Selain itu toko retail akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

4. Berdasarkan Variasi Barang yang Dijual

a. *Specially shop*

Merupakan toko yang menjual jenis barang tertentu, misalnya: toko obat, toko sepatu, toko kaca mata, toko emas, dan sebagainya.

b. *Variety shop*

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang seperti toko kelontongan.

### 2.2.3. Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan sistem pelayanan pada pusat perbelanjaan dapat dibagi atas:  
(Victor Gruen, 1982; 23 )

#### 1. *Personal Service*

Pembeli dilayani oleh pramuniaga dari balik *counter*. Biasanya untuk barang-barang yang mahal dan eksklusif, seperti: jam tangan, perhiasan, kaca mata, parfum, kosmetika, dan sebagainya.

#### 2. *Self Selection*

Pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, kemudian memilihnya dan memberitahukan pramuniaga agar mendapatkan nota tanda pembelian untuk melakukan pembayaran.

#### 3. *Self Service*

Pembeli menggunakan alat angkut barang perbelanjaan seperti trolley atau keranjang yang tersedia dan memilih barang yang dibutuhkan, kemudian membawanya menuju counter untuk melakukan pembayaran.

### 2.2.4. Materi yang Diperdagangkan

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaian, barang dagangan yang ditawarkan dapat dikelompokkan menjadi : (De Chiara, 1983 ; 731)

#### 1. *Demand Goods*

Yaitu barang-barang kebutuhan pokok yang dibutuhkan setiap harinya.

#### 2. *Convenience Goods*

Yaitu barang yang sering dibutuhkan, tetapi bukan kebutuhan pokok dan tiap hari dibutuhkan.

#### 3. *Impuls Goods*

Yaitu barang kebutuhan khusus, mewah dan biasanya untuk kepuasan, bahkan juga menaikkan gengsi pemakainya, seperti jam tangan, parfum, kaca mata, sepatu, perhiasan, asesoris dan sebagainya.

## TUGAS AKHIR

---

Selain itu materi perdagangan juga dapat dibedakan berdasarkan sifat materi perdagangan yang terkandung di dalam barang itu sendiri. Sifat-sifat barang yang ditawarkan yaitu:

- a. Bersih baik materi barang maupun wadahnya.
- b. Tidak berbau, untuk yang berbau dilakukan pengemasan khusus.
- c. Padat, paling tidak untuk wadah luarnya.
- d. Kering, sedang untuk yang basah dilakukan pengemasan khusus.
- e. Tidak mudah busuk dan tahan lama.

### **2.3. Pelaku Dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan**

#### **2.3.1. Pelaku Kegiatan**

Pelaku kegiatan dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan atas: (Aria Nugrahadhi, 1997 ; 36)

##### **A. Konsumen/ Pengunjung/ Pembeli**

Yaitu masyarakat atau obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Kondisi sosial ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir, serta menikmati suasana ruang yang rekreatif.

##### **B. Penyewa/ Pedagang**

Yaitu pemakai ruang dengan menyewa atau membeli dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya kepada konsumen.

##### **C. Pengelola**

Yaitu memberikan pelayanan dan menyediakan fasilitas yang memadai agar pedagang mau menyewa seluruh luasan yang ditawarkan.

##### **D. Supplier**

Yaitu pengisi atau pengantar barang yang di perlukan pedagang.

## TUGAS AKHIR

---

### 2.3.2. Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang diwadahi dalam kegiatan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:

#### A. Kegiatan jual beli

- Kegiatan penyajian barang dan penyimpanan
- Kegiatan pelayanan jual beli
- Kegiatan promosi
- Kegiatan pergerakan
- Kegiatan distribusi barang (bongkar muat)

#### B. Kegiatan pengelola

- Kegiatan manajemen
- Kegiatan operasional dan pemeliharaan

### 2.3.3. Pola Kegiatan

#### A. Pola kegiatan mengenal area

Pola kegiatan ini pengunjung memikirkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju, dalam hal ini memerlukan orientasi yang jelas.

#### B. Pengunjung telah mengenal medan

- Langsung ketempat yang dituju apabila untuk keperluan khusus, maka perlu diberikan jarak capai yang efektif.
- Berkeliling apabila pengunjung ingin memilih barang atau sekedar melihat-lihat atau rekreasi.

#### C. Transaksi

Yaitu pengunjung langsung membayar harga barang yang dibeli pada kasir.

#### D. Rekreatif

Yaitu pengunjung dalam melakukan kegiatan berbelanja lama akan melelahkan dan membutuhkan suasana yang lebih rekreatif oleh karena itu perlu diberikan keleluasaan gerak.

#### E. Kedekatan Jarak

## TUGAS AKHIR

---

Yaitu pengunjung cenderung untuk mencari jalan yang singkat apabila kebutuhannya telah terpenuhi, sehingga bentuk dan arah jalur dimungkinkan untuk mudah tercapai dan sederhana.

### 2.3.4. Sifat Kegiatan

Kegiatan utama pusat perbelanjaan adalah kegiatan jual beli dan kegiatan promosi yang bersifat rekreatif. Adapun sifat-sifat kegiatan tersebut adalah:

#### A. Sifat kegiatan jual beli

- Sifat dinamis yaitu suasana yang ramai karena adanya aliran pengunjung dalam memilih barang yang akan dibeli.
- Sifat terbatas berarti terdapatnya pembatasan. Walaupun semua orang bisa terlibat dalam kegiatan tersebut, tetapi hanya kalangan ekonomi tertentu yang mau melakukan dan mampu melakukannya.

#### B. Sifat kegiatan promosi

Diorientasikan pada peningkatan daya tarik dan daya saing barang. Orientasi daya tarik lebih mengarah pada aspek visual atau penampakan barang yang langsung ditangkap oleh pengunjung. Sedangkan orientasi daya saing barang lebih mengarahkan pada aspek harga dan mutu serta pelayanan.

#### C. Sifat kegiatan rekreasi

- Non formal, pengunjung datang untuk santai dan bersenang-senang dan melihat keramaian suasana.
- Dinamis, adanya pergerakan yang selalu mengalir dan yang dilakukan oleh pengunjung dari satu tempat ketempat yang lain.

## 2.4. Tinjauan Fasilitas Rekreasi Pada Pusat Perbelanjaan

### 2.4.1. Pengertian Umum Rekreasi dan Arena Rekreasi

#### A. Pengertian Umum Rekreasi

Rekreasi berasal dari kata '*re-create*', yang berarti menciptakan kembali; maksudnya adalah menciptakan suasana baru dan cocok untuk melaksanakan tugas

## TUGAS AKHIR

---

seperti sediakala setelah bekerja keras baik secara fisik maupun mental. ( Echols, 1976; 471)

### B. Arena Rekreasi

Arena rekreasi adalah suatu tempat yang berfungsi sebagai fasilitas tempat rekreasi dalam hal ini berada di suatu pusat perbelanjaan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa rekreasi adalah: suatu aktifitas atau usaha untuk mendapatkan suasana baru yang menyenangkan di sela-sela melakukan kegiatan berbelanja.

#### 2.4.2. Klasifikasi Kegiatan Rekreasi

1. Berdasarkan Sifat Kegiatan
  - a. *Entertainment/* kesukaan : restoran, *cafeteria*, *snack bar*.
  - b. *Amusement/* kesenangan : bioskop, *night club*, *art gallery*, *ball room*, teater, konser dan sebagainya.
  - c. *Recreation/* bermain dan hiburan : *bowling*, *billyard*, taman margasatwa, permainan dan ketangkasan seperti *pin ball* dan sebagainya.
  - d. *Relaxation/* santai : taman kota, *swimming poll*, *jeaside youthclub*, *cottage beach* dan sebagainya.
2. Berdasarkan Jenis Kegiatan
  - a. Aktif : kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik seperti renang, golf, *billyard*, permainan/ ketangkasan ; *video games*, *bom-bom car* dan lain-lain.
  - b. Pasif : kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerakan fisik seperti menonton bioskop, *consert*, drama dan lain-lain.
3. Berdasarkan Pola Kegiatan
  - a. Massal: pertunjukan film, konser, drama dan lain-lain.
  - b. Kelompok kecil: *billyard*.
  - c. Perorangan: *bowling*, *pinball*.
4. Berdasarkan Waktu Kegiatan
  - a. Pagi hari: jalan-jalan di taman
  - b. Pagi/ siang/ malam: bioskop, *billyard*, renang, bowling
  - c. Malam hari: *club* malam, disko



### 2.5. Tinjauan Umum Gedung Parkir

#### 2.5.1. Pengertian Gedung Parkir

Memanfaatkan ruang atau bangunan pada peruntukan tanah tertentu (bangunan umum, pusat perbelanjaan) dimana pembangunannya khusus untuk tempat parkir. (Harmaizusdi, 1983; 10)

#### 2.5.2. Jenis Tempat Parkir

Jenis tempat parkir dapat dibedakan atas: (Suwardjoko Warpani, 1988; 51)

##### 1. Pelataran Parkir Bagi Masyarakat Luas:

- a. Bebas atau membayar
- b. Satu tingkat atau bersusun
- c. Milik pemerintah atau swasta

##### 2. Pelataran parkir bagi orang-orang tertentu:

Parkir untuk pegawai suatu kantor atau perusahaan, parkir khusus bagi pembelanja pada suatu toko tertentu.

#### 2.5.3. Penataan Gedung Parkir

Yang mempengaruhi penataan gedung parkir adalah: (Harmaizusdi, 1983; 18)

1. Tingkat pertambahan jumlah kendaraan
2. Situasi dan kondisi lingkungan dimana gedung parkir berada
3. Daya tampung parkir

#### 2.5.4. Pola Pengaturan Parkir

- a. Paralel ( Sjamsu Amril, 1992; 27 )
- b. Serong  $30^{\circ}$  -  $60^{\circ}$
- c. Tegak lurus  $90^{\circ}$  (lihat lampiran gambar 2.1. pola pengaturan parkir ; L.21)

## TUGAS AKHIR

---

### 2.6. Pola Sirkulasi

Sirkulasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari organisasi bangunan. Jalan sirkulasi dapat diartikan ruang-ruang sebagai tali yang terlihat yang menggabungkan ruang-ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam maupun luar, bersama. Bentuk-bentuk sirkulasi dapat dibagi atas: ((Francis D.K. Ching, 1985; 271)

#### 1. Linier

Jalan yang lurus dapat menjadi unsur pembentuk utama untuk satu deretan ruang-ruang.

- a. Organisasi linier dapat menutup/ melingkupi suatu ruang.
- b. Ruang yang difungsikan atau simbolisnya dapat berada ditengah, ditepi, dibelokan atau terpisah penting terhadap organisasi

#### 2. Radial

- a. Merupakan kombinasi antar organisasi ruang memusat dan linier
- c. Ruang pusat biasanya berbentuk umum/ teratur

#### 3. Grid

Jalan-jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan-kawasan ruang segi empat.

### 2.7. Tinjauan Sirkulasi Rekreatif

#### 2.7.1. Pengertian

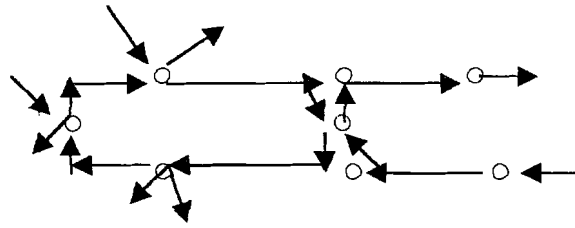
Rekreasi berasal dari kata *re-create* yang artinya menciptakan kembali, maksudnya adalah menciptakan suasana baru yang santai dan cocok untuk melepaskan tugas seperti sediakala setelah bekerja keras, baik secara fisik maupun mental. (Echols, 1976; 471)

#### 2.7.2. Tuntutan Kegiatan Rekreasi

Dalam jalan yang berkembang atau berhenti pada sebuah pusat, titik bersama. Bila sirkulasi linier yang lurus, akan membuat seseorang merasa bosan atau enggan

## TUGAS AKHIR

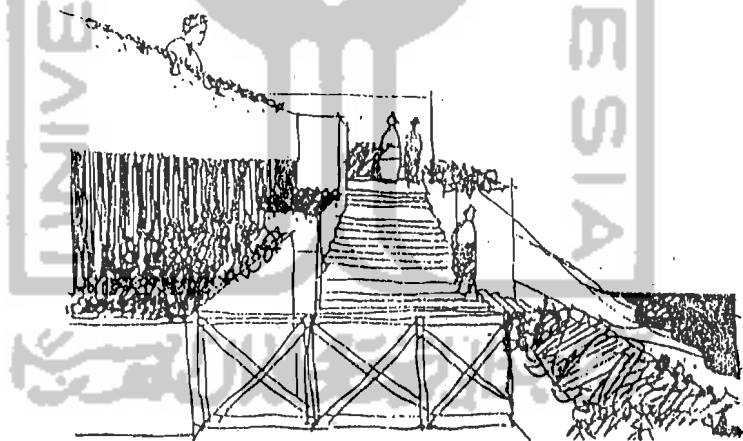
untuk menyusuri, apabila seseorang tidak yakin akan adanya sesuatu yang benar-benar dibutuhkan diujung perjalanan.



*Gambar 2.2: sistem pergerakan yang rekreatif  
Sumber: Edward T. White, 1985*

Pada kebosanan dan keengganan tersebut faktor lain yang mendukung melakukan kegiatan rekreasi menurut kinematika gerak antara lain:

- Gerakan berjalan
- Gerakan berhenti sejenak
- Gerakan berhenti lama
- Gerakan istirahat
- Gerakan menikmati view sekeliling



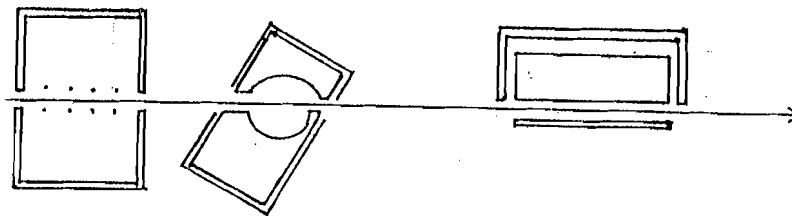
*Gambar 2.3: sistem pergerakan  
Sumber: Ketchum, Moris JR, 1957*

### 2.7.3. Penerapan Rekreasi pada Sirkulasi

Sebuah unsur linier dapat diperlebar tidak hanya untuk menampung lebih banyak lalu lintas, tetapi untuk menciptakan tempat-tempat perhentian, untuk istirahat atau menikmati pemandangan. (Francis D.K. Ching, 1985; 287)

## TUGAS AKHIR

---

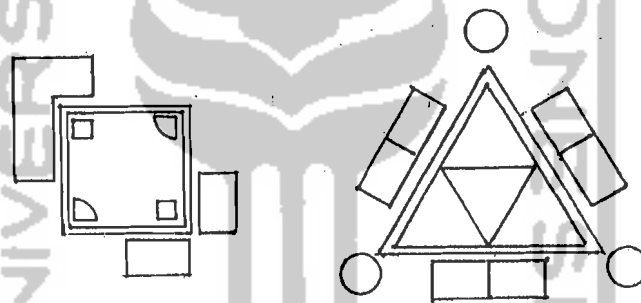


Gambar 2.4: Jalan yang menimbulkan pola-pola untuk istirahat dan gerak didalamnya  
Sumber: Francis D.K. Ching, 1985

### 2.8. Tinjauan Sirkulasi Integratif

#### 2.8.1. Pengertian Sirkulasi Integratif

Pengelompokan atau pengorganisasikan unsur-unsur komposisi acak menurut kedekatan atau kebutuhan satu sama lain dan karakteristik visual yang dimiliki bersama. (Francis D.K. Ching, 1985; 270)



Gambar 2.5 : Penyatuan dengan karakteristik visual yang berbeda  
Sumber : Edward T. White, 1985

#### 2.8.2. Tuntutan Penyatuan Kegiatan

Hubungan jalan (linier) dengan ruang digunakan untuk mencapai dan memasuki secara fungsional atau menghubungkan ruang-ruang yang penting. (Francis D.K. Ching, 1985; 282)



Gambar 2.6 : Pencapaian ruang kegiatan  
Sumber : Francis D.K. Ching, 1985

## TUGAS AKHIR

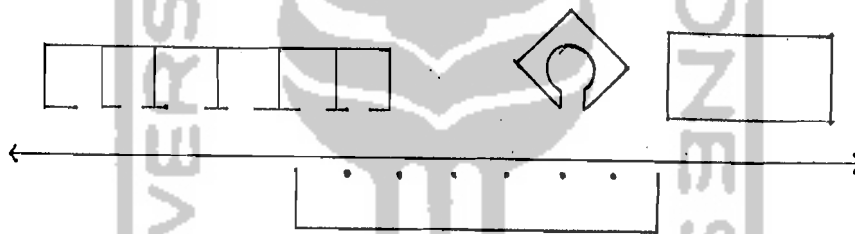
Selain pencapaian ruang-ruang yang di akomondasikan sebagai penyatu kegiatan, hal ini yang mempengaruhi penyatuan kegiatan menurut kinematika gerak diantaranya :

- Menuju sesuatu yang menyenangkan
- Dalam jalur yang dibimbing oleh bentuk-bentuk atau lambang yang mengarahkan.

### 2.8.3. Penerapan Penyatuan Kegiatan

Jalan-jalan dapat dikaitkan dengan ruang-ruang yang dihubungkan dengan cara melewati ruang sehingga: (Francis D.K. Ching, 1985; 282)

- Integritas ruang dipertahankan
- Konfigurasi jalan yang luwes
- Ruang-ruang perantara dapat dipergunakan untuk menghubungkan jalan dengan ruang-ruangnya.



Gambar 2.7 : Lorong yang melewati ruang-ruang  
Sumber : Francis D.K. Ching, 1985

## 2.9. Tinjauan Kondisi Perdagangan di Pekanbaru

### 2.9.1. Kondisi Umum

#### A. Kedudukan geografis

Daerah Tingkat II Pekanbaru meliputi 8 kecamatan dengan luas  $\pm 632,26 \text{ km}^2$  dan secara geografis terletak antara  $101^{\circ} 18' - 101^{\circ} 36'$  Bujur Timur dan  $0^{\circ} 25' - 0^{\circ} 45'$  Lintang Utara.

#### C. Batas administrasi

Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis, sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis, sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kampar, dan sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kampar. (RUTRK, 1994-2004; II-1)

### *D. Keadaan Topografis*

Memiliki ketinggian 5-50m atas permukaan laut. Sebahagian wilayahnya terdiri dari dataran rendah yang rata-rata (0-2 %) terletak dibagian selatan Sungai Siak. Sebahagian kecil bergelombang (2-40%) terletak dibagian utara dan sebagian kecil selatan Sungai Siak

### *D. Pertumbuhan penduduk*

Jumlah penduduk Kodya Pekanbaru berdasarkan proyeksi tahun 2004 sebesar  $\pm$  824.437 jiwa, dengan pertumbuhan rata-rata 5,70% pertahun.

## **2.9.2. Kondisi khusus Perdagangan**

Kota Pekanbaru menurut Rencana Induk Kota (RIK) merupakan salah satu pusat perdagangan terbesar di Propinsi Riau, dengan lingkup pelayanan lokal/ kota, regional dan internasional.

### *A. Konsep pengembangan Kota Pekanbaru*

Wilayah pengembangan kota Pekanbaru untuk tahun 2015 terbagi atas lima, salah satunya wilayah pengembangan (WP) I yang terdiri dari kecamatan Lima Puluh, *Senaplan*, Pekanbaru Kota, *Sail*, dan *Sukajadi*. Pengembangan ini untuk prediksi jumlah penduduk  $\pm$  235.000 jiwa dengan luas 2.131 ha. (RUTRK Pekanbaru, 1994-2015; III-49)

### *B. Fungsi Wilayah Pengembangan I*

Di fungsikan sebagai pusat perdagangan, perkantoran, pemerintahan, jasa-jasa perkantoran, industri kecil dan pemukiman. (lihat lampiran gambar 2.8. peta karakteristik khusus wilayah pengembangan Kodya Pekanbaru tahun 2015 ; L.22)

### *C. Kebutuhan Fasilitas Perdagangan*

Kebutuhan luas kegiatan perdagangan di Kota Pekanbaru tahun 2004 seluas  $\pm$ 1.428 ha, yang difungsikan untuk shopping mall seluas  $\pm$  50 ha, pusat perbelanjaan  $\pm$ 10 ha, pertokoan  $\pm$  1.642.500 m<sup>2</sup> dengan 271 unit, pasar  $\pm$  248.000 m<sup>2</sup> dengan 31 unit dan warung  $\pm$  86.480 m<sup>2</sup> dengan 2.751 unit, lihat lampiran tabel 2.1 ; L.3: (RUTRK Pekanbaru, 1994 – 2004; IV- 41).

### 2.9.3. Kondisi Perdagangan di Kawasan Pasar Bawah

#### A. Kondisi Fisik Pasar Bawah

##### 1. Site Pasar Bawah

Site Pasar Bawah diapit oleh jalan Saleh Abas, Kota Baru dan jalan M. Yatim. Kawasan Pasar dikelilingi oleh lingkungan kegiatan masyarakat lainnya yang terdiri dari:

- Sebelah Utara merupakan daerah pelabuhan yang dilengkapi dengan dermaga, tempat pemberangkatan/ kedatangan, kantor pelabuhan dan sebagainya, dimana area ini merupakan salah satu pintu gerbang masuknya wisatawan ke Pekanbaru.
- Sebelah Selatan, terdapat pertokoan, terminal transit, dan kantor PU
- Sebelah Timur terdapat hotel, bank, pertokoan dan rumah toko, pasar sago
- Sebelah Barat terdapat bank, pertokoan dan rumah toko

Untuk lebih jelas dapat dilihat site Pasar Bawah terhadap kota Pekanbaru (lihat lampiran gambar 2.9. peta aktivitas disekitas site ; L.23).

##### 2. Kondisi Bangunan Pasar Bawah

Bangunan Pasar Bawah merupakan bangunan satu lantai yang terdiri dari kios, los dan pedagang kaki lima. Jenis bangunan diperkirakan  $\pm 60\%$  semi permanen dan  $\pm 40\%$  permanen.(RUTD Pasar Bawah) Standar kelayakan dari ruang menurut RUTRK Pekanbaru yakni  $5\text{ m}^2$ , sedangkan yang diperoleh dari kondisi saat ini masih terdapat luasan sebesar  $3-4\text{ m}^2$  (lihat lampiran gambar 2.10 pola peruangan pasar bawah ; L.24).

Dari studi lapangan dapat dilihat kondisi Pasar Bawah tidak lagi memenuhi syarat ditinjau dari:

- a. Sarana penunjang berupa tempat parkir kendaraan belum memadai, hal ini dapat terlihat sering terjadinya kemacetan lalu lintas. Salah satu penyebabnya, disekitar kawasan Pasar Bawah juga terdapat kegiatan lainnya berupa pelabuhan, toko, rumah toko, kantor, bank dan lain-lain. Jumlah pengunjung pasar bawah yang menggunakan area parkir terhitung pada tahun 1996, berjumlah  $\pm 500$  kendaraan per hari yang merupakan kendaran roda empat.(LLAJR Kodya Pekanbaru,1996),

## TUGAS AKHIR

---

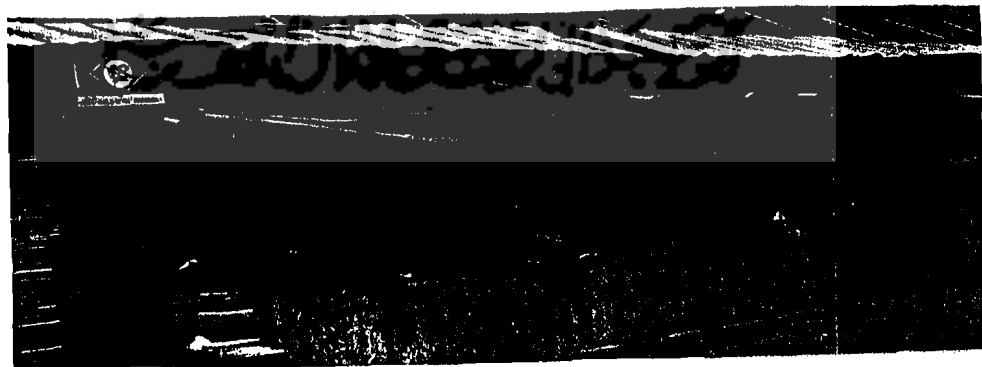
berdasarkan kegiatan yang ada disekitar Pasar Bawah dapat diperkirakan jumlah kendaraan yang parkir, yakni berjumlah  $\pm$  4950 kendaraan roda empat per harinya, sedangkan untuk kendaraan roda dua diperkirakan berjumlah  $\pm$  300 kendaraan perharinya (lihat tabel 2.2 ; L.5)

- b. Gang atau lorong digunakan untuk tempat pemajangan barang-barang oleh pedagang, hal ini mengganggu sirkulasi pengunjung dan barang serta tidak menguntungkan apabila terjadi kebakaran.



*Gambar 2.11. : Lorong yang digunakan untuk tempat pemajangan barang dagangan  
Sumber : Dokumen pribadi*

- b. Selasar dipenuhi oleh pedagang kaki lima



*Gambar 2.12. : Selasar yang digunakan oleh pedagang kaki lima  
Sumber : Dokumen pribadi*



## TUGAS AKHIR

- d. Tidak adanya penentuan jenis dagangan, terlihat pencampuran jenis barang
- e. Untuk jaringan drainase, beberapa saluran terbuka sehingga mengganggu kenyamanan dalam berbelanja.



Gambar 2.13 : Kondisi drainase saat ini  
Sumber : Sketsa Penulis

### B. Kondisi Non Fisik Pasar Bawah

#### 1. Pedagang Pasar Bawah

Orang yang menjajakan barang dagangannya di Pasar Bawah dibedakan atas beberapa bagian antara lain:

##### a. Pedagang tetap

Orang yang menjajakan barang dagangannya dengan menempati kios, dan los. Pertambahan jumlah pedagang yang menempati kios di Pasar Bawah dalam lima tahun terakhir, kenaikan rata-rata 17 pedagang pertahun atau 12,8 %, lihat lampiran tabel 2.3 ; L.5. Sedangkan pertambahan jumlah pedagang yang menempati los pada Pasar Bawah, kenaikan rata-rata 11 orang pertahun atau 19,2 %, lihat lampiran tabel 2.4; L.6. (UPTD Pasar Bawah) Berdasarkan proyeksi jumlah pedagang tetap, di Pasar Bawah sampai tahun 2005 berjumlah  $\pm$  564 orang (lihat lampiran tabel 2.5; L.6), sehingga tidak lagi sesuai dengan kondisi yang ada. Dari sejumlah pedagang tetap ini, barang dagangannya berupa kebutuhan sekunder dengan menempati hampir sebagian ruang pasar, yang kemudian pedagang primer terlihat telah terdesak hingga sampai keluar pasar. (wawancara dengan kepala UPTD Pasar Bawah Pekanbaru, 1999).

##### b. Pedagang tidak tetap

Orang yang menjajakan dagangannya dengan menyusun meja-meja, menggunakan bakul, dan menggunakan kendaraan mobil. Pedagang ini dapat disebut sebagai pedagang kaki lima. jumlah pedagang kaki lima di Pasar Bawah pada tahun 1996 berjumlah  $\pm$  80 orang. (UPTD Pasar Bawah) Pertambahan jumlah pedagang kaki lima tidak lagi sesuai dengan kondisi yang ada., sehingga keluar pasar yang

kemudian mencari tempat dagangan sendirinya yaitu sepanjang jalan Sago dan jalan H. Sulaiman, yang lebih dikenal sebagai pasar Babi. Namun dengan kondisi yang ada menyebabkan pasar menjadi kotor dan tidak teratur. (wawancara dengan kepala UPTD Pasar Bawah Pekanbaru, 1999).

### **2. Kegiatan Pasar Bawah**

Kegiatan utama dari Pasar Bawah sama seperti pasar-pasar lain yaitu kegiatan jual beli yang didukung oleh kegiatan-kegiatan lain. Adapun kegiatan-kegiatan yang tidak memenuhi syarat dapat ditinjau dari:

#### **A. Kegiatan jual beli**

Kegiatan ini didukung oleh:

##### **1). Penyajian barang**

Penyajian barang di Pasar Bawah bertujuan agar barang tersebut mudah dilihat dan dipilih pembeli, yang terdiri dari:

##### **➤ *Almari transparan***

Almari transparan ini di sebahagian kios ada yang meletakkan pada bagian paling dalam dari kios, sehingga pengunjung tidak sepenuhnya dapat melihat dengan leluasa, karena bagian depan juga terdapat susunan barang dagangan yang dipajang. Ruang gerak pemilik/ pedagang dan pembeli sangat terbatas.

Ketinggian almari menyebabkan sistem peruangan menjadi terganggu seperti sistem penghawaan dan pencahayaan ruangan pada Pasar Bawah. Sebaiknya penggunaan almari sesuai dengan proporsinya agar tidak mengganggu sistem arsitektural ruangan.

##### **➤ *Penyajian dengan meja bertingkat-tingkat***

Penyajian dengan meja bertingkat sangat mengganggu sirkulasi pengunjung, karena diletakkan disepanjang lorong atau depan kios.

##### **➤ *Penyajian pada meja rendah***

Penyajian pada meja rendah memberikan kesan akrab, namun pada kondisi Pasar Bawah penyajian seperti ini sangat mengganggu sirkulasi pengunjung dan barang, karna umumnya pedagang seperti ini menjajakan dagangannya si selasar atau lorong pasar.

## TUGAS AKHIR

### ➤ Penyajian pada kotak terbuka

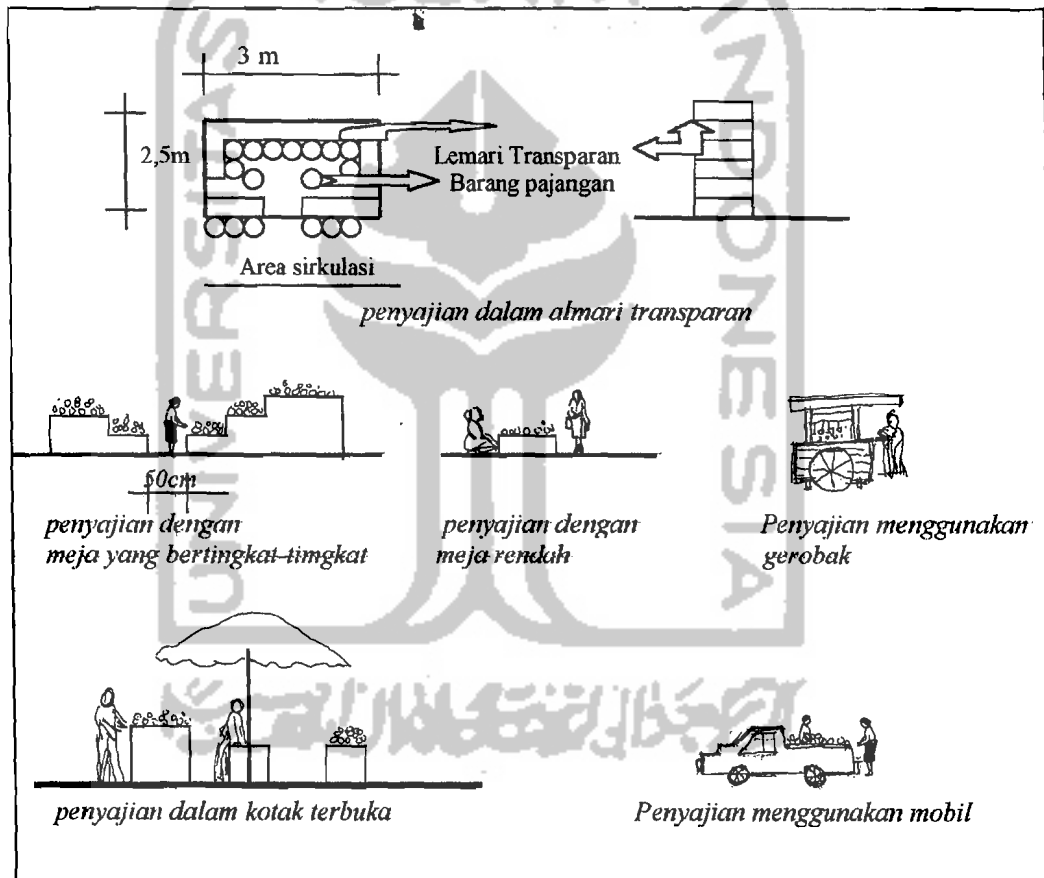
Sistem penyajian seperti ini akan mengganggu apabila terjadi pada musim penghujan kerana hanya menempati ruangan seadanya.

### ➤ Penyajian dengan gerobak

Penyajian seperti ini terdapat di selasar-selasar dan dipinggiran jalan, sehingga mengganggu sirkulasi pengunjung dan kendaraan.

### ➤ Penyajian dengan mobil

Penyajian menggunakan mobil biasanya dibadan jalan sehingga akan mengganggu sirkulasi kendaraan, pejalan kaki dan keselamatan pembeli



Gambar 2.14. Sistem Penyajian di Pasar Bawah  
Sumber : Sketsa Penulis

## 2). Penyimpanan barang

Penyimpanan barang biasanya dilakukan pedagang apabila tidak lagi melakukan aktifitas berdagang. Penyimpanan ini dimaksudkan agar barang-barang

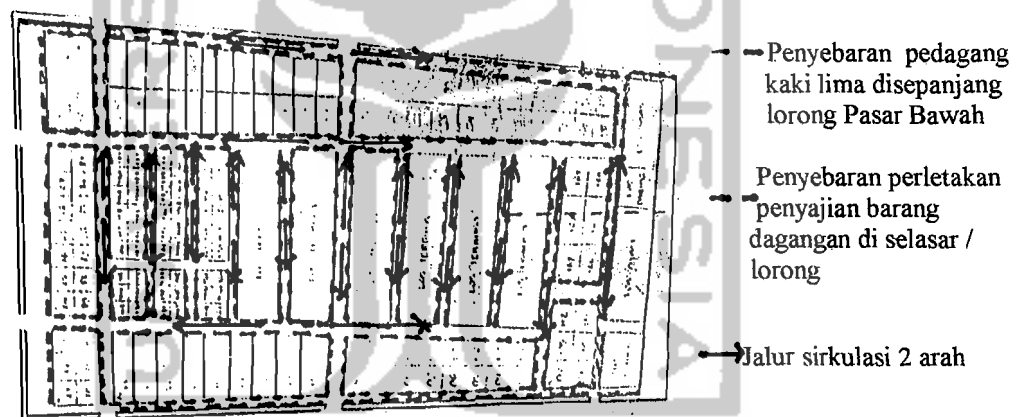
## TUGAS AKHIR

aman dari pencuri. Pedagang yang menggunakan kios penyimpanan tetap berada dalam kios itu sendiri. Dan untuk pedagang los dan darurat, menyimpannya dikotak yang juga berfungsi sebagai meja dan sebahagian ada yang membawa pulang. Yang menjadi kendala adalah pedagang yang menggunakan kios dengan barang dagangannya berupa keramik, tidak memiliki tempat penyimpanan barang yang cukup. Dengan barang dagangan yang mudah pecah, bila penyimpanan tidak ditata dengan baik akan mudah pecah. (wawancara dengan beberapa pedagang Pasar Bawah).

### 3). Sistem sirkulasi

#### a. Sirkulasi pengunjung/ pembeli

Jalur pergerakan konsumen Pasar Bawah merupakan lintasan linear mengikuti bentuk bangunan dari kios dan los-los.



Gambar 2.15. Sistem sirkulasi di Pasar Bawah  
Sumber: sketsa panulis

Bentuk dan ukuran lorong yang sangat sempit, memberikan rasa yang tidak nyaman bagi pengunjung, terutama sekali pada jam-jam sibuk. Sistem pergerakan pengunjung dalam hal ini tidak lagi memenuhi syarat, yang mana dipengaruhi oleh:

- Keterbatasan luasan ruang jual, menyebabkan para pedagang memajang barang dagangannya di sepanjang lorong atau selasar.

## TUGAS AKHIR

---

- b. Saluran drainase yang terletak ditengah-tengah lorong serta tidak ditutupi, hal ini mempersempit serta mengganggu pergerakan pengunjung.
- c. Pertambahan jumlah pedagang kaki lima yang menempati di bagian selasar, sehingga selasar menjadi sempit.
- d. Selasar yang difungsikan untuk tempat membersihkan dan menjemur barang dagangan terutama bagi para pedagang yang menjual peralatan rumah tangga (barang bekas), hal ini juga mengganggu pergerakan pengunjung.

Kegiatan penyaluran barang ke kios-kios dan los dilakukan bersamaan dengan kegiatan jual beli, karena barang dagangan yang ada di Pasar Bawah pada umumnya didatangkan dari luar kota. Kegiatan ini sangat mengganggu kegiatan jual beli karena di Pasar Bawah tidak terdapat pemisahan sirkulasi pengunjung dan barang.

### *b. Sirkulasi kendaraan*

Sirkulasi kendaraan tidak tertata dengan baik, hal ini terlihat dari kondisi yang ada sering terjadi kemacetan, terutama pada jam-jam sibuk. Kendaraan-kendaraan tersebut tidak hanya pengunjung Pasar Bawah, namun pengunjung kegiatan yang ada di sekitar kawasan Pasar Bawah.

### 4). Kegiatan pendistribusian barang

Kegiatan pendistribusian barang pada pasar Bawah oleh pedagang dilakukan pada waktu dini hari, berupa kebutuhan sehari-hari yang terdiri dari sayur-sayuran, ayam serta daging dan sebagainya. Jenis dagangan lain dilakukan pada waktu pembeli atau konsumen berdatangan, karena barang-barang tersebut datang dari luar daerah, seperti keramik, elektronik, beras dan lain-lain.

### **3. Materi Perdagangan Pasar Bawah**

Materi yang diperdagangkan pada Pasar Bawah terdiri atas bermacam-macam barang dagangan. Dimana dapat dikelompokkan atas:

- a. Barang-barang kebutuhan pokok (*Demand goods*), seperti beras, sayuran dan ikan dan sebagainya.
- b. Barang yang sering dibutuhkan, namun bukan kebutuhan pokok (*convenience goods*), seperti sabun mandi, pembersih peralatan rumah tangga dan lain-lain

- c. Barang kebutuhan khusus, mewah (*Impuls goods*), seperti jam tangan, perhiasan, elektronik, keramik, dan sebagainya.

#### 4. *Lingkup pelayanan*

Pasar Bawah merupakan pasar dengan populasi pelayanan untuk kota dan regional, sedangkan skala radius pelayanan 5-10 km.

#### 2.9.4. Fasilitas Rekreasi di Pasar Bawah

Fasilitas Rekreasi yang ada di Pasar Bawah dan kawasan sekitarnya berupa video game, *billyard*. Fasilitas rekreasi yang ada saat sekarang ini berjumlah 10 tempat *video game*, 5 tempat *billyard*. (pengamatan langsung) Pengunjung tempat rekreasi ini tidak hanya penduduk disekitar kawasan Pasar Bawah, namun juga dari luar kota serta dari berbagai umur. Hal ini disebabkan kawasan Pasar bawah tidak hanya sebagai pusat perdagangan namun juga memiliki pelabuhan penumpang dan barang.

### 2.10. Tinjauan Fasilitas Komersial Terpadu Terhadap Pembanding Faktual

#### 2.10.1. Plaza Senayan

Plaza Senayan berlokasi dijalan Asia Afrika, dengan lokasi yang strategis dikawasan pusat bisnis. Pusat perbelanjaan ini di bangun dengan konsep mal yang memadukan aspek belanja dan rekreasi. Berbagai fasilitas yang disediakan di Plaza Senayan yang memiliki luas bangunan 85.000 m<sup>2</sup> diatas tanah seluas 117 000 m<sup>2</sup> ini antara lain *food court* dengan aneka ragam jenis masakan, bioskop, sarana bermain anak atau sarana hiburan lainnya serta tempat parkir yang luasnya dapat menampung ± 3.600 mobil. Plaza ini juga dikenal sebagai tempat belanja bagi kalangan elit ibukota, karena hampir seluruh barang-barang bermerek internasional ada di plaza ini.

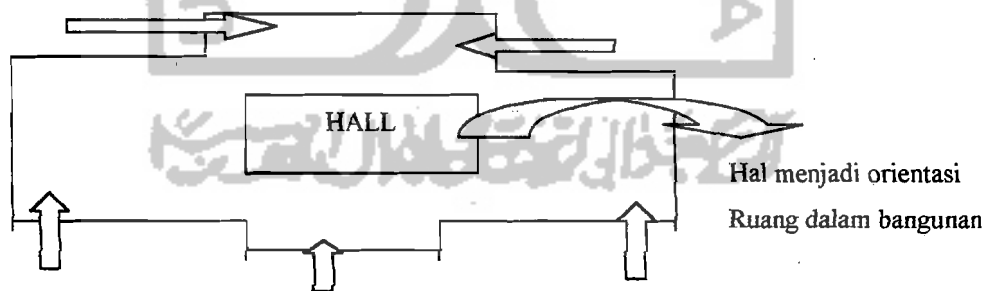


Gambar 2.16 : Pusat Perbelanjaan Plaza senayan

Sumber : Majalah TOTO, no 37, Maret 1997

Berbeda dari konsep asli sebuah mall yang hanya memiliki satu koridor utama, Plaza Senayan justru memiliki pintu utama. Hal ini memudahkan pengunjung agar dapat masuk dari berbagai sudut plaza, sesuai dengan yang dituju.

Pencapaian bangunan dapat dilakukan dari segala arah dengan memiliki koridor utama dan koridor pendukung hal ini menyebabkan ada bagian yang tak terkinjungi

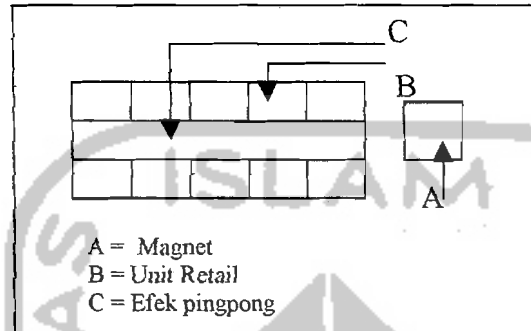


Hal yang menjadi orientasi dalam bangunan, dapat difungsikan sebagai tempat promosi barang

Gambar 2.17 : Penciptaan sirkulasi yang rekreatif  
Sumber : sketsa penulis

## TUGAS AKHIR

Dari sejarahnya, konsep awal tentang mall berasal dari Amerika Serikat, yaitu suatu bangunan yang memiliki koridor tunggal, sehingga memungkinkan semua toko mempunyai peluang untuk disinggahi pengunjung. Pengunjung tidak selalu belanja, tetapi ada juga yang sekedar cuci mata.



Gambar: 2.18. Skema kontrol zone  
Sumber: sketsa penulis

### 2.10.2. Blok M Mall

Blok M Mall merupakan gabungan fungsi shopping mall, parkir dan terminal. Keberadaan pertokoan di bawah tanah merupakan keunikan dan akan menjadi daya tarik tersendiri sekaligus meningkatkan imaji terminal yang buruk. Gabungan fungsi ini juga menuntut penyelesaian khusus agar sistem oprasional masing-masing fungsi.



Gambar 2.19 : **Bangunan Blok M Mall**  
Sumber : Majalah Asri, No. 124, 1993



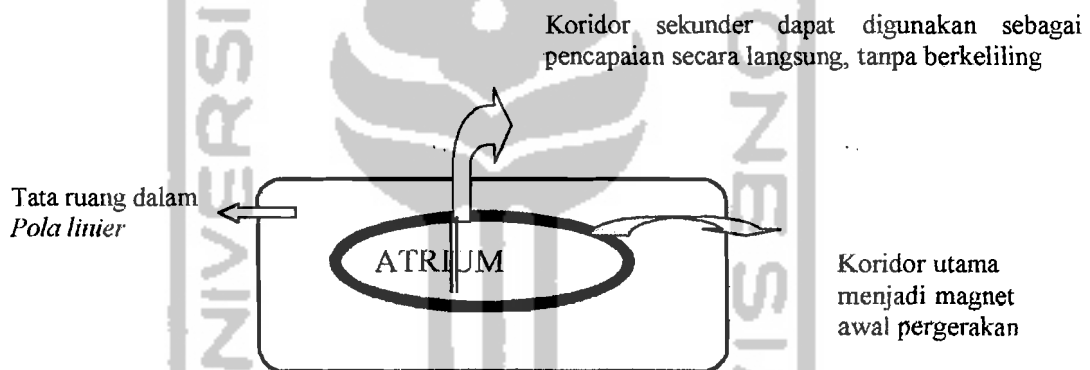
## TUGAS AKHIR

### ■. Pengelompokan ruang

Fungsi dipisah oleh perbedaan lantai yang mana lantai dasar untuk terminal, 2 lantai basement untuk *shopping mall*, restoran dan parkir dengan kapasitas 420 mobil, tautan kedua fungsi utama berada pada lobby terminal di basement, sebagai ruang bersama. Fungsi yang terletak pada suatu lantai dipisahkan oleh mall. Parkir sebagian dialokasikan pada halaman luar terminal sedangkan yang lain pada tiap setengah lantai basement.

### ■. Tata ruang

Tata ruang beberapa tempat tampil menarik seperti pada atrium. Sistem ruang berupa pola linier ruang dalam terpisah oleh koridor utama dan sekunder dengan pusat pada magnet di ujung dan pusat.



Gambar 2.20 : skema ruang dalam Blok M Mall  
Sumber : Sketsa penulis

### ■. Sistem pergerakan

Pencapaian bangunan melalui area parkir diarah Aldiron Plaza, sedangkan penumpang bus umum dari area penurunan penumpang ke lobby terminal, untuk kemudian masuk ke basement lewat eskalator. Nilai penyelesaian yang penting adalah terjadinya penyatuan akses pencapaian dengan ruang pergerakan urban. Pergerakan dalam bangunan melalui koridor ruang dan sistem transportasi elektrik eskalator.

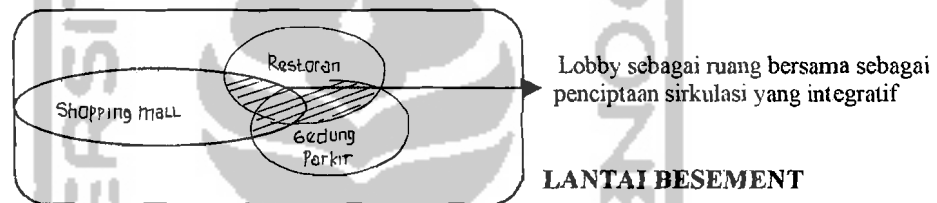
## TUGAS AKHIR

### ■. Pengunjung dan aktifitas

Aktivitas pengunjung sangat variatif yakni, berbelanja, melihat-lihat barang, berekreasi atau sekedar menikmati suasana. Namun rata-rata pengunjung bertujuan berekreasi atau menikmati suasana, khususnya kaum remaja. Kaum remaja merupakan kelompok pengunjung terbesar di pusat perbelanjaan ini. Rata-rata mereka berasal dari status sosial menengah keatas. Banyak pula pengunjung dari luar kota. Frekwensi pengunjung cukup tinggi, terutama pada akhir minggu dan malam hari.

### ■. Kesimpulan

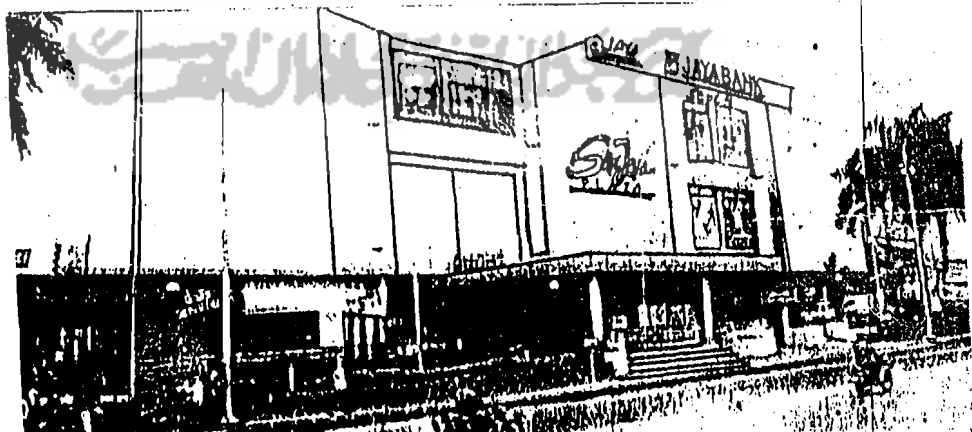
Mall sebagai pengorganisir cukup berperan dalam penyatuan kegiatan yang berbeda, namun adanya koridor sekunder, dengan maksud efisiensi, mengurangi nilai strategi bagian unit retail. Ruang dalam bangunan ini terlihat rekreatif



Gambar 2.21: Pola penggabungan kegiatan ruang dalam Blok M Mall  
Sumber : Sketsa penulis

### 2.10.3. Slipi Jaya Plaza

Slipi Jaya Plaza yang terletak di Jakarta Barat, fasilitas perbelanjaan ini dengan skala menengah, seluas  $\pm 12.00 \text{ m}^2$  yang dilengkapi dengan gedung parkir seluas  $6000 \text{ m}^2$ .



Gambar 2.22. : **Bangunan Slipi Jaya Plaza**  
Sumber : Majalah Konstruksi no 142, Pebruari 1990

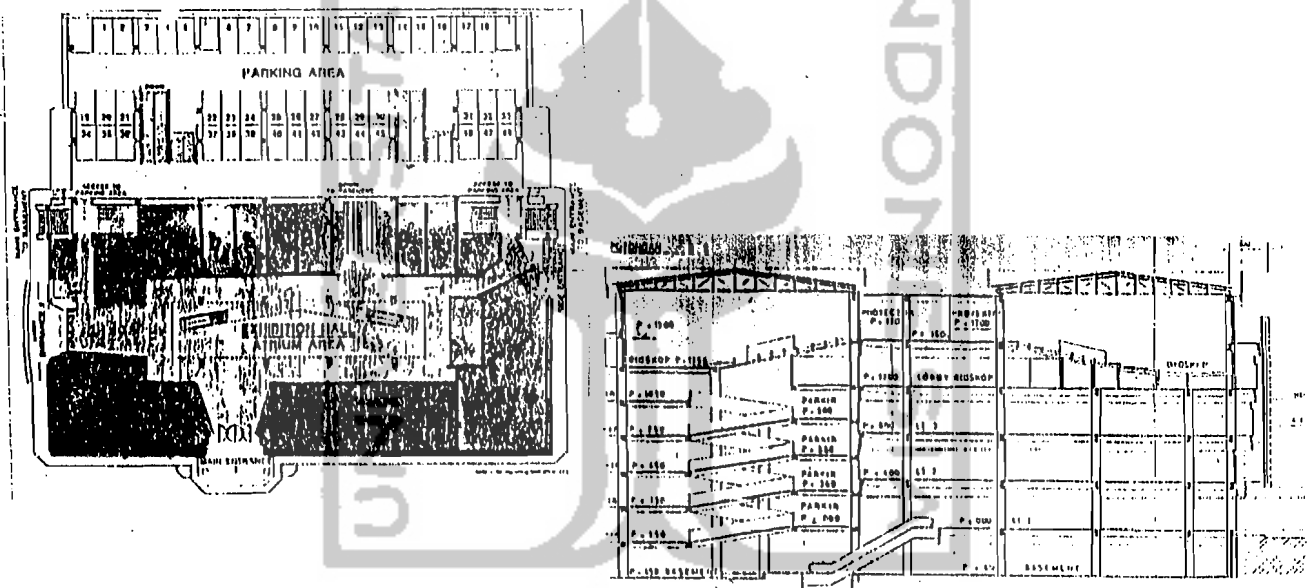
## TUGAS AKHIR

### ■ Entrance

Entrance utama diselesaikan dengan kanopi yang panjang sehingga mendekati pedestrian, sedangkan entrance pendukung juga diberikan kanopi, tetapi tidak terlalu panjang karena memperhitungkan sirkulasi mobil. Jalur pedestrian dibuat cukup dominan untuk menampung pejalan kaki dari arah perumahan dan kendaraan umum.

### ■ Pengelompokan ruang

SPJ terdiri dari 5 lantai termasuk basement, yang masing-masing fungsi: lantai 1 dan 2 diperuntukkan untuk *specialities store*, lantai 3 untuk *departement store* lantai 4 untuk *departement store* dan bioskop dan lantai 5 untuk bioskop dan parkir serta pada lantai basement terdapat *supermarket*, restoran.



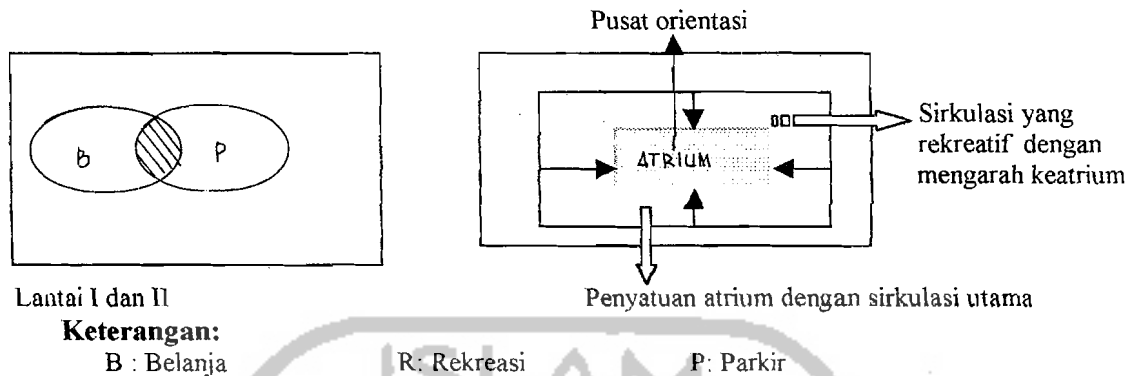
Gambar 2.23. : Gambar denah dan Potongan  
Sumber : Majalah Konstruksi no 142, Pebruari 1990

### ■ Tata ruang

Konsep tata ruang dalamnya hanya menghendaki adanya *single loaded corridor* yang menyatu dengan atrium, perletakannya ditengah ruangan. Hal ini dimaksud agar fungsi atrium sebagai pusat orientasi dan sarana komunikasi visual dapat terlaksana secara efektif Mencegah adanya daerah mati karena semua unit toko diusahakan terlalui oleh pengunjung. Dengan penyatuan atrium dengan sirkulasi

## TUGAS AKHIR

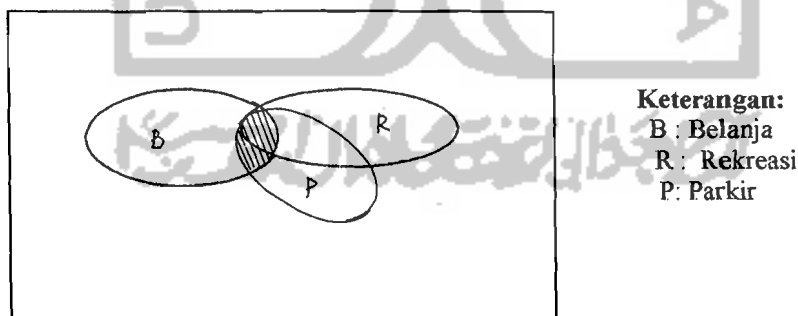
utama diharapkan SPJ dapat mencerminkan filosofi pusat perbelanjaan, yakni tidak sekedar sebagai tempat belanja tetapi juga tempat rekreasi.



Gambar 2.24. : Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi  
Sumber : sketsa penulis

### ■ Bangunan Parkir

Bangunan parkir SPJ sengaja diletakkan menempel dengan bangunan perbelanjaan, dengan tujuan agar pencapaian pengunjung dari gedung parkir ke bangunan utama dapat lancar dan semudah mungkin. Tiap parkir dapat langsung berhubungan dengan bangunan perbelanjaan melalui dua pintu yang terdapat pada ujung kanan-kiri bangunan. Gedung parkir yang berlantai 6 dan mempunyai kapasitas sekitar 350 mobil.



### Lantai IV

Gambar 2.25. : Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi  
Sumber : sketsa penulis