

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pasar sebagai wadah bisnis eceran dengan karakternya yang spesifik, tidak bisa di samakan dengan bisnis swalayan. Keberadaan pasar tetap di perlukan dalam mendorong kesempatan berusaha pengusaha kecil lemah di tunjang pula dengan kebutuhan sebagian besar masyarakat selaku konsumen yang masih bergantung dan terbiasa berbelanja di tempat tersebut. Oleh karena itu keberadaan pasar tersebut perlu di lestarikan bahkan di kembangkan dengan mensyaratkan pengelolaan pewadahan secara fisik dan non fisik secara menyeluruh.

Pusat perbelanjaan merupakan suatu wadah kegiatan pertukaran barang dan jasa yang bercirikan komersial, dengan perpaduan citra komersial modern dan pasar tradisional. Pemerintah juga mengatur bagi bangunan pusat perbelanjaan menyediakan 20% area sebagai daerah penjualan bagi pedagang lemah.¹ Pusat perbelanjaan tetap menjadi proyek yang di minati investor, meskipun kondisi perekonomian negara belum sepenuhnya pulih. Masih tingginya minat tersebut, salah satunya karena daya beli masyarakat yang meningkat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pengeluaran konsumsi rumah tangga pada triwulan I th. 2001 dibandingkan dengan triwulan I th.2002 meningkat secara riil sebesar 1,16%. Demikian di ungkapkan Jay Smith, Technical Advisor dari Price Water House Cooper (PWC) Property Group dalam keterangan pers di Jakarta, Sabtu (24/8) mengenai tren di bisnis property.² Di minatnya proyek pusat perbelanjaan menunjukkan kepercayaan investor pada sektor tersebut.

Kehidupan masyarakat kota mempunyai kecenderungan untuk efisiensi dalam banyak hal dan kegiatan karena sangat di sibukkan dengan kegiatan dan pekerjaan.

1. *Majalah Konstruksi*, edisi Oktober 1985 hal 34.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Ruang perantara juga menghubungkan sederetan ruang-ruang yang tidak mempunyai hubungan satu sama lain. Bentuk ruang perantara dapat ditentukan hanya oleh bentuk dan orientasi dari ruang-ruang yang di hubungkan atau di kaitkan.³

Lokasi yang baik bukanlah satu-satunya kekuatan utama sebuah pusat perbelanjaan. Selera pasar sepertinya mulai bergeser kearah yang lebih kompleks. Sebuah pusat perbelanjaan saat ini harus di dukung oleh aspek-aspek rekreatif tanpa itu agak sulit sebuah pusat perbelanjaan akan survive di tengah persaingan yang semakin keras.

Letak Kota Kendal yang berbatasan dengan kota besar yaitu Semarang menjadikan masyarakat Kota Kendal untuk berfikir modern dan rekreasi merupakan kegiatan yang perlu dilakukan untuk kesehatan jasmani dan rohani pada khususnya.

I.2 BATASAN PENGERTIAN JUDUL

Karena kondisi Pasar Kendal masih kurang representatif kualitas dan kuantitasnya maka perlu penataan dan peningkatan kualitas pasar yang dapat memenuhi semua pedagang dan masyarakat (pengunjung). Untuk itu maka kriteria penekanan judul lebih diorientasikan pada hal-hal yang menyangkut di bawah ini :

Redesain : menata dan merenovasi ulang bangunan.

Pasar : yaitu wadah pertemuan antara penjual dan pembeli (konsumen) untuk saling mengadakan transaksi jual beli barang dan jasa. Menurut Richard A. Bills (*Ekonomi Mikro*, 1985).

Pusat Perbelanjaan : sekelompok kesatuan bangunan komersil yang di bangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan di atur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit),

3. Francis D.K. Chung , *Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Susunannya, ruang-ruang di hubungkan oleh ruang bersama*

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan tempat parkir yang di buat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko. (*Urban Land Institute, Shopping Centers Development Handbook, Community Builders Handbook series, Washington, 1977*)

- Square Space* : ruang persegi, lapangan, ruang terbuka
- Memperpadukan* : menjadikan satu kesatuan.
(*kamus besar bahasa Indonesia, dekdibud, Jakarta, 1988*).
- Daya tarik* : kemampuan menarik atau memikat.
- Transaksi* : pertukaran
- Rekreatif* : karakter fisik yang bersifat menyenangkan, mengesankan suasana santai dan membuat betah pemakai untuk berdiam lama-lama di pusat perbelanjaan.

Pengertian judul

- Redesain Pasar Kendal sebagai Pusat Perbelanjaan yaitu menata ulang dan mengembangkan keadaan pasar dengan mensyaratkan pewadahan secara fisik dan non fisik secara menyeluruh.
Secara fisik: penataan ruang dagang, bentuk dan penampilan bangunan, penataan sirkulasi atau alur pergerakan pelaku serta pengadaan fasilitas yang ada pada pusat perbelanjaan.
Secara non fisik: menciptakan suasana yang rekreatif (menyenangkan, santai dan membuat betah pelaku untuk berdiam lama-lama di pusat perbelanjaan).

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

- Square Space sebagai Upaya Memadukan Pusat Perbelanjaan dengan Fasilitas Pendukungnya Sehingga Meningkatkan Daya Tarik Kegiatan Transaksi yang Rekreatif

Yaitu adanya ruang terbuka dan atau ruang publik yang di jadikan sebagai pemerpadu/pemersatu ruang-ruang yang ada pada pusat perbelanjaan beserta fasilitas-fasilitas pendukung pusat perbelanjaan.

Fasilitas-fasilitas tersebut diantaranya adalah area parkir umum maupun dropping point, terminal transit halte, pertokoan dan kantor pengelola.

Bahasan judul ;

“ Menata ulang Pasar Kendal sebagai sarana dan prasarana untuk melakukan perniagaan modern yang rekreatif dengan adanya square ruang sebagai pemersatu pusat perbelanjaan dan fasilitas-fasilitas pendukungnya dengan daya tarik melalui perwujudan perpaduan citra komersial modern dengan pasar tradisional, penataan pola sirkulasi, penataan pola area parkir serta penataan pertokoan dan perkantoran sebagai fasilitas penunjang pusat perbelanjaan di kabupaten Kendal.”

1. PERMASALAHAN

2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana memberikan ruang-ruang terbuka untuk menyatukan sebuah pusat perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya sehingga terwujud kegiatan yang bersifat rekreatif guna menciptakan keselarasan dan daya tarik bagi pengunjung ?

2.2. Permasalahan Khusus

Bagaimana menyelesaikan masalah sirkulasi di dalam dan di lingkungan sekitar bangunan pusat perbelanjaan agar bisa menyatukan fungsi perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya yang dapat memberikan suasana rekreatif sehingga menciptakan citra dan daya tarik bagi pengunjung?!

2. TUJUAN DAN SASARAN

3.1 Tujuan

Membuat suatu desain pusat perbelanjaan dengan memberikan square ruang guna mempersatukan pusat perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya untuk mewadai kegiatan transaksi yang rekreatif sehingga dapat menjadi rekreasi alternatif bagi masyarakat Kabupaten Kendal.

3.2 Sasaran

- Mendapatkan sirkulasi yang efektif guna menciptakan kemudahan aksesibilitas bagi pengunjung pusat perbelanjaan.
- Mendapatkan sirkulasi yang efektif guna menciptakan kemudahan aksesibilitas bagi pemakai terminal transit.
- Menghasilkan suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan dan fasilitas pendukungnya sebagai kawasan pusat perbelanjaan kota yang rekreatif.
- Mendapatkan konsep dasar penataan bangunan pusat perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya.

3. METODE PEMBAHASAN

5.1 Metode Pengumpulan Data

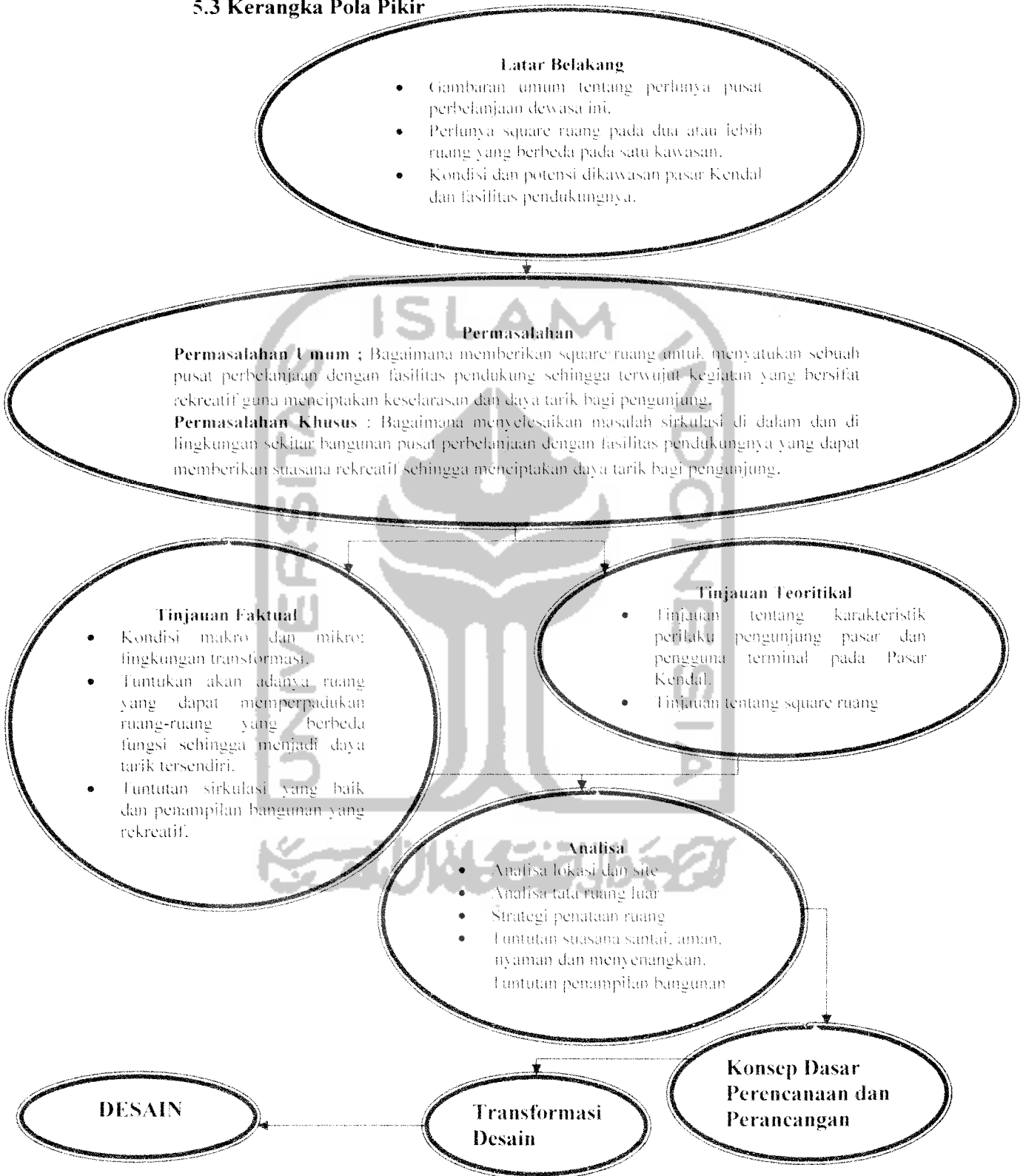
- 1) Studi Lapangan / pengamatan.
Pengamatan terhadap obyek atau survey di Pasar Kendal, Kabupaten Kendal.
- 2) Studi Literatur
Membaca dan mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan pasar, Mall, Shopping Center, terminal, penampilan bangunan, aspek dinamis dan rekreatif, serta penataan ruang luar.
- 3) Wawancara
Interview dengan pihak-pihak yang terkait guna mendapatkan gambaran tentang karakteristik pedagang dan pengunjung di Pasar Kendal.

5.2 Metode Pembahasan

- 1) Mengidentifikasi keberadaan pusat perbelanjaan modern yang menyatu dengan pasar tradisional serta mengidentifikasi kebutuhan akan adanya ruang-ruang terbuka sebagai sarana pemersatu pusat perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya (terminal transit/halte, pertokoan, restoran dsb) sekaligus sebagai sarana rekreasi.
- 2) Menganalisa lebih lanjut tentang penataan ulang Pasar Kendal sebagai pusat perbelanjaan serta tinjauannya pada keberadaan fasilitas pendukung dari pusat perbelanjaan terhadap kebutuhan dan animo masyarakat, program kegiatan, program ruang sirkulasi dan pencapaian.
- 3) Menganalisa kondisi fisik dan keterkaitan masyarakat terhadap lokasi dalam hubungannya dengan arus pengunjung, dan macam pengunjung.
- 4) Melakukan pendekatan-pendekatan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil analisa yang di lakukan berdasarkan sub judul yang ada.
- 5) Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil pendekatan konsep yang di lakukan.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

5.3 Kerangka Pola Pikir



1.6 KEASLIAN PENULISAN

Skripsi perbandingan yang berjudul :

- Penataan Pasar Prambanan, di susun oleh : Joko Triyono, 94340112 / TGA UH dengan permasalahan : Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan dalam tata ruang dagang kaitannya dengan karakteristik jenis komoditi dagangan sebagai pencerminan obyek wisata perbelanjaan yang rekreatif dan inovatif untuk citra pasar tradisional dikawasan candi prambanan?
- Penataan Pasar Palur, di susun oleh : Arry Koestini, 91340037 / TGA UH dengan permasalahan : Bagaimana memploting Pasar Palur sehingga tersedia tempat untuk kegiatan transportasi (terminal bayangan) yang ada sekarang ini dan tidak terjadi adanya crossing sirkulasi antara pengunjung pusat perdagangan dengan pengguna terminal.
- Pasar Rakyat Terpadu dengan Tradisional Historik-Kontemporer di Kota Gede Yogyakarta, di susun oleh: Zulfikar, 99131868/EI/01127/ TGA UGM
- Terminal Bis sebagai Multifungsi di Purworejo, di susun oleh: Gisworo,00/141459/EI/01551/TGA UGM

Untuk menjaga keaslian penulisan ini, maka skripsi ini mengambil judul: Redesain Pasar Kendal sebagai Pusat Perbelanjaan di, dengan permasalahan sebagai berikut : Bagaimana menyelesaikan masalah sirkulasi di dalam dan di lingkungan sekitar bangunan pusat perbelanjaan sehingga bisa menyatukan fungsi perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya yang dapat memberikan suasana rekreatif sehingga menciptakan daya tarik bagi pengunjung.