

## TINJAUAN PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA KENDAL

### II.1 Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan dan didirikan pada sebuah lokasi yang di rencanakan, di kembangkan, di mulai dan di atur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), 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 dari toko-toko.<sup>4</sup>

Pusat perbelanjaan menurut pengertian yang lain adalah suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang/ jasa yang bereirikan komersial, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan untuk memetik keuntungan.<sup>5</sup>

Secara umum pusat perbelanjaan mempunyai arti sebagai wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat; selain berfungsi sebagai tempat untuk berbelanja atau transaksi jual beli, juga sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi/relax.<sup>6</sup>

#### **Klasifikasi dari Pusat Perbelanjaan :**

1. Berdasarkan skala pelayanannya (*dalam Gruen, Victor, Shopping Town USA, The Planning of Shopping Centeres, Reinhold Publishing Cooperation NY, 1996*)

Pusat perbelanjaan di Kendal . . . dilihat dari luas areanya yaitu sebesar 40.082,69 m<sup>2</sup> tergolong dalam pusat perbelanjaan regional (Main Center). Yaitu pusat perbelanjaan yang jangkauan pelayanannya antara 150.000 – 400.000 penduduk (skala lingkungan). Luas areanya berkisar antara 300.000 – 1.000.000 sq.ft (27.870 – 92.990 m<sup>2</sup>). Unit terbesar berupa junior department store, department store dan berjenis-jenis toko.

---

4. *Urban Land Institute, Shopping Centers Development Handbook, Community Builders Handbook series Washington, 1977.*

5. *Gruen, Victor, Centers for The Urban Environment, Survival of The Cities, van Nostrand Reinhold co, New York, 1973.*

6. *Nadine Bedington, Design for Shopping Center, Butterworth design series, 1982, pp.28.*

## REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

---

2. Berdasarkan bentuk fisiknya (dalam Nadine, Beddington, Design for Shopping Center, Butterworth design series, 1982)

Pusat perbelanjaan di Kota Kendal dalam rencananya, berdasarkan bentuk fisik merupakan bentuk pusat perbelanjaan modern yang sudah sering di jumpai yaitu gabungan dari department store dan supermarket. Dengan adanya shopping street dan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya akan menjadikan Pasar Kendal sebagai shopping center.

3. Berdasarkan kuantitas barang yang di perdagangkan

Pusat Perbelanjaan di Kendal menyediakan 2 jenis toko yaitu grosir dan eceran yang dalam penataannya akan di letakkan di pinggir jalan sebagai shopping street.

4. Berdasarkan jenis barang dagangannya di golongankan dalam 3 macam, yaitu :

- 1) Convenience Store, yaitu toko yang menjual barang kebutuhan, dimana barang tersebut di butuhkan secara berkala karena adanya keinginan untuk membeli.
- 2) Demand Store, yaitu toko yang menjual kebutuhan sehari-hari.
- 3) Impuls store, yaitu toko yang menyediakan barang sebagai penambah kenikmatan hidup. Pengelompokan barangnya berkesan lux.

Pusat Perbelanjaan di Kendal dalam rencananya akan di bedakan menjadi 2 bagian berdasarkan perletakan jenis barang dagangannya. Untuk barang-barang keperluan sehari-hari maupun barang yang di butuhkan secara berkala, di letakkan pada tempat perbelanjaan modern (department store dan atau supermarket) dan pasar tradisionalnya.

Untuk barang-barang yang terkesan lux hanya akan masuk pada tempat perbelanjaan modernnya saja.

5. Berdasarkan sistem pelayanan pada pusat perbelanjaan di golongankan dalam 3 macam, yaitu :

- 1) Personal service, konsumen membeli dan membayar di layani oleh pramuniaga di belakang counter.

## REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

- 2) Self service, konsumen mencari, memilih dan membawa barang kekasir untuk membayar sendiri.
- 3) Self selection, konsumen memilih barang sendiri, membawa ke pramuniaga, di beri dan membayar kasir.

Karena Pusat Perbelanjaan di Kendal yang perencanaannya adalah penggabungan dari tempat perbelanjaan modern dengan pasar tradisional, maka untuk sistem pelayanan diatas hanya akan terjadi pada tempat perbelanjaan modern. Sedang untuk sistem pelayanan pada pasar tradisionalnya akan terjadi transaksi secara langsung antara penjual dan pembeli yaitu penjual secara langsung yang melayani pembeli.

6. Berdasarkan penyajian barangnya di bagi dalam 6 tempat, yaitu :
  - 1) Table fixture : pada meja menerus
  - 2) Counter fixture : almari rendah
  - 3) Cases fixture : almari transparan
  - 4) Box fixture : kotak yang terbuka
  - 5) Hanging lose : almari tergantung
  - 6) Etalase : jendela peraga (sebagai alat promosi)

### **Aktivitas dalam pusat perbelanjaan**

#### a. Pelaku Kegiatan

- 1) Konsumen/pengunjung/pembeli, sebagai obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan dalam hal barang dan jasa. Konsumen menginginkan banyak pilihan barang dengan pelayanan maksimal. Serta dapat menikmati suasana yang menyenangkan dari penampilan ruang dan bangunan.
- 2) Penyewa/pedagang, pemakaian ruang dengan menyewa atau membelinya dari pusat perbelanjaan untuk di gunakan sebagai tempat menjual barang dagangannya kepada konsumen.
- 3) Investor, sebagai penanam modal terbesar memberi pelayanan dan fasilitas yang memadai agar pedagang mau menyewa/membeli seluruh luasan yang di tawarkan.

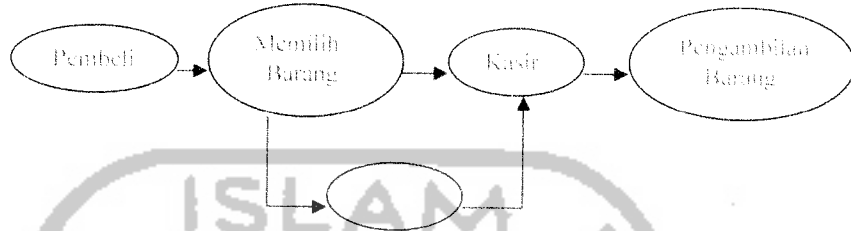
REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

4) Suplier

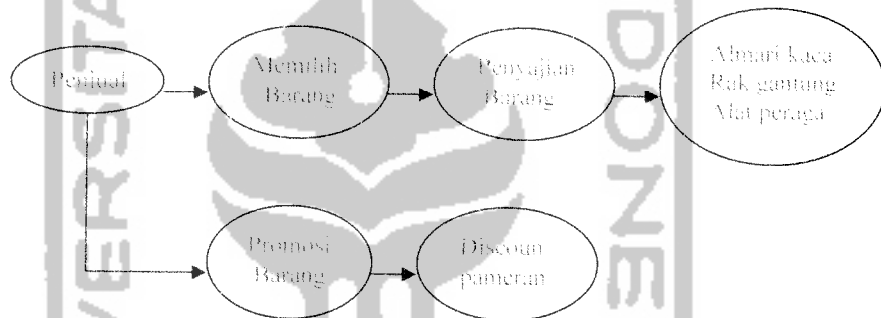
Suplier adalah pensupplie/pengisi barang untuk pedagang dalam jumlah besar dan di jual kembali oleh pedagang kepada konsumen.

b. Jenis kegiatan

- Kegiatan pergerakan pembelian

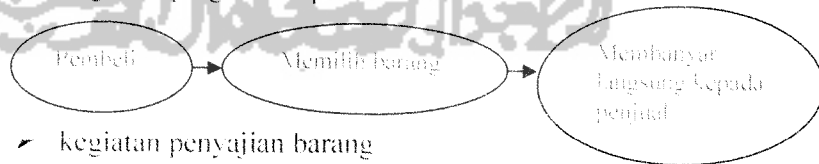


- kegiatan penyajian barang

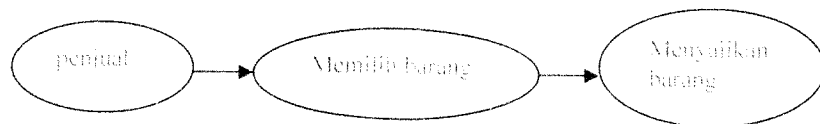


Pada Pusat Perbelanjaan di Kendal kegiatan diatas adalah pergerakan pembelian yang terjadi di tempat-tempat perbelanjaan modern. Sedang yang terjadi pada pasar tradisionalnya adalah sebagai berikut :

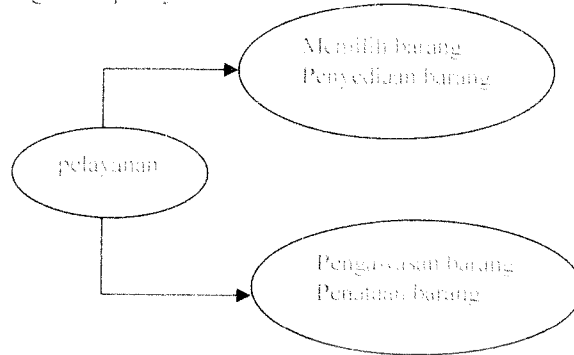
- kegiatan pergerakan pembelian



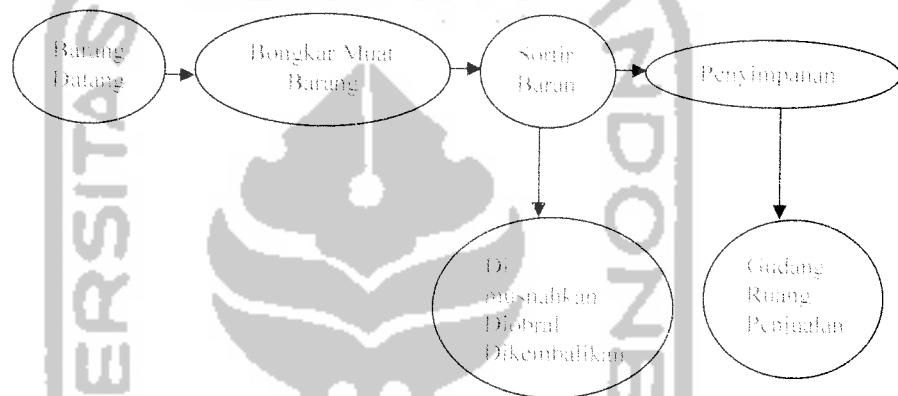
- kegiatan penyajian barang



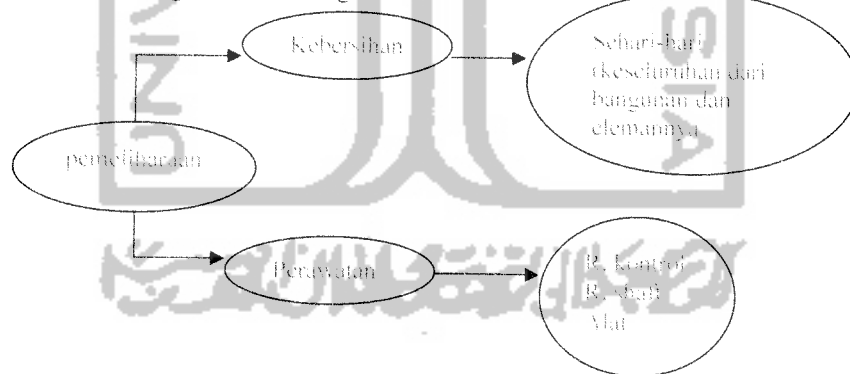
- kegiatan pelayanan



- kegiatan pengadaan barang



- kegiatan cleaning service



## 2.2 Tinjauan Umum Pasar Tradisional

Pasar merupakan suatu lembaga sarana pertukaran barang antara penjual (penjual, pemasok, pemproses, penyalur) dan pembeli dalam suatu lingkungan kehidupan, dapat tumbuh secaraorganis ataupun di bangunsecara sadar sebagai suatu sarana perekonomian dalam skala wilayah pemukiman tertentu.

## REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL



*Eksterior Central Swalayan*



*Eksterior Sama Sama swalayan*

### **Kegiatan dalam pasar**

#### **1. Kegiatan jual beli**

Kegiatan jual beli di dalam pasar adalah secara langsung antara penjual dan pembeli disertai dengan tawar-menawar antara keduanya. Dalam perencanaannya, kegiatan jual beli pada pasar tradisional di pusat perbelanjaan di Kendal berdasarkan atas :

#### **a. Ruang utama**

- Los : terdapat perbedaan bentuk fisik antara tempat penjualan, penyimpanan barang dan sirkulasi. Namun tidak ada batas fisik permanen antara pedagang. Satu wadah untuk beberapa pedagang.
- Kios : antara pedagang di pisahkan oleh batas fisik dengan dinding. Satu wadah untuk satu pedagang.
- Warung : serupa dengan kios tetapi lebih terbuka karena pembeli ikut berperan serta di dalamnya.

## REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

### b. Ruang pendukung

- Bongkar muat barang
- Gedung tempat penampungan barang
- Parkir
- Ruang pengelola
- Ruang penunjang (KM/WC, musholla)
- Ruang keamanan (kriminal, kebakaran)

## 2. Distribusi barang

### a. Jenis barang dagangan

Secara umum jenis barang dagangan dapat di golongkan atas :

- Barang-barang makanan mentah maupun matang.
- Barang-barang sandang (tekstil, pakaian jadi, logam mulia, kerajinan,dll)
- Barang-barang rumah tangga (geragah, kelontong, kerajinan,dll)

Sedangkan menurut tingkat frekuensi kebutuhan konsumen di bedakan atas :

- ✓ Kebutuhan sehari-hari, terdiri dari barang yang tingkat kebutuhan dan keawetannya (tanpa perlakuan apapun) terbatas satu atau dua hari (sayur, tempe, buah,dll)
- ✓ Kebutuhan sehari-hari yang keawetannya lebih dari 2 hari (kacang, kedelai, bumbu, minyak, dll) sehingga tidak perlu harus membeli setiap hari.
- ✓ Kebutuhan berkala, termasuk dalam hal ini adalah barang-barang yang di perlukan tidak tiap hari, melainkan dalam jangka waktu tertentu. Kelompok ini di bedakan atas : kebutuhan sandang (tekstil, pakaian jadi, perhiasan) dan kebutuhan rumah tangga pecah belah.
- ✓ Warung yaitu jenis-jenis makanan yang langsung di makan di tempat.

## REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

---

### b. Asal barang

Pada Pusat perbelanjaan di Kendal untuk barang-barang yang di jual di pasar tradisionalnya yaitu: sayuran, gerabah dan industri rumah tangga barang di pasok dari Kabupaten Kendal sendiri. Untuk barang-barang yang lain di pasok dari luar kota.

