

STUDY LITERATUR PENDUKUNG REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN

III.1 Tinjauan Pasar Kendal sebagai Pusat Perbelanjaan

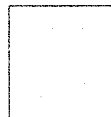
Sebagai pusat perdagangan di Kabupaten Kendal, Pasar Kendal belum dapat memenuhi akan kebutuhan para pedagang dan masyarakat (pengunjung). Karena kondisinya masih kurang representatif kualitas dan kuantitasnya maka perlu penataan dan peningkatan kualitas pasar dan dapat meningkatkan Pendapatan Daerah Setempat (PADS). Untuk dapat meningkatkan jumlah pembeli dan pedagang perlu adanya penataan pasar yang potensial untuk di kembangkan, dengan penekanan-penekanan sebagai berikut:

A. Perpaduan pusat perbelanjaan modern dan pasar tradisional

Dengan memperpadukan 2 karakter yang berbeda dari pusat perbelanjaan (modern dan tradisional) dalam satu kesatuan untuk meningkatkan daya tarik pengunjung. Karakter dari pusat perbelanjaan tersebut di lihat dari citra penampilan bangunannya dan kegiatan yang ada pada pasar itu sendiri.

Bangunan sebenarnya terdiri dari ruang-ruang yang soliter. Ruang-ruang tersebut umumnya tersusun dari ruang-ruang lain yang berkaitan satu sama lain menurut fungsi, kedekatan atau alur sirkulasi. Pola hubungan-hubungan ruang dalam bangunan pusat Perbelanjaan di Kendal ini adalah sebagai berikut : (dalam Franchis D.K.Ching, Arsitektur, bentuk ruang dan susunannya, hal 195, 1999)

- Hubungan ruang, ruang di dalam ruang



REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

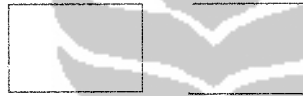
Dalam penerapannya pola hubungan ruang ini akan di pakai pada bangunan perbelanjaannya baik perbelanjaan modern maupun tradisionalnya dalam mewadahi pertokoan dan kios yang akan dimuatnya.

- Hubungan ruang, ruang-ruang yang saling berkaitan



Sebuah hubungan ruang yang saling berkaitan terdiri dari dua buah ruang yang kawasannya membentuk suatu daerah ruang bersama. Bagian yang saling berkaitan dari dua buah ruang tersebut dapat di gunakan bersama secara seimbang dan merata oleh masing-masing ruang.

- Hubungan ruang, ruang-ruang yang bersebelahan



Bersebelahan adalah jenis hubungan ruang yang paling umum. Hal tersebut memungkinkan definisi dan respon masing-masing ruang menjadi jelas terhadap fungsi dan persyaratan simbolis menurut cara masing-masing simbolisnya.

Dalam penerapannya hubungan ruang ini akan di pakai dalam penataan ruang-ruang pada bangunan perbelanjaan dan ruang-ruang yang ada.

- Hubungan ruang, ruang-ruang dihubungkan oleh ruang bersama



Dua buah ruang yang terjadi oleh jarak dapat di hubungkan atau di kaitkan satu sama lain oleh ruang ketiga yaitu ruang perantara. Hubungan antara kedua ruang akan tergantung pada sifat ruang ketiga di mana kedua ruang tersebut menempati satu ruang bersama-sama.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Dalam penerapannya hubungan ruang ini akan di pakai dalam penataan bangunan perbelanjaan modern dan pasar tradisional dengan adanya ruang perantara untuk menghubungkan kedua bangunan tersebut. Serta di pakai untuk menghubungkan ruang-ruang atau bangunan lain yang tidak mempunyai hubungan langsung satu sama lainnya. Yaitu adanya square yang berupa plaza untuk menyatukan bangunan perbelanjaan dengan fasilitas-fasilitasnya.



Sumber : analisa

Dua ruang ini terbagi oleh jarak dan di hubungkan atau di kaitkan satu sama lain oleh ruang ke tiga yaitu ruang perantara (square bertindak sebagai ruang pemersatu). Hubungan antara kedua ruang akan tergantung pada sifat ruang ketiga dimana kedua ruang tersebut menempati satu ruang bersama-sama. Hubungan antar ruang di atas tidak hanya di pakai untuk ruang perbelanjaannya saja tetapi juga untuk menyatukan ruang perbelanjaan dengan terminal, ruang perbelanjaan dengan jenis ruang perbelanjaan lainnya (pertokoan/shopping street).

a. Citra bangunan komersial

Citra menunjukkan suatu gambaran atau kesan penghayatan yang menangkap arti bagi seseorang. Citra menunjuk pada tingkat kebudayaan sedangkan guna lebih menuding dari segi ketrampilan atau kemampuan. Sedangkan komersial modern lebih mengarah pada suatu gambaran atau image seseorang terhadap shopping center (fungsi komersil).

Penampilan visual penting artinya bagi bangunan komersial, guna memberi persepsi pada orang yang melihatnya. Untuk itu perlu di upayakan citra suatu bangunan komersial yang meliputi :⁷

- *Clarity* (kejelasan), yaitu sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi fasilitasnya.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL.

Pusat perbelanjaan harus dapat menunjukkan dengan jelas fungsi bangunan bahwa bangunan merupakan pusat perbelanjaan.

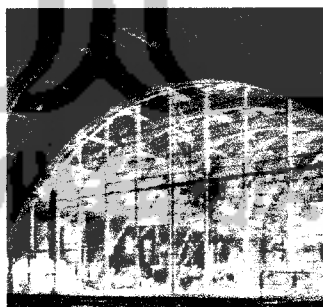


Gb. Sains Bury's supermarket, Greenwich Peninsula

Sumber: www.Architecture.com Malls building

Kejelasan (*clarity*) dengan jelas di tunjukkan pada penampilan bangunan sebagai komersial building serta kejelasan mengenai main entres sehingga memudahkan pengunjung dapat mengenali pintu utama.

- *Boldness* (menonjol), yaitu sifat yang menunjukkan kesan menonjol. Penampilan pusat perbelanjaan harus menonjol dari lingkungan sekitarnya agar fasilitas perdagangan tersebut dapat menarik perhatian dari pengunjung.



Gb. Sheffield Millenium Gallery and Winter

Sumber: www.Architecture.com gallery

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

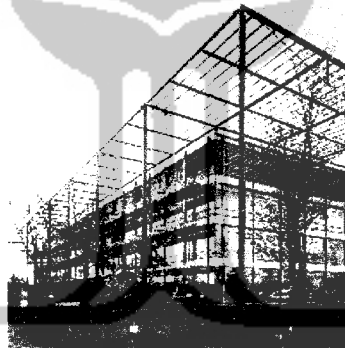


Gb. John Walkins Plaza

Sumber: www.Riba.org.go RIBA Plaza

Kemencolokan (*boldness*) dapat di tunjukkan pada bentuk fasade yang atraktif dan rekreatif. Sehingga pengunjung dapat mengenali dan mengingat sesuatu fasilitas-fasilitas yang ada di dalamnya.

- *Intimacy* (akrab), yaitu suatu citra yang menunjukkan keakraban bangunan dengan lingkungan sekitar.



Gb. Chiswick Park, London

Sumber: www.Riba.org.go RIBA plaza

Untuk aspek keakraban (*intimacy*) dapat di tunjukkan dengan adanya ornamentasi yang jelas berdasar proporsi, skala dan bentuk dengan penyelesaian berupa fisik, yang memungkinkan suasana tersendiri dengan menjadikan pengguna ruang atau pengunjung menjadi betah.

REDESAIN PASAR KENDAL, SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

- *Flexibility* (fleksibilitas), yaitu suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra dan alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya.
- *Complexity* (kompleksitas), yaitu suatu citra penampilan bangunan yang tidak monoton. Sesuatu yang bervariasi dalam keberadaan kegiatan lingkungan dengan mempertimbangkan tuntutan penciptaan yang tidak terkesan monoton (adanya ruang-ruang peralihan, rute-rute sirkulasi, pemisah yang jelas), untuk menciptakan suasana yang lebih khas pada suatu fasilitas komersial.



Gb. Centre pompidou, Paris France

Sumber: www.Architectur.com plaza

- *Efficiency* (efisiensi) adalah suatu citra penggunaan yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang di keluarkan.



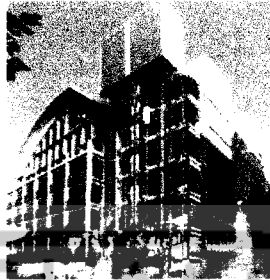
gb. Finsbury square, London

sumber: www.Great buildings. Com Erich parry

Penampilan luar bangunan sangatlah monoton guna mendapatkan ruang- ruang yang dapat di komersilkan.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

- *Investines* (kebaruan), yaitu suatu sifat penampilan pusat perbelanjaan yang memberikan citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.



Gb. Broadwich St. London

Sumber: www.Greatbuilding.com Richard Rogers Partnership

b. Kegiatan komersil

- Kegiatan transaksi

Kegiatan transaksi merupakan kegiatan jual beli di dalam suatu proses dari terciptanya hubungan antara penjual dengan pembeli. kegiatan transaksi ini dapat di kelompokkan dalam 2 kategori berdasarkan sifat kegiatannya, yaitu :⁸

- a) Dinamis, yaitu ramai dengan hilir mudiknya orang dalam memilih barang yang akan di beli secara eceran.
- b) Terbatas, untuk kegiatan transaksi yang tidak semua orang dapat melakukannya, hanya kalangan masyarakat tertentu yang mampu untuk melakukan transaksi ini. Biasanya transaksi ini dilakukan untuk barang-barang mewah.

- Kegiatan promosi

Promosi yang merupakan bentuk dari pameran yaitu suatu wadah untuk kegiatan peragaan tentang rencana atau hasil-hasil teknologi dan benda-benda nyata lainnya.

Yang bersifat promosi sekaligus dapat di jadikan sebagai sarana informasi dan tempat hiburan pada suatu perbelanjaan.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Kegiatan ini sangat berorientasi pada peningkatan daya tarik dan daya saing barang dagangannya di dalam proses pengenalan produk maupun transaksi, yaitu berupa :

- a) Orientasi pada daya tarik, lebih mengarah pada segi visual atau penampakan barang, serta respon dari kesan penangkapan panca indera keseluruhan.
 - b) Orientasi pada daya saing, lebih mengarah kepada harga dari mutu barang serta pelayanannya.
- Kegiatan rekreasi
Rekreasi merupakan salah satu kegiatan yang menciptakan suasana baru dan cocok untuk melakukan tugas seperti sediakala, setelah kita bekerja keras baik secara fisik maupun mental. (Echols 1976: 471)
 - a) Berdasar sifat kegiatan
 - Entertainment / kesukaan : restoran, dll.
 - Amusement / kesenangan : art gallery, ball room, dan sebagainya.
 - Recreation / bermain dan hiburan : bilyard, permainan dan ketangkasan, dan sebagainya.
 - Relaxation / santai : taman kota, duduk-duduk, dsb.
 - b) Berdasarkan jenis kegiatan
 - Aktif : kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik seperti, bilyard, video games, bom-bom car dan sebagainya.
 - Pasif : kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerak fisik seperti menonton bioskop, drama dan sebagainya.
 - c) Berdasarkan waktu kegiatan
 - Pagi hari : jalan-jalan di taman
 - Pagi / siang / malam : belanja, dll
 - malam hari : makan (restoran)

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

d) berdasar keberadaan kegiatan

➤ Non formal

Pengunjung datang ke tempat ke pusat perbelanjaan untuk kegiatan santai, menyenangkan dengan suasana ramainya kegiatan manusia terutama para pengunjung itu sendiri.

➤ Dinamis

Adanya pergerakan pengunjung yang mengalir tiada henti dari tempat ke tempat yang lainnya.

e) Berdasarkan pola sirkulasi

Bentuk-bentuk sirkulasi dapat di bagi atas :⁹

- Linier, jalan yang lurus dapat menjadi unsur pembentuk utama untuk satu deretan ruang-ruang.
- Radial, merupakan kombinasi antar organisasi ruang memusat dan linier dimana ruang pusat biasanya berbentuk umum atau teratur.
- Grid, jalan-jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan-kawasan segi empat.

Dalam kegiatan rekreasi di tuntut untuk menciptakan bentuk-bentuk yang lebih kreatif dan tidak membosankan untuk mendukung sistem pergerakan diantaranya yaitu: berjalan, berhenti sejenak, berhenti lama, istirahat, dan menikmati view sekeliling.¹⁰

9. Francis D.K. Ching, *Arsitektur bentuk, ruang dan susunannya*, 1985 hal 271

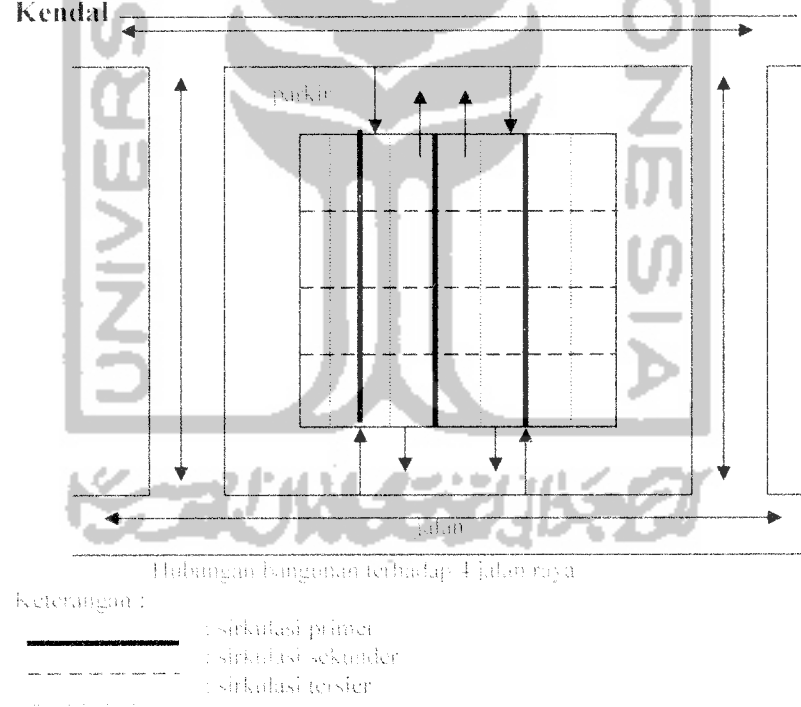
10. Keteum, *Moris JR*, 1975

e. Kegiatan ruang perpasaran (pasar tradisional)

Salah satu ciri pasar tradisional adalah kebiasaan tawar-menawar secara langsung tetap bertahan sampai kini karena cara ini dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak, baik dari pertimbangan kebebasan memilih barang maupun persuasi harga. Karena itu konsumen pasar pada umumnya adalah masyarakat dari golongan penghasilan rendah sampai sedang.

Motivasi untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan kehendak tetapi dengan harga murah membutuhkan bentuk-bentuk pelayanan langsung, transaksi pada unit-unit eceran kecil dan pelayanan langsung pada masyarakat dengan kondisi sosial ekonomi yang relatif masih rendah. Motivasi tersebut masih kuat, sehingga pasar tetap di butuhkan.

Pola umum sirkulasi pasar tradisional pada pusat perbelanjaan di Kendal

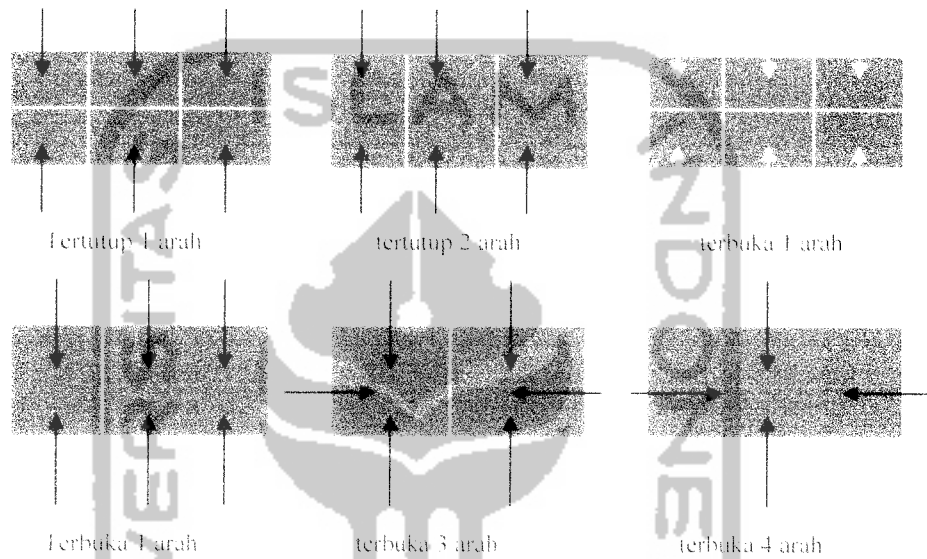


Gambar. Pola Hubungan Bangunan dengan Lingkungan
Sumber : Darwis 1984 (Soewito)

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

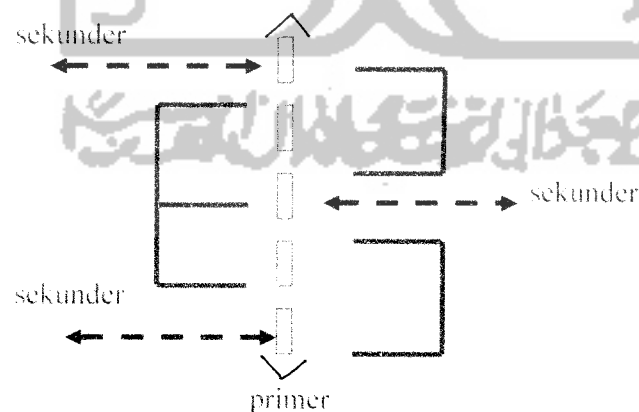
Berdasarkan site yang ada lokasi pada pasar Kendal di apit oleh 4 jalan raya untuk itu pola sirkulasinya di sesuaikan pada penataan pola sirkulasi di atas.

Ruang dagang pada pusat perbelanjaan ini sangat kompleks yaitu terdiri dari kios, los, retail toko dan supermarket. Untuk itu penataan unit ruang dagang pada pusat Perbelanjaan di Kendal menggunakan pola sebagai berikut:



Gambar. Pola Unit Ruang Jual Beli
Sumber : Darwis 1984 (Soewito)

Sketsa sirkulasi pada ruang pasar¹¹



¹¹ Analisa Soewito 1997

B. Fasilitas- fasilitas Pendukung Pusat Perbelanjaan

a. Sarana Transportasi (terminal)

Terminal adalah prasarana transportasi jalan untuk keperluan menurunkan, menaikkan penumpang, perpindahan intra atau antar moda transportasi serta mengatur kedatangan dan pemberangkatan kendaraan umum. Keberadaan terminal untuk memberikan sarana pelayanan dan kemudahan pada masyarakat serta sebagai kantong bagi kendaraan umum supaya tidak berhenti mencari penumpang di sepanjang jalan dan menimbulkan kemacetan lalu lintas.

Terminal berfungsi sebagai sarana pengendalian, Pengawasan dan peraturan arus/ sirkulasi kendaraan umum. Sedang tujuan dari terminal adalah sebagai berikut : (dalam Arry Koestini, Penataan Pasar Palur, TGA/UH)

- 1) Memberikan pelayanan kepada penumpang dalam jasa transportasi, sehingga akan menunjang kelancaran pergerakannya.
- 2) Terkoordinasinya sarana transportasi dan memperlancar arus sirkulasi penumpang.
- 3) Memberikan kenyamanan dan keselamatan.

• Klasifikasi terminal

Berdasarkan pelayanannya terminal dapat di golongkan menjadi 2 yaitu :¹²

- 1) Terminal penumpang, yaitu terminal yang berfungsi untuk menurunkan dan menaikkan penumpang, perpindahan intra/antar moda transportasi serta mengatur kedatangan dan keberangkatan kendaraan umum. Fasilitas yang tersedia untuk terminal model ini adalah ruang untuk penumpang dan ruang untuk kendaraan.

12. undang-undang dan peraturan RI tentang lalu lintas dan angkutan jalan 1993. Ditjen Perhubungan Darat, Pustaka karya

- 2) Terminal barang, yaitu terminal untuk membongkar dan memuat barang serta perpindahan intra/antar moda transportasi. Fasilitas yang tersedia untuk terminal model ini adalah ruang untuk bongkar muat barang, pergudangan dan parkir kendaraan (truk, triller dan lain-lain)

Berdasarkan fungsinya terminal penumpang yang terdapat pada Pasar Kendal adalah termasuk dalam jenis terminal penumpang C, yaitu berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan pedesaan.

- **Unsur-unsur terminal**

Terminal yang ada pada Pasar Kendal adalah bukan terminal melainkan hanya sebagai terminal transit atau halte sebab tidak mempunyai unsur pengelola dalam terminal. Angkutan-angkutan yang ada bernaung dalam sebuah organisasi (koperasi angkutan). Unsur yang ada dalam pengelola di lapangan adalah petugas parkir dan uang parkir tersebut masuk dalam pendapatan harian pasar.

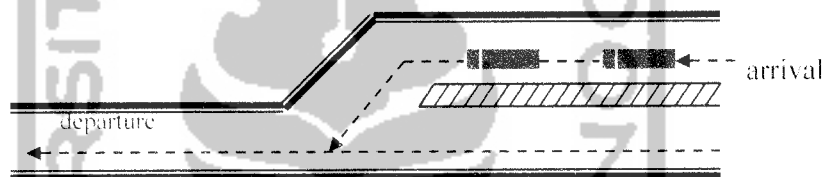
- **Kegiatan utama dalam terminal transit (halte) di Pasar Kendal**

- 1) Kegiatan penumpang dan barang
 - Datang untuk melakukan perjalanan
 - Datang untuk datang untuk perpindahan rute perjalanan
 - Sebagian penumpang adalah pengguna pasar (penjual dan pembeli).
- 2) Kegiatan kendaraan dan awaknya
 - Masuk terminal dan menurunkan penumpang.
 - Memarkir kendaraan, membersihkan, menservis dan antri.
 - Menaikkan penumpang
 - Keluar terminal.
- 3) Kegiatan pengelola
 - Menjaga keamanan dan ketertiban penumpang dan kendaraan.
 - Mengontrol keberangkatan dan ketangan angkutan.

- Mengatur sirkulasi dan parkir kendaraan.
 - Perawatan dan kebersihan terminal.
- 4) Kegiatan penunjang
- Pelayanan perdagangan dan kantin.
 - Kegiatan ibadah, toilet,dll.

• **Pola sirkulasi dalam terminal**

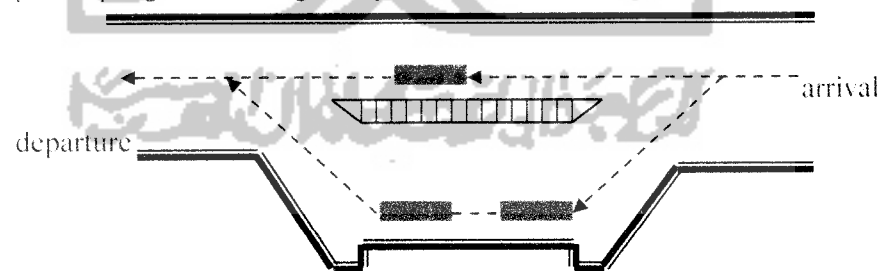
Pelaku utama dalam terminal merupakan salah satu faktor dalam menentukan pola sirkulasi dalam terminal, khususnya penumpang dan kendaraan umum. Alternatif yang akan di pakai dalam pengaturan parkir untuk bis, yaitu menggunakan konfigurasi parkir paralel jalur bis searah dengan kedatangannya (arrival).¹³



Gambar. Pengaturan Parkir Bis

Sumber : Ernest Neufert

sedangkan alternatif bentuk peron penumpang terhadap sirkulasi kendaraan yang akan di pakai yaitu pola peron paralel, arah peron penumpang searah dengan departure.¹⁴



13. Ernests Neufert, architects' Data. Bus Station. Lockwood & son Ltd, London, 1970

14. Ibid

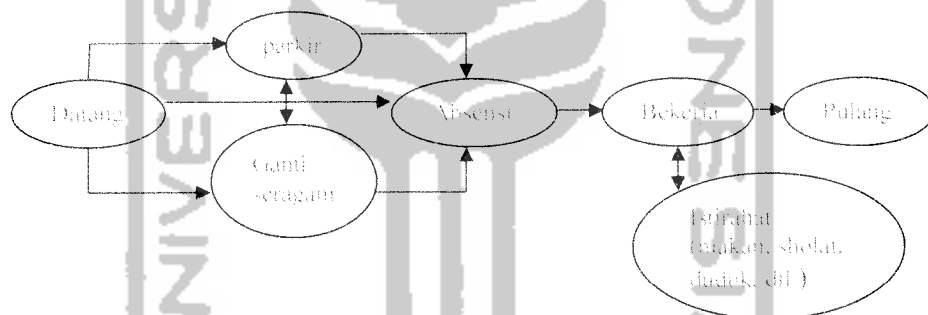
b. Pertokoan

Pada pertokoan yang ada merupakan toko-toko yang menjual barang-barang kebutuhan sekunder seperti pakaian, makanan kecil, onderdil kendaraan, perhiasan dan barang-barang kebutuhan sekunder lainnya. Sistem pelayanannya menggunakan sistem pelayanan personal service system (pembeli di layani secara langsung oleh pramuniaga di balik counter) dan menggunakan self selection system (pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, dan mendapatkan nota untuk melakukan pembayaran).

- Pelaku kegiatan dan kebutuhan ruang pada pertokoan

1) Pedagang

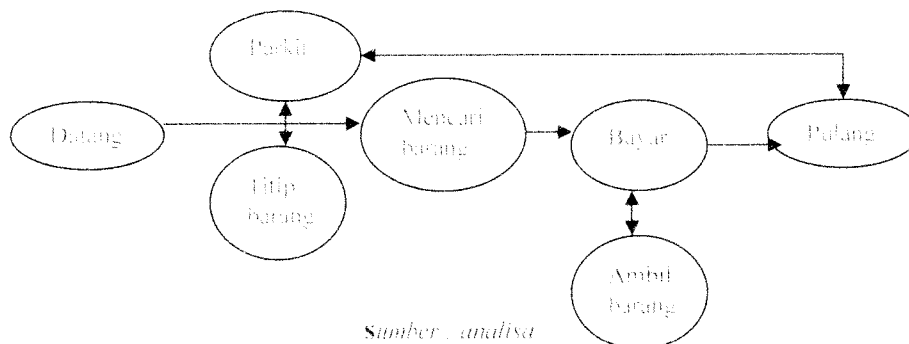
- Pemilik/penyewa toko
- Penjaga/ pelayan toko



Sumber : analisa

2) Pengunjung

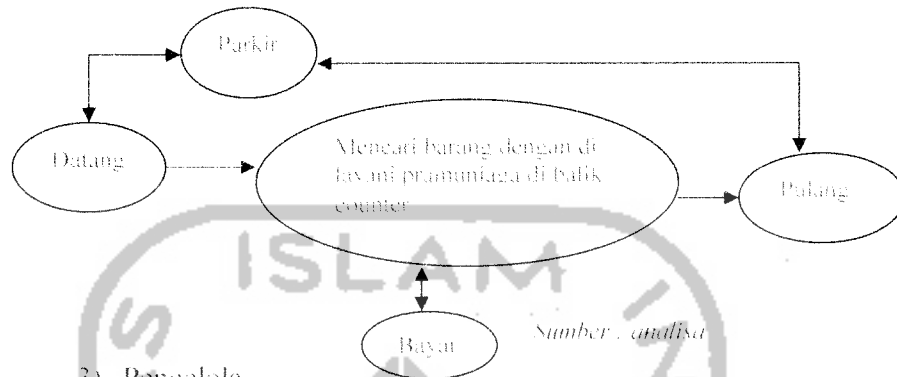
Aktivitas pengunjung pada toko yang menggunakan sistem self service (pembeli memilih barangnya sendiri dan membayarnya ke kasir) sebagai berikut :



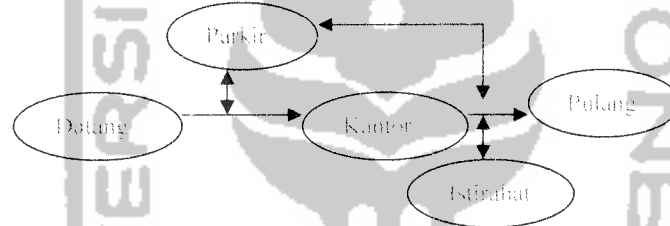
Sumber : analisa

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Aktivitas di dalam toko-toko yang memakai sistem personal service (pembeli dilayani langsung oleh pramuniaga di balik counter), maka diagramnya adalah sebagai berikut :



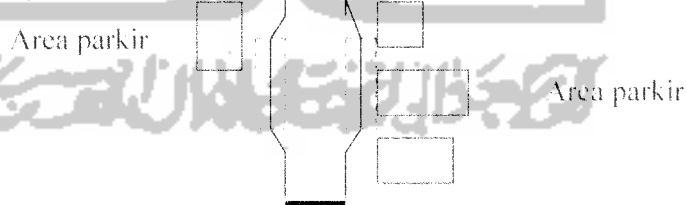
3) Pengelola



c. Tempat parkir

Menurut Rubenstein (Central City Mallys, 1978), sistem parkir di bagi menjadi dua yaitu (dalam wibowa, 1998):

1) Sistem on street



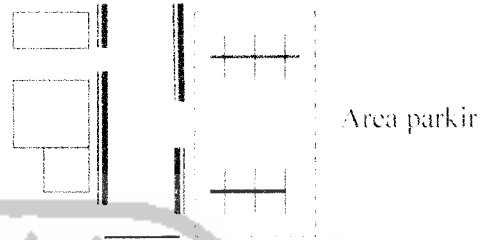
Lebar efektif jalan tetap
(parkir menjorok ke dalam)

Parkir kendaraan dapat di lakukan dengan bebas di sepanjang jalan, sehingga dapat berhenti di depan toko yang di tuju.

REDESAIN PASAR KENDAL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN DI KABUPATEN KENDAL

Dalam perancangan sistem ini akan di pakai pada bangunan *shopping streetnya*, agar mempermudah jalur sirkulasi pengunjungnya.

2) Sistem *off street*



(Lebar efektif jalan tetap nyaman)

Lebar efektif jalan tetap, tidak dapat mengganggu kelancaran arus lalu lintas. Parkir kendaraan menjadi teratur dan tertip. Untuk sistem parkir ini di perlukan jalur pejalan kaki untuk menuju ke bangunan.

Dalam perancangan sistem ini di pakai untuk pengunjung pada kawasan pusat perbelanjaan dan pengunjung pada bangunan perbelanjaannya pada khususnya.