



BAB I PENDAHULUAN

SHOPPING ARCADE DI SAMPIT KALIMATAN TENGAH SEBAGAI LANDASAN KONSEPTUAL PERANCANGAN

1.1 Pengertian judul

Ada beberapa pengertian yang dapat dijadikan acuan dalam memahami judul diatas :

a. Pusat Perbelanjaan

- Sebuah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan adalah memetik keuntungan.¹
- Sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli, juga sebagai tempat untuk berkumpul atau berekreasi.²

b. Arcade

- Jalan-jalan umum atau sekumpulan sistem dengan *tress* atau belokan-belokan yang dirancang khusus untuk para pejalan kaki (*A public plaza, walk, or system of walk set with tress and dsign for pedestrian use*)³
- Arcade adalah jalur pertokoan bagi pejalan kaki (*A pedestrianised shoping street*); yang dibuat untuk menciptakan kesan ruang lebih luas,(1 gang beratap.2 gedung yang mempunyai gang yang beratap biasanya ditempati toko-toko) biasa⁴

C. Ruko adalah rumah dan toko.³

¹ Victor Gruen, 1973, hal 23

² Bendington, 1982 : p.28

³ M. B. Ali , Kamus Bahasa Indonesia,1997



1.2. Latar Belakang Masalah

1.2.1 Kedudukan Kota Sampit Dalam Konstelasi Regional

Kota Sampit secara administratif terletak di Kabupaten Kotawaringin Timur, dan akan diperlihatkan kedudukan Kota Sampit dalam konstelasi regional. Kabupaten Daerah Tingkat II Kotawaringin Timur adalah salah satu kabupaten dalam Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah. Secara geografis kabupaten ini terletak pada posisi $111^{\circ}0'46''$ BT, dan $0^{\circ}23'14'' - 3^{\circ}32'54''$ LS.

Luas Kota Sampit secara administratif mencapai 21.171.5 ha, sedangkan luas daerah terbangun (built-up area atau urban area) mencapai 3.507 ha, atau sekitar 16,5%. Dengan demikian sebagian besar wilayah administratif kota Sampit masih merupakan wilayah tidak terbangun.

Secara Hidrologi, Kota Sampit terletak dipinggir Sungai Mentaya yang memiliki lebar rata-rata 40 meter dan kedalaman rata-rata 6 meter. Selisih pasang surut dan pasang naik dari Sungai Mentaya berkisar antara 2 – 2,5 meter.²

Empat issue yang melatar belakangi pembahasan adalah (a) tinjauan perekonomian Sampit, (b) perkembangan kawasan perdagangan, (c) perkembangan system wadah perbelanjaan, dan (d) pemanfaatan tepi Sungai Mentaya sebagai tempat rekreasi.

1.2.2 Tinjauan Perekonomian Di Sampit

Pertumbuhan perekonomian Sampit secara kuantitatif cukup besar dan didominasi oleh sektor-sektor industri pengolahan (23,37%), perdagangan restoran dan hotel (20,21%), pemerintahan (17,85%). Data itu menunjukkan bahwa perdagangan dan jasa komersil cukup berperan dalam pertumbuhan perekonomian Kota Sampit. Ditinjau dari waktu pergerakan perekonomian di Sampit paling besar terjadi pada siang hari dimana aktivitas perdagangan, kantor, rekreasi, dan pergerakan barang dan jasa berlangsung. Di malam pergerakan perekonomian melemah dengan turunnya aktivitas masyarakat, dan



hanya di beberapa sektor hiburan malam saja yang melayani aktivitas masyarakat dan lokasinya berada jauh dari pusat kota.

Dari tinjauan tersebut, roda perekonomian di kota Sampit dapat dimaksimalkan dengan meningkatkan waktu aktivitas transaksi masyarakat sepanjang waktu. Sehingga dapat meningkatkan pendapatan kota Sampit.

Mengkaji dari hasil pemetaan penggunaan kota Sampit Tahun 1996 terlihat 5 (lima) fungsi kota yang cukup dominan untuk Kota Sampit, yaitu :

- Sebagai pusat jasa
Khususnya dibidang jasa keuangan yang ditandai dengan lengkapnya lembaga perbankan. Sebagian besar perbankan berada dekat kawasan perdagangan dan pelabuhan. Mengingat fungsi ini erat, maka fungsi perbankan dipusat kota ini perlu dipertahankan.
- Sebagai pusat perdagangan
Yang ditandai dengan hadirnya pasar lokal maupun grosir, pertokoan, gudang pelabuhan. Dengan ditetapkannya kota Sampit sebagai pusat perkembangan utama di Propinsi Kalimantan Tengah, maka dapat diperkirakan fungsi ini akan berkembang pesat sehingga akan membutuhkan lahan perluasan.⁴

1.2.3 Perkembangan Kawasan perdagangan Di Sampit

Di wilayah RT/RW propinsi Kalimantan Tengah maupun Pengembangan Kawasan Strategis Sampit – Pangkalan Bun, memberikan arahan kepada kota Sampit sebagai kota Orde I dengan menekankan fungsi kota Sampit sebagai perdagangan (pintu gerbang ekonomi Kalimantan Tengah) dan kota pelabuhan.

Kota juga adalah suatu pasar, di mana jasa dan barang-barang ditawarkan dan ditukar. Akhirnya, kota adalah suatu jalan yang menyediakan akses ke dan menghubungkan berbagai penggunaan dari

⁴ PEMDA KOTIM, RTBL kota sampit 1998



kota. Orang-orang berjalan-jalan dan barang-barang beredar dari satu orang ke orang lainnya.

Di kota sepanjang waktu, ruang publik sudah melayani secara serempak sebagai tempat bertemu (meeting place), lalu lintas ruang (traffic space) dan pasar (market place). Ruang publik telah berfungsi sebagai tempat bertemu, lalu lintas ruang dan pasar. Kota merupakan suatu tempat untuk orang-orang bertemu dan menyambut satu sama lainnya, suatu tempat untuk menukar informasi tentang kota dan masyarakat, suatu tempat dimana peristiwa penting berlangsung.⁵

Ditinjau dari kota Sampit sebagai kota pelabuhan, aktivitas yang terjadi dalam sehari ada 2 kapal penumpang yang bersandar di dermaga dengan menurunkan penumpang antara 200-300 orang. Karena pelabuhan sampit merupakan dermaga satu-satunya dikalimantan tengah. Peredaran barang dan pertumbuhan populasi menyebabkan kota Sampit menjadi padat. Karena Sampit merupakan gerbang distribusi barang dan pendarang.⁶

Dilihat dari jumlah kedatangan penumpang kapal yang datang ke kota Sampit, memungkinkan kota Sampit menjadi tempat persinggahan sementara penumpang untuk mencapai tujuannya. Jadi pergerakan penumpang tersebut berpotensi untuk membuat sebuah tempat hunian yang akan menjadi tempat persinggahan sementara untuk beristirahat dan berekreasi di kota sampit. Sehingga banyaknya terdapat penginapan yang berada ditepi dermaga yang menyebabkan kekumuhan suasana dikarenakan kurang terawatnya fasilitas tersebut.

Pengaruh yang muncul dengan adanya potensi tersebut adalah peningkatan jalan A Yani, jalan Baamang I dan Jalan Ir.H. Juanda sebagai jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Sampit dengan kota-kota : Palangkaraya, Pangkalan Bun dan Samuda. Pengaruh lain yang muncul adalah kegiatan perdagangan di pusat kota semakin tinggi intesitasnya. Pada saat sekarang kegiatan perdagangan lokal dan regional manjadi satu, untuk mendapatkan efisiensi penataan kota, maka

⁵ Jan Gehl & Lars Gemzoe, *New City Spaces*

⁶ Kalteng pos, *Kepadatan penumpang*, 16 mei 2004



akan diambil kebijakan memindahkan fungsi perdagangan lokal (pasar inpres) ke arah jalan A. Yani atau ke sub pusat perkotaan yang baru. (RT/RW Propinsi Kalimantan Tengah 1995).

Sebagai daerah yang secara langsung merupakan bagian wilayah dari kota Sampit secara keseluruhan, maka tinjauan sistem transportasi dipusat kota Sampit tidak terlepas dari suatu sistem yang lebih luas. Transportasi darat dan air merupakan sistem transportasi yang akan dikembangkan dikawasan perencanaan dengan memadukan kedua jenis jalur pergerakan.

(Transportasi menurut RUTRK 1995)

Sistem transportasi air dengan sungai sebagai sarana utamanya dikawasan perencanaan masih memerlukan penataan dalam penggunaan jalur pelayaran sungai dan bangunan guna ketertiban. Penataan dermaga ditepi sungai Mentaya bisa dijadikan sebuah solusi untuk memecahkan masalah tersebut.⁷



(sumber RTBL pemda Kotim, 1998)

⁷ Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) 1998



Pemanfaatan Lahan Kota Sampit sampai tahun 2013

No.	Kategori Penggunaan Lahan	Rencana Lokasi	Dasar Pertimbangan Utama
1	Kawasan perkantoran pemerintah	Km 5 ke arah kota Pangkajenean Bun	Kebijakan Penda Tingkat II Kabupaten Kotawaringin Timur
2	Perdagangan Regional	sekitar pelabuhan, Jl. Iskandar, Jl. Rahadi Usman dan Jl. Yani	<ul style="list-style-type: none"> keterkaitan fungsional yang kuat dengan fasilitas pelabuhan fasilitas pendukung relatif lengkap
3	Perdagangan jasa dan pelayanan umum skala kota	sepanjang Jl. A Yani sampai ke Bundaran	nilai lahan sangat strategis untuk penggunaan yang economic oriented
4	Pusat perdagangan kota perkotaan	Kelurahan Ketapang dibatas oleh Jl. HM Arsyad dan Jl. HM Imran	<ul style="list-style-type: none"> teah terbentuk konsentrasi ukuran kecil masih tersedia lahan cukup dipit oleh jalan kolektor sekunder
5	Kawasan olahraga utama kota	Jl. Sukabumi	<ul style="list-style-type: none"> posisinya bersifat sentral terhadap kawasan pendidikan sudah terdapat lapangan olah raga tersedia lahan nilai ekonomis lahan relatif rendah
6	Kawasan pendidikan tinggi	Jl. Tajik Riwet arah Palangkaraya	<ul style="list-style-type: none"> lokasi jauh dari sumber kebisingan relatif dekat dengan sarana olah raga
7	Kawasan pendidikan menengah	<ul style="list-style-type: none"> Jl. S. Parman Kelurahan Baamang 	<ul style="list-style-type: none"> sudah terbentuk konsentrasi fasilitas pendidikan menengah dekat dengan fasilitas pendukung khususnya fasilitas olah raga
8	Pusat pelayanan kesehatan utama	Kompleks RSU Jl. HM Arsyad	<ul style="list-style-type: none"> fasilitas pendukung sudah tersedia lahan cukup luas jauh dari kebisingan di pinggir jalan kolektor

Sumber: RUTRK Sampit 1995

1.2.4 Perkembangan Sistem Perbelanjaan

Nilai kehidupan modern, membuat tuntutan kenyamanan dan kemudahan dalam melakukan kegiatan yang sangat tinggi. Dalam dunia perdagangan misalnya, seorang konsumen tidak lagi sekedar berbelanja namun juga ingin menikmati suasana dan fasilitas. Sementara para pedagang pun cenderung tidak lagi sekedar menjual, melainkan juga ingin menyuguhkan suasana khusus dan kenyamanan menarik minat



pengunjung. Disisi lain keterbatasan lahan dan tingginya nilai ruang menyebabkan orang cenderung mengupayakan efektivitas komersil.

Akibatnya sistem wadah perbelanjaan mulai bergeser. Sistem lama (pertokoan linier/shopping Street dan pasar tradisional mulai ditinggalkan). Orang mulai beralih ke bentuk pusat-pusat perbelanjaan modern yang tidak hanya menawarkan kelengkapan dan juga kenyamanan, kemudahan serta efektivitas yang tinggi. *Phil seefeld menekankan bahwa pusat perbelanjaan memiliki fungsi sosial sebagai lingkungan untuk berkomunikasi.*⁸



(sumber RTBL pemda Kotim, 1998)

Kondisi eksisting pasar dapat dilihat begitu kumuh dan semrautan, dimana tempat pejalan kaki dimasuki kendaraan roda empat, roda dua dan becak. Sehingga sirkulasi kacau dan tidak terkendali. Pedestrian yang seharusnya berada di sepanjang jalan pasar linier ini sudah tidak terlihat lagi. Pola pasar berbentuk linier ini hanya berorientasi sisi muka jalan sehingga "menjepit" lingkungan dibelakangnya. Bentuk linier dan sifat usaha individual kurang efektif ditinjau dari pemanfaatan nilai lahan dan daya saing usaha. Jadi area publik ini tidak bisa lagi menjadi meeting place, market place yang nyaman, dan traffic space yang teratur untuk pedestrian dan kendaraan.

Dilihat dari kondisi diatas maka perlunya perencanaan dan solusi yang dapat menyelesaikan masalah untuk menciptakan ruang publik yang terencana. Dimana area publik ini bisa dijadikan tempat yang nyaman buat bertemu agar terjalin komunikasi, dan melakukan aktivitas

⁸ Kafi Kurnia, Evolusi Desain Arsitektur Pusat Perbelanjaan, ASRI, No. 66 hal 28.



jual beli yang nyaman untuk dikunjungi dan juga dapat menjadi tempat rekreasi.

Berdasarkan dari faktual diatas menimbulkan konsep Shopping arcade, dengan pola yang sebenarnya merupakan redesign dari sistem pertokoan linier, melalui revitalisasi arcade-nya. Diharapkan dari sistem ini, timbul suasana pusat perbelanjaan yang lebih sederhana, nyaman rekreatif dan familiar dengan kualitas lingkungan lebih terbuka dan terlihat luas. Dan area publik ini bisa menjadi tempat meeting place, market place, traffic space yang dapat mensolusikan permasalahan ruang publik di area pasar tersebut.

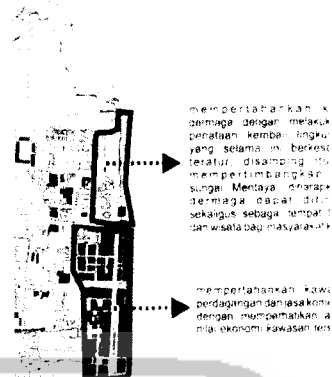
1.2.5 Potensi tepi Sungai Mentaya

Jumlah sarana hiburan yang rekreatif di pusat kota sangat minim , padahal keberadaan sungai mentaya yang representatif dengan berbagai potensi alam dan kemudahan pencapaian dari setiap sudut kota memungkinkan kawasan sungai mentaya layak untuk dijadikan sebagai kawasan rekreatif komersial berskala kota regional. Di satu sisi, sungai mentaya sebagai kawasan rekreasi dapat menumbuhkan mata pencarian baru bagi masyarakat setempat.⁹

Konsep untuk ruang publik yang diperluas adalah menciptakan kondisi-kondisi dan ruang untuk pejalan di bawah ketentuan layak dan peluang pengembangan memastikan untuk sosial dan aktivitas berkenaan dengan kota dan rekreasi.¹⁰

⁹ Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) 1998

¹⁰ Jan Gehl & Lars Gemzoe, New City Spaces

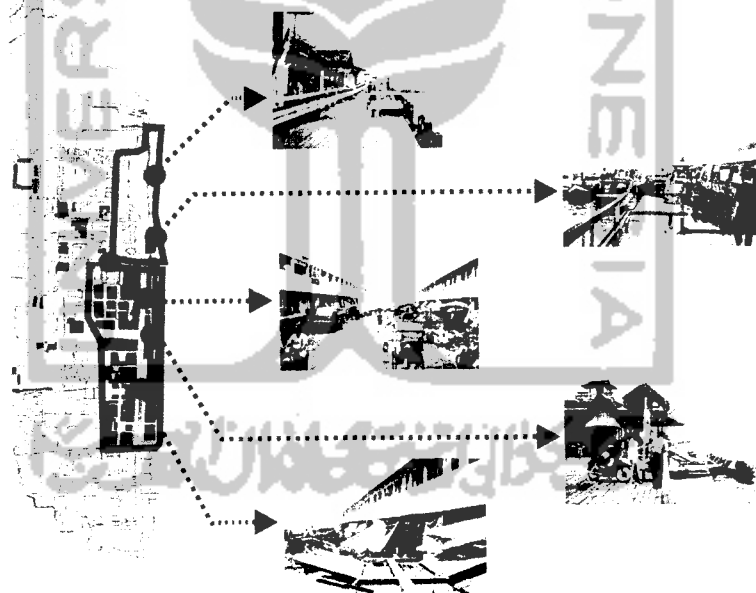


mempertahankan k
bermaga dengan melaku
perataan kembali lingk
yang selama ini berkusi
teratur, disamping itu
mempertahankan
sungai Mentaya dan arak
dermaga dapat ditur
sekaligus sebagai tempat
dan wisata bagi masyarakat

mempertahankan kaw
perdagangan dan akses
dengan mempertahankan a
mili ekonomi kawasan ter

(sumber RTBL pemda Kotim, 1998)

1.2.6 Informasi tingkat kebutuhan penanganan lokasi atau area problem



(sumber RTBL pemda Kotim, 1998)

- Kegiatan perdagangan di wilayah sepanjang Sungai Mentaya sebagian bersifat semi permanen dan non permanen yang pada umumnya mempunyai kondisi yang buruk, tidak memenuhi persyaratan pemukiman yang sehat sehingga menimbulkan



kebiasaan dari perilaku penduduk untuk hidup secara tidak sehat. Padahal daerah tepi sungai mempunyai potensi sebagai objek rekreasi tepi sungai.

- Pola pasar berbentuk linier hanya berorientasi sisi muka jalan sehingga “menjepit” lingkungan dibelakangnya. Bentuk linier dan sifat usaha individual kurang efektif ditinjau dari pemanfaatan nilai lahan dan daya saing usaha. Daerah pedestrian disalah gunakan dengan masuknya kendaraan dan pedagang kaki lima. Sehingga tidak nyaman untuk meeting place, market place, dan traffic space yang tidak teratur.
- Sebuah penginapan yang dapat menjadi tempat persinggahan sementara dan peristirahatan penumpang dari pelabuhan dan lainnya.
- Dibutuhkannya sebuah pusat perbelanjaan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat urban sepanjang waktu untuk meningkatkan perekonomian kota Sampit.

1.3 Rumusan Permasalahan

1.3.1 Permasalahan Umum

- Bagaimana shopping arcade dapat menjadi alternatif yang baru dari pola pasar berbentuk linier sehingga dapat menciptakan ruang publik yang dapat merespon kebutuhan masyarakat akan meeting place, market place, dan traffic space sepanjang waktu.
- Bagaimana integrasi ruang shopping arcade dalam memadukan tiga sisi kegiatan yang berbeda yaitu aktivitas pasar, pertemuan, dan lalu lintas ruang kedalam satu bentuk rancangan.

1.3.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana menciptakan ruang luar dan ruang dalam shopping arcade yang dapat mengintegritas tiga fungsi kegiatan yang



berbeda yaitu aktivitas pasar, pertemuan, dan lalu lintas ruang dalam satu wadah.

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Membuat desain shopping arcade yang dapat mengintegrasikan ruang publik market place, meeting place, traffic space sehingga dapat berfungsi sebagai wadah aktivitas urban sepanjang waktu.

1.4.2 Sasaran

- Menghasilkan ruang pasar, tempat bertemu, dan juga rekreasi.
- Menghasilkan perumusan shopping arcade sebagai alternatif baru wadah sektor perdagangan dan lalu lintas ruang di Kota Sampit.
- Membuat integrasi ruang luar dan ruang dalam yang rekreatif agar suasana market place, meeting place, dan traffic space dapat menjadi nyaman.

1.5 Lingkup Pembahasan

1.5.1 Non Arsitektur

Secara teoritikal pembahasan meliputi pembahasan sosial dan ekonomi, yang terkait dengan perencanaan bangunan shopping arcade.

1.5.2 Arsitektural

Pembahasan meliputi :

1. Aspek fisik bangunan terdiri dari lokasi, penataan massa bangunan, penampilan tata ruang luar dan ruang dalam, arsitektur dan struktur bangunan, yang terkait dengan latar belakang permasalahan.
2. Sirkulasi pedestrian yang akan dibuat secara rekreatif.



3. Menggabungkan fungsi ruang satu dengan yang lain dalam tiga kegiatan pasar, pertemuan, dan sirkulasi dalam satu wadah.
4. Penataan fasilitas yang memberikan kenyamanan bagi pengunjung.
5. Merespon perilaku/pola kegiatan masyarakat, natural setting, dan lingkungan fisik untuk menciptakan ruang dan dapat beradaptasi dengan lingkungan sekitar.

1.6. Metode Pembahasan

Pembahasan menggunakan metode analisis sintesis, yakni mengidentifikasi masalah, menganalisa variable-variabel terkait dengan studi komparatif, malakukan pendekatan arsitektural dan menyusun konsep perancangan sebagai transformasi penerapan pemecahan masalah.

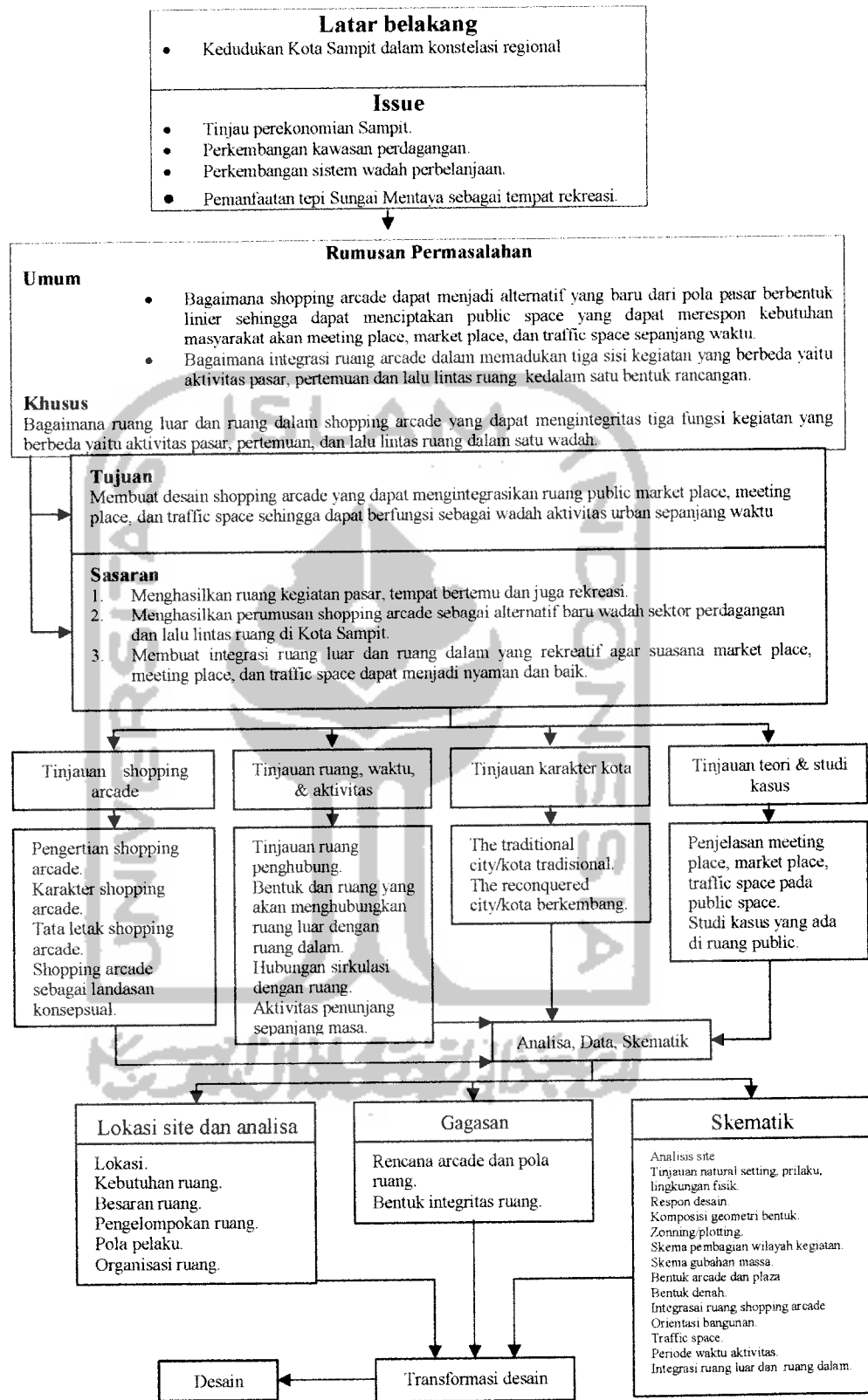
Perolehan data primer dan data sekunder dilakukan dengan studi pustaka, studi lapangan dan studi kasus yang berhubungan dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

1.7. Sistematika Pembahasan

- Bab I. Berisi latar belakang perumusan masalah, tujuan dan sasaran lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.
- Bab II. Berisi pengenalan shopping arcade dan tinjauan kota dan teori market place, meeting place, dan traffic space. Studi kasus.
- Bab III. Data, analisa, skematik
- Bab IV. Konsep dasar perencanaan dan perancangan. Mengemukakan hasil akhir berupa rumusan keputusan-keputusan konsep dasar perencanaan dan perancangan sebagai langkah awal untuk menuju kearah transformasi desain.



1.8. Kerangka Pola Pikir





1.9. Keaslian Gagasan

Untuk membedakan terhadap penekanan tinjauan dalam penulisan Tugas Akhir ini maka disertakan contoh penulis Tugas Akhir yang pernah dibuat guna menghindari permasalahan yang sama, yaitu sebagai berikut :

- SHOPPING MALL SEBAGAI PUSAT PERBELANJAAN, REKREASI, dan INFORMASI DI CILACAP. Arif Nuryadi 87340008/TA 870051013116120008
 - Permasalahan umum :
 - a. Bagaimana menentukan klasifikasi shopping mall sesuai kebutuhan pada pusat kawasan pengembangan kota baru.
 - b. Bagaimana sirkulasi dan penataan ruang mall dalam kaitannya memadukan tiga sisi kegiatan yang berbeda yaitu perbelanjaan yang meliputi (sektor formal dan informal), rekreasi dan informasi kedalam bentuk rancangan.
 - Permasalahan khusus :

Bagaimana building performance dari shopping mall dapat mencerminkan diri sebagai land mark pada pusat perdagangan kota baru (new town).
- SHOPPING MALL DI SEMARANG, Dedy Rudyanto 88340022/TA 880051011201120020.
 - Permasalahan umum :

Bagaimana shopping mall sebagai alternatif baru sistem pusat perbelanjaan dan rekreasi dapat lebih memadai tuntutan kebutuhan kegiatan belanja dan rekreasi dari sistem-sistem yang ada, melalui ungkapan khas suasana ruang publik/mall-nya.



- Permasalahan khusus :

Bagaimana shopping mall tersebut dapat menambah daya tarik karakter komersial area jl. Mataram-jl. A. Yani melalui pengaitan pola shopping street modern yang mewadahi sektor informal dan formal pada shopping mall.

