

BAGIAN I Perumusan Konsep Perancangan

BAB I. Pendahuluan

1.1.1 Latar Belakang

Kota Pontianak mempunyai posisi yang berdekatan dengan daerah-daerah lain di pulau Jawa, Sumatera, dan bahkan beberapa Negara ASEAN (Malaysia dan Singapura). Dengan demikian Kota Pontianak dikenal sebagai kota perdagangan dan pelabuhan transit yang sangat strategis di Kalimantan Barat khususnya dan Indonesia umumnya. Dengan melihat kondisi dan kenyataan yang ada di kota Pontianak sekarang ini, kota Pontianak menunjukkan kemajuan ekonomi yang cukup pesat yaitu 7,85%. Perkembangan ekonomi yang pesat akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pendapatan per kapita masyarakat. Dengan demikian akan memberikan dampak langsung pada pola hidup dan kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas-fasilitas yang telah ada dan salah satunya adalah fasilitas perdagangan. Perkeonomian di Kota Pontianak sebagian besar bergerak dibidang perdagangan, sebagai contohnya beberapa pasar dengan kondisi dan fenomena yang terjadi seperti pasar Kapuas Indah dengan lingkungan yang tidak teratur akibat dari bercampurnya aktifitas perdagangan dengan pergudangan, fasilitas pelayanan yang tidak memadai, seperti area parkir dan tataantar sehingga mengganggu kelancaran dan menimbulkan kemacetan, dominan menggunakan pencahayaan buatan, pasar Hasanudin yang didalamnya juga sebagai tempat usaha bengkel, warung makan dan kios-kios, Pasar Sudirman yang sudah tidak dapat lagi menampung pedagang dari segi kuantitasnya, keberadaan PKL yang menggelar barang dagangannya sampai ke bibir jalan sehingga menimbulkan kemacetan dan lain sebagainya. Kompleks perdagangan yang ada saat ini sudah tidak memadai lagi karena sudah tidak dapat lagi menampung jumlah pedagang sehingga yang terlihat adalah terjadinya peluberan dan penyalahgunaan tempat ke area luar pasar yang semestinya area tersebut bukan sebagai tempat berjualan melainkan sebagai area servis atau parkir, namun hal ini tidak diharangi dengan penambahan fasilitas perdagangan, untuk mengatasi permasalahan tersebut, diambil solusi yaitu dengan membuat pasar perdagangan secara terpadu atau yang lebih dikenal dengan Shopping Centre. Shopping Centre sendiri adalah merupakan pusat perdagangan yang menjual segala kebutuhan sehari-hari sehingga para pengunjung tidak perlu lagi berpindah-pindah pasar. Shopping centre sesuai dengan prinsip kehidupan masyarakat sekarang yaitu 'praktis dan efisien'. Saat ini masyarakat cenderung memilih berbelanja di pasar modern walau harga barang disana sedikit lebih mahal dibanding harga barang di pasar tradisional. Selain

itu, masyarakat lebih menyukai tempat berbelanja di pasar modern karena dirasakan lebih bersih, praktis, aman dan nyaman.

Latar Belakang Ekonomi

Dengan melihat pertumbuhan rata-rata perdagangan sebesar 21,62% pada tahun 1986-1998 dan jumlah pedagang tahun 1998-2008 sebanyak 7.853 pedagang yang perlu diwadahi. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas bahwa sector perdagangan berkembang dengan pesat. Untuk itu diperlukan sarana yang dapat mengakomodasi kebutuhan pasar dimasa yang akan datang.

1.1.2 Potensi Kota Pontianak sebagai Kota Perdagangan

Pontianak merupakan suatu kawasan yang dipercaya akan tumbuh cepat melihat kedekatannya dengan Negara tetangga. Pontianak sebagai daerah yang berbatasan langsung dengan Negara tetangga (Malaysia Timur) akan sangat diuntungkan dengan perdagangan bebas nantinya. Dari sudut pandang ekonomi kota Pontianak dapat dikatakan sebagai kota pelayanan (*service city*) dimana perekonomiannya di dominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa-jasa. Di kota Pontianak sendiri telah berdiri beberapa pusat perdagangan yang telah dibangun sejak lama, diantaranya adalah pasar Sudirman, pasar Mawar, pasar Sungai Jawi, pasar Tengah dan lain sebagainya, adapun tipologi dagangan yang diwadahi dari pasar-pasar tersebut seperti: barang dagangan kebutuhan pokok sehari-hari (*Demand goods*), barang yang sering dibutuhkan tetapi bukan kebutuhan pokok dan tidak dibutuhkan sehari-hari seperti : peralatan dapur dan perkakas rumah tangga (*Convenience goods*), serta sampai pada barang-barang kebutuhan khusus (*Impuls goods*) seperti : perhiasan, aksesoris dan sebagainya, dan juga ada beberapa pasar yang menjual produk dagangannya yang di import dari Negara tetangga (Malaysia) seperti pakaian dan makanan ringan (*snack*). Keberadaan pasar tersebut merupakan indikator atau gejala awal dari perkembangan perdagangan yang ada di kota Pontianak. Sebagai kawasan inti di Kalimantan Barat, perkembangan kota Pontianak merupakan interaksi yang kuat dengan kawasan sekitarnya, ini harus semakin diperkuat dengan sector transportasi yang handal dalam rangka perdagangan bebas nantinya. Dengan ditetapkan Sanggau sebagai kawasan andalan akan semakin terbukanya Lintas Batas Kuching-Sambas maka sumbu Kuching - Singkawang - Mempawah- Pontianak akan menjadi kuat pula. Kuatnya hubungan antara sumbu akan menjangkau kawasan Kalimantan lainnya dengan terealisasinya Trans Kalimantan yang akan membawa dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi, khususnya dalam hal perdagangan.

1.1.3 Potensi Sungai Kapuas Sebagai Objek Wisata

Perkembangan kepariwisataan di Kalimantan Barat dari tahun ke tahun terus meningkat. Data kunjungan wisatawan mancanegara ke Kalimantan Barat menunjukkan kenaikan rata-rata sebesar 20% setiap tahunnya, sehingga dapat melampaui target nasional sebesar 15%, dan sebagian besar wisatawan yang berkunjung ke Kalimantan Barat mengatakan tertarik untuk mengunjungi objek wisata air/tirta. Dalam pengembangan kepariwisataan di Pontianak yang merupakan pusat pengembangan kepariwisataan di Kalimantan Barat telah ditetapkan enam kawasan pengembangan wisata salah satunya adalah kawasan wisata Sungai Kapuas, prioritas pemilihan kawasan didasarkan atas keindahan alam dan warisan budaya.

Keberadaan Sungai Kapuas sebagai transportasi utama perekonomian masyarakat untuk mengangkut hasil pertanian/perkebunan memberikan kesan atau suasana yang khas. Aktifitas disepanjang sungai dan cabang sungai dapat ditemui kehidupan masyarakat tepian yang mendirikan rumah diatas air. Kenikmatan berwisata sungai ini bagi para turis diantaranya adalah melihat aktivitas antara lain adanya paket tour menjelajahi sungai *driver cruiser* akan dapat dilihat keindahan alam/panorama sungai dengan pohon kelapa dan bakau, disamping adanya atraksi wisata yang dilakukan di Sungai Kapuas yaitu Lomba Sampan Naga *dragon race*, dan Lomba triathlon (renang melintasi sungai).

Dengan mengembangkan potensi objek wisata Sungai Kapuas ini sehingga menarik bagi wisatawan baik lokal maupun mancanegara. Dengan ramainya kunjungan wisatawan tersebut akan membawa dampak positif bagi masyarakat yaitu rumah makan akan ramai dan souvenir akan laris. Disamping potensi yang ada, Sungai Kapuas memiliki keterkaitan terhadap objek wisata/paket wisata yang ada di Kota Pontianak dan cukup terkenal antara lain Tugu Khatulistiwa (skala Internasional), Kraton Khadariyah, Masjid Jam'I Sultan dan makam Batu Layang, Kesemuanya terletak didaerah tepian sungai yang dapat dikunjungi dengan angkutan sungai *River Cruiser*.¹

1.1.4 Suasana Ruang Yang Atraktif dan Rekreatif Berdasarkan Prinsip Bangunan Tepian Air

Kota Pontianak merupakan pintu gerbang Propinsi Kalimantan Barat. Melalui lintas air Trans Klaimantan dari arah barat melalui sungai Kapuas dapat dicapai sintang dan putusibau di sebelah Timur, dan melalui sungai Landak mencapai Ngabang dan menuju perbatasan Malaysia, melalui Entikong, ini berarti secara tidak langsung menunjukkan peran dari Sungai Kapuas yang sangat besar dalam mewujudkan kesan Atraktif suatu daerah di tepian Sungai Kapuas. Posisi Site yang berbatasan langsung dengan tepian Sungai Kapuas dan bersebrangan dengan daerah Wisata

Tugu Khatulistiwa dirasakan memberikan kontribusi yang sangat kuat dalam hal menciptakan kesan rekreatif, yang mana hal tersebut suatu tuntutan dalam hal penerapannya apabila dikaitkan pada kajian atau prinsip bangunan tepian air.

Sejalan Dengan kebutuhan manusia yang semakin meningkat serta cara berbelanja pada masyarakat yang sudah mulai berubah ke pusat perbelanjaan yang lebih lengkap fasilitas dan memadai merupakan dinamika perubahan yang dialami oleh masyarakat. Demikian juga dengan penduduk Kota Pontianak dalam memenuhi kebutuhan pokoknya lebih memilih ke pusat perbelanjaan yang lebih memadai dalam fasilitasnya karena dirasakan lebih praktis.

Disamping itu selain pergi ke pusat perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan, mereka juga memanfaatkan tempat perbelanjaan tersebut sebagai tempat rekreasi untuk sarana hiburan masyarakat dimana selain berbelanja juga dijadikan tempat untuk menyaksikan barang-barang dagangan serta keadaan dan keramaian pusat perbelanjaan.

Dalam perkembangannya, pusat perbelanjaan sekarang ini tidak hanya dijadikan sebagai tempat transaksi perdagangan, tetapi telah berkembang menjadi tempat yang rekreatif untuk dikunjungi konsumen karena memberikan rasa nyaman dan aman serta daya tarik tersendiri bagi masyarakat dan kegiatan wisata.

Shopping Centre merupakan salah satu fungsi yang dibutuhkan sebagai salah satu mata rantai dari kegiatan ekonomi dan sarana fisik perdagangan. Shopping Centre yang merupakan tempat perbelanjaan bagi konsumen dengan variasi barang dagangan dan kebutuhan masyarakat dapat dijadikan sarana rekreasi, sehingga tuntutan kenyamanan dan keamanan serta suasana atraktif dan rekreatif menjadi salah satu factor yang menjadi daya tarik konsumen dalam melakukan transaksi jual beli.

Pengguna dalam melakukan kegiatan transaksi perdagangan agar tidak bosan dengan suasana yang monoton, membutuhkan suasana yang lebih atraktif dan rekreatif sehingga mereka dapat menikmati kegiatan yang dilakukan. Suasana tersebut akan memberikan suatu daya tarik, persepsi dan ekspresi menyenangkan yang dapat dirasakan pengguna melalui keleluasaan jarak.

1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana konsep shopping centre yang sesuai dengan perkembangan perdagangan dan pariwisata air di tepian Sungai Kapuas Pontianak

1.2.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana konsep tata ruang dalam dan luar shopping centre sebagai wadah yang atraktif dan rekreatif berdasarkan prinsip perancangan tepian air.

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Merancang shopping centre yang dapat mewadahi pedagang berdasarkan perkembangan perdagangan di Pontianak dan pariwisata air di tepian Sungai Kapuas Pontianak

1.3.2 Sasaran

Mengintegrasikan wadah fisik dan tata ruang dalam dan luar yang atraktif dan rekreatif pada bangunan shopping centre dan fasilitas wisata tirta terhadap fungsinya,

1.4 LINGKUP BAHASAN

Lingkup pembahasan diarahkan pada masalah arsitektural dalam kaitannya dengan fungsi ruang untuk menampung kegiatan transaksi perdagangan dan kegiatan wisata, dalam hal ini ditekankan pada suasana ruang yang atraktif dan rekreatif meliputi :

- ✓ Bentuk adalah yang mencerminkan kedinamisan dan keanekaragaman dengan komposisi bentukan dasar.
- ✓ Skala Ruang adalah skala yang mencerminkan kebebasan pergerakan dan rasa terlindungi.
- ✓ Sirkulasi adalah sirkulasi yang memberikan kenyamanan dan kemudahan dalam pergerakan.
- ✓ Organisasi ruang
- ✓ Warna ruang yang disesuaikan dengan fungsi ruang yang membutuhkan konsentrasi dalam pekerjaan dan ruang untuk rekreasi.

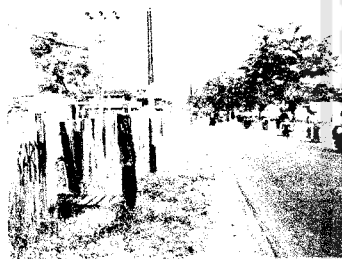
1.5 SPESIFIKASI UMUM PROYEK

Site proyek merupakan lahan kosong yang ditumbuhi oleh rerumputan, yang berada di daerah Kecamatan Pontianak Barat khususnya di daerah Jeruju dengan batas-batas site sebagai berikut :

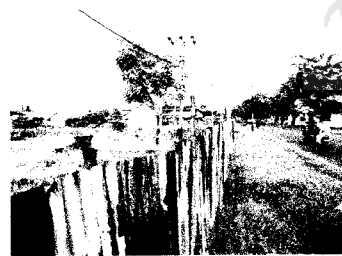
- Luas Lahan : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Peruntukan Lahan : Bangunan Komersil jasa perdagangan dan fasilitas wisata tirta.
- Batas-batas site :
 1. **Utara** : Berbatasan dengan tepian Sungai Kapuas dan berseberangan dengan area Wisata Tugu Khatulistiwa.



2. **Selatan** : Jalan raya (jeruju) dan lahan kosong.



3. **Timur** : pemukiman.

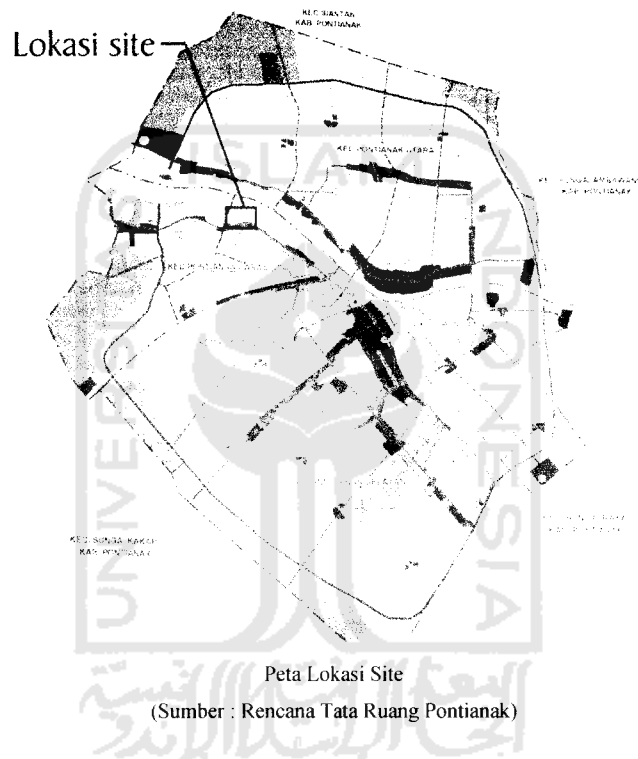


4. **Barat** : Sebaran vegetasi dan pemukiman.



Potensi Site :

- Sesuai dengan Agenda Pembangunan Kota Pontianak.
- Bersebrangan dengan area Wisata (Tugu Khatulistiwa)
- Aksesibilitas tinggi, karena di salah satu kawasan yang berkembang dengan dukungan kuat dari sektor jasa dan perdagangan yaitu Jl Jeruju – Tanjungpura – Gajah Mada.
- Jauh dari Keramaian hiruk pikuk kota.
- Jaringan infrastruktur yang sudah memadai.



Profil pengguna:

Berikut profil pengguna yang akan menggunakan pusat perbelanjaan dan fasilitas wisata tirta:

- Pengunjung, baik itu yang urusannya dengan perbelanjaan (konsumen) maupun sekedar menikmati rekreasi wisata tirta (wisatawan manca / dalam negeri).
- Pedagang, yang menyewa retail-retail untuk memasarkan barang dagangannya, yang dibedakan menjadi tiga yaitu : Pedagang kecil, menengah, dan besar.
- Pengelola, Pengguna yang mengelola, mengatur dan mengorganisasikan pusat perbelanjaan dan rekreasi tirta menjadi kesatuan operasi, terdiri dari pimpinan, staff, dan karyawan.

1.6 KEASLIAN PENULISAN

- 1) Isman Zamroni, *Shooping Center*, TA Jurusan Teknik Arsitektur UII, 1999.
 Penekanannya pada citra komersial modern sebagai upaya meningkatkan daya tarik melalui perpaduan kegiatan promosi, transaksi dan rekreasi di kawasan pasar tradisional Juana.
- 2) Audian, *Shopping Center di Kabupaten Pontianak*, TA Jurusan Teknik Arsitektur UII. 2002.
 Penekanannya pada Arsitektur Bioklimatis sebagai penentu didalam perencanaan dan perancangan.
- 3) *Shopping Center di Temanggung*, TA Jurusan Teknik Arsitektur UII 1998.
 Penekanannya pada tuntutan kebutuhan fleksibelitas ruang dagang dengan tetap mengutamakan kelancaran kegiatan pengguna bangunan.

Diagram Pola Pikir

