



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**PUSAT PERBELANJAAN DENGAN KONSEP MAL
DI KOTA KUDUS
(REDESAIN KUDUS PLAZA)**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
VINI YUARINTHA
L2B096277

Periode 71
JULI – OKTOBER 2000

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000**

BAB I

PENDAHULUAN

Pada pertengahan tahun 1997 Indonesia terpuruk karena adanya krisis yang melanda hampir di segala bidang. Krisis yang terjadi mengakibatkan tersendatnya pertumbuhan pembangunan nasional. Untuk memulihkan kembali pertumbuhan pembangunan nasional, pemerintah mengadakan peningkatan kemampuan perekonomian masyarakat, dengan memprioritaskan pembangunan fisik untuk mendukung kegiatan perekonomian. Kondisi ini kemudian menjadi pemicu bagi tumbuhnya fasilitas-fasilitas perekonomian seperti kawasan perindustrian, pusat perdagangan, kantor sewa, dan sebagainya.

Salah satu bidang perekonomian yang memiliki prospek untuk dapat terus berkembang adalah bidang perdagangan. Hal ini dikarenakan kegiatan perdagangan (jual-beli) berlangsung setiap hari dan dilakukan oleh hampir seluruh lapisan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

1.1. Latar Belakang

Kabupaten Kudus merupakan daerah yang sangat strategis karena terletak pada jalur utama antar propinsi (propinsi Jawa Barat – Jawa Tengah – Jawa Timur), juga sekaligus sebagai pusat perkembangan dari daerah sekelilingnya seperti Kabupaten Jepara, Pati, dan Juwana

Bila ditinjau dari perkembangan kotanya, Kota Kudus memiliki perkembangan ekonomi yang sangat baik. Hal ini dapat dilihat dari pendapatan daerah dan pendapatan penduduk yang cukup tinggi. Bahkan Kudus merupakan penyumbang pajak tertinggi di Jawa Tengah. selain itu, seperti yang disebutkan dalam Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kudus tahun 1992 – 2002, Kudus dengan wilayah kabupatennya perlu mengembangkan potensi sektor andalan untuk membina diri sebagai wilayah yang memiliki peran ekonomi menonjol.

Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Kudus secara umum mengalami peningkatan cukup tinggi yakni mencapai 6,93% (PDRB perkapita berdasarkan harga

konstan tahun 1994 - 1995). Peningkatan ekonomi tersebut secara dominant dipengaruhi oleh perkembangan sektor industri, perdagangan, hotel dan restoran.

Dari uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa Kota Kudus memiliki berbagai potensi yang masih dapat dikembangkan salah satunya pada sektor perdagangan. Kebutuhan masyarakat akan adanya fasilitas perdagangan dan perbelanjaan yang memadai pun terus meningkat bersama dengan peningkatan jumlah penduduk di wilayah Kudus.

Seiring kemajuan jaman, pandangan masyarakat pada suatu kegiatan perdagangan dan perbelanjaan mulai berubah. Masyarakat membutuhkan sesuatu yang lebih dari sekedar tempat dimana mereka dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari. Melihat hal tersebut, maka diperlukan adanya sarana/pusat perbelanjaan yang dapat memenuhi kebutuhan warga Kudus baik dari segi penyediaan barang-barang, kenyamanan berbelanja, maupun pusat perbelanjaan yang dapat dipergunakan sebagai sarana rekreasi serta mampu mewadahi aktivitas-aktivitas sosial yang dibutuhkan masyarakat dalam skala kota. *Shopping Mall* merupakan suatu bentuk pusat perbelanjaan yang dapat memberikan kenyamanan bagi pengunjung untuk berbelanja maupun berekreasi dengan fasilitas-fasilitas yang disediakannya.

Pusat perdagangan terbesar yang ada di Kudus sekarang ini adalah Pasar Kliwon yang berupa pasar tradisional. Satu-satunya pertokoan modern yang telah ada adalah Kudus Plaza. Pusat perbelanjaan Kudus Plaza yang berdiri sejak tahun 1989 tidak banyak mengalami perubahan hingga sekarang, baik perubahan yang bersifat fisik maupun dari perkembangan jenis fasilitas dan pelayanan yang disediakannya. Bila melihat kebutuhan masyarakat Kudus akan pusat perbelanjaan dari sekarang hingga sepuluh tahun mendatang, maka pusat perbelanjaan Kudus Plaza tidak akan dapat memenuhinya tanpa adanya pengembangan dari segi kualitas dan kuantitas.

Peningkatan kualitas dan kuantitas dari pusat perbelanjaan tersebut salah satunya dicapai dengan mengadakan redesain pada Kudus Plaza sebagai sebuah pusat perbelanjaan yang telah dikenal oleh masyarakat Kudus. Dalam mengadakan redesain, kebutuhan dan keinginan masyarakat merupakan hal penting yang harus dijadikan sebagai acuan. Seperti yang telah disebutkan di atas, gambaran ideal masyarakat akan

pusat perbelanjaan adalah suatu tempat yang dapat terwujud dengan memasukkan Konsep Mal pada pusat perbelanjaan yang akan dibangun.

Keberadaan Shopping Mall di Kudus diharapkan dapat meningkatkan pendapatan daerah dan masyarakat, dapat mendukung perkembangan perekonomian, sebagai pelengkap fasilitas perdagangan, serta mampu membentuk citra kota. Selain itu lingkup pelayanan perdagangannya pun tidak terbatas pada wilayah Kudus saja, tetapi meluas sampai kota-kota disekitarnya, seperti Jepara, Pati dan Juwana. Hal lain yang juga perlu diperhatikan disini adalah antusiasme warga kudus. Sekarang ini, untuk memenuhi kebutuhannya, mereka tidak segan-segan untuk berbelanja di pertokoan/mal yang berada di Semarang.

Bangunan pusat perbelanjaan ini direncanakan berdiri pada sebuah pusat perdagangan dengan tidak mengabaikan pasar-pasar tradisional yang telah ada serta diharapkan dapat menampung aktivitas perdagangan yang selama ini belum terorganisir dengan baik.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. maksud

maksud dari pembahasan ini adalah untuk mendapatkan landasan program perencanaan yang akan digunakan sebagai dasar criteria-kriteria dalam program perencanaan dan perancangan fisik pusat perbelanjaan dengan konsep mal di Kudus.

1.2.2. Tujuan

Tujuan dari pembahasan ini adalah untuk mengungkapkan dan merumuskan permasalahan-permasalahan yang ada pada Kudus Plaza sebagai bahan acuan untuk mengadakan redesain, serta menggali potensi-potensi yang mendukung perencanaan dan perancangan Pusat Perbelanjaan dengan Konsep Mal di Kudus sebagai fasilitas perbelanjaan yang lengkap, nyaman dan rekreatif

1.3. Lingkup Pembahasan

Dalam penyusunan landasan program perencanaan pembangunan Pusat Perbelanjaan dengan Konsep Mal di Kudus, lingkup pembahasan dititikberatkan pada disiplin ilmu arsitektur yang membahas masalah-masalah yang berkaitan dengan :

- Kota Kudus sebagai lokasi dari perencanaan pembangunan pusat perbelanjaan dengan konsep mal, beserta jenis fasilitas yang terdapat di Kota Kudus yang akan digunakan sebagai masukan dan pembanding dalam penyusunan konsep dan program perencanaan.
- Program ruang, besaran ruang, jenis-jenis dan sifat kegiatan serta keberadaan elemen-elemen lain yang harus terdapat pada sebuah pusat perbelanjaan baik yang berfungsi sebagai elemen utama maupun elemen penunjang yang dapat mendukung berlangsungnya aktivitas dengan baik.
- Sirkulasi di dalam dan di luar bangunan serta pembuatan massa bangunan yang harus disesuaikan dengan keadaan lingkungan di sekitar tapak.

Masalah-masalah yang terkait dan berada di luar disiplin ilmu arsitektur di bahas secara garis besar dengan asumsi dan anggapan yang cukup rasional dan logis, disesuaikan dengan kebutuhan yang ada.

1.4. Metode Pembahasan

Metode yang diterapkan dalam penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan ini adalah metode deskriptif analisis yang meliputi :

a. Tahap Pengumpulan Data

- Data kuantitatif dan kualitatif

Data tentang studi kasus yang didapat dari hasil pengamatan langsung di lapangan, wawancara dan brosur serta data tentang teori-teori yang didapat dari hasil studi literatur.

- Data spasial

Data tentang keadaan dan perkembangan kota Kudus serta letak dan situasi kawasan Kudus Plaza yang merupakan tapak dari pusat perbelanjaan yang akan dirancang. Data-data tersebut didapat dari hasil wawancara dengan instansi-instansi yang terkait serta hasil pengamatan lapangan.

b. Tahap Analisis

Menganalisis data untuk mengetahui permasalahan dan potensi yang ada, mencari keterkaitan antara masalah hingga diperoleh gambaran sebab timbulnya masalah. Tahap analisis ini didasarkan pada teori-teori yang terdapat pada literatur.

c. Tahap Sintesis

Merupakan lanjutan dari tahap analisis, dimana pemecahan masalah dilakukan secara menyeluruh dengan pertimbangan dari berbagai bidang antara lain : peraturan-peraturan pemerintah yang berlaku, potensi-potensi yang ada, serta faktor-faktor lain yang berpengaruh. Pembahasan ini dilakukan secara terpadu untuk memperoleh hasil berupa alternatif-alternatif pemecahan masalah yang dalam hal ini berupa landasan program perencanaan dan perancangan.

1.5. Sistematika Pembahasan

BAB I Pendahuluan

Menjelaskan latar belakang permasalahan, maksud dan tujuan, lingkup pembahasan dan sistematika pembahasan.

BAB II Tinjauan Pusat Perbelanjaan Dengan Konsep Mal

Berisi tentang tinjauan pustaka, yaitu : pengertian mal, sejarah dan perkembangan mal, karakter fisik mal serta lingkup pelayanan dan lokasi mal. Selanjutnya dibahas tentang tinjauan kasus shopping mal yang telah ada.

BAB III Tinjauan Kota Kudus dan Kudus Plaza

Berisi tentang kondisi umum Kota Kudus, tinjauan perekonomian Kota Kudus, perkembangan fasilitas komersial Kota Kudus, tinjauan umum Kudus Plaza.

BAB IV Kesimpulan, Batasan dan Anggapan

Berisi kesimpulan dan hal-hal yang saling berkaitan pada bab tiga, batasan permasalahan perancangan dan asumsi-asumsi yang digunakan sebagai anggapan.

BAB V Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan

Berisi hasil analisis data dengan acuan teori-teori yang mendukung, serta alternatif pemecahan masalahnya.

BAB VI Program Dasar Perencanaan dan Perancangan

Merupakan hasil dari pendekatan perencanaan dan perancangan yang berisi konsep dasar perancangan, program ruang dan luasan tapak.