BAB I
PENDAHULUAN

1.1 PENDAHULUAN

Fungsi utama kota Rantauprapat adalah sebagai pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan, pengolahan hasil pertanian dan pendidikan dengan mengandalkan kegiatan agribisnis sebagai basis kegiatan perekonomian. Perkembangan fungsi utama di Rantauprapat dan kegiatan agribisnis di kabupaten Labuhanbatu secara keseluruhan, telah menempatkan kota Rantauprapat sebagai salah satu pusat pelayanan sekunder dalam Kawasan Pengembangan Rantauprapat-Kisaran dan sekitarnya (RAPKINS). Disamping itu letak kota Rantauprapat yang berada di jalur Lintas Timur Sumatera dan sebagai salah satu simpul penghubung kota-kota di bagian Timur Sumatera dengan kota-kota di Bagian Barat, menyebabkan kota Rantauprapat juga berperan sebagai terminal kolektor dan distribusi barang dan jasa.

1.1.1 Latar Belakang Proyek

Peran dan fungsi kota Rantauprapat, seperti yang disampaikan di atas akan meningkatkan aktivitas distribusi barang dan jasa. Hal ini menuntut adanya penyediaan fasilitas perdagangan yang memadai, seperti pasar dan pusat-pusat perbelanjaan.

Kota Rantauprapat memiliki luas wilayah 8.821 Ha. Terdiri dari 19 kelurahan dan desa dengan jumlah penduduk 92.112 jiwa pada tahun 2002. Fasilitas perdagangan yang ada di kota Rantauprapat masih kurang memadai bila dibandingkan dengan luas lahan dan kebutuhan penduduknya. Sekarang ini hanya ada 209 unit toko, 4 unit pasar dan hanya 2 yang berkembang dengan baik, serta 1 unit swalayan. Kondisi fasilitas perdagangan di kota Rantauprapat ini dapat dilihat pada table 1 lampiran.

Jika dibandingkan dengan jumlah penduduk yang berjumlah 92.112 jiwa, maka luas lahan untuk fasilitas perdagangan pada tahun 2002 seharusnya mencapai 15,67 Ha. Dengan demikian fasilitas perdagangan yang ada hanya

memenuhi 33,12 % kebutuhan tempat berdagang yang diperlukan. Sebagian besar atau 73,79% pusat perbelanjaan yang ada tersebut milik PEMKAB, 15,33% pasar Inpres dan 10,88% partisipasi.

Secara kuantitas, jumlah pasar yang ada sudah mencukupi, tetapi kapasitas masing-masing pasar tersebut tidak mencukupi. Bahkan pasar Sigambal dan Bakaranbatu yang seharusnya tumbuh sebagai pasar lingkungan dan pusat pertumbuhan BWK (Bagian Wilayah Kota) tidak berkembang sebagaimana mestinya. Sehingga aktifitas perdagangan khususnya perdagangan eceran tradisional masih terpusat di pusat kota terutama di Pasar Baru. Akibatnya, dengan luas Pasar Baru yang hanya 15.360 m^2 harus menampung 1.300 pedagang, bahkan kegiatan perdagangan sudah mencapai tepi jalan Diponegoro sehingga mengganggu kelancaran arus lalu lintas di sekitar jalan tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa salah satu fungsi primer kota Rantauprapat adalah sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa, khususnya yang berorientasi ekonomi. Berdasarkan hal tersebut,maka kegiatan utama pengembangan dalam sektor perdagangan adalah membuka kesempatan usaha perdagangan, terutama usaha memperlancar penyaluran barang dan menambah kapasitas pasar maupun pertokoan.

Dari hasil perhitungan pada RUTRK Rantauprapat tahun 1993-2014, pertumbuhan penduduk kota Rantauprapat hanya 1,25% per tahun. Angka pertumbuhan ini relatif rendah dan pada tahun 2014 diproyeksikan jumlah penduduk kota Rantauprapat lebih besar dari angka proyeksi tersebut,seperti dijelaskan dibawah ini.Hal ini mengingat kedudukan kota Rantauprapat secara strategis berperan sebagai simpul distribusi barang dan jasa, baik dalam skala wilayah Kabupaten Labuhanbatu maupun regional. Dengan demikian jumlah penduduk yang menggunakan fasilitas kota baik sebagai pekerja, transit maupun kegiatan ekonomi lainnya secara de facto bertambah besar dari angka proyeksi tersebut. Diperkirakan, secara de facto penduduk kota Rantauprapat akan mencapai 150.000-200.000 orang pada tahun 2014, maka kebutuhan lahan untuk fasilitas perdagangan sampai tahun 2014 akan mencapai 44,25 Ha (lihat lampiran, table : 1.2). Sedangkan menurut RUTRK Kota Administratif Rantauprapat tahun 1993-2014, kebutuhan lahan untuk fasilitas perdagangan

akan mencapai 68,06 Ha. Jika dibandingkan dengan kondisi fasilitas perdagangan di Rantauprapat pada tahun 2002, yaitu seluas 5,19 Ha sebagaimana yang disajikan dalam tabel 2 lampiran, maka pemenuhan fasilitas perdagangan untuk Rantauprapat hanya 15,16% dari total kebutuhan yang diperlukan hingga tahun 2014 (tidak termasuk warung).

Kebutuhan fasilitas perdagangan di Rantauprapat sampai tahun 2014 diperhitungkan mencapai luas lahan 442.000 m^2, dengan jumlah warung 2000 unit, pertokoan 1000 unit, pasar 7 unit dan pusat perbelanjaan 2 unit. Perhitungan ini dapat dilihat pada lampiran, table 2. Dari perhitungan ini dapat disimpulkan bahwa pengembangan fasilitas perdagangan di Rantauprapat khususnya pertokoan,pasar dan pusat perbelanjaan masih sangat memungkinkan, bahkan dapat dikatakan sebagai kebutuhan yang mendesak untuk segera dipenuhi.

Hal lain yang melatarbelakangi perlunya proyek ini adalah belum tersedianya wadah perdagangan bagi para pedagang yang memiliki modal menengah ke atas. Sementara ini, para pedagang yang bermodal menengah ke atas sebahagian besar berdagang di toko-toko milik pribadi maupun menyewa milik orang lain atau pemerintah daerah, sebahagian lagi berdagang di pasar dengan menyewa kios. Sarana perdagangan seperti ini tentu kurang efisien bagi para konsumen, sebab untuk mencari berbagai macam barang yang berbeda mereka harus berpindah dari satu toko ke toko lain yang terkadang jaraknya cukup jauh hingga harus ditempuh lagi dengan kendaraan. Belum lagi apabila ternyata barang yang mereka butuhkan tidak tersedia atau kehabisan stock di toko tersebut, tentunya akan sangat merugikan waktu dan tenaga.

Pedagang dengan modal menengah ke atas ini biasanya berdagang barang kebutuhan sekunder dan tersier, hingga para konsumen mereka juga sebahagian besar adalah masyarakat ekonomi menengah ke atas. Dengan ketidakefektifan gaya berbelanja ini, maka masyarakat kalangan menengah ke atas- terutama kalangan atas- lebih memilih berbelanja ke luar kota, yakni ke kota Medan. Disana mereka dapat berbelanja di berbagai mall dan *shopping center*, yang lebih memudahkan mereka dalam berbelanja, sekaligus

menawarkan suasana yang nyaman dan rekreatif, yang tidak mereka dapatkan di kota Rantauprapat.

Dengan demikian, kota Rantauprapat disamping memerlukan penambahan pasar tradisional, juga sudah membutuhkan adanya sebuah pusat perbelanjaan modern seperti mall atau sejenisnya. Untuk itu, proyek ini akan menggabungkan keduanya yakni pusat perbelanjan modern serta pasar tradisional dalam satu kompleks bangunan.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Latar belakang permasalahan adalah adanya perbedaan karakteristik yang cukup besar antara pasar tradisional dengan pasar modern. Perbedaan karakter ini antara lain dalam hal wadah atau sarana perdagangannya, cara berdagang, jenis dan sifat barang atau jasa yang diperdagangkan, konsumen atau pelanggan serta waktu kegiatan.

Pasar tradisional biasanya membutuhkan wadah yang sederhana, seperti kios atau los, menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami. Cara perdagangannya tradisional dengan transaksi secara langsung antara pedagang dengan pembeli melalui tawar menawar. Materi yang diperdagangkan biasanya barang kebutuhan sehari-hari, seperti hasil bumi dan ternak berupa sayuran, buah, ikan dan daging, serta sembako lainnya. Jasa yang dijual juga sederhana, seperti penjahit, servis elektronik, sepatu, sepeda dan alat-alat masak, tambal ban, tukang pangkas, dan sejenisnya. Konsumen atau pelanggan yang datang berbelanja pada pasar tradisional ini sebahagian besar dari masyarakat golongan menengah ke bawah. Waktu kegiatan berkisar antara pukul 04.00 pagi sampai pukul 17.00 sore.

Sedangkan pada pusat perbelanjaan modern, dalam hal ini *mall*, wadah dan fasilitas penunjang yang dibutuhkan lebih kompleks, seperti ruang dagang yang dilengkapi dengan fasilitas penerangan serta penghawaan buatan juga alat komunikasi. Cara berdagang biasanya tidak melalui tawar menawar harga, pembeli memilih barang yang mereka butuhkan, kemudian membayarnya baik dengan menggunakan nota atau langsung. Barang yang dijual pada pusat perbelanjaan modern seperti *mall* ini bervariasi, mulai dari barang kebutuhan sehari-hari seperti bahan pangan, juga barang elektronik, pakaian dan

aksesorinya sampai barang- barang mahal seperti parfum, jam tangan, furnitur dan perhiasan, bahkan kendaraan. Jasa yang ditawarkan antara lain salon dan perawatan kecantikan, travel dan biro perjalanan, konsultan, fotografi dan sebagainya. Konsumen atau pelanggan sebahagian besar dari masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas. Waktu kegiatan pada mall berkisar dari pukul 09.00 pagi sampai 21.00 malam.

Selain beberapa hal di atas, latar belakang lain dari permasalahan ini adalah suasana yang sering kali hadir pada pasar tradisional adalah hiruk pikuk, hingga menimbulkan kejenuhan dan kebosanan dalam aktifitas perdagangan. Sementara di sisi lain, *mall* selalu dituntut untuk mampu memberikan suasana nyaman dan rekreatif.

1.2 PERMASALAHAN

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang sebuah pusat perbelanjaan yang mewadahi kegiatan perdagangan berkarakter modern dengan perdagangan tradisional dalam satu kompleks bangunan yang terpadu tanpa mengabaikan karakternya masing-masing.

1.2.2 Permasalahan Khusus.

Bagaimana merancang pola tata ruang dan sistem sirkulasi yang mendukung dalam penggabungan pusat perbelanjaan modern dengan pasar tradisional yang memiliki karakter yang berbeda agar lebih kompak dan saling mendukung.

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan Pembahasan

Tujuan pembahasan ini adalah merancang sebuah pusat perbelanjaan yang dapat mewadahi kegiatan perdagangan, baik bagi pusat perbelanjaan modern maupun pasar tradisional juga ruang perantara yang dapat digunakan bersama, dengan memperhatikan penataan modul dan tata ruang, serta penyelesaian penataan ruang yang nyaman sehingga dapat menciptakan keterpaduan dan suasana rekreatif.

1.3.2 Sasaran Pembahasan

Sasaran dari pembahasan ini adalah:

- Merancang sebuah pusat perbelanjaan yang dapat menjadi alternatif sarana perdagangan sekaligus sarana rekreasi keluarga.
- Merancang pusat perbelanjaan yang memiliki pola sirkulasi terpadu yang jelas dan cukup nyaman.
- Pembagian serta pengelompokan ruang yang jelas untuk tiap ruang dagang sesuai dengan sifat dan jenis materi dagangnya.
- Penataan ruang luar yang terpadu dan dapat mendukung fungsi bangunan, seperti sirkulasi kendaraan yang memudahkan akses, area parkir, area bongkar muat serta taman.