

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK

Pertumbuhan kota secara umum dapat diraba, namun sesungguhnya pertumbuhan tersebut adalah incremental. Pertumbuhan ini tidak menutup kemungkinan adanya ruang-ruang sisa atau ruang yang tidak termanfaatkan secara optimal. Khususnya pada kawasan strategi kota, gejala ini cepat disadari karena tingkat perubahan yang tinggi dan investasi yang besar.

Kota Tarakan sebagai pusat pengembangan wilayah dari daerah perdagangan yang cukup pesat memegang peranan penting baik dalam pemerintahan maupun dalam kegiatan sosial-ekonomi dan sebagai pusat distribusi jasa dan perdagangan yang melayani kegiatan lokal dan regional. Karena peran tersebut Kotif Tarakan mempunyai kawasan-kawasan strategis yang berkembang menjadi kawasan komersial kota. Suatu kecenderungan kegiatan perdagangan yang semakin pesat dapat dilihat dari peningkatan jasa perdagangan dari tahun ke tahun.

Pada dasarnya kegiatan ekonomi Kotip Tarakan dapat dibagi dalam kelompok ekonomi perkotaan yang berada di pusat kota dan ekonomi yang berada di pinggiran kota.

Kotip Tarakan berperan sebagai pusat pengembangan wilayah regional oleh karena itu Tarakan adalah sebagai simpul dan distribusi jasa dan barang sehingga wilayah lingkup pelayanannya tidak saja lokal tetapi juga regional.

Ditunjang dengan tekad dan semangat untuk terus meningkatkan Kotif Tarakan menjadi Kota madya Daerah Tingkat II (Kodya Dati II). Upaya itu telah dibuktikan dengan SK Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bulungan No. 135/Pem.Um.I/VIII/1994, dukungan DPRD Dati II Bulungan SK. No. 16/DPRD/1994 dan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur No. 484/1994 tentang pembentukan team persiapan peningkatan Status Kotif Tarakan menjadi Kodya Dati II.¹ Dengan adanya SK tersebut Kotif Tarakan semakin berbenah diri dalam upaya meningkatkan aspek-aspek yang mendukung tata kota.

Dilihat dari jumlah penduduk yang semakin padat kota administratif Tarakan mempunyai sumber potensial didalam arus perdagangan dikarenakan tingkat ekonomi yang semakin besar. Jumlah penduduk Kotif Tarakan pada tahun 1994 adalah 96.109 jiwa, dengan perincian Warga Negara Indonesia (WNI) 94.675 jiwa dan Warga Negara Asing (WNA) 1.434 jiwa, sejumlah 20.503 KK yang terdiri dari WNI 20.169 KK dan WNA 334 jiwa.²

Golongan Ekonomi	1992	1993	1994
Ekonomi lemah	4.219	4.227	4.538
Ekonomi sedang	2.715	2.721	2.742
Ekonomi kuat	1.462	1.534	1.602

Sumber : Kota Administratif dalam Angka, 1995

¹. Risalah Kota Administratif Tarakan, 23 Maret 1995

². Kotif Tarakan dalam angka, 1995

Suatu kecenderungan kegiatan masyarakat Kotip Tarakan yang kuat ditunjukkan dengan adanya perkembangan akomodasi pertokoan dalam hal pengembangan bisnis pada daerah sekitarnya dengan laju pertumbuhan dari tahun 1992 - 1995 sebesar 18,4 %.³ Diperkirakan untuk tahun mendatang jumlah ini akan meningkatkan terus. Namun bila dilihat jumlah sarana perdagangan masih belum untuk memenuhi segala kebutuhan.

Pedagang besar adalah pedagang yang aktiva perusahaannya mencapai lebih dari Rp. 100.000.000,- dan kelompok ini jumlahnya adalah 93 pedagang. Pedagang menengah adalah pedagang yang nilai aktiva perusahaannya antara Rp. 25.000.000,- sampai dengan Rp. 100.000.000,- dan kelompok ini jumlahnya adalah 436 pedagang. Sedangkan pedagang kecil adalah pedagang yang nilai aktiva perusahaannya kurang dari Rp. 25.000.000,- yang termasuk pada kelompok ini adalah cukup besar yaitu 767 pedagang.⁴

Terpenuhinya kebutuhan fasilitas perdagangan dapat diukur berdasarkan perbandingan antar jumlah penduduk dengan fasilitas perdagangan yang melayaninya. Sampai dengan tahun 1996, pengadaan fasilitas perdagangan di Kotip Tarakan berjumlah 1 buah. Penyediaan fasilitas perdagangan yang ideal adalah setiap fasilitas perdagangan melayani 480.000 penduduk dengan luas lahan 0,7m²/penduduk⁵. Penduduk Kotip Tarakan tahun 1993 sejumlah 96.109 jiwa dengan kepadatan 39.79 jiwa/ha untuk prediksi 10 tahun mendatang jumlah penduduk Kotip Tarakan dengan tingkat pertumbuhan 15,85 % pertahun⁶ adalah :

$$P_t = P_o (1 + x)^t$$

$$P_t = 96.109 (1 + 0,36)^{10}$$

$$P_t = 2.075.954$$

³ . Sumber Dep. Perdagangan Dati II Bulungan Kotip Tarakan

⁴ Kandep Perdagangan I Kab. Bulungan di Tarakan

⁵ Dirjen Cipta Karya, Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, 1974.

Perhitungan kebutuhan fasilitas perdagangan di Kotip Tarakan 10 tahun mendatang diperhitungkan $2.075.954 : 480.000 = 4$ buah. Pada kenyataannya di Kotip Tarakan masih 1 buah berarti dalam hal ini masih dibutuhkan lagi fasilitas perdagangan sebanyak 3 buah. Sejalan dengan pemikiran tersebut, untuk dapat memenuhi kebutuhan fasilitas perbelanjaan sesuai dengan tingkat pertumbuhan penduduk, tingkat pertumbuhan ekonomi, perlu adanya pengadaan fasilitas perdagangan yang baru.

Dari waktu ke waktu, belum begitu banyak wadah perdagangan atau prasarana perdagangan yang mengalami perkembangan sedang dilain pihak, peradaban manusia semakin berkembang, demikian juga sektor perdagangan tidak lepas dari perdagangan tersebut.

Dari beberapa sumber literatur disebutkan bahwa pendapatan penduduk kota Tarakan adalah sebagai berikut 20% berpenghasilan tinggi dan 80% berpenghasilan rendah dan sedang.

Sistem dan bentuk pertumbuhan kota Tarakan direncanakan secara konsentrik, yaitu suatu pertumbuhan kota dimana fungsi pelayanan pusat kota meliputi seluruh kota, tetapi dibantu oleh pusat distrik. Dengan demikian akan didapatkan bentuk-bentuk ruang kegiatan yang saling berimbang, saling mengisi, saling mendukung dan membentuk.

Laju pertumbuhan ekonomi yang tinggi, ditunjang dengan keadaan perdagangan yang cukup potensial. Serta membutuhkan sarana rekreatif yang dapat menunjang bisnis perdagangan dalam sekali melayani.

Pengusaha dalam melakukan kegiatan jual beli disamping mendapatkan suatu keuntungan mengharapkan juga suatu keleluasaan serta mengharapkan juga dengan nilai sewa yang relatif rendah mendapatkan fasilitas yang memadai. Pengusaha selalu bertitik tolak pada prinsip-prinsip ekonomi dalam menanamkan

⁶ Risalah Kota Administratip Tarakan, 1995

modalnya. Bagaimana cara menyediakan ruang secara efektif yang menghasilkan nilai keuntungan yang lebih.

Masyarakat mengharapkan mendapatkan barang yang sesuai dengan kebutuhannya, dimana kemudahan dan kemudahan barang yang diinginkan dalam bentuk pelayanan langsung pada unit-unit pertokoan.

Usaha antisipatif terhadap perilaku bisnis masyarakat Tarakan supaya dapat memenuhi permintaan kebutuhan segmen pasar yang ada maka eksisting sebuah *Plaza* di Tarakan merupakan usaha untuk menjawab tuntutan masyarakat supaya tidak membelanjakan uang di luar Kotif Tarakan.

I.2. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Bagi masyarakat kota, belanja bukan lagi sekedar membeli barang kebutuhan (buying) tetapi juga merupakan kebutuhan rekreatif (shopping).

Untuk dapat melengkapi sebuah fasilitas perbelanjaan dengan sarana penunjang yang rekreatif. Maka sebelumnya diuraikan terlebih dahulu arti kegiatan rekreatif :

- Hal mencipta kembali, bersuka ria melepas lelah.⁷
- Penegaran jiwa setelah bekerja keras.⁸
- Kegiatan hiburan yang memberikan kenikmatan kesegaran jasmani dan rohani setelah bekerja ; yang disesuaikan kesenangan yang santai.⁹

“Buying” adalah kegiatan membeli barang yang telah ditetapkan sebelumnya dan mempunyai tujuan pasti. “Shopping” merupakan kegiatan belanja sambil rekreasi sehingga membeli barang bukanlah satu-satunya tujuan. Ternyata “Shopping” cenderung merupakan kegiatan yang melelahkan, perlu diciptakan ruang terbuka di dalam fasilitas shopping.

⁷ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Inggris-Indonesia*, Balai Pustaka, 1980

⁸ Webster's, *New Idea Dictionary*, 1978

Integrasi adalah penggabungan suatu sistem kedalam satu bentuk dimana dapat menyatukan persepsi.

Kegiatan pelayanan yang paling pokok didalam area perbelanjaan adalah kegiatan jual beli, dimana terjadi kontak fisik/komunikasi antara penjual dan pembeli. Sifat komunikasi ini adalah langsung antara pedagang dan pembeli. Dapat dikatakan komunikasi individu secara linier.

Dengan adanya spesifikasi kegiatan pembeli dan penjualan serta motivasi dari kegiatan dapat ditentukan ruang aktifitas pokok yang dibutuhkan. Pedagang membutuhkan dimensi ruang efektif untuk melayani pembeli, dengan biaya sewa lantai seefisien mungkin. Pembeli membutuhkan area untuk melakukan kegiatan berbelanja dengan aman, tenang dan rekkreatif , tidak terganggu oleh aliran pergerakan dan perpindahan pengunjung.

Pada area perdagangan arus pergerakan dan perpindahan pengunjung lebih menonjol dari pada arus barang , sehingga penentuan pola ruang dan besarnya dipertimbangkan atas dasar kegiatan manusia.

Area perbelanjaan yang berhasil adalah apabila arus pengunjung banyak, dan melukan kegiatan sampai kesemua bagian-bagian unit penjualan. Spesifikasi dari pusat perbelanjaan/plasa adalah mendapatkan fasilitas untuk dapat memilih yang banyak.

Aktifitas penduduk cukup beragam dalam setting Kotip Tarakan yang relatif kecil (241,5 km²). Hal ini dapat dilihat dari menyebarnya fasilitas fisik kota tanpa adanya pemisahan fungsi secara tegas. Namun bila dilihat lebih mendetil lagi akan tampak bahwa banyak pemanfaatan lahan kota yang tidak optimal.

Menurut Bp. Djalaluddin mengatakan bahwa pedagang ekonomi lemah mempunyai sasaran tersendiri terhadap para konsumen yang lebih langsung menuju ke penjual dan tidak akan membuat rugi jika di satukan dengan pedagang

⁹ The New Grosier Webster's International Dictionary of English Language, 1975

ekonomi sedang maupun ekonomi kuat. Dimana tidak terkesan formal jika berada didalam suatu wadah yang melingkupinya.¹⁰ Demikian juga sebaliknya jika pedagang ekonomi kuat mempunyai sasaran sendiri dan lebih memusatkan pada kalangan tertentu.

Dilihat dari kegiatan tersebut fungsi Tarakan Plaza dimana untuk mewadahi segala kegiatan perdagangan komersial baik untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat disekitarnya maupun mewadahi pedagang ekonomi lemah, sedang dan ekonomi kuat melalui integrasi ruang yang melingkupinya. Keadaan tersebut menimbulkan gagasan untuk mengoptimalkan lahan yang sebelumnya disebut daerah yang tidak berfungsi.

Plaza yang direncanakan harus merupakan wadah/fasilitas kegiatan berbelanja yang memberikan kenyamanan dan kemudahan sirkulasi. Sebagai sarana fisik perdagangan sebisa mungkin menerapkan sistem peruangan yang efektif, memberikan keuntungan bagi pedagang yakni memperoleh ruang yang memadai dengan nilai sewa yang minimal.

Fasilitas perdagangan yang direncanakan haruslah memenuhi tuntutan yang ada untuk memenuhi kriteria-kriteria. Tuntutan dipilih fasilitas perdagangan/perbelanjaan yang memiliki daya tarik yang dapat berfungsi sebagai 'magnet' dan dilengkapi beberapa sarana penunjang yang rekreatif.

I.3. RUMUSAN PERMASALAHAN

Permasalahan yang harus terselesaikan pada perencanaan dan perancangan Plaza Tarakan di Tarakan Kalimantan Timur adalah :

Bagaimana wujud rancangan fisik Tarakan Plaza di Tarakan yang dapat menampung ekonomi kelas lemah, menengah sampai kelas atas melalui tampilan integrasi massa bangunan yang rekreatif.

¹⁰ . Hasil Survey dan wawancara dengan Pemda Kotip Tarakan tgl 24 Februari 1997

I.4. TUJUAN

Penyediaan wadah bagi terselenggaranya kegiatan dalam Plaza melalui kekuatan visual dan penampilan bangunan yang integrasi diharapkan kegiatan pedagang kelas bawah, menengah sampai dengan kelas atas didalamnya dapat terakomodasi.

I.5. SASARAN

1. Membuat alternatif dari penyelesaian bangunan komersial yaitu Tarakan Plaza dengan kriteria terpecahkannya permasalahan yang ditekankan.
2. Menyediakan ruang dan massa bangunan bagi kegiatan komersial secara aman, nyaman dan ekonomis.
3. Menghindarkan bagian wilayah kota dari pemanfaatan lahan yang tidak optimal dan tidak sesuai dengan peruntukannya.

I.6. LINGKUP STUDI

1. Pembahasan terbatas pada bangunan Plaza sesuai dengan penekanan masalah. Hasilnya merupakan patokan yang menentukan dalam tahap berikutnya.
2. Pembahasan terbatas pada bidang arsitektur sesuai dengan sasaran yang akhir yang dicapai. Disiplin ilmu lain akan disertakan sejauh mendukung permasalahan.
3. Analisa permasalahan utama lebih difokuskan pada bangunan plaza melalui integrasi massa dengan penyatuan fungsi yang diwadahi.
4. Pembahasan tentang pola tata ruang yang berdasarkan aspek kenyamanan gerak, keserasian massa.
5. Pembahasan tentang tinjauan rekreatif.

I.7. METODE DAN TEKNIK STUDI

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dengan menggunakan teori yang sesuai untuk membuat analisis, solusi alternatif, dan kesimpulan.

Teknik studi yang dipergunakan dengan pencarian data sebagai masukan yaitu : studi literatur, observasi lapangan/komparasi, wawancara dan konsultasi.

I.8. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I PENDAHULUAN

Mengenai latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, tujuan sasaran, lingkup pembahasan, metode dan dan teknik studi serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN TEORI

Berisi tentang tinjauan teori mengenai perencanaan Plaza dengan pendekatan pada integrasi massa bangunan yang rekreatif.

BAB III KEADAAN KOTIP TARAKAN

Berisi tentang keadaan geografis Kotip Tarakan di Tarakan Kalimantan Timur, Perilaku kegiatan perdagangan masyarakat Tarakan.

BAB IV ANALISIS

Berisi tentang analisis untuk meyelesaikan permasalahan yang ada, yang berkaitan perencanaan dan perancangan Tarakan Plaza.

BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

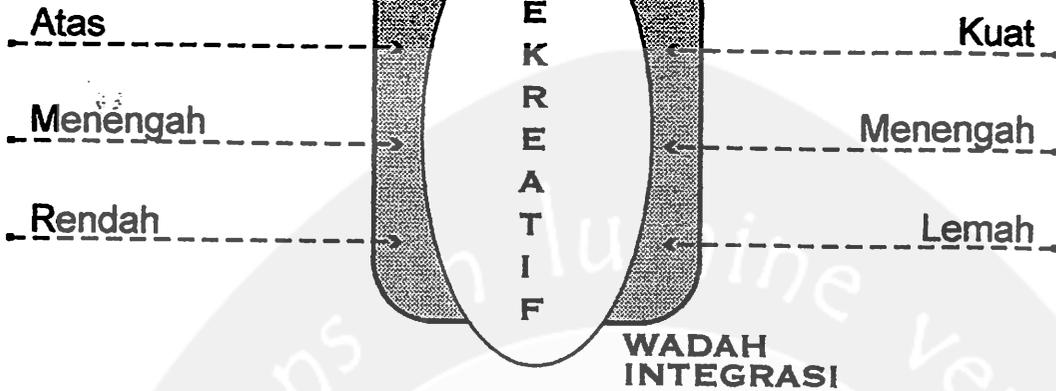
Berisi Konsep perencanaan dan perancangan Tarakan Plaza yang siap ditranformasikan ke dalam pra-rancangan.



IDEA PERMASALAHAN

■ **PENGUNJUNG**
Berpenghasilan

■ **PEDAGANG**
Ekonomi



POLA PIKIR

