

PUSAT PERTOKOAN DENGAN KONSEP PEDESTRIAN MALL DI KOTA PALU

Ahda Mulyati dan Fitria Junaeny

Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Tadulako

ahdamulyati@gmail.com

Abstrak

Perkembangan Kota Palu diiringi dengan pertumbuhan perekonomian yang semakin meningkat. Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin merupakan salah satu pusat perdagangan di Kota Palu dengan sistem pertokoan linear (shopping street). Perkembangan kegiatan perdagangan di Kota Palu yang semakin pesat menyebabkan masyarakat beralih ke pusat perbelanjaan modern yang menawarkan suasana baru dengan fasilitas yang lengkap, sehingga kegiatan perdagangan pada kawasan pusat pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin mengalami penurunan. Tujuan penelitian adalah mewujudkan konsep perancangan dalam mendesain kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin di Kota Palu dengan konsep pedestrian mall dengan suasana berbelanja yang rekreatif, aman dan nyaman bagi pengunjung. Penelitian menggunakan metode kualitatif, yang menunjukkan bahwa kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin memiliki karakteristik yang mendukung untuk ditetapkan sebagai kawasan pedestrian, karena memiliki potensi kawasan dan indikasi atau kecenderungan pada kawasan yang dikaitkan dengan prinsip-prinsip dalam penerapan konsep pedestrian mall, maka tipe pedestrian mall yang dapat diterapkan pada kawasan ini adalah tipe full pedestrian mall. Penerapan full pedestrian mall ini dititik beratkan pada perbaikan dan peningkatan identitas dan kualitas kawasan melalui penataan ulang kawasan.

Kata Kunci : Pertokoan, Pedestrian Mall.

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kota sebagai pusat konsentrasi permukiman dan kegiatan manusia berkembang sangat cepat. Kota-kota besar dihadapkan pada permasalahan penurunan kualitas lingkungan yang diakibatkan oleh pertambahan penduduk yang tidak seimbang dengan penyediaan sarana dan prasarana yang menjadi kebutuhan masyarakat perkotaan. Penurunan kualitas lingkungan kota ditandai dengan pelaksanaan pembangunan yang tidak teratur, sehingga dapat menurunkan ciri khas kawasan tersebut.

Kota Palu sebagai Ibukota Provinsi Sulawesi Tengah merupakan kota yang mulai berkembang dengan pesat diiringi dengan pertumbuhan perekonomian yang semakin meningkat. Kegiatan perdagangan merupakan salah satu sektor yang berperan dalam pertumbuhan perekonomian kota. Hal ini

disebabkan karena potensi yang dimiliki berupa sistem transportasi yang memadai, lokasi kota yang strategis, serta tersedianya sarana dan prasarana pendukung kegiatan perdagangan misalnya: pergudangan, pelabuhan, pertokoan, pasar, bank, dan kantor jasa/pelayanan.

Peningkatan kegiatan perdagangan seringkali tanpa disertai dengan pengadaan wadah yang ideal, baik menyangkut kondisi bangunan, suasana maupun lokasi yang sesuai untuk kegiatan tersebut. Keterbatasan lahan dan tingginya nilai ruang menyebabkan orang cenderung mengupayakan *efektifitas komersial*, sebagai akibat terjadinya pergeseran wadah kegiatan perdagangan. Sistem seperti pertokoan *linear (shopping street)* dan pasar tradisional mulai ditinggalkan dan beralih ke bentuk pusat perbelanjaan modern yang tidak hanya menawarkan kelengkapan namun juga kenyamanan, kemudahan serta *efektifitas*

komersial yang lebih tinggi.

Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin merupakan salah satu pusat perdagangan di Kota Palu dengan sistem pertokoan linear (*shopping street*). Penyediaan fasilitas pendukung pada kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin kurang memadai, menyebabkan terjadinya pembauran kegiatan baik pejalan kaki, sirkulasi dan parkir kendaraan maupun kegiatan perdagangan baik pedagang pengecer/retailer (pertokoan) dan pedagang kaki lima. Kondisi ini mengakibatkan keseluruhan pergerakan menjadi tidak teratur dan memberi suasana yang kurang aman dan nyaman bagi pengunjung.

Secara fisik massa bangunan pertokoan memiliki luas lantai yang cukup padat dibandingkan dengan luas lahan yang ada, sehingga kawasan kurang memiliki *open space*, akibatnya lahan untuk pejalan kaki menjadi sempit dan terjepit antara bangunan dan jalur kendaraan. Tampilan bentuk dan massa bangunan yang kurang menarik dikarenakan kurangterwadahnya proses sosialisasi dan komunikasi antar para pedagang maupun pengunjung, kurang memberikan daya tarik bagi masyarakat untuk berbelanja dengan santai, aman dan nyaman.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan yaitu: "Bagaimana desain Pusat Pertokoan dengan kosep pedesrtian di kota Palu yang dapat mewadahi kegiatan berbelanja yang rekreatif, aman dan nyaman".

3. Tujuan

Tujuan penulisan ini untuk mewujudkan konsep perancangan dalam mendesain Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin di Palu dengan konsep pedestrian mall yang dapat memberikan suasana berbelanja yang

rekreatif, aman dan nyaman.

4. Metode Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu untuk dapat ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2007). Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pelaku aktifitas pada Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin. Sampel adalah pengambilan sebagian unsur dari populasi, penarikan sampel dilakukan secara *purposive sampling*, dengan menggali informasi dari berbagai sumber di lapangan, yang dapat menjadi dasar dari konsep rancangan, yaitu pejalan kaki/pengunjung, pedagang baik pemilik toko maupun pedagang kaki lima. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif yaitu dengan menggambarkan atau menjabarkan kondisi alamiah yang terjadi pada Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin

KAJIAN TEORI

1. Pusat Perdagangan dalam Konteks Kota

Kata pusat berarti titik yang terletak tepat dibagian tengah, dan perdagangan diartikan sebagai pekerjaan yang berhubungan dengan menjual dan membeli barang dengan maksud memperoleh uang, dan pusat perdagangan sendiri diartikan sebagai tempat yang khusus untuk melakukan berbagai aktifitas perdagangan. Pusat perdagangan adalah tempat dimana terjadi kegiatan jual-beli barang atau jasa yang dilakukan secara terus-menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang atau jasa dengan disertai imbalan atau kompensasi (Wikipedia Indonesia, 2007).

Perdagangan merupakan penyokong utama kehidupan kota, tidak hanya melalui kegiatan primer yang berupa jual beli barang dan jasa saja tetapi juga melalui kegiatan sekunder yang berupa *window shopping*, bertemu orang lain, memperhatikan orang

lain, dan berbicara dengan orang lain yang bersifat rekreatif. Kegiatan-kegiatan ini tidak hanya berlangsung di dalam bangunan saja, tetapi dapat juga mengambil tempat di luar bangunan. Oleh karena itu kegiatan perdagangan sebagai aktifitas fungsional saja dan bukan sebagai aktifitas sosial. Perancangan pusat perdagangan dalam konteks urban terdapat beberapa prinsip yaitu : Massa bangunan, Ruang di antara bangunan, Fungsi di dalam dan di luar bangunan pusat perdagangan harus saling berinteraksi, dan pola jaringan sirkulasi.

2. Tinjauan Perilaku Manusia

Weinstein (1979) dalam Laurens (2004), mengemukakan bahwa salah satu dasar menciptakan atau menata ulang kota, bagian kota, membangun bangunan, taman atau sistem infrastruktur adalah menyediakan sarana untuk berbagai aktifitas manusia. Barker (1968) dalam Laurens (2004), seorang tokoh psikologi ekologi mengembangkan penelitian perilaku lingkungan, menelusuri pola perilaku manusia berkaitan dengan tatanan lingkungan fisiknya dan melahirkan konsep tatar perilaku (*behaviorial setting*). Sedangkan Haviland (1967) dalam Laurens (2004), memakai istilah “ruang aktifitas” untuk menggambarkan unit hubungan antar perilaku dan lingkungan, sehingga konsep tatar perilaku dan ruang aktifitas dapat dikatakan sama. *Behaviorial setting* terjadi pada pertemuan antara perilaku dan lingkungannya. Lingkungan fisik terdiri atas seperangkat permukaan dengan berbagai kualitas. Meskipun kadang kala lingkungan dirancang untuk tujuan estetika semata.

3. Perancangan Kawasan Pedestrian

Shirvani (1985) dalam Mulyati (2001), pedestrian merupakan jalur pejalan kaki yang dapat digunakan untuk berjalan-jalan, tempat berkumpul, tempat beristirahat dan untuk berbelanja. Pedestrian dapat diartikan

sebagai pergerakan atau perpindahan orang dari suatu tempat sebagai titik tolak ke tempat lain sebagai tujuan dengan menggunakan moda jalan. Dalam arti lain, pedestrian merupakan ruang terbuka penghubung suatu tempat ke tempat yang lain, dan merupakan bagian dari sistem transportasi yang memerlukan keterpaduan dengan sistem yang lain.

Sedang menurut Departemen Pekerjaan Umum (1998), pedestrian adalah jalur yang digunakan untuk berjalan kaki atau berkursi roda bagi penyandang cacat, yang dirancang berdasarkan kebutuhan orang untuk bergerak aman, nyaman dan tidak terhalang. Jalur pedestrian harus berhasil menciptakan pergerakan manusia yang tidak terganggu oleh lalu lintas kendaraan, penataan jalur pedestrian pun harus mampu merangsang terciptanya ruang yang manusiawi, aman, nyaman dan memberikan pandangan yang menarik. Menurut Hall (1966) dalam Pushkarev dan Zupan (1978) tingkatan privacy dan interaksi seseorang akan menentukan pilihan dalam mengambil jarak sosial dengan orang lain. Sedangkan menurut Fruin (1971) dalam Pushkarev dan Zupan (1978), *level of service for standing pedestrians* atau tingkat kepadatan antrian. merupakan jumlah orang per unit satuan ruang. Sedangkan kesesakan merupakan fungsi kepadatan yang dirasakan atau kegagalan mencapai tingkat privacy yang diinginkan.

4. Konsep Pedestrian Mall

Konsep kawasan pedestrian atau sering disebut konsep *pedestrianisasi*, muncul di beberapa pusat kota di negara-negara barat yang dilakukan dengan menutup jalan-jalan untuk kendaraan di pusat kota, dari lalu lintas kendaraan baik pada sebagian jalan maupun keseluruhan segmen jalan. Dengan cara ini diharapkan dapat menciptakan kawasan atau lingkungan jalur pejalan kaki yang dapat dipergunakan untuk berbagai

aktifitas, seperti: berjalan-jalan, untuk tempat berkumpul/berkomunikasi, untuk tempat beristirahat, dan untuk tempat melakukan kegiatan berbelanja, yang lebih dikenal dengan istilah *pedestrian mall*.

Konsep pedestrianisasi pada dasarnya merupakan upaya pembangunan kota yang berfungsi mengembalikan citra manusia, dan menjadikan kota lebih manusiawi. Dari sudut tata ruang, pedestrianisasi mempunyai arti dapat menjangkau tujuan-tujuan yang mencakup aspek sosial, ekonomis dan fisik pada kawasan pusat kota, sehingga pedestrian kota tidak terbatas pada trotoar dan jalan setapak tetapi juga merupakan bagian ruang terbuka yang mempunyai fungsi rekreatif, bisnis, ekonomi dan area komunikasi. Menurut Brambilla (1977) dalam Yulianti (1991), beberapa tipe pedestrian mall adalah sebagai berikut: **Transitways**, **Semi Mall**, dan **Enclosed Mall**. Sedangkan Rubenstein (1978) juga menggolongkan tipe pedestrian mall ke dalam tiga tipe yaitu: **Full Mall**, **Transit Mall**, dan **Semi Mall**.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep Pedestrian Mall

Konsep pedestrian mall merupakan konsep penataan kawasan pusat kota khususnya pada pusat perdagangan, agar dapat meningkatkan daya tarik pusat kota dari segi sosial-ekonomi, fasilitas yang disediakan dan status sosialnya. Hal yang menonjol dari konsep pedestrian mall ini adalah penataan kawasan yang mengutamakan pejalan kaki pada suatu kawasan berbelanja dengan suasana rekreatif, aman, dan nyaman.

Penerapan konsep pedestrian mall, memiliki karakteristik dan potensi sebagai kawasan pedestrian, karena :

- a. Pengunjung yang cukup besar mencapai 1.328 orang;

- b. Jenis kegiatan usaha yang bervariasi dan relatif lengkap;
- c. Lokasi kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin yang strategis;
- d. Penggunaan lahan fungsi campuran (*mixed use*), dimana kegiatan perdagangan dan jasa menjadi fungsi yang dominan. Luas kawasan sebesar 3,89 Ha;

Berdasarkan karakteristik dan penilaian terhadap faktor positif dan negatif tipe pedestrian mall oleh Brambilla (1977) dan Rubenstein (1978), maka penerapan konsep pedestrian mall pada kawasan haruslah memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut : Fasilitas bagi pejalan kaki yang aman, nyaman, lancar dan menyenangkan; Penanganan jalur pejalan kaki memerlukan penanganan dalam skala yang lebih luas yaitu lingkungan ataupun kawasan.; dan Model penataan kawasan pedestrian dengan pedestrian mall berdasarkan karakteristiknya dapat digunakan untuk kondisi lingkungan atau kawasan.

Penerapan *full pedestrian mall* ini dititik beratkan pada perbaikan dan peningkatan identitas dan kualitas kawasan dengan skala pejalan kaki baik dari segi prasarana maupun sarana pedestrian. Adapun bentuk penataan kawasan, Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin yaitu:

- a. Menutup ruas Jl. Sultan Hasanuddin I yang digunakan sebagai sirkulasi dan parkir kendaraan, kemudian dipergunakan sebagai jalur pedestrian;
- b. Meningkatkan kualitas prasarana pedestrian terhadap faktor material, faktor keamanan dan kenyamanan, elemen landsekap dan utilitas, aspek lingkungan klimatologis, yang berkaitan dengan desain, jarak pencapaian, jarak bebas bangunan, kualitas visual dan estetika, serta memperhatikan orientasi yang berkaitan dengan aksesibilitas kawasan.

- c. Pengaturan sirkulasi lalu lintas pada ruas jalan utama kota.

2. Penzoningan Kawasan

Penzoningan kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin didasarkan pada penggunaan lahan dengan fungsi campuran (*mixed use*) antara perdagangan dan jasa, permukiman serta perkantoran. Adapun pembagian zona kawasan meliputi:

- f Zona Publik, Zona publik merupakan zona yang diperuntukan bagi seluruh pelaku aktivitas pada kawasan dalam melakukan berbagai aktivitas. Zona publik ini berupa jalur pedestrian, plaza, dan ruang parkir yang dilengkapi dengan elemen pendukung yang dapat menimbulkan daya tarik bagi pengunjung.
- f Zona Semi Privat, Zona semi-private merupakan zona yang diperuntukkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan fungsi perdagangan dan jasa serta perkantoran.
- g Zona Privat, Zona privat merupakan zona yang diperuntukkan bagi kepentingan *privacy* pada pertokoan, permukiman maupun perkantoran.

3. Perancangan Ruang

Pola umum kegiatan menunjukkan bahwa terdapat ruang-ruang berbagai aktivitas yaitu pertokoan, jalur pedestrian, dan ruang transisi, yaitu :

c.1 Pertokoan, berfungsi sebagai wadah kegiatan perdagangan, ruang internal pembentuk batasan *pedestrian mall*, serta pengendali flow pengunjung.

c.2 Jalur Pedestrian, merupakan prioritas penanganan utama pada kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin. Berdasarkan karakteristiknya, jenis jalur pedestrian yang digunakan berbentuk trotoar, *zebra cross*, jembatan penyeberangan dan pedestrian mall. Pedestrian mall berfungsi sebagai penghubung, pengontrol, dan pengorganisir

unit toko, pengidentifikasi area dalam memberikan kejelasan orientasi serta sebagai ruang bersama dalam interaksi pengunjung. Pengunjung dapat melakukan kegiatan belanja yang rekreatif dengan berjalan-jalan sambil melihat etalase pertokoan ataupun duduk santai untuk menikmati suasana. Untuk itu, pedestrian mall dirancang dengan menambahkan elemen pendukung berupa: jalur pedestrian, *street furniture*, *signage*, *sculpture* maupun taman atau jalur hijau.

c.3. Ruang Transisi, merupakan bagian ruang luar yang mewadahi kegiatan peralihan dari lingkungan luar ke dalam pusat perdagangan. Ruang transisi ini berfungsi untuk mewadahi pengunjung yang datang dengan berjalan kaki, menggunakan kendaraan pribadi maupun yang menggunakan kendaraan umum, sehingga perancangan ruang untuk: Pelaku yang berkendara pribadi, berkendara umum, dan Fasilitas ruang luar.

KESIMPULAN

Untuk menerapkan konsep pedestrian mall pada kawasan Pusat Pertokoan Jl. Sultan Hasanuddin, maka pertimbangan terhadap beberapa hal sebagai berikut :

1. Pencapaian yang mudah dari luar kawasan, memudahkan pencapaian ke kawasan dibutuhkan alternatif pencapaian dari berbagai arah;
2. Pengaturan ruang parkir yang efisien, yaitu dengan meletakkan ruang parkir pada beberapa lokasi yang strategis dan memudahkan pergerakan pengunjung dengan pencapaian yang mudah;
3. Penyediaan wadah kegiatan untuk pedagang kaki lima (PKL) dan pengendalian pertumbuhannya dengan pengaturan jenis usaha yang diperbolehkan adalah yang mendukung kawasan dan sesuai dengan peraturan pemerintah;

4. Penerapan *full pedestrian mall* dibuat dengan mempertimbangkan lebar dan jarak pedestrian, dilengkapi dengan *street furniture, signage, vegetasi*, dan ruang parkir serta penyediaan *open space* sebagai tempat melakukan interaksi sosial;
 5. Penampilan bangunan lebih ditekankan berorientasi pada *pedestrian mall*, dengan penataan etalase toko/retail yang menarik (*shopping window*). Material dan konstruksi pedestrian mempertimbangkan unsur estetika dan ketahanan terhadap kondisi cuaca dan iklim,
 6. Agar pengaturan sirkulasi barang lancar, aktifitas pelayanan bongkar muat barang diberlakukan pada jam-jam khusus atau jam-jam tertentu sehingga sirkulasi tidak saling mengganggu;
 7. Perletakan bangunan pada kawasan mempertimbangkan GSB dan ketinggian bangunan pada masing-masing segmen jalan.
- Mulyati, Ahda, 2001, Studi Pedagang Kaki Lima dan Perilakunya Terhadap Pedestrian Kota, Penelitian, LP-Untad., Palu.
- Pushkarev, Boris S., dan Zupan, Jeffrey M., 1978, Urban Space For Pedestrian, The MIT Press, London.
- Rubenstein, Harvey M., 1978, Central City Mall, A Wiley-Interscience Publication, New York.
- Setiawan, Altim, 2004, Pemanfaatan Ruang Bawah Jalan Layang Pasupati Bandung Untuk Kepentingan Publik, Kasus Perancangan: Ruas Jalan Cikapayang, Thesis, Magister Arsitektur Program Pasca Sarjana Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Yuliasuti, Nani, 1991, Konsep Pedestrian Mall Dalam Penataan Ruang Fisik Pusat Kota Semarang, Tesis, Program Perancangan Wilayah dan Kota Fakultas Pasca Sarjana Institut Teknologi Bandung, Bandung.

DAFTAR PUSTAKA

Books :

- Dep.Pekerjaan Umum, 1999, Keputusan Direktur Jenderal Bina Marga No.76/KPST/Db/1999, *Pedoman Perencanaan Jalur Pejalan Kaki pada Jalan Umum*, PT. Mediatama Saptakarya, Jakarta.
- Hakim, Rustam, 2003, Rancangan Visual Lansekap Jalan, Panduan Estetika Dinding Penghalang, Bumi Aksara, Jakarta
- Hakim, Rustam, dan Utomo, Hardi, 2003, Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap, Prinsip-Unsur dan Aplikasi Desain, Bumi Aksara, Jakarta.
- Laurens, Joyce M., 2004, Arsitektur dan Perilaku Manusia, Grasindo, Jakarta.