

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masyarakat sering mengunjungi area komersial salah satunya bangunan perbelanjaan untuk mencari dan mendapatkan barang atau jasa. Selain itu bangunan perbelanjaan memainkan peran penting dalam kehidupan dan perekonomian kota. Penggunaan dan fungsinya berkembang dan berubah seiring waktu. Desain bangunan perbelanjaan telah menjadi fokus banyak penelitian. (Amoroso et al., 2012; Kusumowidagdo et al., 2015; Rahimi & Khazaei, 2018). Agar bangunan perbelanjaan dapat berfungsi sebagai tujuan berkunjung masyarakat sehari-harinya, maka sangat penting untuk menghubungkan bangunan perbelanjaan dengan area di mana orang berpindah dari suatu lokasi ke lokasi yang lain, yaitu ruang pejalan kaki serta jalan raya. Berjalan kaki adalah aktivitas yang fundamental sebagai sistem mobilitas atau bentuk perpindahan manusia. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengetahui dan mengamati korelasi antara bangunan yang terdiri dari kompleks perbelanjaan dan ruang pejalan kaki (*pedestrian*). (Rohmawati & Natalia, 2018)

Konsep berjalan kaki berdasarkan teori *pedestrian malls*, atau *pedestrian streets* atau *pedestrian zones*, adalah area di kota yang ditutup untuk lalu lintas kendaraan bermotor dan didedikasikan khusus untuk pejalan kaki. Guna meningkatkan pengalaman berjalan kaki sambil berbelanja, *pedestrian malls* sering kali dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti trotoar yang lebar, tempat duduk, taman kota, tempat bermain anak-anak, serta berbagai toko, restoran, kafe, dan hiburan jalanan (Rubenstein, 1992).

Di sepanjang *pedestrian walk*, terdapat deretan pertokoan, pada jalur di sepanjang pertokoan terdapat galeri dimana Pedagang Kaki Lima (*street market*) berperan untuk menyewa ruangan selama 1

sampai 3 bulan. Kegiatan pada galery dengan sewa yang pendek (1-3 bulan) menjadi daya tarik pengunjung pada koridor. Konsep *Shopping mall* merupakan suatu evolusi dari pasar tradisional di ruang-ruang terbuka perkotaan, yang sudah ada sejak jaman dahulu. Awal mulanya, para pedagang pada jaman dahulu melakukan transaksi perdagangan di bawah pohon yang membentuk suatu deretan. Jalan dengan deretan pepohonan dan deretan pedagang di bawah naungan pohon.

Kegiatan berjualan di ruang terbuka atau dalam naungan pohon seiring waktu memerlukan tempat untuk berjualan semakin meluas untuk menyesuaikan kebutuhan dan tuntutan masyarakat. Kegiatan berjualan di ruang terbuka akhirnya memerlukan naungan yang permanen dalam bangunan. Struktur naungan ini sebagai contoh digunakan untuk menjadi tempat jual beli. Grand Bazaar Isfahan di Timur Tengah merupakan suatu lokasi pusat perdagangan yang terdiri dari kumpulan beberapa toko yang bernaung di bawah satu struktur. Bangunan ini telah berdiri sejak abad ke 10. Namun demikian pembangunan konsep *Mall* baru diperkenalkan melalui bangunan di the arcade di province, Rhode Island, Amerika Serikat. Bangunan ini dibangun pada tahun 1828. Akhirnya pembangunan *Shopping Center* atau *Mall* diikuti oleh berbagai kota-kota (Mandolang, 2020).

Pedestrian City walk di Malioboro Jogjakarta, Braga Bandung, pejalan kaki memanfaatkan bagian bawah *overhang* dari bangunan bertingkat yang posisinya seakan akan berada di bawah trotoar. Jalur pejalan kaki dapat juga memanfaatkan gabungan dari *partico-partico* yang membentuk selasar panjang dan teduh. (Mahadi et al., 2016). City walk dalam realisasinya terbagi menjadi tiga macam system penerapan city walk yaitu *Outdoor*, *indoor*, dan *semi-outdoor*. Bagi daerah tropis, jalur pejalan kaki yang aman nyaman di ruang terbuka (*outdoor city walks*) memerlukan pohon peneduh yang rindang. 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 (Rubenstein, 1992)

Berjalan kaki memang dapat dianggap sebagai transportasi paling dasar yang memiliki karakter: a. Ini bersifat universal; b. Terjangkau semua kalangan masyarakat. c. memberikan manfaat olahraga (Amoroso et al., 2012). Meskipun ketergantungan masyarakat terhadap mobil dan sepeda motor terus meningkat, namun tetap diperlukan ruang yang sesuai untuk menampung aktivitas berjalan kaki yang adaptif dengan kondisi fisik yang berbeda-beda. (Sasmita et al., 2020).

Kini konsep *pedestrian walk* disepanjang *arcade* pertokoan Malioboro tersebut telah dirapikan. Sesuai dengan aturan yang ada bahwa PKL kawasan Malioboro harus segera meninggalkan tempat dagangan disepanjang *arcade* untuk berpindah di tempat yang baru yaitu di Teras Malioboro. (Septian, 2022). Berdasarkan sejarahnya koridor jalan Cihampelas, Bandung pada awal mulanya berfungsi sebagai pemukiman, dan mulai dimanfaatkan menjadi wilayah komersial pada sekitar tahun 1980-an, dengan menjamurnya toko – toko jeans. Perubahan menjadi kawasan komersial semakin meningkat sejak di bangun Cihampelas *Walk* (Ci-Walk). Ci-Walk menciptakan banyak ruang terbuka (Anggia et al., 2022; Parliana et al., 2017). Demikian pula Braga *City Walk* terletak di Jalan Braga yang merupakan kawasan konservasi di kota Bandung. Kawasan ini menjadi daya tarik kota Bandung dikenal sebagai *Parijs van Jawa* dengan etalase toko-toko yang berderet dan berkesinambungan (Yuwono, 2018).

Desain *shopping mal* dengan *indoor city walk* dan hall ataupun koridor suatu mall dari beberapa studi kasus seperti di Cihampelas, Uptown Mall memiliki jalur bagi pejalan kaki atau dalam urban design termasuk path, yang menghubungkan node (bisa simpul moda lalu lintas yang ada di mall seperti plaza dan galeri untuk tempat berkumpul dan pameran produk).

Peneliti sependapat dengan Rubenstein dan menyimpulkan dari uraian di atas bahwa secara natural tumbuhnya *pedestrian walk* adalah karena adanya deretan pedagang/ pertokoan, memiliki naungan berupa *overhang* bangunan/ *arcade* atau pepohonan dimana masyarakat nyaman untuk berjalan kaki di sekitarnya.

Berdasarkan keunikan keunikan di beberapa lokasi dan beberapa teori di atas, peneliti menemukan bahwa kawasan jalan Sukun Raya Banyumanik Semarang, memiliki embrio pertokoan, kawasan belanja minggu pagi. Berdasarkan sejarahnya semula kawasan ini adalah deretan perumahan. Lokasi ini menjadi strategis karena merupakan pintu keluar masuk dari kawasan perumahan Banyumanik. Perumnas Banyumanik Semarang dibangun oleh Perum Perumnas (Perusahaan Umum Perumahan Nasional) yang dibentuk pada tahun 1974 dengan mengacu pada PP No. 29 Tahun 1974. Kawasan Banyumanik mulai menjadi bagian dari Kota Semarang pada tahun 1976 bersama Mijen, Gunungpati, dan Genuk karena pemekaran Kota Semarang untuk lebih menunjang perkembangan kegiatan kota (Lembaran Negara Nomor 25 Tahun 1976). Selanjutnya, Kawasan Banyumanik mulai berkembang pesat dimulai dengan dibangunnya perumahan yaitu Perumnas Banyumanik pada tahun 1978 (Mulato, 2008). Perumnas Banyumanik juga dilengkapi fasilitas pendukung perumahan dan sarana prasarana termasuk jaringan jalan. (Ilma & Rakhmatulloh, 2014).

Di perumahan Banyumanik Semarang, berkembang perumahan perumahan swasta, seperti perumahan Pondok Setia Budi, Puri Perdana, Jati Raya Indah dll. Ada keunikan pada kawasan Pondok Setia budi dimana pada ruang publik sebagai *entrance gate* masuk ke perumahan berkembang menjadi kawasan pasar Minggu dengan beberapa Pedagang Kali Lima (PKL). (Pramesti et al., 2019). Pada koridor Sukun Raya berkembang beberapa pertokoan, rumah makan, Superindo, Indomart dan Alfamart, beberapa deretan Ruko, sekolah SMP Mardisiswa, toko makanan kekinian, toko fashion, Apotek K 24, PKL

kuliner malam, kuliner pagi, salon, toko grosir, grosir buah dan sayur dan POM Bensin. Pada kawasan ini terdapat pertokoan Harmoni yang pernah berjaya di era tahun 1990-2000, namun kini terbengkalai. Berdasarkan fenomena perkembangan koridor yang cukup pesat berubah menjadi komersial area. Penelitian ini bertujuan untuk merancang bangunan perbelanjaan ex Gedung Harmoni dengan tema Perancangan perbelanjaan berbasis *pedestrian mall* dengan pendekatan *placemaking* di Jalan Sukun Raya Banyumanik.

Teori *placemaking* adalah pendekatan perencanaan, desain, dan pengelolaan ruang publik yang mengutamakan manusia dan bertujuan untuk menciptakan ruang publik yang berkualitas. *Placemaking* memiliki beberapa prinsip, di antaranya: Mengubah visi bersama menjadi kenyataan, mendengarkan dan melihat apa yang berhasil dalam konteks tertentu.(Juliana & Khoeanlau, 2023). Memahami cara-cara tempat yang hebat membina jaringan sosial, Merespon skala kesadaran inderawi manusia, Mengintegrasikan tradisi, alam, dan inovasi. *Placemaking* dapat membantu warga kota mengubah ruang publik menjadi tempat yang menyenangkan dan hidup. *Placemaking* juga dapat memperkuat hubungan antarmanusia dan tempat yang mereka gunakan bersama. Istilah *placemaking* mulai digunakan secara konsisten oleh Project for Public Spaces pada pertengahan tahun 1990. *Project for Public Spaces* merupakan organisasi nirlaba yang membantu orang-orang menciptakan ruang publik.(Bachtiar & Solikhah, 2024; Juliana & Khoeanlau, 2023).

Ruang ruang publik di Indonesia sering terisi oleh kegiatan Pedagang Kaki Lima (PKL). (Pratikto, 2015). Karena karakteristiknya yang khas, PKL memainkan peran penting dalam ekonomi perkotaan. PKL sangat penting untuk memastikan bahwa barang dan jasa dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat sekitar, dan sering kali menjadi sumber pendapatan yang signifikan bagi rumah tangga menengah ke bawah. Namun, masalah muncul ketika keberadaan mereka mulai mengganggu area pejalan kaki yang seharusnya menjadi hak setiap

masyarakat. Menjamurnya pedagang kaki lima di area pejalan kaki bukan hanya masalah daya tarik visual atau kenyamanan. Lebih dari itu, hal ini menimbulkan kesulitan dalam navigasi pejalan kaki di perkotaan, terutama bagi individu dengan mobilitas terbatas. Selain itu, kondisi ini biasanya menyebabkan meningkatnya kemungkinan kecelakaan lalu lintas dan konfrontasi antara pedagang kaki lima dan pejalan kaki atau bahkan dengan pemerintah kota.

1.2 Perumusan Masalah

Terletak di Jalan Sukun Raya di Banyumanik, Kota Semarang, sebuah bangunan perbelanjaan yang terbengkalai telah dibiarkan kosong selama bertahun-tahun. Bangunan ini dulunya dikenal sebagai Swalayan Harmoni, tetapi fasadnya dibiarkan begitu saja, sehingga menimbulkan kesan visual yang buruk pada koridor Jalan Sukun Raya. Tidak jauh dari Swalayan Harmoni terdapat sebuah perumahan skala menengah ke atas, yaitu Perumahan Taman Setiabudi. Banyak Pedagang Kaki Lima berkumpul di area jalur pintu masuk dan keluar perumahan ini, terutama pada akhir pekan. Pedagang Kaki Lima tersebut semakin mengular dan memanjang sehingga menempati pedestrian sepanjang Jalan Sukun Raya hingga ke Jalan Jati Raya

Penelitian ini berupaya untuk menemukan konsep perancangan perbelanjaan berbasis *pedestrian mall* dengan pendekatan *placemaking* yang mengintegrasikan dan menampung berbagai macam pedagang dari pedagang kaki lima, UMKM, hingga *tenant*.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Bagaimana bentuk perancangan perbelanjaan berbasis *pedestrian mall* dengan pendekatan *placemaking* pada bangunan ex perbelanjaan Harmoni di jalan Sukun Raya Banyumanik Semarang.

1.4 Tujuan Penelitian

Menyusun konsep perancangan perbelanjaan berbasis *pedestrian mall* dengan pendekatan *placemaking* pada gedung ex perbelanjaan Harmoni di jalan Sukun raya Banyumanik sebagai area komersial di Banyumanik Semarang.

1.5 Manfaat Penelitian

Desain berbasis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, seperti yang diuraikan di bawah ini:

Manfaat teoritis

Memberikan kontribusi terhadap konsep perancangan arsitektur tentang bangunan perbelanjaan dengan konsep *pedestrian mall* yang mengakomodasi Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dan Pedagang Kaki Lima, dan berbagai jenis pedagang lainnya dengan pendekatan *placemaking*

Manfaat praktis

Dengan melakukan perancangan arsitektur dengan penyesuaian terhadap situasi dan kondisi lingkungan sekitar, menganalisa teori dan preseden dari beberapa lokasi ditemukan pola, tipologi dan kriteria desain untuk perancangan perbelanjaan berbasis *pedestrian mall* dengan pendekatan *placemaking*.

1.6 Batasan Penelitian

Batasan-batasan yang ditetapkan demi fokus dan efisiensi dalam proses perancangan dan penelitiannya adalah sebagai berikut:

- a. Wilayah penelitian adalah sebuah bangunan perbelanjaan yang

sudah terbengkalai dan area sekitarnya (lahan kosong) yang berada di Jalan Sukun Raya. Untuk meneliti Pedagang Kaki Lima, wilayah yang dipilih adalah Pedagang Kaki Lima yang berkumpul mulai dari jalur masuk dan keluar Perumahan Taman Setiabudi hingga Pedagang Kaki Lima yang menempati *pedestrian way* di Jalan Sukun Raya hingga Jalan Jati Raya.

- b. Penelitian ini dibatasi dalam lingkup keilmuan perencanaan *pedestrian mall* dan *placemaking*.