TUGAS AKHIR

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

KUDUS SHOPPING CENTER

DENGAN PENEKANAN ARSITEKTUR REGIONALISME

Diajukan sebagai Syarat untuk Mencapai

Gelar Sarjana Teknik Arsitektur

Universitas Sebelas Maret

D I S U S U N O L E H :

WIRA ANDYANTO

I 0 2 0 3 1 1 2

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA

2009

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

PERENCANAN DAN PERANCANGAN KUDUS SHOPPING CENTER

Dengan Penekanan Arsitektur Regionalisme

Oleh :

WIRA ANDYANTO

NIM : I 0203112

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh :

Pembimbing Tugas Akhir

Pembimbing I	Pembimbing I
Ir. Marsudi, MT	Ir. Y. Aries Susilo
NIP. 19590320 198601 1 001	NIP. 19560314 198601 1 001

Mengetahui,

Pembantu Dekan I	Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNS	Fakultas Teknik UNS
Ir. Noegroho Djarwanti, MT	Ir. Hardiyati, MT
NIP. 19561209 198601 2 001	NIP. 19561112 198403 2 007

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, saya sangat bersyukur pada Allah SWT atas diberikannya kesehatan dan kelancaran dalam menyelesaikan konsep tugas akhir ini dengan baik sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar S-1 di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret.

Dalam Penulisan, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ir. Hardiyati, MT selaku ketua Jurusan Arsitektur FakultasTeknik Universitas Sebelas Maret
2. Yosafat ST, MT selaku pembimbing akademik saya selama ini.
3. Ir. Marsudi, MT selaku pembimbing I Tugas Akhir .
4. Ir Y. Aries Susilo selaku pembimbing II Tugas Akhir.
5. My Parents, H. Sutomo dan Hj. Sri Budiastuti atas dukungan material dan spiritualnya selama ini.
6. My Bebi, Fita. Suka-duka kita alami bersama.. Makasi ya atas semua dukungan, cinta dan kepercayaannya selama ini. Menghadapi segalanya berdua. Terasa perubahan besar dalam hidup ini, setelah mengenalmu.
7. My brothers, Nandi, Deni, Haris makasih ya atas suppotnya.
8. Teman-teman seperjuangan TA periode 117, sukses selalu teman..
9. Seluruh dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNS. Terima kasih atas ilmunya yang diajarkan selama ini. A lot thanks. . .

Saya menyadari bahwa konsep ini masih jauh dari sempurna. Semoga konsep ini memberikan manfaat bagi semua yang membutuhkan.. Amin.

Surakarta, 2010

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul …….. i

Lembar Pengesahan ……... ii

Kata Pengantar …… iii

Daftar Isi ……... iv

Daftar Gambar dan Tabel …….. xv

Daftar Pustaka ……. xxi

BAB I. PENDAHULUAN

A. Judul ……. BAB I - 1

B. Latar Belakang …… BAB I - 3

1. Umum ….…… BAB I - 3

2. Khusus ……... BAB I - 5

C. Permasalahan dan Persoalan ……... BAB I - 8

1. Permasalahan …….. BAB I - 8

2. Persoalan …… BAB I - 8

D. Tujuan dan Sasaran ……... BAB I - 9

1. Tujuan ……. BAB I - 9

2. Sasaran ……... BAB I - 9

a. Sasaran Fisik …… BAB I - 9

b. Sasaran Non-Fisik ……... BAB I - 9

E. Lingkup dan Batasan Pembahasan ……. BAB I - 10

F. Metodologi …….. BAB I - 10

G. Sistematika Penulisan …… BAB I - 12

BAB II. TINJAUAN TEORI

A. Pengenalan Umum Pusat Perbelanjaan……... BAB II - 1

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan…… BAB II - 1
2. Landasan Hukum Pembangunan Pusat Perbelanjaan……. BAB II - 2

B. Perkembangan Pusat Perbelanjaan……. BAB II - 6

C. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan…….. BAB II - 7

1. Menurut Jenis Fisik…… BAB II - 7
2. Menurut Variasi Barang yang Dijual …… BAB II - 8
3. Menurut Lokasi dan Kemampuan Pelayanan …… BAB II - 8
4. Menurut Fungsi Kegiatan ……. BAB II - 9
5. Dilihat dari Jenis Barang yang Dijual…… BAB II - 9
6. Menurut Sistem Sirkulasi ……. BAB II - 9
7. Berdasarkan Kepemilikan …….. BAB II - 12

D. Perilaku Konsumen …… BAB II - 13

E. Unsur-unsur Penting dalam Pusat Perbelanjaan …….. BAB II - 13

1. Hardware ……. BAB II - 14
2. Software ……. BAB II - 16
3. Brainware …….. BAB II - 18

F. Tinjauan Beberapa Pusat Perbelanjaan …… BAB II - 19

1. Pasar Beringharjo Yogyakarta …… BAB II - 19

2. Pasar Gede Surakarta ……. BAB II - 20

3. Plaza Singosaren Surakarta …… BAB II - 22

4. Pasar Kliwon Kudus …….. BAB II - 23

G. Arsitektur Regionalisme …… BAB II - 24

1. Pengertian Arsitektur Regionalisme …… BAB II - 24

2. Sejarah dan Perkembangan Arsitektur Regionalisme …….. BAB II - 24

3. Jenis dan taksonomi Regionalisme …….. BAB II - 25

4. Karakteristik / Ciri-ciri Regionalisme …….... BAB II - 25

5. Maksud dan Tujuan Regionalisme dalam Arsitektur ……. BAB II - 26

6. Sasaran Regionalisme dalam Arsitektur ……... BAB II - 26

7. Arah Gerakan Regionalisme …….. BAB II - 27

8. Arah Gerakan Regionalisme di Indonesia …….. BAB II - 29

9. Konsep Regionalisme ..... BAB II - 29

H. Preseden Beberapa Bangunan Regionalisme Dalam dan Luar Negri ……. BAB II - 30

1. Pasar Beringharjo Yogyakarta..... BAB II - 30

2. Pasar Gede (Ir. Thomas Karsten) ……... BAB II - 31

3. Observatory Hill Dining Hall Addition, Universitas Virginia (Robert A. M Stern; 1984) ……. BAB II - 32

4. Radio City Music Hall, Rockfeller Center, New York …….. BAB II - 34

5. Stockholm City Library ……. BAB II - 34

6. Berkeley Street ……. BAB II - 35

7. Fiera District Bologna ……. BAB II - 35

I. Pengaruh Arsitektur Tradisional Jawa Pada Arsitektur

Regionalisme Kudus …….. BAB II - 38

1. Bentuk Atap Joglo …… BAB II - 40

2. Bentuk Atap Kampung ……. BAB II - 40

3. Bentuk Atap Limasan …… BAB II - 41

J Bangunan - Bangunan Tradisional di Kudus …….. BAB II - 42

1. Rumah Adat Tradisional Kudus …….. BAB II - 42

2. Arsitektur Menara Kudus ……. BAB II – 50

BAB III. TINJAUAN KOTA

A. Tinjauan Kota Kudus ..... BAB III - 1

1. Keadaan Geografis Kota Kudus…….. BAB III - 1

2. Keadaan Alam Kota Kudus……... BAB III - 2

3. Potensi Demografi ..... BAB III - 3

4. Potensi Ekonomi ..... BAB III - 5

5. Potensi Perdagangan ..... BAB III - 6

6. Sarana dan Prasarana ..... BAB III - 7

7. Potensi Budaya ..... BAB III - 7

8. Potensi Wisata ..... BAB III - 8

B. Arah Pengembangan Kota Kudus…… BAB III - 8

C. Visi dan Misi Kota Kudus…… BAB III - 9

D. Peranan dan Fungsi Kota Kudus…….. BAB III - 10

E. Kebijakan dan Strategi Struktur Ruang Kota…….. BAB III - 12

F. Kebijakan dan Strategi Pemanfaatan Ruang……. BAB III - 13

G. Kebijakan dan Strategi Fasilitas dan Utilitas Perkotaan…… BAB III - 14

H. Kebijakan dan Strategi Pengaturan Pembangunan……. BAB III - 15

I. Potensi Investasi Kota Kudus…… BAB III - 16

BAB IV. KUDUS SHOPPING CENTER YANG DIRENCANAKAN

A . Kudus Shopping Center Yang Direncanakan ……. BAB IV - 1

1. Visi ..... BAB IV - 1

2. Misi ..... BAB IV - 2

B. Jenis Dan Klasifikasi Fasilitas Yang Direncanakan ..... BAB IV - 2

1. Jenis dan klasifikasi Pusat Perbelanjaan ..... BAB IV - 2

2. Fasilitas rekreasi yang disediakan ..... BAB IV - 3

3. Konsep Interest Point …….. BAB IV - 3

C. Lingkup Pelayanan ……. BAB IV - 4

1. Skala pelayanan ……. BAB IV - 4

2. Sasaran ..... BAB IV - 4

3. Pelaku kegiatan ..... BAB IV - 4

D. Karakteristik Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB IV – 5

E. Pendekatan Tampilan Bangunan ..... BAB IV - 5

1. Pendekatan Pada Denah Rumah Adat Kudus Terhadap Denah Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB IV - 7

2. Pendekatan Bentuk Atap Bangunan Rumah Adat Kudus Terhadap Bentuk Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB IV - 8

3. Ornamen Atap Bangunan Rumah Adat Kudus Terhadap Ornamen Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB IV - 9

4. Pendekatan Bentuk Kolom Bangunan Rumah Adat Kudus Terhadap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan..... BAB IV - 10

5. Pendekatan Bentuk Pola Pada Dinding Bangunan Rumah Adat Tradisional Kudus ..... BAB IV - 10

6. Pendekatan Bentuk Atap Menara Sunan Kudus Terhadap Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB IV - 11

7. Bentuk Tampilan Kudus Shopping Center Yang Direncanakan ..... BAB IV - 12

BAB V. ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

A. ANALISA MIKRO..... BAB V - 1

1. Analisa pelaku kegiatan di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB V - 1
2. Analisa pengelompokan kegiatan yang ditampung di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB V - 1
3. Analisa pola Kegiatan di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB V - 2
4. Analisa Kebutuhan Ruang Kudus Shopping Center..... BAB V - 9
5. Pelaku, Bentuk Kegiatan dan analisa Kebutuhan Ruang Kudus Shopping Center ..... BAB V - 10
6. Dasar Pertimbangan Besaran Ruang ..... BAB V - 14

7. Analisa Besaran Ruang Kudus Shopping Center

Yang Direncanakan ..... BAB V - 15

B. ANALISA MAKRO..... BAB V - 21

1. Analisa Pemilihan Lokasi ..... BAB V - 21

2. Analisa Pengolahan Site ..... BAB V - 28

3. Analisa sirkulasi ..... BAB V - 28

4. Sirkulasi horizontal ..... BAB V - 28

5. Sirkulasi vertikal ..... BAB V - 29

6. Analisa orientasi ..... BAB V - 29

7. Analisa view ..... BAB V - 29

8. Analisa matahari ..... BAB V - 29

9. Analisa angin ..... BAB V - 30

10. Analisa noise ..... BAB V - 30

C. ANALISA BENTUK DAN TAMPILAN BANGUNAN ..... BAB V - 30

1. Analisa Tampilan Bangunan ……..... BAB V - 30

D. ANALISA BENTUK DAN MASA BANGUNAN ..... BAB V - 31

E. POLA TATA MASA ……. BAB V - 33

F. ANALISA SISTEM STRUKTUR …… BAB V - 34

BAB VI. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KUDUS SHOPPING CENTER DENGAN PENEKANAN ARSITEKTUR REGIONALISME

A. KONSEP MIKRO..... BAB VI - 1

1. Konsep pelaku kegiatan di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB VI - 1
2. Konsep pengelompokan kegiatan yang ditampung di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB VI - 1
3. Konsep pola Kegiatan di dalam Kudus Shopping Center ..... BAB VI - 2
4. Konsep Kebutuhan Ruang Kudus Shopping Center..... BAB VI - 13
5. Pelaku, Bentuk Kegiatan dan Konsep Kebutuhan Ruang Kudus Shopping Center ..... BAB VI - 13
6. Dasar Pertimbangan Besaran Ruang ..... BAB VI - 18
7. Konsep Besaran Ruang Kudus Shopping Center Yang Direncanakan ..... BAB VI - 18
8. Konsep Organisasi Ruang Pada Kudus Shopping Center BAB VI - 24

B. ANALISA MAKRO..... BAB VI - 31

1. Konsep Pemilihan Lokasi ..... BAB VI - 31
2. Konsep Penentuan Tapak..... BAB VI - 38

3. Konsep Pengolahan Site ..... BAB VI - 39

4. Konsep sirkulasi ..... BAB VI - 40

5. Konsep Pola sirkulasi pengguna ..... BAB VI - 40

6. Konsep Sirkulasi horizontal ..... BAB VI - 40

7. Konsep Sirkulasi vertikal ..... BAB VI - 41

8. Konsep orientasi ..... BAB VI - 41

9. Konsep view ..... BAB VI - 42

10. Konsep matahari ..... BAB VI - 43

11. Konsep angin ..... BAB VI - 44

12. Konsep noise ..... BAB VI - 44

C. KONSEP PENDEKATAN TAMPILAN BANGUNAN

1. Pendekatan Pada Denah Rumah Adat Kudus Terhadap Denah Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB VI - 46

2. Pendekatan Bentuk Atap Bangunan Rumah Adat Kudus Terhadap Bentuk Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang Direncanakan ..... BAB VI - 48

3. Ornamen Atap Bangunan Rumah Adat Kudus Terhadap

Ornamen Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang

Direncanakan ..... BAB VI - 49

4. Pendekatan Bentuk Kolom Bangunan Rumah Adat

Kudus Terhadap Bangunan Pusat Perbelanjaan

Yang Direncanakan..... BAB VI - 50

5. Pendekatan Bentuk Pola Pada Dinding Bangunan

Rumah Adat Tradisional Kudus ..... BAB VI - 50

6. Pendekatan Bentuk Atap Menara Sunan Kudus Terhadap

Atap Bangunan Pusat Perbelanjaan Yang

Direncanakan ..... BAB VI - 51

7. Bentuk Tampilan Kudus Shopping Center Yang

Direncanakan ..... BAB VI - 54

D. KONSEP PENDEKATAN SISTEM STRUKTUR ..... BAB VI - 56

E. KONSEP PENDEKATAN UTILITAS BANGUNAN DAN

LINGKUNGAN ..... BAB VI - 58

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Kota Kudus ____ BAB I - 3

Gambar 1.2 Plaza Kudus ____ BAB I - 6

Gambar 1.3 Mall Ramayana Kudus ____ BAB I - 7

Gambar 2.1 Contoh Sirkulasi Linear ____ BAB II - 10

Gambar 2.2 Contoh Sirkulasi Radial ____ BAB II - 10

Gambar 2.3 Contoh Sirkulasi Spiral ____ BAB II - 11

Gambar 2.4 Contoh Sirkulasi Grid ____ BAB II - 11

Gambar 2.5 Contoh Sirkulasi Jaringan ____ BAB II - 12

Gambar 2.6 Pasar Beringharjo ____ BAB II - 19

Gambar 2.7 Skylight Pasar Beringharjo ____ BAB II - 20

Gambar 2.8 Jembatan Pasar Beringharjo ____ BAB II - 20

Gambar 2.9 Pasar Gede Solo ____ BAB II - 20

Gambar 2.10 Plaza Singosaren Kudus ____ BAB II - 22

Gambar 2.11 Pasar Kliwon Kudus ____ BAB II - 23

Gambar 2.12 Pasar Beringharjo ____ BAB II - 30

Gambar 2.13 Skylight Pasar Beringharjo ____ BAB II - 31

Gambar 2.14 Jembatan Pasar Beringharjo ____ BAB II - 31

Gambar 2.15 Pasar Gede Solo ____ BAB II - 31

Gambar 2.16 Tampak Utara Ob. Dinning Hall ____ BAB II - 32

Gambar 2.17 Tampak Perspektif 1 Ob. Dinning Hall ____ BAB II - 32

Gambar 2.18 Tampak Perspektif 2 Ob. Dinning Hall ____ BAB II - 32

Gambar 2.19 Tampak Perspektif dinding Ob. Dinning Hall BAB II - 32
Gambar 2.20 Radio City BAB II - 34
Gambar 2.21 Radio City Night BAB II - 34
Gambar 2.22 Stockholm City Library BAB II - 34
Gambar 2.23 Stockholm City Library BAB II - 35
Gambar 2.24 Barkeley Street BAB II - 35
Gambar 2.25 Fierra District Bologna BAB II - 36
Gambar 2.26 Atap Joglo BAB II - 40
Gambar 2.27 Atap Kampung BAB II - 41
Gambar 2.28 Atap Limasan BAB II - 41
Gambar 2.29 Atap Rumah Adat Kudus 1 BAB II - 42
Gambar 2.30 Rumah Adat Kudus BAB II - 42
Gambar 2.31 Atap Rumah Adat Kudus 2 BAB II - 43
Gambar 2.32 Ornamen Atap Rumah Adat Kudus BAB II - 43
Gambar 2.33 Struktur Lantai Rumah Adat Kudus BAB II - 44
Gambar 2.34 Ceiling Rumah Adat Kudus BAB II - 44
Gambar 2.35 Dinding Rumah Adat Kudus BAB II - 45
Gambar 2.36 Sistem Knock down Rumah Adat Kudus BAB II - 46
Gambar 2.37 Ragam Hias Dinding Rumah Adat Kudus BAB II - 47
Gambar 2.38 Gebyok BAB II - 47
Gambar 2.39 Susut Jaga Satru BAB II - 47
Gambar 2.40 Konsol Bentuk Gajah BAB II - 47
Gambar 2.41 Tiang Soko guru BAB II - 48
Gambar 2.42 Ornamen Bermakna Takbiratul Ikhram BAB II - 48

Gambar 2.43 Ornamen Bermotif Makara BAB II - 48
Gambar 2.44 Ornamen Bermotif Cakramanggilingan BAB II - 48
Gambar 2.45 Ornamen Bermotif alis mata BAB II - 49
Gambar 2.46 Ornamen Bermotif nanas BAB II - 49
Gambar 2.47 Tumpang Sari BAB II - 49
Gambar 2.48 Menara Kudus BAB II - 50
Gambar 2.49 Dinding Menara Kudus BAB II - 50
Gambar 2.50 Pintu Gapura BAB II - 51
Gambar 3.1 Peta Kudus BAB III - 1
Gambar 3.2 Peluang Investasi Kota Kudus BAB III - 6
Gambar 4.1 Denah Rumah Adat Kudus BAB IV - 7
Gambar 4.2 Stilasi Zona Rumah Adat Kudus BAB IV - 7
Gambar 4.3 Stilasi Denah Rumah Adat Kudus BAB IV - 8
Gambar 4.4 Denah Kudus Shopping Center BAB IV - 8
Gambar 4.5 Atap Rumah Adat Kudus BAB IV - 9
Gambar 4.6 Stilasi Atap Rumah Adat Kudus BAB IV - 9
Gambar 4.7 Ornamen Atap Rumah Adat Kudus BAB IV - 10
Gambar 4.8 Tingkatan Level Pada Rumah Adat Kudus BAB IV - 10
Gambar 4.9 Bentuk Kolom Pada Kudus Shopping Center BAB IV - 11
Gambar 4.10 Pola Dinding Pada Rumah Adat Kudus BAB IV - 11
Gambar 4.11 Pola Dinding Pada Kudus Shopping Center BAB IV - 12
Gambar 4.12 Atap Pada Menara Kudus BAB IV - 12
Gambar 4.13 Stilasi Atap Menara Kudus BAB IV - 13
Gambar 4.14 Dinding Pada Menara Kudus BAB IV - 13

Gambar 4.15 Pola Dinding Pada Kudus Shopping Center _____ BAB IV - 14
Gambar 4.16 Tampilan Bangunan Perbelanjaan Yang Direncanakan ____ BAB IV - 16
Gambar 5.1 Peta Kota Kudus _____ BAB V - 22
Gambar 5.2 Foto Lokasi Alternatif Site Dari Pesawat _____ BAB V - 23
Gambar 5.3 Foto Lokasi Alternatif Site I Dari Pesawat _____ BAB V - 24
Gambar 5.4 Foto Lokasi Alternatif Site I _____ BAB V - 25
Gambar 5.5 Foto Lokasi Alternatif Site II Dari Pesawat _____ BAB V - 26
Gambar 5.6 Foto Lokasi Alternatif Site II _____ BAB V - 27
Gambar 6.1 Peta Kota Kudus _____ BAB VI - 32
Gambar 6.2 Foto Lokasi Site Dari Pesawat _____ BAB VI - 33
Gambar 6.3 Situasi Site _____ BAB VI - 34
Gambar 6.4 Foto Site Dari Arah Depan _____ BAB VI - 35
Gambar 6.5 Foto Jalan Jend. Sudirman Difoto Dari Sebelah Barat _____ BAB VI - 36
Gambar 6.6 Foto Sebelah Timur Site _____ BAB VI - 36
Gambar 6.7 Foto Sebelah Barat Site _____ BAB VI - 37
Gambar 6.8 Foto Sebelah Selatan Site _____ BAB VI - 37
Gambar 6.9 Konsep Tapak Site _____ BAB VI - 38
Gambar 6.10 Konsep Pengolahan Site _____ BAB VI - 39
Gambar 6.11 Konsep Orientasi Site _____ BAB VI - 41
Gambar 6.12 Konsep View Site _____ BAB VI - 42
Gambar 6.13 Konsep Pencahayaan Site _____ BAB VI - 43
Gambar 6.14 Konsep Penghawaan Site _____ BAB VI - 44
Gambar 6.15 Konsep Noise Site _____ BAB VI - 45
Gambar 6.16 Denah Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 46

Gambar 6.17 Stilasi Zona Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 47

Gambar 6.18 Stilasi Denah Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 48

Gambar 6.19 Denah Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 48

Gambar 6.20 Stilasi Atap Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 49

Gambar 6.21 Ornamen Atap Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 49

Gambar 6.22 Tingkatan Level Pada Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 49

Gambar 6.23 Bentuk Kolom Pada KuduS Shopping Center _____ BAB VI - 50

Gambar 6.24 Pola Dinding Pada Rumah Adat Kudus _____ BAB VI - 50

Gambar 6.25 Pola Dinding Pada Kudus Shopping Center _____ BAB VI - 51

Gambar 6.26 Atap Pada Menara Kudus _____ BAB VI - 51

Gambar 6.27 Stilasi Atap Menara Kudus _____ BAB VI - 52

Gambar 6.28 Dinding Pada Menara Kudus _____ BAB VI - 53

Gambar 6.29 Pola Dinding Pada Kudus Shopping Center _____ BAB VI - 53

Gambar 6.30 Tampilan Bangunan Perbelanjaan Yang Direncanakan ____ BAB VI - 55

TABEL

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Kudus Tahun 2006 BAB III - 4

Tabel 5.1 Pelaku, Bentuk Kegiatan dan analisa Kebutuhan Ruang *Kudus Shopping Center* BAB V - 10

Tabel 5.2 Analisa Ruang Kegiatan Utama BAB V - 15

Tabel 5.3 Analisa Ruang Area Shopping BAB V - 16

Tabel 5.4 Analisa Ruang Area Rekreasi dan Penunjang BAB V - 16

Tabel 5.5 Analisa Ruang Area Pengelola BAB V - 17

Tabel 5.6 Analisa Ruang Area Servis BAB V - 18

Tabel 5.7 Analisa Kebutuhan Parkir BAB V - 19

Tabel 61 Pelaku, Bentuk Kegiatan dan Konsep Kebutuhan Ruang *Kudus Shopping Center* BAB VI - 13

Tabel 6.2 Konsep Ruang Kegiatan Utama BAB VI - 18

Tabel 6.3 Konsep Ruang Area Shopping BAB VI - 19

Tabel 6.4 Konsep Ruang Area Rekreasi dan Penunjang BAB VI - 19

Tabel 6.5 Konsep Ruang Area Pengelola BAB VI - 20

Tabel 6.6 Konsep Ruang Area Servis BAB VI - 21

Tabel 6.7 Konsep Kebutuhan Parkir BAB VI - 22

DAFTAR PUSTAKA

Ernst Neufert, Data Arsitek, Jilid 1 Edisi 2, Penerbit Erlangga

Ernst Neufert, Data Arsitek, Jilid 2 Edisi 33, Penerbit Erlangga

Pamudji Suptandar : Arsitektur Rumah Tradisional Kudus, Kajian Semiotik Rumah Tradisional di Kudus, Universitas Trisakti

Amazing Destination Of Kudus, Central Java, 2006

Rumah Adat Kudus, Warisan Budaya Yang Harus Dilestarikan, Deputi Bidang Sejarah Dan Purbakala, Kementrian Kebudayaan Dan Pariwisata Jakarta, 2002

Inventarisasi Rumah Adat Kudus Kabupaten Kudus, Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Jawa Tengah, 2003

Data Rumah Adat Kudus 2007, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Kudus

Profle Of Kudus Regency, Pemerintah Kabupaten Kudus

Y.B.Mangunwijaya, Wstu Citra, Penerbit PT Gramedia, Jakarta

Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Kudus 2005, Peninggalan Sejarah dan Purbakala Kabupaten Kudus

Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Kudus 2008, Peninggalan Sejarah dan Purbakala Kabupaten Kudus

Djauhari Sumintardja, Kompedium Sejarah Arsitektur, Jilid 1

Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1988

Badan Pusat Statistik Kudus, Katalog BPS, Kudus Dalam Angka, Kudus In Figure, 2006

Perda Nomor 8 Tahun 2003 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus 2003-2014

W.J.S. Poerwadarminta, KUBI, Balai Pustaka, Jakarta, 1986

Yulianto Sumalyo, Arsitektur Modern Akhir Abad XIX Dan Abad XX Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal 451-458

Joseph de Chiara and John Hancock Callender,1973

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern

Design for Shopping Centers, Nadine Beddington, 1982

Perda Tingkat 1 Bali, Pasal 32, Luas Areal Parkir Berdasarkan Ratio Luas Lantai dan Penggunaan Bangunan

Keputusan Dirjen No 272/HK .105, 1996

Dirjen Perhubungan Darat, Standar Satuan Ruang Parkir, 1996

www.wikipedia.org

www.architecturelectures.com

www.bpkp.go.id

arsitek-trisakti@egroups.com

www.the bata-bata.blogspot.com

yuliaeka_p@yahoo.com

www.Antara News.com

www.b.a.l.i.b.a.g.o.e.s.blogspot.com

www.daydreamers diary.blogspot.com

www.regionalisme-konseptual.com

www.teori arsitektur.com

BAB I
PENDAHULUAN

A PENGERTIAN JUDUL

1. Judul : Perencanaan dan Perancangan Kudus Shopping Center Dengan Penekanan Arsitektur Regionalisme.
2. Pengertian Judul

Perencanaan :

- Membuat rencana; mengonsep (membuat, menyusun konsep), proses, cara, perbuatan merencanakan. (KBBI, Depdikbud RI, JKT, 1988).
- Upaya menyatakan masalah umum pemberi tugas (klien) menjadi sejumlah masalah standar yang lebih kecil yang telah diketahui permasalahannya atau yang mudah dipecahkan. (J W .Wade).
- Merencana dalam arsitektur berkaitan dengan penggunaan diagram untuk mengembangkan hubungan antara kebutuhan - kebutuhan seperti tindakan, penyusunan permodelan strategi dan memformulasikan program kebijakan konsep permasalahan. (Soewondo B. Soetedjo).

Perancangan :

- Mengembangkan gagasan keseluruhan menjadi suatu usul wujud bangunan. (J W .Wade).
- Aktifitas kreatif menuju sesuatu yang baru dan berguna yang tidak ada sebelumnya. (Soewondo B. Soetedjo).
- Mengubah sesuatu yang sudah ada menjadi sesuatu yang lebih baik dari keadaan semula, proses transformasi dan keadaan kemudian dengan meliputi fungsi-fungsi mengidentifikasi masalah, menggunakan metode-metode, dan melakukan sintesa. (Tim McGinty).

Kudus :

- Adalah salah satu kota di propinsi Jawa Tengah.

Shopping :

- Perihal belanja untuk suatu keperluan. (KBBI, Depdikbud RI, JKT, 1988).

- Merupakan tempat pertemuan antara penawaran dan permintaan, baik berkaitan dengan barang maupun jasa dimana barang merupakan komoditas yang mempunyai wujud fisik, sedangkan jasa merupakan aktivitas yang memberikan manfaat kepada pembeli jasa / bisnis lain. (Bisnis Pengantar, 1998).

Center :

- Merupakan pokok / pangkal dari berbagai hal / urusan-urusan. (W.J.S. Poerwadarminta, KUBI, Balai Pustaka, JKTR, 1986).
- Bagian utama yang merupakan tempat terjadinya berbagai aktifitas. (W.J.S. Poerwadarminta, KUBI, Balai Pustaka, JKTR, 1986).
- Jadi, pusat dapat disimpulkan sebagai suatu pokok atau pangkal terjadinya berbagai kegiatan dimana terdapat hal dominan yang lebih spesifik dari hal lain yang merupakan potensi dari berbagai macam kegiatan yang sejenis.

Regionalisme :

- Arsitektur regionalisme merupakan suatu rangkaian proses perpaduan antara arsitektur tradisional dan arsitektur modern. Substansi utama yang diambil dari arsitektur tradisional meliputi elemen-elemen fisik dan elemen-elemen non-fisik. Ruang lingkup elemen fisik meliputi tata letak denah, struktur, detail bangunan dan ornamen secara estimologis mempunyai batasan bentuk fisik bangunan. Sedangkan ruang lingkup non-fisik meliputi budaya, pola-pikir, kepercayaan atau pandangan terhadap ruang, tata letak yang mengacu pada religi atau kepercayaan yang mengikat pada suatu daerah.

  Arsitektur modern sebagai substansi pendukung/konteks memberikan kontribusi dalam terwujudnya arsitektur regionalisme. Substansi pendukung berupa aspek-aspek perancangan dalam arsitektur modern yang mencakup teknologi, material dan struktur.

  Kedua substansi tersebut disintesiskan melalui rangkaian proses dengan alternatif proses absortif, adoptif, adaptif dan eksploratif dengan metoda/cara/prosedur interpretasi dan preseden. (Yulianto

Sumalyo, Arsitektur Modern Akhir Abad XIX Dan Abad XX Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal 451-458).

3. Arti judul keseluruhan Perencanaan dan Perancangan Kudus Shopping Center Dengan Penekanan Arsitektur Regionalisme :
   - Penyusunan konsep dan pengembangan gagasan-gagasan keseluruhan ide kreatif menjadi suatu usul desain bangunan, yaitu pusat perbelanjaan di Kudus yang merupakan suatu wadah tempat berbelanja atau pangkal terjadinya kegiatan dagang/jual-beli yang menyediakan berbagai barang kebutuhan hidup dan menawarkan suatu aktifitas berbelanja, dengan menerapkan pendekatan arsitektur regionalisme pada bangunan perbelanjaannya yaitu perpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur tradisional Kudus.

B Latar Belakang.

1. UMUM

Gambar 1.1 Peta Kudus

Kota kudus merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Tengah terletak diantara 4 (empat) Kabupaten yaitu Demak, Jepara, Grobogan dan Pati. Secara geografis, letak Kabupaten Kudus antara 110°36’ dan 110°50’ Bujur Timur dan antara 6°51’ dan 7°16’ Lintang Selatan.

Batas wilayah Kota Kudus adalah :

Sebelah Utara	:	Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati
Sebelah Selatan	:	Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Pati
Sebelah Barat	:	Kabupaten Demak dan Jepara
Sebelah Timur	:	Kabupaten Pati

Struktur perekonomian di Kabupaten Kudus dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan walaupun lambat. Pada tahun 2006, laju pertumbuhan ekonomi riil 3,71%, ini lebih baik dibanding pada tahun 2005 yaitu 3,18%. Nilai PDRB atas dasar harga berlaku di Kabupaten Kudus pada tahun 2006 sebesar 10.495.586,16 juta rupiah naik 12%.

Pada tahun 2006, struktur ekonomi Kabupaten Kudus yang didominasi oleh sektor industri, memberikan kontribusi sebesar 62,73% dari total penerimaan PDRB, diikuti komoditas perdagangan, hotel dan restoran sebesar 24,12%. Sedangkan kontribusi dari sektor pertanian dan sektor yang lain masih di bawah 10%, sektor pertanian dan sektor lain di bawah 10%.

Pada Tahun 2014 diperkirakan PDRB atas harga konstan mencapai Rp. 14.107.083,13 juta dengan tingkat pertumbuhan rata-rata pertahun sebesar 3,01%. (Kudus Dalam Angka 2006, Katalog:BPS).

Tantangan terbesar pada pembangunan ekonomi adalah meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sejalan dengan hal tersebut, diperlukan pengembangan aktivitas perekonomian yang didukung oleh penguasaan dan penerapan teknologi serta peningkatan produktivitas sumber daya manusia, mengembangkan kelembagaan ekonomi yang efisien dengan menerapkan prinsip-prinsip kepemerintahan yang baik (Good Governance).

Apabila hal tersebut dapat dilaksanakan secara optimal, diharapkan kinerja ekonomi 20 tahun mendatang dapat meningkat, selanjutnya kesejahteraan masyarakat dan perekonomian daerah juga akan meningkat. Untuk itu diperlukan pertumbuhan ekonomi yang selalu meningkat. Perkembangan ekonomi yang meningkat mengakibatkan perkembangan kota

dengan cepat mengarah ke kota perdagangan dan Industri. Akibat meningkatnya perekonomian kota maka meningkat pula tingkat pendapatan masyarakat kota dan itu mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan suatu barang dan kecenderungan masyarakat untuk berlaku konsumtif.

Pengaruh peningkatan ekonomi masyarakat kota dan perilaku konsumtif mendorong tumbuhnya sarana dan prasarana guna memberi kemudahan dan kenyamanan. Salah satu diantaranya adalah timbulnya pusat-pusat perbelanjaan.

Pusat perbelanjaan merupakan aset wisata kota. Menurut Ir.Ciputra, arsitek yang sering menangani pusat perbelanjaan :

' Perkembangan pusat perbelanjaan, pertokoan, sarana rekreasi yang kian hari kian menunjukkan perannya sebagai tempat yang banyak dikunjungi orang cenderung memberi daya tarik yang memberikan rasa aman, nyaman dan pasti banyak orang yang menjadikan pusat perbelanjaan diminati dan berkembang sebagai wisata dalam kota yang menguntungkan '.

Hasil seminar pekan IAI tahun 1988 mengenai Arsitektur Perbelanjaan :

' Bangunan- bangunan ini (pusat perbelanjaan) tumbuh menjamur tidak di kota -kota besar saja tetapi juga sampai pelosok pemukiman Indonesia yang sangat dirasakan kehadiran bangunan ini dominan terhadap lingkungan sehingga cukup memberi dampak pada beberapa aspek diantaranya aspek wisata '.

Pusat perbelanjaan sebagai tempat yang representatif dan menimbulkan multi efek yang positif. Sebagai sarana perbelanjaan dan rekreasi juga sebagai tempat yang tumbuh dan berkembangnya kegiatan ekonomi kecil serta membuka lapangan kerja dan usaha.

2. KHUSUS

Pembangunan ketenagakerjaan di Kabupaten Kudus seiring dengan perkembangan investasi, kegiatan industri dan perdagangan menunjukkan perkembangan yang cukup baik. Kondisi ini diharapkan mampu membuka lapangan pekerjaan dan menyerap tenaga kerja yang memadai, mengimbangi peningkatan jumlah angkatan kerja yang terus meningkat dari waktu ke waktu.

Upaya untuk memperluas lapangan usaha dan kesempatan kerja antara lain ditempuh program peningkatan kualitas tenaga kerja yang diselaraskan dengan kebutuhan pasar kerja. Pada sektor perdagangan merupakan potensi ekonomi sebagai penyangga perekonomian yang terus berkembang.

Hal ini sangat mendukung apabila kota Kudus mempunyai tambahan pusat perbelanjaan regional yaitu pusat perbelanjaan berskala pelayanan kota dalam radius 4 mil untuk melayani 150.000-400.000 penduduk dengan luas area sekitar 23.225-92.900 m^2 (Joseph de Chiara and John Hancock Callender,1973) sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin bertambah.

Tantangan terbesar pada pembangunan ekonomi di Kudus adalah meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pengaruh peningkatan ekonomi masyarakat kota dan perilaku konsumtif mendorong tumbuhnya sarana dan prasarana guna memberi kemudahan dan kenyamanan. Salah satu diantaranya adalah timbulnya pusat-pusat perbelanjaan.

Gambar 1.2 Plasa Kudus

Jumlah pusat perbelanjaan yang ada di Kudus yang tidak mengalami perubahan, untuk itu dengan penambahan pusat perbelanjaan di Kota Kudus, mampu menjawab tantangan atas peningkatan pertumbuhan ekonomi di Kudus dan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakatnya. Selama ini bangunan-bangunan baru seperti pusat perbelanjaan di kota-kota besar banyak bermunculan dan banyak yang meninggalkan ciri-ciri khas arsitektur lokalnya. Seperti juga halnya di kabupaten Kudus sendiri, pusat

pebelanjaan berskala regional yang suda ada yaitu Plasa Kudus dan Mall Ramayana Kudus, arsitekturnya menganut gaya arsitektur modern.

Gambar 1.3 Mall Ramayana Kudus

Kudus, sebagai kota religi yang sarat akan budayanya harus mampu mengangkat sekaligus melestarikan kekayaan budaya lokal lewat arsitektur kotanya. Bangunan-bangunan di Kudus sendiri banyak yang meninggalkan ciri khas lokalnya.

Perbelanjaan berskala regional yang dikelola oleh swasta di Kudus, seperti mall Ramayana dan Plasa Kudus bergaya bangunan modern. Sehingga jika tidak mampu dilestarikan, lambat-laun, budaya tersebut sendiri di Kudus bukan tidak mungkin akan hilang. Untuk itu, dengan penambahan pusat perbelanjaan berskala regional yang menerapkan arsitektur regionalisme, diharapkan mampu mendongkrak perekonomian di Kudus dan juga mengangkat citra budaya lokal pada arsitekturnya sehingga dapat melestarikan eksistensi budaya di Kudus dengan memperhatikan aspek ekonomi kota.

Hal ini akan menjadi prospek yang bagus untuk kota kudus sendiri, karena pusat perbelanjaan ini bisa menjadi aset kota dan memberi warna yang berbeda dengan perbelanjaan-perbelanjaan lain yang sudah ada sebelumnya di Kudus maupun di kota-kota lain.

C PERMASALAHAN DAN PERSOALAN

1. PERMASALAHAN

Dari latar belakang yang dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang ada sebagai berikut :

Bagaimana mewujudkan konsep rancangan desain Kudus Shopping Center sebagai suatu bangunan pusat perbelanjaan yang nantinya dapat diterima oleh masyarakat Kudus secara umum melalui pendekatan desain bangunan yang mampu mengangkat dan melestarikan budaya Kudus dengan menerapkan konsep regionalisme pada bangunan.

2. PERSOALAN

Persoalan yang harus diselesaikan sebagai berikut :

a. Persoalan fisik

1. Penentuan site secara tepat sehingga keberadaan Kudus Shopping Center yang direncanakan memiliki akses yang mudah, letak yang strategis dan dekat dengan fasilitas umum.
2. Penzoningan yang tepat pada site Kudus Shopping Center agar sesuai dengan konsep regionalisme yang direncanakan.
3. Penentuan pola tata massa bangunan terhadap site, bentuk gubahan massa dan tampilan fisik bangunan sesuai dengan konsep arsitektur regionalisme yang direncanakan.
4. Penentuan sistem konstruksi, material dan sistem utilitas yang dapat mendukung terwujudnya bangunan komersial yang regionalisme.

b. Persoalan non fisik

1. Penentuan macam aktivitas, pola kegiatan, program ruang, sehingga sesuai tuntutan fungsi dan karakter bangunan pusat perbelanjaan berkonsep arsitektur regionalisme yang hendak dicapai.
2. Penentuan konsep dasar yang efektif dan efisien dalam konsep besaran ruang sesuai dengan penekanan arsitektur regionalisme yang direncanakan.

D TUJUAN DAN SASARAN

1. Tujuan

Mewujudkan konsep rancangan Kudus Shopping Center sebagai suatu bangunan perbelanjaan yang menerapkan arsitektur regionalisme, yaitu perpaduan antara arsitektur modern dengan arsitektur tradisional Kudus pada bangunannya yang mana nantinya dapat diterima oleh masyarakat Kudus secara umum melalui pendekatan desain bangunan yang secara tidak langsung turut mengangkat serta melestarikan budaya Kudus.

2. Sasaran

1. Sasaran fisik

a. Menentukan konsep dasar pemilihan site yang tepat untuk bangunan Kudus Shopping Center yang menerapkan arsitektur regionalisme.
b. Menentukan konsep dasar pengolahan site, konsep dasar gubahan massa dan tampilan bangunan agar sesuai dengan sasaran konsep arsitektur regionalisme.
c. Menentukan konsep dasar yang efektif dan efisien dalam sistem peruangan, bentuk ruang, sistem pencahayaan, penghawaan, akustik dan elemen ruang yang mendukung pelayanan terhadap pengunjung.
d. Menentukan konsep dasar sistem struktur dan konstruksi bangunan yang dapat mendukung terwujudnya bangunan modern yang bercitra budaya lokal yang menerapkan prinsip arsitektur regionalisme.
e. Menetukan konsep dasar utilitas bangunan.

2. Sasaran non fisik

a. Menentukan penataan atau pengorganisasian ruang serta zonifikasi sehingga memberi kenyamanan, mewadahi fungsi dan sesuai dengan tuntutan.
b. Menentukan konsep dasar yang efektif dan efisien dalam konsep besaran ruang.

E LINGKUP DAN BATASAN PEMBAHASAN

1. Pembahasan ditekankan pada disiplin ilmu arsitektur, hal-hal di luar disiplin ilmu arsitektur dibatasi dan disesuaikan dengan permasalahan-permasalahan yang muncul dalam mewujudkan bangunan Kudus Shopping Center yang regionalisme.Sedangkan untuk pembahasan di luar lingkup tersebut bersifat menunjang atau memberi kejelasan sehubungan dengan permasalahan yang ada.
2. Pembahasan mengacu pada tujuan dan sasaran yang berupa tinjauan serta analisa yang akhirnya akan menghasilkan konsep berupa penyelesaian masalah.

F METODOLOGI

Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan meliputi metode pengumpulan data, studi literatur, pengamatan lapangan, metode pembahasan, metode analisis data dan metode perumusan konsep perancangan.

1. Studi Literatur

   Mempelajari literatur tentang pusat-pusat perbelanjaan.

   a. Buku-buku yang mendukung tinjauan mengenai pusat-pusat perbelanjaan.
   b. Buku-buku yang mendukung tinjauan pembangunan jangka panjang kota Kudus.
   c. Karya ilmiah (konsep/skripsi) yang telah ada sebelumnya, baik yang ada di UNS maupun di luar UNS.
2. Wawancara

   Meliputi wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan objek pengamatan.
3. Metode Pengumpulan Data :

   Observasi meliputi :

Survey :

a. Survey existing site.
b. Survey mengenai perkembangan perdagangan terutama perbelanjaan-perbelanjaan di Kudus.
c. Survey ke tempat-tempat pusat-pusat perbelanjaan yang bercitra budaya lokal.

4. Pengamatan Lapangan
   a. Mengumpulkan data yang diperlukan dengan cara survey dan observasi terhadap beberapa objek yang berkaitan dengan fasilitas yang direncanakan.
   b. Mengadakan pengamatan visual atas perkembangan pusat-pusat perbelanjaan di Kudus.
5. Metode Analisis Data

   Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Data dan informasi yang diperoleh diolah untuk dapat memperoleh kesimpulan dan mempermudah proses pembahasan. Proses analisis dan desain dilakukan secara bersamaan, antara kedua proses ini berjalan saling melengkapi, bertujuan untuk mempermudah dan mempercepat proses perencanaan dan perancangan.
6. Metode Perumusan Konsep Perancangan

   Hasil dari analisis tersebut menjadi dasar dalam perumusan selanjutnya untuk mendapatkan suatu konsep perencanaan dan perancangan Kudus Shopping Center dengan pendekatan regionalisme yang pada akhirnya akan diterjemahkan dalam suatu bentuk desain arsitektur.

G SISTEMATIKA PENULISAN

Garis besar urutan penulisan dapat dikemukakan sebagai berikut :

BAB I

Menjabarkan tentang pengertian judul, latar belakang, permasalahan dan persoalan, tujuan dan sasaran, lingkup dan batasan pembahasan, metodologi serta sistematika penulisan.

BAB II

Tinjauan teori yang meliputi studi observasi, teori arsitektur regionalisme (pengertian, sejarah dan perkembangannya, konsep, serta tokoh dan karyanya).

BAB III

Tinjauan mengenai kondisi dan potensi Kabupaten Kudus secara umum, kondisi dan potensi Kabupaten Kudus yang berkaitan dengan perdagangan

BAB IV

Menjabarkan tentang visi-misi hingga pendekatan desain Kudus Shopping Center yang direncanakan.

BAB V

Menjabarkan analisa perencanaan dan perancangan Kudus Shopping Center, mencakup analisa makro dan analisa mikro Kudus Shopping Center yang direncanakan.

BAB VI

Mengungkapkan konsep perencanaan dan perancangan yang merupakan hasil akhir dari proses analisa untuk kemudian ditransformasikan dalam wujud desain fisik bangunan.

BAB II
TINJAUAN TEORI

A PENGENALAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah sebagai suatu kelompok perbelanjaan (pertokoan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggungjawab kepada pusat perbelanjaan tersebut. (Nadine Bednington 1982)

Pusat perbelanjaan juga dapat didefinisikan sebagai penyewa utama (anchor tenant) , luas kotor area yang disewakan (Gross Leaseable Area) dan wilayah bisnis.(Levy dan Weitz 2004)

Pusat perbelanjaan adalah sekelompok bangunan komersial dengan arsitektur terpadu yang dibangun pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai sebuah unit operasional (Kowinki, 1985). Istilah “terpadu, serta direncanakan, dimiliki, dan dikelola sebagai sebuah unit operasional” merujuk pada cara yang dilakukan manajemen pusat perbelanjaan untuk mengendalikan lingkungan mereka dalam upaya menciptakan dunia yang mereka khayalkan untuk para pengunjung di lingkungan pusat perbelanjaan.

Menurut International Council Of Shopping Center (ICSC) organisasi paling besar dan berpengaruh untuk pusat perbelanjaan dunia, definisi pusat perbelanjaan adalah sekelompok usaha ritel dan usaha komersial lannya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai satu property tunggal.

2. Landasan Hukum Pembangunan Pusat Perbelanjaan :

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern :

a. BAB II, Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Bagian Kedua : Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Pasal 3 :

(1) Lokasi pendirian Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, termasuk Peraturan Zonasinya.

(2) Batasan luas lantai penjualan Toko Modern adalah sebagai berikut:

a. Minimarket, kurang dari 400 m2 (empat ratus a. Minimarkets, less than 400 m2 (four hundredmeter per segi); meters square)

b. Supermarket, 400 m2 (empat ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m2 (lima ribu meter per segi)

c. Hypermarket, diatas 5.000 m2 (lima ribu meter per segi)

d. Department Store, diatas 400 m2 (empat ratus meter persegi);

e. Perkulakan, diatas 5.000 m2 (lima ribu meter per segi).

(3) Sistem penjualan dan jenis barang dagangan Toko Modern adalah sebagai berikut:

a. Minimarket, Supermarket dan Hypermarket menjual secara eceran barang konsumsi terutama produk makanan dan produk rumah tangga lainnya;

b. Department Store menjual secara eceran barang konsumsi utamanya produk sandang dan perlengkapannya dengan penataan barang berdasarkan jenis kelamin dan/atau tingkat usia konsumen; dan

c. Perkulakan menjual secara grosir barang konsumsi

b. BAB II, Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Bagian Kedua : Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Pasal 4 :

(1) Pendirian Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib:

a. Memperhitungkan kondisi sosial ekonomimasyarakat keberadaan Pasar Tradisional, Usaha Kecil dan Usaha Menengah yang ada di wilayah yang bersangkutan;

b. Memperhatikan jarak antara Hypermarket dengan Pasar Tradisional yang telah ada sebelumnya

c. Menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parker 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m2 (enam puluh meter persegi) luas lantai penjualan Pusat Perbelanjaan dan/atau Toko Modern; dan

d. Menyediakan fasilitas yang menjamin Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern yang bersih, sehat (hygienis), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.

(2) Penyediaan areal parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan berdasarkan kerjasama antara pengelola Pusat Perbelanjaan dan/atau Toko Modern dengan pihak lain.

(3) Pedoman mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b diatur lebih lanjut oleh Menteri.

c. BAB II, Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Bagian Kedua : Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Pasal 5 :

(1) Perkulakan hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor primer atau arteri sekunder.

(2) Hypermarket dan Pusat Perbelanjaan :

a. Hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor;

b. Tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/perkotaan.

(3) Supermarket dan Department Store :

a. Tidak boleh berlokasi pada sistem jaringan jalan lingkungan; dan

b. Tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lingkungan di dalam kota/perkotaan.

(4) Minimarket boleh berlokasi pada setiap system jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lingkungan pada kawasan pelayanan lingkungan (perumahan) di dalam kota/perkotaan.

(5) Pasar Tradisional boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lokal atau jalan lingkungan pada kawasan pelayanan bagian kota/kabupaten atau lokal atau lingkungan (perumahan) di dalam kota/kabupaten.

(6) Jalan arteri adalah merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.

(7) Jalan kolektor adalah merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.

(8) Jalan lokal adalah merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan cirri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

(9) Jalan lingkungan adalah merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah. low on average.

(10) Sistem jaringan jalan primer adalah merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan

menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan.

(11) Sistem jaringan jalan sekunder adalah merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan.

d. BAB II, Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Bagian Kedua : Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Pasal 6 :

Pusat Perbelanjaan wajib menyediakan tempat usaha untuk usaha kecil dengan harga jual atau biaya sewa yang sesuai dengan kemampuan Usaha Kecil, atau yang dapat dimanfaatkan oleh Usaha Kecil melalui kerjasama lain dalam rangka kemitraan.

e. BAB II, Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Bagian Kedua : Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Pasal 7 :

(1) Jam kerja Hypermarket, Department Store dan Supermarket adalah sebagai berikut:

a. Untuk hari Senin sampai dengan Jumat, pukul 10.00 sampai dengan pukul 22.00 waktu setempat.

b. Untuk hari Sabtu dan Minggu, pukul 10.00 sampai dengan pukul 23.00 waktu setempat.

(2) Untuk hari besar keagamaan, libur nasional atau hari tertentu lainnya, Bupati/Walikota atau Gubernur untuk Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat menetapkan jam kerja melampaui pukul 22.00 waktu setempat.

f. BAB IV, Perizinan

Pasal 12 :

(1) Untuk melakukan usaha Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, wajib memiliki:

a. Izin Usaha Pengelolaan Pasar Tradisional (IUP2T) untuk Pasar Tradisional.

b. Izin Usaha Pusat Perbelanjaan (IUPP) untuk Pertokoan, Mall, Plasa dan Pusat Perdagangan.

c. Izin Usaha Toko Modern (IUTM) untuk Minimarket, Supermarket, Department Store, Hypermarket dan Perkulakan.

(2) IUTM untuk Minimarket diutamakan bagi pelaku Usaha Kecil dan Usaha Menengah setempat.

(3) Izin melakukan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati/Walikota dan Gubernur untuk Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

g. BAB IV, Perizinan

Pasal 13 :

Permintaan IUP2T, IUPP dan IUTM dilengkapi dengan:

a. Studi kelayakan termasuk analisis mengenai dampak , terutama aspek sosial budaya dan dampaknya bagi pelaku perdagangan eceran setempat.

b. Rencana kemitraan dengan Usaha Kecil.

B. Perkembangan Pusat Perbelanjaan

Kegiatan berbelanja merupakan aktifitas manusia sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan hamper setiap manusia dalam masyarakat .

Di pasar tradisional, kegiatan yang dilakukan hanya sekedar transaksi jual-beli barang saja, namun tidak memperhatikan kenyamanan dan keamanan pengunjung sehingga kegiatan berbelanja di pasar-pasar tradisional membuat pengunjung merasa jenuh dan bosan.

Sejalan dengan kemajuan di bidang Teknologi, maka pusat perbelanjaan juga memiliki perkembangan. Dari sini pengertian berbelanja tidak hanya terbatas pada transaksi jual-beli antara konsumen dan produsen namun kearah rekreasi.

C. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

1. Menurut Jenis Fisik

Menurut jenis fisik bangunan, Toko dibedakan menjadi :

a. *Shopping Mall* : Jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada diantara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan. Karena bentuk arsitekturnya yang melebar, biasanya mall memiliki tinggi tiga lantai. Di dalam sebuah mall, penyewa besar (anchor tenant) lebih dari satu (banyak) seperti pusat perbelanjaan lain seperti took serba ada untuk masuk di dalamnya.

b. *Plaza Shopping atau Town Square* adalah pusat perbelanjaan yang secara arsitektur bangunan dirancang tinggi, memiliki lebih dari tiga lantai. Sebuah plaza umumnya dibangun dengan pilihan lokasi pusat kota, karena itulah bangunannya mengutamakan banyak lantai (tinggi), dengan tujuan untuk menghemat tempat. Di dalam sebuah plaza, penyewa besar atau anchor tenant terbatas dalam jumlah, paling banyak dua. Plaza umumnya memiliki atrium di lantai bawah.

c. *Shopping Street* : Toko-toko yang berderet di sepanjang kedua sisi jalan.

d. *Shopping Center* : Kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual.

e. *Shopping Precinct* : Kompleks perokoan dimana bagian depan stand-stand (toko) menghadap ke ruang terbuka yang bebas kendaraan.

f. *Department Store* : Merupakan toko yang sangat besar, terdiri dari beberapa lantai, menjual macam-macam barang.

g. *Supermarket* : Toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan " *self service* "

h. *Super Store* : Toko satu lantai yang menjual barang-barang kebutuhan sandang dengan sistem " *self service* "

i. *Retail Shop* : Toko eceran yang menjual bermacam-macam jenis barang.

j. *Whole Sale* : Toko yang menjual berbagai macam barang secara grosir.

2. Menurut Variasi Barang yang Dijual

a. *Specialty Shop* : Toko yang menjual barang sejenis seperti sepatu, pakaian dan sebagainya.

b. *Variety Shop* : Toko yang menjual bermacam-macam barang dengan skala kecil (Beddington, 1982:113).

3. Menurut Lokasi dan Kemampuan Pelayanan

a. *Neighbourhood Shopping Center* : terdiri dari sebaris toko atau lebih yang parallel dengan jalan raya, juga dengan pusat pelayanan sehari-hari bagi penduduk suatu lingkungan yang berjumlah 300 – 30.000 penduduk. Pusat perbelanjaan ini, penyewa utamanya supermarket

b. *Community Shopping Center* : terdiri dari satu atau beberapa baris toko yang lebih besar dan neighbourhood, dengan jangkauan pelayanan meliputi 30.000 penduduk sam[pai 200.000 penduduk. Barang yang diperdagangkan pada umumnya kebutuhan sekunder. Pusat perbelanjaan ini penyewa utamanya junior department store yang memberi harga obral serta specialty goods, seperti : sepatu, pakaian, dan sebagainya.

c. *Regional Shopping Center* : " Pusat perbelanjaan " dengan penyewa utama satu atau lebih *department store yang lengkap*

dengan 50 sampai 100 toko dan fasilitas lainnya dengan jangkauan pelayanan 200.000 - 1.000.000 penduduk.

4. Menurut Fungsi Kegiatan

a. *Murni* : Pusat perbelanjaan yang tidak hanya sebagai tempat belanja tetapi juga suatu *community center.*

b. *Multifungsi* : Merupakan fungsi sama dengan pusat perbelanjaan murni, tidak hanya kegiatan berbelanja dan rekreasi, tetapi juga memiliki kegiatan perkantoran atau apartemen.

5. Dilihat dari jenis barang yang dijual (*Design for Shopping Centers, Nadine Beddington*).

a. Demand (permintaan), yaitu yang menjual kebutuhan sehari-hari yang juga merupakan kebutuhan pokok.

b. Semi Demand (setengah permintaan), yaitu yang menjual barang-barang untuk kebutuhan tertentu dalam kehidupan sehari-hari.

c. Impuls (barang yang menarik), yaitu yang menjual barang-barang mewah yang menggerakkan hati konsumen pada waktu tertentu untuk membelinya.

d. Drugery, yaitu yang menjual barang-barang higienis seperti sabun, parfum dan lain-lain.

6. Menurut Sistem Sirkulasi

Secara umum dapat dikelompokkan pola sirkulasi sebagai berikut :

a. Linier : Jalan yang lurus dapat menjadi unsur pengorganisir utama deretan ruang. Jalan dapat berbentuk lengkung atau berbelok arah, memotong jalan lain, bercabang-cabang, atau membentuk putaran (loop).

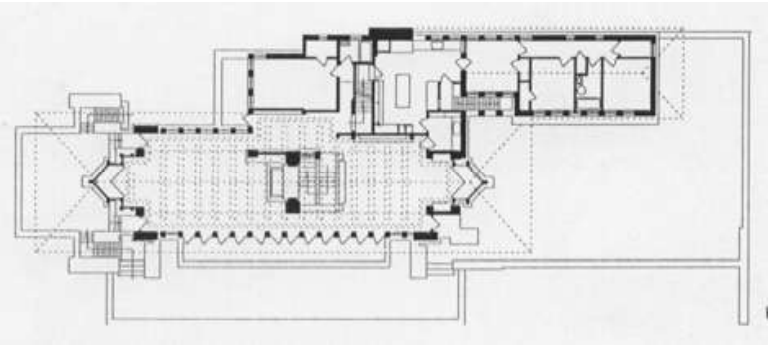
b. Radial : Konfigurasi radial memiliki jalan-jalan lurus yang berkembang dari sebuah pusat bersama.

c. Spiral : Suatu jalan tunggal menerus yang berasal dan titik pusat, mengelilingi pusatnya dengan jarak yang berubah.

d. Grid : Konfigurasi grid terdiri dari dua pasang jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan ruang segiempat.
e. Jaringan : Konfigurasi yang terdiri dari jalan-jalan yang menghubungkan titik-titik tertentu dalam ruang.

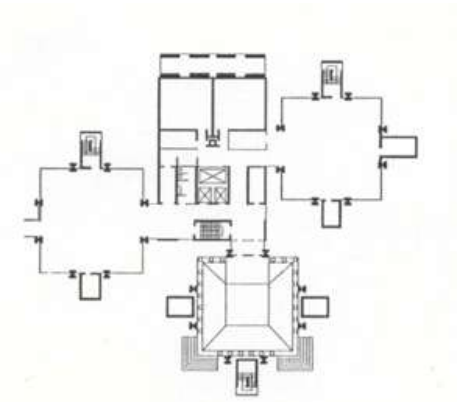
Pada Kenyataanya sebuah bangunan umumnya membuat kombinasi dari pola-pola diatas. Hal terpenting dalam setiap pola adalah pusat kegiatan, jalan masuk ke ruangan, serta tempat untuk sirkulasi vertikal. Untuk menghindari timbulnya orientasi yang membingungkan, suatu susunan hirarkis diantara jalur-jalur dan titik bangunan dapat dibangun dengan membedakan skala, bentuk, panjang, serta penempatannya.

a. Contoh Pola Sirkulasi Linier :



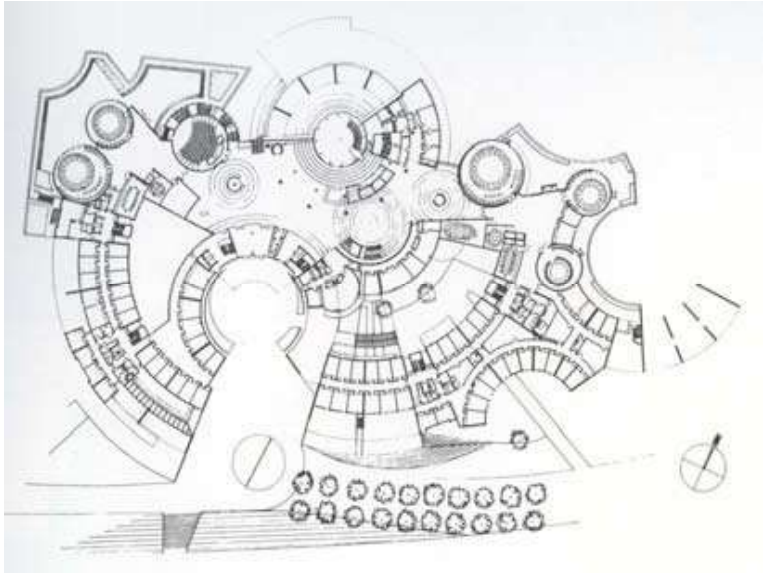
Gb 2.1 Contoh Pola Sirkulasi Linier

b. Contoh Pola Sirkulasi Radial :



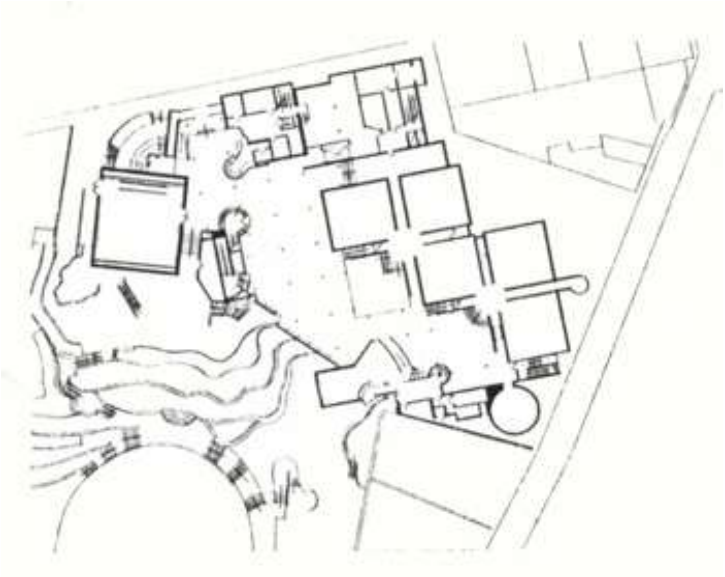
Gb 2.2 Contoh Pola Sirkulasi Radial

c. Contoh Pola Sirkulasi Spiral :



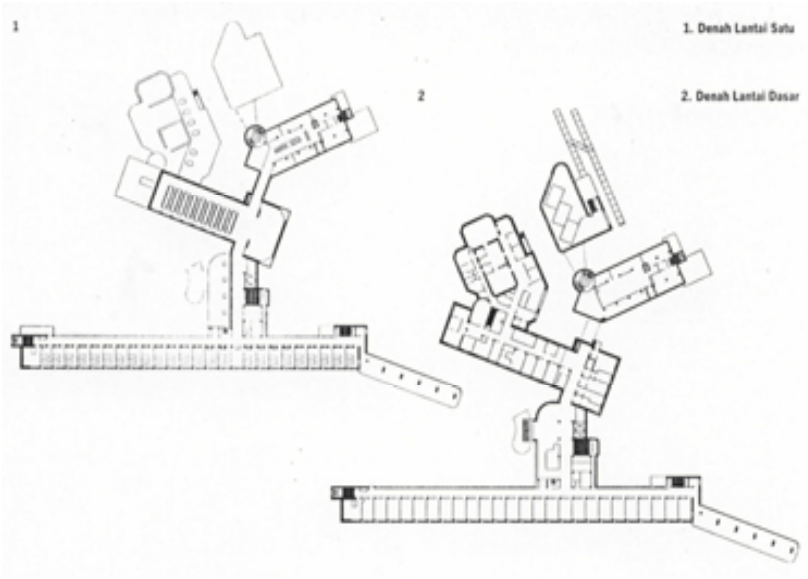
Gb 2.3 Contoh Pola Sirkulasi Spiral

d. Contoh Pola Sirkulasi Grid :



Gb 2.4 Contoh Pola Sirkulasi grid

e. Contoh Pola Sirkulasi Jaringan :



Gb 2.5 Contoh Pola Sirkulasi jaringan

7. Klasifikasi Berdasarkan Kepemilikan

1. Unit ruang usaha dengan hak milik bersusun *(strata title lot)*
   Merujuk pada pusat perbelanjaan dengan unit-unit toko yang dimiliki oleh banyak individu dan setiap pemilik unit individu bebas memperlakukan unit property miliknya sesuai keinginan. Pemilik unit dapat membuka toko retail, kantor korporasi kecil atau menyewakan propertinya karena setiap pemilik unit membuat keputusan sendiri berdasarkan kepentingan pribadi mereka.
2. Manajemen kepemilikan tunggal *(single ownership management)* di mana suatu tim professional di suatu pusat perbelanjaan dilibatkan untuk memaksimalkan hasil investasi dari satu property. Manajemen pusat perbelanjaan bertugas merencanakan, menetapkan nama, memasarkan serta mengelola property tersebut.

D PERILAKU KONSUMEN

Pemasaran yang berorientasi pada konsumen akan selalu mempelajari dan mencermati perilaku konsumen, karena keberhasilan pemasaran sangat ditentukan oleh kemampuan perusahaan menyelami persepsi para konsumen. Menurut Engel, Blackwell dan Miniard, perilaku konsumen didefinisikan sebagai "tindakan" yang langsung terlibat dalam mendapatkan, mengkonsumsi dan menghabiskan produk jasa, termasuk proses kebutuhan yang mendahului dan menyusuli tindakan tersebut.

Schiffman dan Kanuk menjelaskan tentang *"Consumer behavior can be defined as the behavior that consumers display in searching for, purchasing, using, evaluating, and disposing of products and services that they expect will satisfy their needs"*. Maksudnya perilaku konsumen adalah perilaku dalam mencari, membeli, menggunakan, mengeveluasi dan menyatakan produk dan jasa yang konsumen harapkan untuk memuaskan kebutuhan. Berdasarkan dua pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa perilaku konsumen adalah sebagai perilaku yang terlibat dalam hal perencanaan, pembelian, pemakaian, dan menentukan produk dan jasa yang konsumen harapkan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen tersebut. Kebutuhan dan keinginan konsumen adalah mutlak harus dipenuhi oleh setiap persahaan bila ingin berhasil atau mempertahankan pangsa pasarnya. Hak ini dikarenakan "*Customer buy goods and services to meet specific needs"* (Lovelock & Wright).

E. UNSUR-UNSUR PENTING DALAM PUSAT PERBELANJAAN

Menurut Nadine Beddington *(Design for Shopping Center*, 1982*),* yang dikemukakan juga oleh Dyonisius Beti, Direktur PT. Artha Buana Sakti dalam seminarnya tentang Typologi Bangunan Komersial Pusat Perbelanjaan yang diadakan pada 23 September 1993, ada tiga unsure penting dalam menentukan kualitas dari pusat perbelanjaan, yaitu :

1. Hardware

Hardware mempunyai peranan yang penting untuk menarik minat konsumen agar datang ke suatu shopping center dan melakukan pembelian. *Hardware* merupakan keadaan fisik atau keadaan suatu shopping center dilihat dari lokasi dan kondisi fasik lingkungan, serta arsitektur suatu shopping center sehingga mudah dijangkau dan menarik untuk dikunjungi.

a. Lokasi dan Jalan

Lokasi mencerminkan fungsi kemudahan akses dan kedekatan jarak dengan sarana fasilitas. Dalam menentukan lokasi suatu pusat perbelanjaan ada beberapa factor yang perlu dipertimbangkan, yaitu ukuran dari area perdagangan, populasi, jumlah kekuatan pembeli, jumlah potensial dan situasi perdagangan. Jenis-jenis populasi dan jalan dapat dilihat dari :

1. Letak yang strategis

   Pemilihan pusat perbelanjaan yang baik adalah pemilihan letaknya yang strategis, di mana letak tersebut akan mempengaruhi tingkat keramaian pengunjung dan tentunya akan mempengaruhi tingkat sewa yang diinginkan. Letak yang strategis adalah letak yang memiliki akses jalan yang memadai serta tersedianya transportasi yang mudah dan cukup memadai.

2. Kualitas lingkungan sekelilingnya

   Lingkungan adalah suatu area yang mengelilingi atau berada di sekitar pusat perbelanjaan tersebut. Lingkungan biasanya selalu dikaitkan dengan tata ruang atau kondisi dari penduduk di sekitar pusat perbelanjaan tersebut.

3. Jarak dengan pusat bisnis, perkantoran, rekreasi dan transportasi

   Jarak adalah satuan ukur yang memisahkan antara lokasi yang satu dengan yang lain, di mana jarak memiliki pengaruh yang besar dalam menarik calon *tenant* ke shopping center yang bersangkutan. Tingkat keramaian dari suatu shopping center memiliki beberapa aspek pendukung, semakin dekat dengan pusat bisnis, maka tingkat hunian

tenant akan semakin tinggi, terlebih jika didukung oleh akses transportasi yang mudah dan berada di sekitar pemukiman yang padat.

4. Alternative kemudahan jalan dalam pencapaian, lalu lintas yang tidak macet

   Kemudahan dalam mencapaian suatu shopping center menjadi andalan dari pengelola shopping center dalam menarik pengunjung, sebab jika suatu shopping center susah dicapai, maka secara otomatis masyarakat enggan mengunjungi shopping center tersebut.

5. Kemudahan kendaraan umum

   Kendaraan umum bagi shopping center memiliki dilemma tersendiri, karena selain dapat membantu dari tingkat keramaian pengujung, dapat juga sebagai penyebab dari keruwetan akses jalan menuju shopping center, ditambah lagi dengan adanya kendaraan umum akan menurunkan citra dari shopping center tersebut.

b. Arsitektur

Arsitektur menjadi poin yang membedakan satu toko dengan toko yang lainnya.

c. Eksterior desain

Eksterior selalu dikaitkan dengan seni dan keindahan, dimana eksterior adalah citra awal dari pengunjung ataupun penyewa dalam beraktivitas di sebuah shopping center. Eksterior memiliki peran yang sangat penting untuk menimbulkan kesan nyaman baik untuk penyewa atau pengunjung dalam beraktivitas.

d. Keserasian desain interior gedung

Interior dari sebuah shopping center berperan penting untuk menarik minat penyewa dan pengunjung, keserasian dan keindahan adalah hal yang mutlak dan tidak bisa dipisahkan, karena kenyamanan dari sebuah shopping center yang kasat mata salah satunya adalah desain dari interior tersebut dan dapat pula menjadi symbol dari shopping center tersebut.

e. Tata letak atau layout toko

Layout toko juga mempangaruhi minat pengunjung. Layout yang tertata rapih dapat menarik minat pengunjung dalam mengadakan suatu transaksi, sebaliknya, layout yang tidak tertata membuat orang enggan melakukan suatu aktivitas.

2. Software

Merupakan manfaat atau kepuasan yang ditawarkan pada penjualan suatu shopping center. Factor yang mempengaruhi jenis *software* yang ditawarkan meliputi :

a. Fasilitas penunjang kenyamanan dan kemudahan pengunjung

Menurut Lynda dan Tong (2005), fasilitas penunjang kenyamanan dan kemudahan pengunjung adalah fasilitas yang ditawarkan pusat perbelanjaan untuk mendukung suasana yang nyaman dam mudah bagi pengunjung.

1. Kapasitas parkir

Adalah kemampuan suatu lokasi parkir shopping center untuk menampung kendaraan penyewa ataupun pengunjung shopping center. Daya tampung menjadi pertimbangan utama dari pengelola untuk memberikan fasilitas yang memadai dengan tingkat keamanan yang tinggi.

2. Pendingin ruangan (AC)

Pendingin ruangan atau AC adalah syarat mutlak bagi pengelola shopping center karena berhubungan dengan kenyamanan termal pengguna shopping center tersebut.

3. Listrik dan generator

Adalah fasilitas utama yang harus dimiliki, tingkat kestabilan tegangan dan kemampuan supply listrik menjadikan nilai plus untuk penyewa karena akan memberikan rasa aman dari bahaya kebakaran yang diakibatkan oleh korsleting listrik.

4. Lift dan eskalator

Eskalator lebih efisien daripada elevator untuk memudahkan pergerakan pengunjung dalam jumlah besar secara teratur. Dari escalator pengunjung dapat melihat lebih banyak toko di pusat perbelanjaan dibandingkan mereka yang menggunakan elevator.

5. Toilet

Penampilan toilet seharusnya harus disesuaikan dengan tema pusat perbelanjaan, sasaran penunjung dan kemudahan pemeliharaan.

6. Bank dan ATM

Bank diperlukan sebagai tempat atau sarana dari lalu lintas uang yang ada, dan keberadaan bank sangat memudahkan bagi pengunjung yang akan mengambil uang melalui ATM atau bagi penyewa yang akan menyimpan uang hasil usaha dan memudahkan dalam segala hal terutama sisi keamanan. Dewasa ini banyak pengunjung yang tidak menyukai membawa uang kontan dikarenakan factor keamanan yang semakin tidak menentu dan tentunya alternative lain adalah dengan menggunakan ATM sebagai alat untuk bertransaksi.

b. Fasilitas penunjang keramaian pengunjung

Dalam hal ini fasilitas penunjang keramaian pengunjung misalnya kelengkapan bauran penyewa *(tenant mix)*, seperti toko retail kecil yang menjual aneka variasi produk busana, toko kosmetik, toko perhiasan, maupun toko-toko retail kecil lainnya yang letaknya di sekitar penyewa utama. Yang mana rencana keseimbangan bauran jenis usaha atau tenant dari pusat perbelanjaan menetapkan jenis usaha retail yang dimasukkan oleh manajemen ke dalam property kelolaan mereka, serta menentukan bagaimana berbagai jenis usaha retail yang berbeda harus ditempatkan dalam tata letak yang memudahkan pembelanja, dengan tujuan menciptakan efek sinergi dan menyediakan pengalaman berbelanja yang lebih baik bagi pengunjung.

c. Kekuatan daya tarik penyewa utama *(anchor tenant)*

Penyewa utama adalah salah satu perusahaan retail besar dan kuat dengan nama terkenal dan memiliki keahlian yang memadai dan menawarkan beraneka macan produk, sehingga mampu menarik pembelanja dalam jumlah besar ke lkasi usaha mereka. Tujuan dari adanya *anchor tenant* untuk menarik pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya. Penempatan penyewa utama di pusat perbelanjaan mempengaruhi sirkulasi pengunjung, serta membantu menarik pengunjung ke toko-toko spesialis dan restoran. Selain itu dengan adanya *anchor tenant* dapat mendongkrak reputasi dari pusat perbelanjaan tersebut, sehingga dapat meningkatkan tingkat keyakinan peretail kecil lainnya untuk menyewa ruang di pusat perbelanjaan tersebut. Umumnya penyewa utama adalah :

a. Department Store

Pertokoan yang kompleks dan menyediakan bermacam-macam kebutuhan dengan system “full service”, termasuk restoran. Luas area penjualan antara 10.000 - 20.000 m².]

b. Supermarket

Toko yang menjual makanan dan “convenience goods” dengan pelayanan “self selection”. Luas area antara 1.000 – 2.000 m² dengan luas area penjualan minimum 400 m².

c. Hypermarket

Toko yang dikelola oleh suatu perusahaan yang menghasilkan barang kebutuhan sandang dan pangan denga harga murah.

d. Super store

Toko yang menjual barang kebutuhan sandang dengan luas are minimum 2.500 m².

3. Brainware

Merupakan salah satu sarana yang mendukung keberhasilan suatu toko dalam menghadapi persaingan, karena *brainware* berfungsi untuk membujuk

dan memberitahu konsumen supaya membeli barang yang ditawarkan. Pengelola suatu shopping center harus berusaha menggunakan *brainware* yang mendukung dan memperkuat posisi image badan usaha. *Brainware* meliputi :

1. Manajemen pengelola gedung, seperti misi manajemen dan budaya perusahaan, manajemen property dan maintenance, pelayanan dan keahlian staff, pengalaman, hubungan dengan penyewa.

2. Mutu penunjang kenyamanan pengunjung seperti keamanan, kebersihan, parkir yang terorgansir dengan baik.

3. Promosi dan publikasi seperti program, promosi gedung, iklan, publikasi, kualitas kegiatan pameran dan acara besar.

F. TINJAUAN BEBERAPA PUSAT PERBELANJAAN

1. Pasar Beringharjo Yogyakarta

Gambar 2.6 Pasar Beringharjo

Pasar Beringharjo terletak di Yogyakarta dan telah menjadi pusat kegiatan ekonomi selama ratusan tahun. Pasar yang berkonstruksi beton bertulang dalam bentuk dan wujud yang akrab dengan arsitektur tropis ini juga merupakan pasar tertua yang keberadaanya mempunyai nilai historis dan filosofis yang tidak dapat dipisahkan dengan kraton Yogyakarta. Pasar Beringharjo merupakan salah satu pilar 'Catur Tunggal' (terdiri dari Kraton, Alun-Alun Utara, Kraton, dan Pasar Beringharjo) yang melambangkan fungsi ekonomi. Pasar Beringharjo didirikan pertama kalinya oleh Sri Sultan Hamengkubuwono I.

Pasar Beringharjo saat ini mengalami renovasi. Pada awalnya bangunan tersebut banyak menggunakan langgam arsitektur Belanda Kolonial, namun untuk memenuhi kebutuhan para pedagang dan pembeli yang semakin bertambah sehingga terjadi renovasi. Renovasi yang dilakukan, tidak merubah langgam arsitektur Belanda Kolonial namun memadukannya dengan langgam arsitektur tradisional Jawa. Walaupun menggunakan langgam tradisional, namun penggunaan material struktur dan sistem utilitas, menggunakan teknologi modern. Di dalam pasar, telah memakai sistem eskalator. Terdapat ornamen-ornamen kaca. Juga pada rangka frame menggunakan perpaduan kaca dan rangka baja.

Gambar 2.7 Skylight Pasar Beringharjo

Pasar Beringharjo memiliki Masjid Muttaqin yang menjadi bagian tak terpisahkan dengan pasar dan kegiatan masyarakatnya. Masyarakat muslim yang melakukan aktivitas di pasar menjadikan Masjid Muttaqin sebagai tempat kembali menghadap Sang Khaliq.

Gambar 2.8 Jembatan Pasar Beringharjo

2. Pasar Gede

Gambar 2.9 Pasar Gede Solo

Dahulu Kala**,** Pasar Gedhe merupakan sebuah pasar kecil yang didirikan di area seluas 10.421 hektar, berlokasi di persimpangan jalan dari kantor gubernur yang sekarang bernama Balai Kota Surakarta. Bangunan ini di desain oleh arsitek belanda bernama Ir. Thomas Karsten yang selesai pembangunannya pada tahun 1930 dan diberi nama Pasar Gede Hardjanagara. Diberi nama pasar gedhe karena terdiri dari atap yang besar. Seiring perkembangan waktu, pasar ini menjadi pasar terbesar dan termegah di Surakarta.

Pasar gedhe terdiri dari dua bangunan yang terpisah. Masing masing terdiri dari dua lantai. Pintu gerbang di bangunan utama terlihat seperti atap singgasana yang kemudian diberi nama pasar gedhe. Arsitektur Pasar Gede merupakan perpaduan antara gaya Belanda dan gaya Jawa. Pada tahun 1947,

Pasar Gede mengalami kerusakan karena serangan Belanda. Lalu Pemerintah Republik Indonesia yang kemudian mengambil alih wilayah Surakarta dan Daerah Istimewa Surakarta kemudian merenovasi kembali pada tahun 1949. Namun perbaikan atap selesai pada tahun 1981. Pemerintah indonesia mengganti atap yang lama dengan atap dari kayu. Bangunan kedua dari Pasar Gede, digunakan untuk kantor DPU yang sekarang digunakan sebagai pasar buah.

Pasar Gede terletak di seberang Balaikota Surakarta pada jalan Jendral Sudirman dan Jalan Pasar Gede di perkampungan warga keturunan Tionghoa atau Pecinan yang bernama Balong dan terletak di Kelurahan Sudiroprajan. Para pedagang yang berjualan di Pasar Gede banyak yang keturunan Tionghoa pula. Budayawan Jawa ternama dari Surakarta Go Tik Swan yang seorang keturunan Tionghoa, ketika diangkat menjadi bangsawan oleh mendiang Raja Kasunanan Surakarta, Ingkang Sinuhun Pakubuwana XII mendapat gelar K.R.T. (Kangjeng Raden Tumenggung) Hardjonagoro karena kakeknya adalah kepala Pasar Gedhé Hardjonagoro.

Selain pernah terkena serangan Belanda pada tahun 1947, Pasar Gede tidak luput pula terkena serangan amuk massa yang tidak bertanggung jawab. Meski luput serangan pada Peristiwa Mei 1998, pada bulan Oktober 1999

dengan tidak dipilihnya Megawati Soekarnoputri sebagai Presiden Indonesia meski mendapat suara terbanyak, Pasar Gede dibakar oleh amuk massa. Namun usaha renovasi dengan mempertahankan arsitektur asli bisa berjalan dengan cepat dan dua tahun kemudian pada penghujung tahun 2001, pasar yang diperbaiki bisa digunakan kembali. Bahkan pasar yang baru tergolong canggih karena ikut pula memperhatikan keperluan para penyandang cacat dengan dibangunnya prasarana khusus bagi pengguna kursi roda.

3. Plaza Singosaren Surakarta

Gambar 2.10 Plaza Singosaren Solo

Plaza Singosaren terletak di sebelah timur Keraton Surakarta. Bangunan ini sempat mengalami kebakaran di era reformasi sehingga dilakukan renovasi. Langgam arsitektur tradisional Jawanya dipertahankan sesuai bentuk semula dengan sedikit peremajaan. Plaza singosaren tadinya adalah sebuah pasar yang mengalami modernisasi yang kemudian secara perlahan berubah dari sebuah pasar tradisonal menjadi sebuah plaza.

Plaza singosaren tadinya adalah sebuah pasar yang mengalami modernisasi yang kemudian secara perlahan berubah dari sebuah pasar tradisonal menjadi sebuah plaza. Pada lantai satu dari plaza singosaren banyak counter selular yang menjual handphone baik baru maupun bekas, toko mas, makanan-makanan cepat saji (KFC dan Mc Donald), accesories dan konter pakaian-pakaian, dan beberapa toko yang menjual peralatan elektronik, serta masih juga tersisa beberapa bagian dari plaza singosaren ini berupa pasar

tradisional yang menjual jajanan tradisional seperti intip, brem dan manisan buah-buahan. Selain itu juga terdapat Supermarket Matahari. bagian depan dari plaza singosaren lantai satu ini juga sering ada pameran kendaraan bermotor.

Dilantai dua menjual pakaian anak dan dewasa, sandal, sepatu, tas, alat-alat kecantikan dan berbagai accesories. Sedangkan di lantai tiga juga banyak kita jumpai selluler, alat-alat rumah tangga, gerai makanan, timezone dan menjual mainan anak-anak, serta juga terdapat bioskop. Lantai empat dipakai untuk parkir kendaraan roda empat dan roda dua. Jalanan di sekitar Plaza Singosaren ini biasanya selalu macet terlebih lagi di hari sabtu, baik siang maupun malam selalu macet. Karena daerahnya adalah pusat perbelanjaan kota Solo. Disepajang jalan Singosaren terdapat banyak toko-toko seperti toko sepatu dan tas, Mc Donald,Monsa,Ginza dan lain lain Sebagai sebuah sental bisnis dikota solo plaza singosaren miliki nilai yang sangat berarti.

4. Pasar Kliwon Kudus

Gambar 2.11 Pasar Kliwon Kudus

Pasar Kliwon Kudus berlokasi di desa Mlatilor terdiri dari 509 kios dan 1746 los merupakan sentral konveksi home indutri baik dari Kudus sendiri maupun kawasan. Kabupaten sekitarnya, pasar tersebut bersifat eceran bahkan yang bersifat grosiran. Kudus sendiri terkenal dengan bordirnya baik tingkat Jawa Tengah bahkan berskala Nasional, namun pasar kliwon sebagai ajang dari

pemasaran batik Pekalongan dan Surakarta. Arsitektur Bangunan mengarah ke perpaduan arsitektur Jawa dan Modern.

G. Arsitektur Regionalisme

1. Lahirnya Arsitektur Regionalisme

Bermula dari munculnya Arsitektur Modern yang berusaha meninggalkan masa lampaunya, meninggalkan ciri serta sifat-sifatnya. Pada periode berikutnya mulai timbul usaha untuk mempertautkan antara yang lama dan yang baru akibat adanya krisis identitas pada arsitektur. Aliran-aliran tersebut antara lain adalah tradisionalisme, regionalisme dan post-modernisme.

Regionalisme berkembang sekitar tahun 1960 (Jenks, 1977). Sebagai salah satu perkebangan Arsitektur Modern yang mempunyai perhatian besar pada ciri kedaerahan, aliran ini tumbuh terutama di negara-negara berkembang. Ciri kedaerahan yang dimaksud, berkaitan erat dengan budaya setempat, iklim, dan teknologi pada saatnya (Suha Ozkan, 1985).

Secara prinsip, regionalisme timbul sebagai reaksi terhadap tidak adanya kesinambungan antara yang lama dan yang baru (Curtis, 1985). Regionalisme merupakan peleburan/penyatuan antara yang lama dan yang baru (Curtis, 1985).

Menurut William Curtis, regionalisme diharapkan dapat menghasilkan bangunan yang bersifat abadi, melebur, atau menyatu antara yang lama dan yang baru, antara regional dan universal. Kenzo Tange menjelaskan bahwa Regionalisme selalu melihat ke belakang, tetapi tidak sekedar menggunakan karakteristik regional untuk mendekor tampak bangunan.

2. Pengertian Arsitektur Regionalisme

a) Suatu aliran arsitektur yang selalu melihat ke belakang, tetapi tidak sekedar menggunakan karakteristik regional untuk mendekor tampak bangunan atau hanya menjadi topi tempelan belaka (*Kenzo Tange*).

b) Salah satu perkembangan arsitektur modern yang mempunyai perhatian besar pada ciri kedaerahan, terutama tumbuh di Negara berkembang. (*www.regionalisme architecture.com*).

Dalam perkembangan arsitektur modern, ada suatu bentuk-bentuk yang mengacu pada ”bahasa setempat” dengan mengambil arsitektur-arsitektur yang ada ke dalam bentuk modern yang disebut regionalisme. Dalam arsitektur regionalisme kadang-kadang tidak hanya elemen-elemen fisik yang diterapkan dalam bentuk modern, tetapi juga elemen non-fisik : budaya, pola pikir, kepercayaan/pandangan terhadap ruang tata letak mengacu pada makro kosmos, religi atau kepercayaan yang mengikat dan lain-lain menjadi konsep dan kriteria perancangannya. (*Yulianto Sumalyo, Arsitektur Modern Akhir Abad XIX Dan Abad XX.Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal 451-458*).

3. Jenis dan Taksonomi regionalisme

Suha Ozkan membagi regionalisme menjadi dua bagian yaitu :

a) Abstrak regionalisme adalah menggabungkan unsur-unsur kualitas abstrak bangunan, misalnya massa solod dan void, proporsi, rasa meruang, penggunaan cahaya, dan prinsip-prinsip struktur dalam bentuk yang diolah kembali.

b) Concrete regionalisme adalah semua pendekatan kepada ekspresi daerah/regional dengan mencontoh kehebatanya, bagian-bagianya, atau seluruh bangunan di daerah tersebut.

4. Karakteristik/Ciri-ciriRegionalisme

Adapun ciri-ciri daripada arsitektur regionalisme adalah sebagai berikut :

a) Menggunakan bahan bangunan lokal dengan teknologi modern.
b) Tanggap dalam mengatasi pada kondisi iklim setempat.
c) Mengacu pada tradisi, warisan sejarah serta makna ruang dan tempat.
d) Mencari makna dan substansi cultural, bukan gaya/ style sebagai produk akhir.

kemunculannya juga bukan merupakan ledakan daripada sikap emosional sebagai respon dari ketidak berhasilan dari arsitektur modern dalam memenuhi keinginan masing – masing individu di dunia, akan tetapi lebih pada proses pencerahan dan evaluasi terhadap kesalahan-kesalahan pada masa arsitektur modern.

5. **Maksud dan Tujuan Regionalisme dalam Arsitektur menurut Wiranto**
   Maksud dan tujuan daripada regionalisme dalam arsitektur ini adalah untuk menciptakan arsitektur yang kontekstual yang tanggap terhadap kondisi lokal. Setiap tempat dan ruang tertentu memiliki potensi fisik, sosial, dan ekonomi dan secara kultur memiliki batas-batas arsitektral maupun sejarah. Dengan demikian arsitektur regionalis seperti halnya arsitektur tropis, senantiasa mengacu pada tradisi, warisan sejarah serta makna ruang dan tempat.
6. **Misi Regionalisme dalam Arsitektur**
   Regionalisme dalam ini mempunyai suatu misi yakni mengembalikan benang merah, suatu kesinambungan masa dahulu dengan masa sekarang dan masa sekarang dengan masa yang akan datang melalui kekhasan budaya yang dimiliki serta untuk mengimbangi dari kerusakan budaya akibat dari berbagai macam kekuatan sistem produksi baik rasionalisme, birokrasi, pengembangan skala besar maupun internasional style *(Andy Siswanto,Ir., Msc. M. Arch dan Eko Budiharja, Prof. Ir., Msc., 1997, 130)*
7. **Sasaran Regionalisme dalam Arsitektur**
   Adapun sasaran daripada Arsitektur Regionalis ini adalah Masayarakat, Para Aktor Pembangun Arsitektur dan Perkotaan baik swasta maupun aparat birokrasi pemerintah. Sasaran bagi Masyarakat yang akan membangun Kepada masyarakat di harapkan memiliki sensifitas dalam membangun maupun menilai lingkungan di sekitarnya, yakni dengan :

   a) Penampilan bangunan rumahnya sedikit banyak mencerminkan adanya regionalisme.

b) Memberikan penilaian positif dan mendukung bangunan yang terdapat paham regionalisme
c) Sasaran bagi Arsitek bangunan dan perkotaan
   Sebesar apapun gerakan regionalisme tetap saja, stake holder dalam hal ini pemerintah merupakan penentu kebijakan tertinggi. oleh sebab itulah perlu usaha upaya guna menyamakan persepsi bersama antara aktor pembangun swasta maupun birokrasi pemerintah sehingga tercipkan suatu persamaan gerak dan pacuan dalam memboomingkan gagasan regionalisme ini.
d) Sasaran bagi Tim jati diri Arsitektur
   Tim jati diri merupakan tim yang memiliki kompetensi kerja dan wawasan yang cukup tinggi di harapkan mampu memberikan arahan yang tepat dalam proses gerakan Arsitektur Regionalisme ini.

8. Arah Gerakan Regionalisme

Gerakan Regionalisme secara pragmatis dapat disimpulkan bahwa gerakan ini mengarah pada pemenuhan kepuasan dan ekspresi jati diri yang mengacu pada masa lalu, sekarang dan masa yang akan datang. oleh sebab itu perlu ada definisi yang mengarahkan ini sehingga memiliki batas kebijakan yang dapat dipertanggung jawabkan seperti halnya idealisme yang telah dibangun.

a) Tidak bertentangan dengan konsep pembangunan berkelanjutan Gerakan Regionalisme ini di tujukan selain berbicara pada tataran aspek konseptual yang berhubungan engan aspek budaya setempat, desain bangunan, simbolisasi, ornamen, dsb juga berbicara pada tataran upaya dan strategi guna membuat bangunan ini bertahan sepanjang kurun waktu
b) tertentu sehingga dapat menjadi contoh pada masa mendatang. Hal ini bisa dilakukan dengan memilih bahan-bahan bangunan yang tanggap terhadap kondisi iklim lokal daerah yang berbeda-beda antara satu dengan yang lain, pengatasan desain bangunan dan teknologi yang di pakai serta kondisi kenyaman ruang dan bangunan sehingga selain

c) awet juga tidak terjadi disfungsi kegiatan di dalamnya bahkan ditinggalkan oleh penghuninya.

d) Perangkai budaya masa lalu, sekarang dan masa depan Gerakan Regionalisme pada bangunan ini merupakan supaya upaya bagaimana suatu bangunan dapat dimaknai bukan saat dimana bangunan itu di buat/ kontemporer akan tetapi bagaimana bangunan itu dapat dimaknai keberadaannya dan tetap kontekstual sampai kapanpun. bagaimana upaya yang dilakukan? yakni dengan memasukkan unsur sejarah yang memberikan makna monumental di dalamnya, dimana hal ini adalah unsur yang mampu membangkitkan semangat serta kesadaran identitas daerahnya, dengan dipadukan dengan gaya internasional dan teknologi modern yang mampu memberikan makna serta nilai – nilai universal dan rasional, hal ini adalah unsur yang mampu memberikan gairah kesepahaman universal dan persamaan budaya internasional.

e) Di tunjang oleh kemakmuran masyarakat Menurut Andy Siswanto, “dalam melihat definisi dari kritikus Kenneth Frampton dalam jurnal Perspecta, Yale University (20 -11-1982) mengandung pengertian bahwa Ekspresi rehioanlisme di tunjang oleh taraf kemakmuran yang memadai atau dengan kata lain, di butuhkan biaya yang tinggi karena di tunjang dengan tekanik yang modern”. Artinya bahwa dalam membangun pola-pola gerakan regionalisme dalam bangunan ini mempunyai konsekuensi pada besarnya anggaran yang di keluarkan guna memenuhi aspek-aspek/ syarat – syarat yang harus di penuhi dalam membangun bangunan yang memuat ciri-ciri regionalis ini seperti dalam pemilihan bahan bangunan, teknik yang di pakai, desain bangunan yang tidak hanya asal-asalan, namun di dasarkan pada sebuah sikap penuh idealisme serta dapat di pertanggung jawabkan.

9. Arah Gerakan Regionalisme di Indonesia

Kita bisa melihat di sekeliling kita, bahwa bangunan yang kemudian di sebut sebagai bangunan yang memuat aspek-aspek regionalisme adalah bangunan-bangunan dengan bahan serta teknik modern yang beratapkan joglo atau limasan, jadi seolah-seolah penggolongan bangunan ini hanya di dasarkan pada bentuk luar bangunan serta ragam budaya tradisional yang di tawarkan dan telah dimilki oleh masyarakat sebelumnya. Menurut Eko Budiharjo(1997), arus regionalisme di Indonesia seolah masih tergantung pada vernakularisme. gerakan regionalisme di Indonesia juga masih cenderung hanya meniru bentuk fisik, ragam dan gaya-gaya tradisional yang sudah di miliki oleh masyarakat setempat.

10. Konsep Regionalisme

Arsitektur regionalisme berhubungan erat dengan budaya setempat, yang juga bisa diartikan anti-urban. Style (gaya) yang begitu minim pada bangunan merupakan konsep dasar perancangan dari arsitektur regionalisme. Regionalisme merupakan sejenis gaya dan budaya yang berlawanan atau menyimpang dari aturan-aturan baku atau formal yang lebih bersifat undevelope pada beberapa tempat atau wilayah yang tetap menjaga budaya setempat pada suatu negara selama periode tertentu.

Secara sistematis, arsitektur regionalisme merupakan suatu rangkaian proses perpaduan antara arsitektur tradisional dan arsitektur modern.

Substansi utama yang diambil dari arsitektur tradisional meliputi elemen-elemen fisik dan elemen-elemen non-fisik. Ruang lingkup elemen fisik meliputi tata letak denah, struktur, detail bangunan dan ornamen secara estimologis mempunyai batasan bentuk fisik bangunan. Sedangkan ruang lingkup non-fisik meliputi budaya, pola-pikir, kepercayaan atau pandangan terhadap ruang, tata letak yang mengacu pada religi atau kepercayaan yang mengikat pada suatu daerah.

Arsitektur modern sebagai substansi pendukung/konteks memberikan kontribusi dalam terwujudnya arsitektur regionalisme. Substansi pendukung berupa aspek-aspek perancangan dalam arsitektur modern yang mencakup teknologi, material dan struktur.

Kedua substansi tersebut disintesiskan melalui rangkaian proses dengan alternatif proses absortif, adoptif, adaptif dan eksploratif dengan metoda/cara/prosedur interpretasi dan preseden.

Absortif berarti menyerap dari substansi utama dan pendukung. Adoptif berarti mengambil dengan apa adanya kemudian dimodifikasi menjadi bentuk yang baru. Eksploratif berarti menggali dan mengolah substansi-substansi yang ada untuk diterapkan dalam arsitektur regionalisme. Interpretasi berarti penterjemahan elemen fisik dan non-fisik arsitektur tradisional (sebagai substansi utama). Preseden berarti penilaian dan penerapan karya arsitektur trdisional dan arsitektur modern yang telah berhasil.

H. PRESEDEN BEBERAPA BANGUNAN REGIONALISME DALAM DAN LUAR NEGERI

1. Pasar Beringharjo Yogyakarta

Gambar 2.12 Pasar Beringharjo

Pasar Beringharjo terletak di Yogyakarta dan telah menjadi pusat kegiatan ekonomi selama ratusan tahun. Pasar yang berkonstruksi beton bertulang dalam bentuk dan wujud yang akrab dengan arsitektur tropis ini juga merupakan pasar tertua yang keberadaanya mempunyai nilai historis dan filosofis yang tidak dapat

dipisahkan dengan kraton Yogyakarta. Pasar Beringharjo merupakan salah satu pilar 'Catur Tunggal' (terdiri dari Kraton, Alun-Alun Utara, Kraton, dan Pasar Beringharjo) yang melambangkan fungsi ekonomi. Pasar Beringharjo didirikan pertama kalinya oleh Sri Sultan Hamengkubuwono I.

Pasar Beringharjo saat ini mengalami renovasi. Pada awalnya bangunan tersebut banyak menggunakan langgam arsitektur Belanda Kolonial, namun untuk memenuhi kebutuhan para pedagang dan pembeli yang semakin bertambah sehingga terjadi renovasi. Renovasi yang dilakukan, tidak merubah langgam arsitektur Belanda Kolonial namun memadukannya dengan langgam arsitektur tradisional Jawa. Walaupun menggunakan langgam tradisional, namun penggunaan material struktur dan sistem utilitas, menggunakan teknologi modern.

Gambar 2.13 Skylight Pasar Beringharjo

Pasar Beringharjo memiliki Masjid Muttaqin yang menjadi bagian tak terpisahkan dengan pasar dan kegiatan masyarakatnya. Masyarakat muslim yang melakukan aktivitas di pasar menjadikan Masjid Muttaqin sebagai tempat kembali menghadap Sang Khaliq.

Gambar 2.14 Jembatan Pasar Beringharjo

2. Pasar Gede (Ir. Thomas Karsten)

Gambar 2.15 Pasar Gede Solo

Dahulu Kala**,** Pasar Gedhe merupakan sebuah pasar kecil yang didirikan di area seluas 10.421 hektar, berlokasi di persimpangan jalan dari kantor gubernur yang sekarang bernama Balai Kota Surakarta. Bangunan ini di desain oleh arsitek belanda bernama Ir. Thomas Karsten yang selesai pembangunannya pada tahun 1930 dan diberi nama Pasar Gede Hardjanagara. Diberi nama pasar gedhe karena terdiri dari atap yang besar. Seiring perkembangan waktu, pasar ini menjadi pasar terbesar dan termegah di Surakarta.

Pasar gedhe terdiri dari dua bangunan yang terpisah. Masing masing terdiri dari dua lantai. Pintu gerbang di bangunan utama terlihat seperti atap singgasana yang kemudian diberi nama pasar gedhe.

Arsitektur Pasar Gede merupakan perpaduan antara gaya Belanda dan gaya Jawa. Pada tahun 1947, Pasar Gede mengalami kerusakan karena serangan Belanda. Lalu Pemerintah Republik Indonesia yang kemudian mengambil alih wilayah Surakarta dan Daerah Istimewa Surakarta kemudian merenovasi kembali pada tahun 1949. Namun perbaikan atap selesai pada tahun 1981. Pemerintah indonesia mengganti atap yang lama dengan atap dari kayu. Bangunan kedua dari Pasar Gede, digunakan untuk kantor DPU yang sekarang digunakan sebagai pasar buah.

3. Observatory Hill Dining Hall Addition, Universitas Virginia (Robert A. M Stern; 1984)

Gb 2.16 Tampak Utara Ob Hill Dining

Observatory Hill Dining Hall Addition, Universitas Virginia bangunannya berupa 4 paviliun seperti unit. Masing-masing unit memiliki atap dan kubah kecil. Stern menyebut desa akademis ini sebagai pavilion klasik.

Detail gambar di bawah adalah penggabungan : Kolom-kolom yang secara langsung terinspirasi oleh Gading gajah.

Gb 2.17 Tampak Perspektif Ob Hill Dining

Penambahan yang dilakukan Stern adalah rumah makan modern

Gb 2.18 Tampak Perspektif 2 Ob Hill Dining

Pada sisi sebelah utara didukung oleh ornamen desain batu bata pada dinding temboknya.

Gb 2.19 Tampak Perspektif dinding Ob Hill Dining

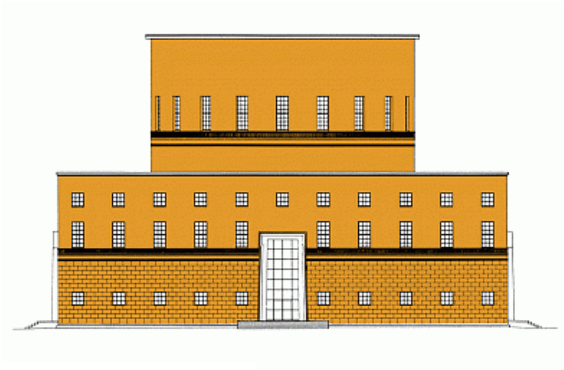
4. RADIO CITY MUSIC HALL, ROCKPELER CENTER, NEW YORK

Gb 2.20 Radio City

Gb 2.21 Radio City Night

Rockfeller Center adalah proyek gedung pencakar langit yang sangat tinggi pada tahun 1931-1939. Radio City Music Hall adalah bagian dari Rockfeller Center. Dalam bagian ini tampak adanya perpaduan antara aliran tradisional dan modern yang menghasilkan kesan kesendirian dan tenang, solid, kuat. Di satu sisi, ada elemen-elemen tradisional seperti elemen-elemen vertikal, lapisan batu yang monumental, dan adanya axis. Di sisi lain kesan modern ditampilkan dalam detail (kecuali pada sekitar entrance dan area publik).

5. STOCKHOLM CITY LIBRARY (190-1928)



Gb 2.22 Stockholm City Library

Bangunan ini terdiri dari desain berbentuk kotak dan silinder. Desainnya sangat tergantung dari ciri Neoklasik yang tradisional.

Bentuk kusen pintu yang klasik tampak menonjol pada dinding, membentuk kesan entrance yang menarik.

Jendela kecil pada lantai dasar menunjukkan pembatas dengan bagian service di atasnya. Dan bagian silinder adalah ruang bacanya. Meskipun terinspirasi dari aliran Neoklasik, perpustakaan ini memiliki kesan modern yang tampak dalam volume yang besar, di-finishing mural planes yang tipis dan tidak adanya detail-detail kecuali untuk memisahkan lantai dan menandai entrance.

Gb 2.23 Stockholm City Library

6. BARKELEY STREET

Karya Rancang: Robert A. M Stern

Ciri modern:

(1) struktur portal .

(2). - *office building.*

- *curtain wall* dari kaca.

(3) kebutuhan ruang modern.

(4) *office building.*

Gb 2.24 Berkeley Street

Ciri tradisional:

(1) - pavilliun 9 mengikuti tradisi).

- *finishing* bata.

(2) entrance di-finishing batu bata.

(3) tampak gaya Italian Renaissance & Anglo-African Italianate.

(4) material bata merah, batu.

7. FIERA DISTRICT BOLOGNA

Gb 2.25 Fiera District Bologna

Karya : Kenzo tange

Kenzo Tange dilahirkan pada tahun 1913 di Osaka, Jepang. Tange menyelesaikan pendidikan arsitekturnya di Tokyo university. Pemikiran Tange banyak dipengaruhi oleh arsitek idolanya, yaitu Le Corbusier. Meskipun demikian, Tange tidak hanya menjiplak begitu saja ide-ide dari Corbusier. Tange banyak mengembangkan arsitektur modern yang dipadukan dengan nilai-nilai budaya jepang. Hal inilah yang menjadi nilai tambah bagi karya-karya Tange, dan menjadikannya sebagai salah seorang arsitek regionalisme.

Fiera district merupakan suatu kawasan didaerah Bologna yang berfungsi sebagai pusat pertokoan dan perkantoran. Dulunya, kawasan tersebut merupakan daerah pemukiman para bangsawan dan orang-orang penting di Bologna. Satu hal yang sangat menarik dari kawasan tersebut, adalah pemandangan indah yang terbentuk oleh sky line bangunan yang dinamis, naik-turun, dan tinggi rendah dipadukan dengan padang rumput yang menghampar didepannya dan bukit yang berada dibelakangnya.. Pemandangan inilah yang menjadi ciri khas yang menonjol di Kawasan ini.

Melihat potensi demikian, bagaimanakah Tange merespon unsur lokal atau sisi regionalisme daerah setempat kedalam rancangannya berupa Fiera district ?

Melihat potensi demikian, tange mencoba membuat bangunan baru sebagai pengganti bangunan lama dengan memadukan konsep lama dan modern.

Sisi regionalisme dari karya arsitektur ini adalah pemandangan indah diawasan tersebut yang tetap dilestarikan. Adanya sky line yang dinamis dan hamparan padang rumput didepannya tetap dipertahankan oleh tange, karena hal itu merupakan ciri menonjol dari kawasan tersebut. dengan demikian, ketika orang melihat, akan segera teringat dengan identitas kawasan tersebut dan rasa serta suasana yang didapat seperti suasana dan rasa pada saat bologna lama.

Sisi regionalisme yang lain adalah penempatan fungsi yang sesuai dengan bentuk bangunan dan layout bologna lama. Pada bologna lama, bangunan-bangunan yang mempunyai derajat atau nilai kepentingan dan prestise tinggi mempunyai menara yang tinggi. Pada desainnya, Tange mencoba menjadikan bangunan-bangunan yang merupakan inti atau pusat dari kawasan tersebut sebagai high rise building, sedangkan bangunan berlantai rendah disekitarnya merupakan fungsi-fungsi pendukung sebagaimana keadaan pada saat bologna lama.

Dengan demikian skyline yang terbentuk tida hanya menampilkan pemandangan yang indah, namun juga menunjukkan peran atau fungsi bangunan tersebut.

Adapun sisi modernnya terletak pada bentuk dan fasad modern yang sama sekali tidak ada tempelan unur bologna lama. Material-material modern, seperti kaca, baja, dan beton yang digunakan sama sekali berbeda dengan material yang digunakan pada masa bologna lama.

Demikianlah Tange, yang menggunakan pendekatan abstract regionalism dengan tetap menghadirkan suasana bologna dan tetap menjaga keaslian identitas bologna tanpa harus menempelkan elemen-elemen bologna lama kedalam desainnya yang modern.

I. Pengaruh Arsitektur Tradisional Jawa Pada Regionalisme Kudus

Arsitektur regionalisme tidak terlepas dari identitas lokalitas yang berfungsi membangkitkan nostalgia arsitektur setempat melalui tampilan modern.

Identitas terbentuk dari proses dinamis dalam suatu kawasan atau (region) yang berlangsung dalam kurun waktu yang lama melalui perkembangan tata nilai dan perkembangan zaman. Oleh karena itu penelusuran identitas dapat dilakukan melalui pengamatan fisik (formalis) dan non-fisik (spasial).

Pengamatan fisik berupa hal-hal yang bersifat kebendaan (konkrit), sedangkan pendekatan non–fisik umumnya meliputi hal-hal yang bersifat abstrak. Pengamatan segi non fidik terbatas hanya mel;iputi nilai-nilai kepribadian yang ada dalam masyarakat, yang sudah ada dan berlaku sejak zaman dahulu.

Karya arsitektur tradisional jawa ada bermacam-macam jenisnya, namun demikian semua terjadi dan mencitrakan adanya pengaruh falsafah hidup orang jawa. Dengan demikian berarti falsafah hidup ini merupakan suatu faktor penggerak dalam penciptan karya-karya arsitektur rumah tradisional pada masa

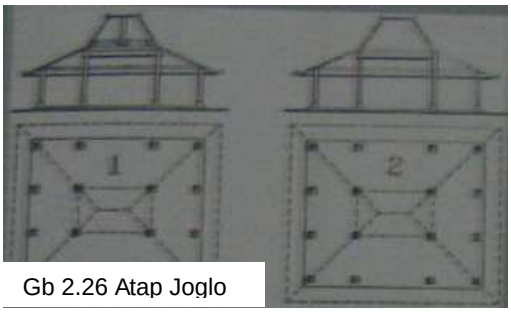
itu atau dapat pula dianggap karya arsitektur tersebut merupakan perwujudan atau simbol dari pada falsafah hidup orang jawa.

Ciri-ciri ungkapan arsitektur lokal jawa tengah pada umumnya adalah sebagai berikut :

1. Menyelaraskan diri terhadap alam fisik
    a. Menggunakan bahan bangunan yang didapatdari alam sekitar.
    b. Menggunakan sistem yang ranah lingkungan seperti dalam. hal pencahayaan dan penghawaan (environment).
    c. Sistem konstruksi yang memperhatikan alam sekitar.
    d. Gubahan masa bangunan memperhatikan kondisi alam sekitar.
    e. Detail bangunan dan ragam hias mengikuti pola bentukan alam.
2. Menyelaraskan diri terhadap lingkungan soial.
    a. Pandangan hidup dicerminkan melalui elemen-elemen bangunan
    b. Gubahan bangunan mengikuti status dan hierarki.
    c. Pemilihan bahan bangunan disesuaikan dengan norma kebiasaan dalam masyarakat.

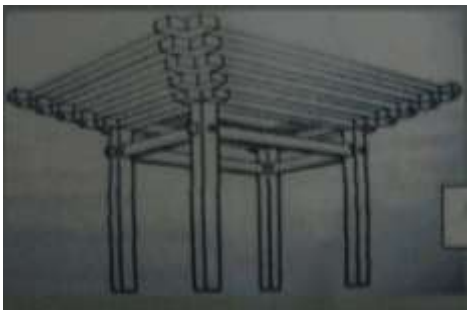
    Pemilihan tapak, orientasi mengikuti norma dalam masyarakat.
3. Ungkapan Kesederhanaan.
    a. Pola-pola simetris.
    b. Sistem konstruksi praktis.
    c. Memiliki ragam hias.
    d. Ukuran yang tidak rumit (relative).

1. Bentuk Atap Joglo



Gb 2.26 Atap Joglo

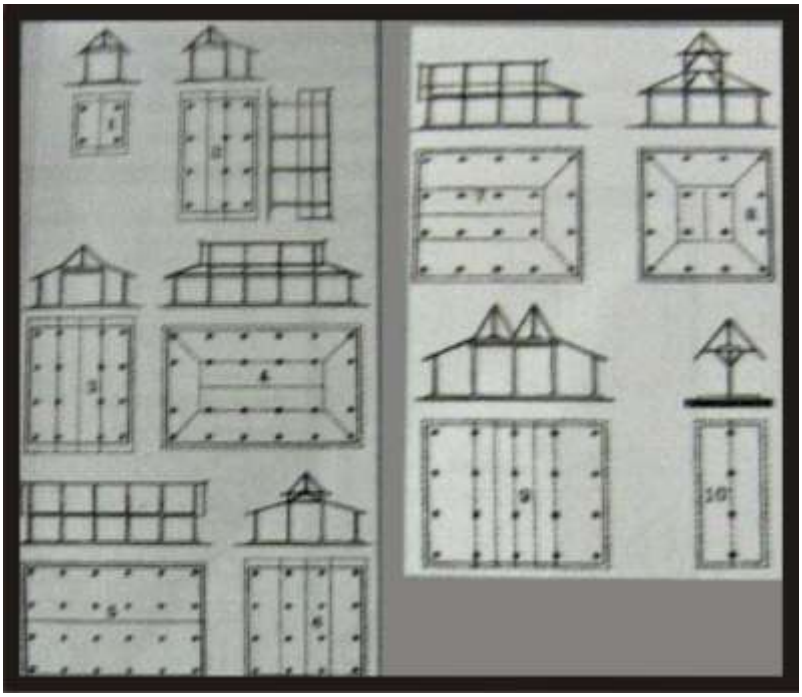
Bentuk atap joglo merupakan bentuk atap tradisional Jawa yang paling sempurna dengan ukuran yang lebih besar dibandingkan bentuk-bentuk lainnya. Ciri umum Joglo adalah adanya empat tiang poko ditengah yang disebut soko guru dan digunakan sebagai blandar bersusun yang disebut tumpang sari dengan jumlah



tumpukan selalu ganjil. Bentuk dasar Joglo berkembang keempat arah sehingga timbul variasi dari bentuk atap joglo ini. Pada masa lampau atap ini hanya diperkenankan bagi atap rumah raja dan pangeran serta orang-orang yang terpandang. Akan tetapi dalan perkembangannya atap ini banyak digunakan segenap lapisan masyarakat yamng mampu membangunnya serta fungsi-fungsi lain seperti kantor dan gedung pertemuan.

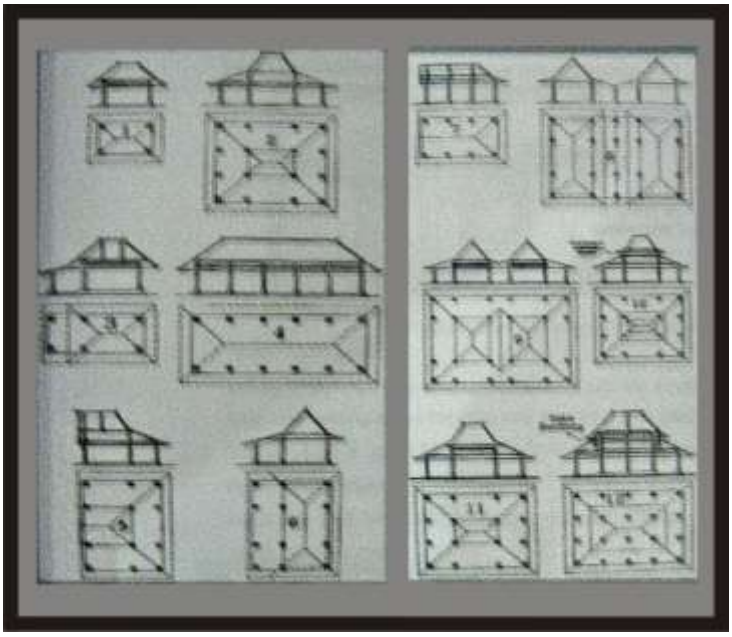
2. Bentuk Atap Kampung

Sangat umum dipakai oleh orang pedesaan. Bentuk atap ini memiliki denah empat persegi panjang, dengan dua buah atap yang masing-masing berbentuk empat persegi panjang. Pada sisi samping atas diberi tutup keong. Pada operkembangannya bentuk sederhana tersebut diberi tambahan-tambahan, sehingga muncul beraneka jenis bentuk atap kampung.



Gb 2.27 Atap Kampung

3. Bentuk Atap Limasan



Gb 2.28 Atap Limasan

Bentuk ini memiliki denah empat persegi panjang dengan empat bidang atap. Dua bidang berbentuksegitiga sama kaki yang disebut kejen atau cocor san duas bidang lainnya berbentuk jajaran genjang sama kaki yang disebut brujung. Perbedaan pokok limasan dan joglo adalah atap brujung dan konstruksi bagian tengah. Atap brujung bentuk limasan lebih panjang dari atap joglo dan bangunan dengan atap limasan memiliki ketinggian lebih rendah dari joglo.

Pada perkembangannya bentuk limasan mendapat tambahan dan variasi pada sisinya yang disebut emper, karena hal tersebut maka timbullah variasi bentuk limasan.

J. Bangunan-Bangunan Tradisional di Kudus

1. Rumah Adat Tradisional Kudus

a. Atap Rumah Adat Tradisional Kudus

Salah satu warisan budaya yang terdapat di kota Kudus adalah Rumah Adat Kudus. Arsitektur Rumah Adat Kudus merupakan pengembangan dari rumah adat Jawa pada umumnya dan pesisir utara pada khususnya yang dipengaruhi budaya dari Cina, Eropa dan Persia.

Gb 2.29 Atap Rumah Adat Kudus

Gb 2.30 Rumah Adat Kudus

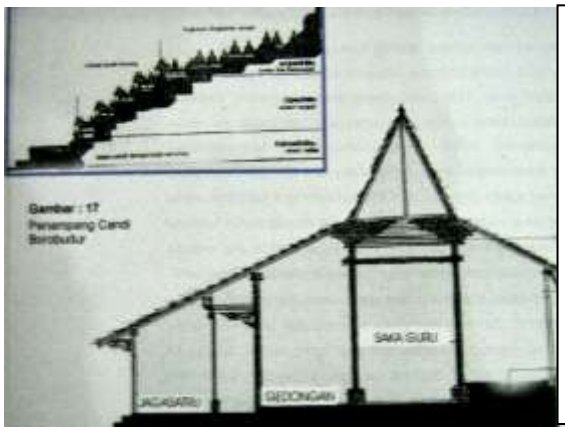
Gb 2.31 Atap Rumah Adat Kudus 2

Rumah Adat Kudus memiliki bentuk atap menyerupai bentuk gunung dan memiliki arah atau orientasi ke selatan. Pada bagian rumah induk memiliki atap gabungan antara bentuk *joglo* dan *limasan* atau biasa disebut atap *pencu* dengan tritisan bagian depan dan belakang.Pusat *pencu* merupakan puncak dari gedongan yang merupakan bagian paling sakral dari Rumah Adat Kudus. Sedangkan pada bagian belakang atau dapur memiliki atap kampung atau bentuk *gajah ngombe* dengan

penutup genting. Bentuk genting bervariasi terutama pada tutup nok, yaitu ada yang berbentuk kepala jago, gunungan dan kura-kura.

Gb 2.32 Ornamen Atap Rumah Adat Kudus

Pada atap pencu terpasang hiasan yang disebut “mahkota” melambangkan tokoh begawan Abiyoso yang bersemayam di gunung Ukirotawu merupakan lambang kebijaksanaan yang perlu diteladani. Hiasan atap bermakna sebagai penolak bala.



Gambar penampang rumah tradisional di Kudus yang memiliki lantai bertingkat dengan ketinggian yang berbeda mengingatkan kita pada pembagian teras Candi Borobudur yang terbagi atas tiga tingkat : Kamadhatu, Rupadhatu dan Arupadhatu.

Gb 2.33 Struktur Lantai Rumah Adat Kudus

b. Lantai Rumah Adat Tradisional Kudus

Lantai rumah adat tradisional kudus memiliki lantai yang berbeda dengan rumah tradisional di Jawa Lainnya. Lantai rumah adat Kudus dibuat bertingkat diawali dari depan yaitu *'tritisan'* yaitu tempat menetesnya air hujan, sebanyak 3 tingkat. Jumlah undakan selalu ganjil, masing-masing dengan ketinggian 10-15cm. Lantai berikutnya sebagai ruang tamu disebut *'jaga satru'*. Lantai tingkat paling atas berfungsiuntuk ruang tidur utama, disebut *'gedongan'.*

c. Ceiling/langit-langit

Pada umumnya rumah trdisional di Jawa tidak mempunyai ceiling. Sehingga rusuk atap dan genteng tampak nyata seutuhnya.

Gb 2.34 Ceiling Rumah Adat Kudus

d. Dinding

Keistimewaan rumah adat tradisional di Kudus terlihat pada dindingnya yang dipenuhi ornament berupa ukir-ukir dalam berbagai motif.

Gb 2.35 Dinding Rumah Adat Kudus

e. Pintu

Pintu rumah sebanyak 4 lembar yaitu pada pintu depan, pintu tengah, pintu menuju ke ruang dapur dan pintu menuju ke kamar mandi. Pintu utama dibagian depan terdiri dari dua lapis, yaitu pintu sorong dan pintu utama.

f. Jendela

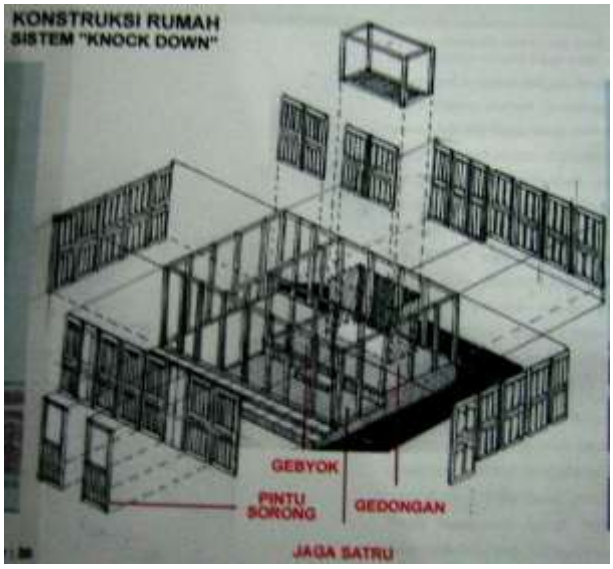
Jendela hanya pada gedongan, berfungsi sebagai sarana untuk system pencahayaan dan pengudaraan.

g. Bahan dan Konstruksi

Bahan yang digunakan dapat dirinci sebagai berikut :

Pondasi dan lantai terbuat dari batu bata, pasir, dan kapur yang berfungsi sebagai pengganti semen. Badan rumah terbuat dari kayu jati

(tektona grandis). Atap rumah terbuat dari genteng yang disusukan pada rusuk atap yang terbuat dari bahan kayu kualitas dua. Sistem bangunan mendasarkan pada system bongkar pasang (knock down) yang penyetelannya dilakukan sebelum didirikan.



Gb 2.36 Sistem "Knock Down" Rumah Adat Kudus

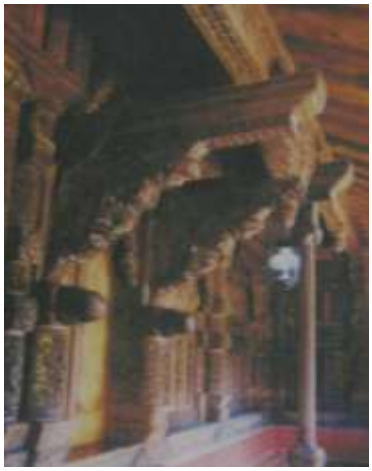
Pada umumnya bangunan Rumah Adat Kudus berorientasi ke utara dan selatan, ke utara menghadap ke Gunung Muria sedangkan ke selatan mengarah ke Laut Selatan. Bangunan Rumah Adat Kudus dibuat dengan system knock down, dan bahan bangunan dari kayu jati yang berkualitas terbaik.

h. Ragam Hias Rumah Adat Tradisional Kudus

Hiasan pada rumah tradisional di Jawa Tengah pada umumnya hanya diterapkan pada tiang utama. Lain halnya dengan rumah tradisional di Kudus, pada tiap komponen bangunan dan hampir pada seluruh permukaan dinding serta partisi dihiasi dengan ukir-ukiran.

Gb 2.37 Ragam Hias Dinding Rumah Adat

Detail dinding depan diukir dan dinding dibuat menggelembung keluar sebagai simbol kemakmuran dan kesejahteraan.



Gb 2.38 Gebyok, yaitu partisi antara ruang Jaga Satru dengan ruang Gedongan

Gb 2.39 Susut Jaga Satru yang berfungsi sebagai tempat untuk menjaga musuh

Gb 2.40 Konsol bentuk gajah Rumah Adat Tradisional Kudus

Konsol dalam bentuk gajah sebagai keamanan, berguna untuk menjaga keseimbangan antara mikrokosmos dengan makrokosmos serta berguna untuk menghindari guncangan yang bisa mengakibatkan turunnya kesejahteraan materiil

Gb 2.41 Satu dari empat Saka Guru yang berada di Gedongan

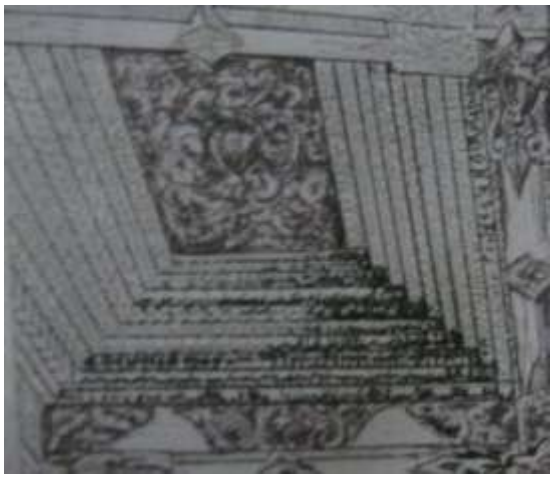
Gb 2.42 Ornamen bermotif takbiratul Ikhram

Gb 2.43 Ornamen bermotif Makara sebagai penjaga keselamatan

Gb 2.44 Ornamen motif Cakramanggilingan, sebagai simbol roda kehidupan

Gb 2.45 Ornamen alis mata mengandung pesan agar umat memiliki pandangan jauh ke depan

Gb 2.46 Ornamen bentuk nanas melambangkan kesempurnaan rasa



Gb 2.47 Tumpang Sari member makna menentukan strata sosial si pemilik

2. Arsitektur Menara Kudus

Gb 2.48 Menara Kudus

Masjid Menara Kudus merupakan peninggalan sejarah kota kudus yang memiliki nilai arsitektur yang tinggi sekali dan memiliki makna yang mendalam. Menara Kudus, seakan tak bias lepas dari budaya dan sejarah dari Kota Kudus sehingga menjadi identitas dan ikon Kota Kudus yang harus dan wajib dilestarikan keberadaannya.

Gb 2.49 Dinding Menara Kudus

Menara Kudus dilihat dari samping kiri dan kanan tampak seperti candi Bentar di Jawa Timur dan bangunan Kulkul di Buleleng Bali. Hiasan keramik berjumlah Sembilan merupakan symbol wali, penyebar agama Islam di Jawa yang jumlahnya 9 orang.

Badan Menara tampak indah melalui permainan garis, bidang dan cahaya/baying dalam bentuk 3 dimensional sehingga keindahan bangunan berganti seiring dengan kedudukan matahari.

Gb 2.50 Pintu gapura yang disebut lawang kembar menurut legenda dibawa dari keraton majapahit

BAB III
TINJAUAN KOTA

A. TINJAUAN KOTA KUDUS

1. Keadaan Geografis Kota Kudus

Kudus sebagai salah satu Kabupaten di Jawa Tengah terletak diantara 4 (empat) Kabupaten yaitu Demak, Jepara, Grobogan dan Pati. Secara geografis, letak Kabupaten Kudus antara 110°36' dan 110°50' Bujur Timur dan antara 6 ^{o}51' dan 7 ^{o}16' Lintang Selatan. Jarak terjauh dari barat ke timur adalah 16 km dan dari utara ke selatan 22 km.

Batas wilayah Kabupaten Kudus adalah :

Sebelah Selatan	:	Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Pati
Sebelah Utara	:	Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati
Sebelah Barat	:	Kabupaten Demak dan Jepara
Sebelah Timur	:	Kabupaten Pati

Gambar 3.1 Peta Kudus

Secara administratif Kabupaten Kudus terbagi menjadi 9 kecamatan dan 123 desa serta 9 kelurahan. Luas wilayah kabupaten Kudus tercatat sebesar 42.516 hektar atau sekitar 1,31% dari luas propinsi Jawa Tengah. Kecamatan yang terluas adalah adalah kecamatan Dawe yaitu 8.584 Ha (20,19 persen), sedangkan yang paling kecil adalah kecamatan Kota seluas 1.047 Ha (2,46 persen) dari luas Kabupaten Kudus.

Luas wilayah tersebut terdiri dari 20.580 Ha (48,41%) merupakan lahan sawah dan 21.936 Ha (51,59%) adalah bukan lahan sawah. Jika dilihat menurut penggunaanya, Kabupaten Kudus terdiri atas lahan sawah dengan pengairan teknis seluas 3.887 Ha (18,89%) dan sisanya berpengairan ½ teknis, sederhana, tadah hujan dan lainnya. Sedangkan bukan lahan sawah yang digunakan untuk bangunan dan halaman sekitar seluas 10.181 Ha (46,41%) dari lahan bukan sawah Kabupaten Kudus.

2. Keadaan Alam Kota Kudus

a) Konsisi Topografi

Ditinjau dari topografi, Kabupaten Kudus memiliki topografi yang datar, sehingga relatif mudah dalam pengembangannya, meskipun perlu penanganan yang sangat serius dalam perencanaan jaringan drainase.

Ketinggian terendah 5 meter di atas permukaan air laut berada di Kecamatan Undaan dan ketinggian tertinggi 1600 meter di atas permukaan air laut berada di Kecamatan Dawe. Kelerengan 0-8% menempati di daerah antara lain di Kecamatan Undaan (Desa Blimbing Kidul, Desa Sidorekso, Desa Kaliwungu, Kecamatan Gebog, Kecamatan Dawe (Desa Margorejo, Desa Samirejo, Desa Karangrejo, Desa Cendono) dan Kecamatan Jekulo). Kelerengan 8-15% menempati sebagian kecamatan Jekulo, Kecamatan Dawe sebelah selatan, Kecamatan Gebog (Desa Gribig) dan Kecamatan Mejobo (Desa Jepang). Kelerengan 15-25% menempati Kecamatan Dawe (Desa Kajar) dan Gunung Patiayam bagian utara, Kecamatan Gebog (Desa Pedurenan). Kelerengan >45% menempati Kecamatan Dawe (Desa

Ternadi) Kecamatan Gebog (Desa Rahtawu, Desa Menawan) dan daerah Puncak Muria bagian Selatan.

b) Kondisi Iklim

Kondisi iklim di Kabupaten Kudus secara umum dipengaruhi oleh zona iklim tropis basah. Bulan basah jatuh antara bulan Oktober-Mei dan bulan kering terjadi antara Juni-September, sedang bulan paling kering jatuh bulan agustus. Curah hujan yang jatuh di daerah Kudus berkisar antara 2.000-3.000 mm/tahun. Temperatur tertinggi mencapai 33^0C dan terendah 26^0C dengan temperatur rata-rata sekitar 29^0C dan kelembaban rat-rata bulanan berkisar antara 72%-83%. Angin yang bertiup adalah angin barat dan angin timur yang bersifat basah dengan kelembaban sekitar 88%, kecepatan angin minimum 5 km/jam dan kecepatan angin maksimum dapat mencapai 50 km/jam.

c) Kondisi Geologi

Dengan kondisi geografis terletak pada persimpangan jalur transportasi utama Jakarta-Semarang-Surabaya dan Jepara-Grobogan, Kabupaten Kudus merupakan wilayah yang sangat strategis dan cepat berkembang

Serta memiliki peran utama sebagai pusat aktivitas ekonomi yang melayani wilayah *hinterland*, yaitu Kabupaten dan sekitarnya.

d) Kondisi Hidrologi

Kota Kudus dilalui sungai, serta kondisi hidrologi yang merupakan daerah cadangan/akuifier air tanah.

3. Potensi Demografi

Jumlah penduduk Kabupaten Kudus dari tahun 2003, sebesar 724.969 jiwa terdiri dari laki-laki 358.255 jiwa dan perempuan 366.714 jiwa; sampai dengan tahun 2007 meningkat menjadi 747.488 jiwa, terdiri dari laki-laki 369.884 jiwa dan jumlah perempuan 377.604 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,80% pada tahun 2003 dan 0,73% pada tahun 2007.

Sebagian besar penduduk bekerja di sektor industri pengolahan, yaitu 42,05%. Hal ini tidak lepas dari banyaknya industri pengolahan khususnya rokok yang ada di Kabupaten Kudus. Sedangkan sektor kedua adalah sektor perdagangan (15,89%) dan sektor ketiga adalah sektor pertanian, kehutanan, perkebunan, dan perikanan dengan prosentase rata-rata sebesar (14,46%). Diikuti dengan sektor bangunan (9,32%).(Kudus Dalam Angka 2006, Katalog:BPS).

Tabel 3.1 Jumlah penduduk Kabupaten Kudus tahun 2006

No	Kecamatan	Luas Daerah (Km^2)	Jumlah penduduk (Jiwa)	Kepadatan Pddk (Jiwa Per Km^2)
1.	Kaliwungu	32,680	87327	2672
2.	Kota	10,470	91737	8762
3.	Jati	26,290	92113	3504
4.	Undaan	71,770	67780	935
5.	Mejobo	36,770	66699	1801
6.	Jekulo	82,910	94244	1137
7.	Bae	23,320	60079	2576
8.	Gebog	55,10	90177	1637
9.	Dawe	85,840	93072	1084
	Jumlah	**425,150**	**747488**	**1745**

Sumber : BPS Kudus tahun 2006

Menurut tabel rincian jumlah penduduk diatas, menyebutkan bahwa Jumlah penduduk Kabupaten Kudus sensus tahun 2006 adalah sebesar 747.488 jiwa.

Meskipun telah terjadi penurunan pertumbuhan penduduk karena menurunnya angka kelahiran, namun secara absolut pertambahan penduduk Kabupaten Kudus masih akan meningkat sekitar 6 sampai 11 ribu jiwa per tahun. Hal ini disebabkan belum terkendalinya angka kelahiran, sehingga terjadi peningkatan jumlah penduduk pasangan usia subur yang

relatif lebih cepat dibanding kelompok usia sebelumnya, atau timbulnya momentum kependudukan. Sedangkan jumlah kematian penduduk pada tahun 2003 tercatat 3.964 jiwa dan tahun 2006 sebesar 5.065 jiwa.

4. Potensi Ekonomi

Struktur perekonomian di Kabupaten Kudus dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan walaupun lambat. Pada tahun 2006, laju pertumbuhan ekonomi riil 3,71%, ini lebih baik dibanding pada tahun 2005 yaitu 3,18%. Nilai PDRB atas dasar harga berlaku di Kabupaten Kudus pada tahun 2006 sebesar 10.495.586,16 juta rupiah naik 12%. Pada tahun 2006, struktur ekonomi Kabupaten Kudus yang didominasi oleh sektor industri, memberikan kontribusi sebesar 62,73% dari total penerimaan PDRB, diikuti komoditas perdagangan, hotel dan restoran sebesar 24,12%. Sedangkan kontribusi dari sektor pertanian dan sektor yang lain masih di bawah 10%, sektor pertanian dan sektor lain di bawah 10%. Pada Tahun 2013 diperkirakan PDRB atas harga konstan mencapai Rp. 14.107.083,13 juta dengan tingkat pertumbuhan rata-rata pertahun sebesar 3,01%. (Kudus Dalam Angka 2006, Katalog:BPS).

Tantangan terbesar pada pembangunan ekonomi di Kudus adalah meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sejalan dengan hal tersebut, diperlukan pengembangan aktivitas perekonomian yang didukung oleh penguasaan dan penerapan teknologi serta peningkatan produktivitas sumber daya manusia, mengembangkan kelembagaan ekonomi yang efisien dengan menerapkan prinsip-prinsip kepemerintahan yang baik (Good Governance).

Apabila hal tersebut dapat dilaksanakan secara optimal, diharapkan kinerja ekonomi 20 tahun mendatang dapat meningkat, selanjutnya kesejahteraan masyarakat dan perekonomian daerah juga akan meningkat. Untuk itu diperlukan pertumbuhan ekonomi yang selalu meningkat.

5. Potensi Perdagangan

Pasar berfungsi sebagai tempat yang penting dalam penyaluran barang (pusat perdagangan). Sesuai dengan perkembangan pembangunan maka banyak bermunculan pasar-pasar baik pasar yang didirikan oleh pemerintah maupun perorangan.

Pusat-pusat perekonomian dan fasilitas komersial yang terdapat di Kudus dapat dikelompokkan antara lain :

a. Fasilitas perdagangan

Fasilitas perbelanjaan dalam skala pelayanan regional menjadi kebutuhan bagi masyarakat umum kebanyakan seperti yang telah berkembang di kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya dan Semarang. Sedangkan di Kudus sendiri kini sedang dalam pembangunan sebuah pusat perbelanjaan baru yang dapat digolongkan dalam pusat perbelanjaan berskala regional.

Sejak dahulu Kudus sendiri sudah terdapat bermacam-macam jenis fasilitas perbelanjaan khususnya dari pasar tradisional dalam skala kota, pasar tradisional skala regional sampai pasar swalayan (pasar modern). Hal ini menjadikan Kudus sebagai sentral perdagangan kota Kabupaten sekitarnya.

Jumlah Perbelanjaan di Kota Kudus sebanyak 22 pasar terdiri dari :

1. Pasar Daerah terdiri dari : Pasar Kiwon, Pasar Bitingan, Pasar Jember, Pasar Wergu, Pasar Barongan, Pasar Taman Bojana.
2. Pasar Desa terdiri dari : Pasar Piji, Pasar Brayung, Pasar Jekulo, Pasar Mijen, Pasar Doro, Pasdar Ngablak, Pasar Mejobo, Pasar Besito, Pasar Jurang, Pasar Kalirejo, Pasar Undaan, Pasar Wates, Pasar Ngemplak, Pasar Kedungdowo, Pasar Ploso, Pasar Langgardalem.
3. Pasar Swalayan yang dikelola swasta : Plasa Kudus dan Mall Ramayana.

b. Fasilitas Jasa Komersial

Meliputi fasilitas-fasilitas akomodasi (hotel, losmen), jasa keuangan atau perbankan, serta perkantoran perdagangan.

6. Sarana dan Prasarana

Kondisi sarana prasarana publik di Kota Kudus saat ini, aksesibilitas sudah memadai namun kualitas maupun cakupan pelayanan publik masih perlu ditingkatkan. Dengan terbatasnya jaringan infrastruktur yang ada, belum sepenuhnya dapat menjadi tulang punggung bagi pembangunan sektor riil.

Adapun wujud sarana dan prasarana tersebut meliputi perumahan dan pemukiman, transportasi, sumber daya air dan irigasi, air bersih dan sanitasi, serta jaringan listrik dan komunikasi.

Perkembangan Kota Kudus sebagai salah satu pusat kegiatan industri, jasa, perdagangan dan kota pelajar ditandai dengan meningkatnya jumlah kendaraan dan tumbuhnya pusat-pusat kegiatan perekonomian. Hal ini membawa dampak meningkatnya volume arus lalu lintas pada masa mendatang yang mana akan diimbangi dengan peningkatan sarana dan prasarana transportasi seperti jalan, jembatan, simpang dan simpul serta sarana angkutan.

7. Potensi Budaya

Sejarah Kota Kudus tidak terlepas dari Sunan Kudus. Hal ini ditunjukkan oleh skrip yang terdapat pada mihrab di masjid Al-Aqsa Kudus (Masjid Menara), diketahui bahwa bangunan masjid tersebut didirikan pada tahun 956 H atau 1549 Masehi.

Beberapa peninggalan sejarah kerajaan Islam seperti Makam Sunan Kudus, Menara Kudus dan Makam Sunan Muria, mampu membawa angan-angan semasa kejayaan Kerajaan Islam di Pulau Jawa.

Semua yang terdapat pada beberapa peninggalan sejarah Kerajaan Islam tersebut tidak luput dari perhatian masyarakat kita mengingat

tingginya nilai-nilai sejarah dan budaya, dimana apabila nilai-nilai tersebut dapat diolah dengan profesional maka pastilah dapat menjadi salah satu aset daerah yang tinggi sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan aset pendapatan asli daerah kota Kudus.

8. Potensi Wisata

Kawasan pariwisata di Kudus meliputi kawasan sekitar Makam Sunan Muria di desa Colo, Makam Syekh Sadeli di desa Japan dan Makam Nawangsih di dukuh Masin desa Kandangmas Kecamatan Dawe, Desa Rahtawu Kecamatan Gebog, Kawasan sekitar Makam Sunan Kudus dan Menara Kudus di desa Kauman, Makam Sosrokartono di desa Kaliputu dan Taman Krida Wisata di desa Wergu Wetan kecamatan kota, serta museum Kretek dan Tugu Identitas di desa Getas Pejaten Kecamatan Jati. Dengan adanya Kudus Shopping Center, akan memberi dampak positif bagi pariwisata di Kudus. Kedua aspek ini saling berhubungan dimana kedua aspek, yaitu aspek perdagangan dan pariwisata saling mendukung.

B. ARAH PENGEMBANGAN KOTA KUDUS

Rencana tata ruang wilayah Kota Kudus yang tercantum dalam Perda nomor 8 tahun 2003 menyatakan bahwa Kudus merupakan kota yang mempunyai banyak fungsi dan peranan yaitu sebagai kota pemerintahan, perdagangan, industri, pendidikan, pariwisata, olah raga serta sosial budaya.

Dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan, perlu adanya penataan ruang. Rencana tata ruang wilayah Kota Kudus meliputi :

a) Arahan hirarki pusat-pusat perkembangan
b) Arahan sistem perwilayahan pembangunan
c) Arahan pengembangan sistem sarana dan prasarana
d) Arahan pemanfaatan kawasan budidaya

e) Arahan pemanfaatan kawasan strategis
f) Arahan pemanfaatan kawasan perkotaan
g) Arahan pemanfaatan kawasan pedesaan

C. VISI DAN MISI KOTA KUDUS

Visi merupakan gambaran menantang tentang keadaan masa depan yang berisikan cita dan citra yang ingin diwujudkan Pemerintah Daerah Kota Kudus, Visi merupakan pandangan kedepan menyangkut kemana harus dibawa dan diarahkan agar dapat berkarya secara konsisten dan tetap eksis, antisipatif, inovatif serta produktif. Berdasarkan kondisi nyata Kota Kudus dengan berbagai kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan saat ini, dan yang akan datang, serta dengan memperhitungkan modal dasar yang dimiliki. Visi Kota Kudus 2003-2014 adalah :

1. Perumusan kebijakan pokok pemanfaatan dan pengendalian ruang yang berkesesuaian dan optimal.
2. Perumusan fungsi dan peran subsistem perkotaan bertumpu pada sektor industri dan perdagangan sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi, serta sektor-sektor pelayanan umum lainnya seperti sektor pendidikan, kesehatan, pelayanan pemerintahan dan sistem perangkutan sebagai sektor pendukung.
3. Perumusan pembagian Bagian Wilayah Kota berdasarkan karakter dan kesamaan fungsional masing-masing wilayah, peranan masing-masing wilayah dalam mendukung kesatuan struktur kota. Perumusan tersebut berlandaskan skenario pengembangan kota yang terpadu dan berkelanjutan.
4. Pengembangan masing-masing pusat pelayanan dalam bagian wilayah kota, dalam kapasitas skala pelayanan regional, kota maupun bagian wilayah kota.

Misi Kota Kudus 2003-2014 ditempuh melalui misi Pembangunan Kota Kudus yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan ekonomi dengan prioritas ekonomi rakyat, perlindungan usaha, perluasan kesempatan kerja dan berusaha.
2. Mewujudkan wajib belajar 12 tahun.
3. Mewujudkan pelayanan kesehatan dasar gratis.
4. Mewujudkan perlindungan dan bantuan sosial bagi masyarakat.
5. Mewujudkan pemerataan pembangunan berlandaskan penataan ruang dan berwawasan lingkungan.
6. Mewujudkan good governance.
7. Meningkatkan kualitas SDM yang bermoral.
8. Meningkatkan keamanan, ketertiban dan ketentraman
9. Meningkatkan kehidupan berpolitik, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara secara demokratis.

D. PERANAN DAN FUNGSI KOTA KUDUS

1. Peran utama Kota Kudus dalam lingkup regional yaitu :

Pusat pemerintahan lingkup kabupaten, memberikan pelayanan optimal kepada masyarakat, menentukan garis-garis kebijakan dan pelaksanaan operasional dan pengendalian pembangunan dalam mewujudkan visi dan misi Kabupaten Kudus.

Pusat pengembangan wilayah pembangunan (WP) X Jawa Tengah, mendukung pengembangan antar wilayah dalam pengembangan wilayah pembangunan X.

2. Fungsi Utama Kota Kudus diuraikan menjadi :

a) Kegiatan Industri

Sektor Industri sebagai tulang punggung perekonomian kota memberi kontribusi utama terhadap perkembangan Kota Kudus. Sektor industri dijadikan basis unggulan dan memberi karakter

pada perencanaan ruang Kota Kudus. Kondisi eksisting industri kota Kudus tumbuh di Jati Wetan, Ngembalrejo, Mijen, Bakalan Krapyak. Persebaran lokasi industri Kota Kudus merata di setiap bagian wilayah kota.

b) Kegiatan Perdagangan Jasa

Kegiatan perdagangan dan jasa merupakan sektor unggulan kedua penerimaan pendapatan Kota Kudus. Sektor perdagangan jasa berkembang di sepanjang jalan utama Kota Kudus, meliputi rel, perbankan, jasa pelayanan, grosir serta pasar-pasar skala Kabupaten.

c) Kegiatan Pusat Pemerintahan

Fungsi Kota Kudus sebagai pusat pemerintahan dimana pusat administratif dan pengelolaan/pengambilan kebijakan pembangunan wilayah Kabupaten Kudus terpusat di Kota Kudus.

d) Kegiatan Pariwisata

Kegiatan pariwisata memberikan kontribusi terhadap perekonomian kota disamping itu juga berpengaruh terhadap perkembangan kota. Kegiatan wisata tersebut yaitu wisata religius masjid Menara Kudus meningkat. Sektor pariwisata menjadi andalan bagi Kota Kudus sekaligus memberi karakter terhadap perkembangan kota.

3. Fungsi Pendukung Kegiatan Utama Kota Kudus Dalam Lingkup Kota Kudus :

a. Kegiatan Pendidikan

Fungsi pendidikan tinggi berkembang di Kota Kudus, terkonsentrasi di ngembalrejo, gondangmanis maupun di pusat kota. Sedangkan pendidikan menengah dan dasar tersebar di seluruh kecamatan.

b. Kegiatan Pelayanan Kesehatan

Pelayanan kesehatan berskala kabupaten mendukung fungsi utama, fungsi industri, perdagangan jasa, pariwisata, pelayanan umum.

c. Kegiatan Pelayanan Umum

Fungsi kota sebagai pelayanan umum dimana sebagian kegiatan pelayanan umum Kabupaten Kudus dilayani oleh Kota Kudus. Pelayanan umum berskala kabupaten terdapat di simpangtujuh, Kompleks perkantoran melati kidul serta jalan Agil Kusumadya.

d. Kegiatan Pemukiman

Kegiatan pemukiman mendukung hunian masyarakat Kota Kudus.

E. KEBIJAKAN DAN STRATEGI STRUKTUR RUANG KOTA

1. Struktur Ruang Kota

a. Konsep Sistem Pembagian Bagian Wilayah Kota

Konsepsi pembagian Bagian Wilayah Kota dimaksudkan untuk memberikan arahan terhadap pola struktur ruang kota dalam rangka mewujudkan struktur ruang yang serasi dengan penggunaan ruang yang optimal.

- Kota terdiri dari beberapa Bagian Wilayah Kota (BWK) berdasar konsep wilayah kota.
- Setiap BWK memiliki pusat pelayanan, pusat pelayanan tersebut memiliki skala pelayanan regional, skala kota maupun skala BWK.

2. Konsep Struktur Ruang Kota yang Dituju

Kota Kudus memiliki struktur ruang *konsentris* yang secara alamiah berkembang dari pusat kota pada awal terbentuknya Kota Kudus. Pusat Kota sekarang ini adalah Simpang Tujuh yang merupakan pusat pemerintahan sekaligus pusat perdagangan jasa. Peran jalan utama kota yang juga merupakan struktur pembentuk kota yaitu jalan Agil Kusumadya (menghubungkan pusat kota-kota Demak), ruas jalan Jend. Sudirman (menghubungkan pusat kota-kota Pati), Ruas Jalan Sunan Kudus, Jl Jepara (menghubungkan pusat kota-kota Jepara), Jl. RM Sosrokartono (menghubungkan

pusat kota-Colo). Struktur pembetuk kota yang merupakan bentang alam dan berpengaruh terhadap perkembangan Kota Kudus yaitu Kaliwulan (batas sebelah selatan Kota Kudus) dan Kali Gelis (membagi Kota Kudus menjadi 2 bagian timur dan barat). Pembagian Jalan Lingkar Luar Kota Kudus memberikan struktur ruang baru kota.

F. KEBIJAKAN DAN STRATEGI PEMANFAATAN RUANG

Kebijakan Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan Ruang Kota Kudus terdiri dari :

Kegiatan Industri

Diarahkan di lokasi sepanjang Jalan Lingkar Kota Kudus (Mijen-Jatiwetan-Ngembalrejo), dengan fungsi penggunaan lahan kawasan campuran, antara lain industri-perdagangan jasa dan pergudangan.

Kegiatan Perdagangan Jasa

Kegiatan perdagangan dan jasa diarahkan di sepanjang struktur jalan utama kota ruas jalan Agil Kusumadya, ruas jalan Jendral Sudirman, ruas jalan Sunan Kudus, Jl. Jepara,dan Jl. RM Sosrokartono. Pengembangan kegiatan perdagangan jasa diarahkan pada ruas jalan baru jalan lingkar dalam kota, dengan fungsi pemanfaatan lahan campuran antara perdagangan jasa-permukiman.

Kegiatan Pendidikan

Arahan kebijakan pengembangan pendidikan dasar dan menengah diarahkan tersebar di masing-masing bagian wilayah kota. Sedangkan arahan pengembanganbagi pendidikan tinggi yaitu di Ngembalrejo dan Gondangmanis .

Kegiatan Pemerintahan

Kegiatan pemerintahan kabupaten terdapat di simpangtujuh. Sedangkan kegiatan pelayanan umum/perkantoran pemerintah dikonsentrasikan di Mlati Kidul dan Jl. Agil Kusumadya . Kegiatan pemerintah kecamatan dan pemerintah desa /kelurahan terdapat pada masiing-masing kecamatan/desa.

Kegiatan Cagar Budaya

Kegiatan cagar budaya Kota Kudus yaitu kegiatan wisata Masjid Menara Kudus. Kebijakan pembangunan Kawasan Menara Kudus merupakan strategi pengendalian terhadap perkembangan kawasan yang memiliki ciri-ciri kegiatan kepariwisataan budaya (religius) yang berkaitan erat dengan lingkungan pemukiman tradisional Kudus yang berada di sekitarnya.

G. KEBIJAKAN DAN STRATEGI FASILITAS DAN UTILITAS PERKOTAAN

Perdagangan Jasa

1. Kebijakan peningkatan fasilitas perdagangan dan jasa
   a. Penambahan jumlah fasilitas perdagangan sesuai dengan standar kebutuhan.
   b. Peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan.
   c. Penyebaran pusat-pusat perdagangan untuk mengurangi beban lalu lintas pada pusat kota.
2. Strategi peningkatan fasilitas perdagangan dan jasa
   a. Kegiatan perdagangan dengan hirarki tertinggi dikembangkan di kawasan segitiga Jl. Agil Kusumadya - Jl Lingkar - Jl Purwodadi - Jl Kudus yang memiliki intensitas kegiatan yang tinggi, yang dilengkapi dengan kegiatan jasa, ritel, terminal dan pendukung lainnya.
   b. Pada hirarki dibawahnya, berkembang kegiatan-kegiatan perdagangan pada pusat blok lingkungan.

H. KEBIJAKAN DAN STRATEGI PENGATURAN PEMBANGUNAN

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien dasar bangunan ditentukan berdasarkan fungsi jalan dan penggunaan tanahnya. Kebijakan pengaturan KDB di Kota Kudus berkisar antara 40% hingga 80%. Untuk kawasan konservasi berupa daerah bantaran sungai merupakan kawasan non-terbangun untuk menjaga kelestarian DAS serta perluasan daerah peresapan air. Untuk daerah pusat kota memiliki KDB berkisar 60% - 80% tergantung letak ruas jalan dan fungsi pemanfaatan ruangnya. Untuk fungsi pemanfaatan ruang industri berkisar antara 60%, pemanfaatan lahan perdagangan jasa berkisar antara 60% - 80%, sedangkan pemanfaatan lahan untuk kegiatan sosial berkisar antara 60%. Sedangkan KDB untuk daerah pengembangan pemukiman berkisar antara 40%.

2. Koefisien Lantai Bangunan

Koefisien lantai bangunan maksimal di jalan Arteri Primer maksimal 3,2 dan memiliki tingkat aktifitas tinggi (perdagangan jasa). Sedangkan koefisien lantai bangunan bagi kawasan pemukiman maksimal 1,8. Dari ketentuan KLB tersebut, maka akan ditentukan ketinggian bangunan.

Kebijakan pengaturan ketinggian bangunan berkaitan dengan arahan jumlah lantai/ketinggian bangunan atau merupakan jarak ketinggian bangunan dalam posisi vertikal yang dijinkan. Secara khusus arahan pengaturan ketinggian bangunan berkaitan dengan KLB dan KDB dengan mempertimbangkan pola peruntukan lahan, nilai tanah, fungsi lahan serta bentukan sky line yang ditentukan. Ketinggian bangunan maksimum di jalur pergerakan utama yaitu sebesar 8 lantai atau 40 meter.

E. POTENSI INVESTASI KOTA KUDUS

Sebagai sebuah kota yang terkenal dengan pariwisata religinya, Kudus juga merupakan sebuah kota yang menyimpan kekuatan ekonomi yang terletak pada berbagai sektor. Sektor ini terus berkembang seiring dengan perkembangan kota saat ini.

Dari peta rencana struktur pemanfaatan ruang berdasar dominasi kegiatan pada RUTRK Kabupaten Kudus daerah-daerah tersebut adalah sebagai berikut :

Gambar 3.2 Peluang Investasi Kota Kudus berdasar RUTRK Kudus 2005-2014

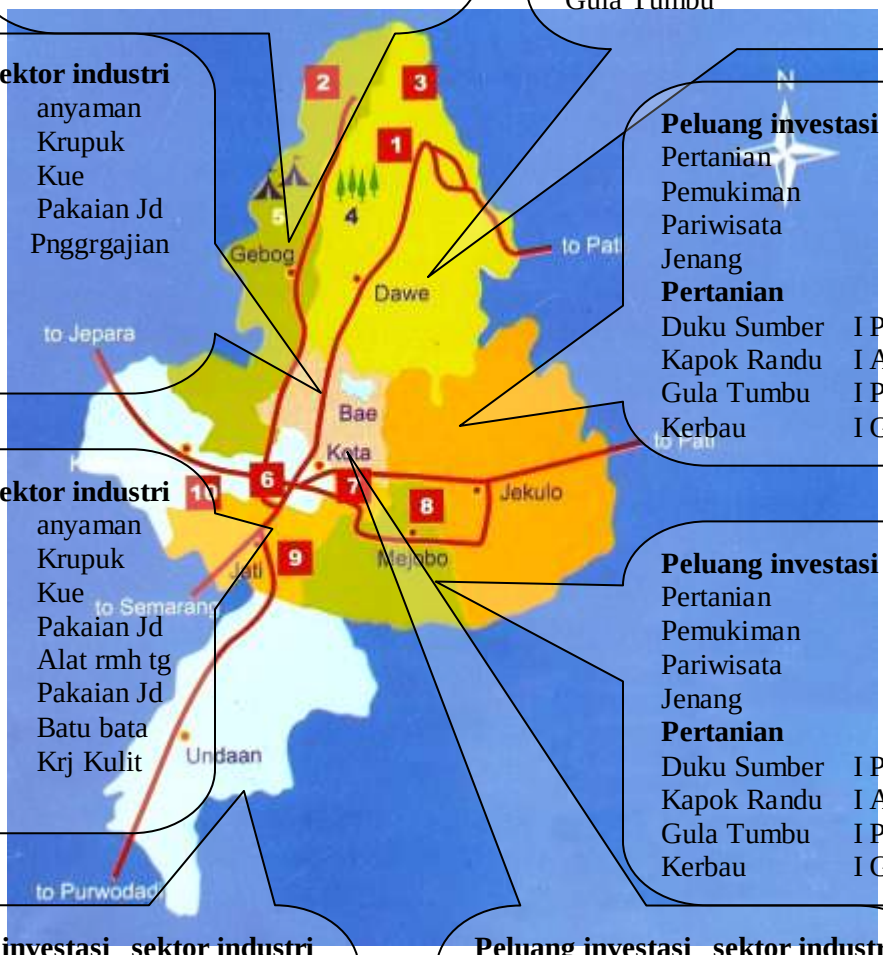
Peluang investasi
Industri non polutan
Pariwisata

Pertanian	**Sektor Industri**
Kopi	anyaman
Mangga menawan	Krupuk
Kapok randu	kue
Gula tumbu	pakaian jd
Kerbau	Bordir

Peluang investasi sektor industri
Pertanian anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue,
Jenang
Pertanian
Duku Sumber I Alat rumah tangga
Kapok Randu I Penggergajian
Gula Tumbu

Peluang investasi sektor industri
Industri non polutan anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue
Pakaian Jd
Pnggrgajian

Pertanian
Gula Tumbu
Duku Sumber
Kerbau



Peluang investasi sektor industri
Pertanian anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue,
Jenang
Pertanian
Duku Sumber I Pakaian Jadi
Kapok Randu I Alat rumah tangga
Gula Tumbu I Penggergajian
Kerbau I Genteng

Peluang investasi sektor industri
Pemukiman anyaman
Pariwisata Krupuk
Kue
Pakaian Jd
Alat rmh tg
Pakaian Jd
Batu bata
Krj Kulit

Pertanian
Duku Sumber
Sapi potong

Peluang investasi sektor industri
Pertanian anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue,
Jenang
Pertanian
Duku Sumber I Pakaian Jadi
Kapok Randu I Alat rumah tangga
Gula Tumbu I Penggergajian
Kerbau I Genteng

Peluang investasi sektor industri
Pertanian anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue,
Jenang
Pertanian
Duku Sumber I Pakaian Jadi
Kapok Randu I Alat rumah tangga
Gula Tumbu I Penggergajian
Kerbau I Genteng

Peluang investasi sektor industri
Pertanian anyaman
Pemukiman Krupuk
Pariwisata Kue,
Jenang
Pertanian
Duku Sumber I Pakaian Jadi
Kapok Randu I Alat rumah tangga
Gula Tumbu I Penggergajian
Kerbau I Genteng