

BAB II

TINJAUAN KHUSUS

2.1. Pengertian Istilah.

Toko : adalah salah satu sarana niaga, dimana terjadi pemindahan kepemilikan akan suatu barang dari lembaga niaga ke konsumen, setelah mengadakan pertimbangan mutu dan harga serta pengorbanan.

Sedangkan yang dimaksud sarana niaga: adalah alat atau fasilitas yang diperlukan untuk menggerakkan arus barang dan jasa dari sektor produsen ke sektor konsumen.

Bila dilihat dari barang yang dijual, besarnya toko serta sistim pelayanannya, maka terdapat berbagai macam jenis toko, yaitu :

* Retail Shop :

Adalah toko-toko kecil yang biasanya menjual satu jenis barang saja. Sistim pelayanannya biasanya dengan cara personal service, dimana pembeli dilayani secara langsung oleh pelayan toko (pramuniaga), dimana setelah transaksi pembelian selesai pramuniaga menyerahkan uang hasil penjualan kepada bagian kas untuk kemudian menerima tanda bukti pembayaran dan menyerahkannya pada pembeli bersama dengan barangnya.

contoh: toko perhiasan, toko Kamera, dll.

* Supermarket :

Adalah toko besar dimana para pembeli melayani kebutuhannya sendiri (self-service) dengan mengelilingi

ruangan toko, biasanya dengan menggunakan trolley untuk kemudian membayar di bagian check-out point; barang yang dijual biasanya berupa makanan, minuman, serta alat-alat rumah tangga.

Hal yang khusus dari suatu supermarket adalah adanya jalan masuk dan keluar yang sudah tertentu.

* **Hypermarket :**

Adalah sejenis supermarket tetapi dalam skala yang jauh lebih besar, mempunyai area parkir yang luas, menjual segala macam barang kebutuhan, dan biasanya terletak di luar kota. Sistem pelayanannya sama dengan supermarket.

* **Department Store :**

Adalah toko dalam skala yang besar dimana setiap jenis barang dijual dalam bagian (department) yang berlainan, misalnya ada bagian khusus untuk pakaian pria, bagian pakaian wanita, bagian peralatan olahraga, bagian mainan anak-anak, bagian barang-barang elektromik, dll. Sistem pelayanannya dengan cara self-selection, dimana para langganan mencari sendiri barang-barang kebutuhannya lalu menyerahkan barang yang telah dipilih pada pelayan untuk kemudian membayar pada bagian kas dan mengambil barangnya.

2.2. Pengenalan Pertokoan Secara Umum.

Bahwa pertokoan atau pusat-pusat perbelanjaan yang ada saat ini di kota-kota besar di Indonesia khususnya adalah merupakan salah satu atau gabungan dari beberapa jenis pertokoan tersebut diatas. Sebagai contoh:

- * Tunjungan Plaza, merupakan pusat perbelanjaan dimana didalamnya terdapat berbagai macam jenis toko, yaitu retail shop, supermarket dan department store.
- * Sarina Jaya Department Store Jakarta, merupakan pusat perbelanjaan dimana didalamnya hanya terdiri dari department store saja dan dikelola oleh satu pemilik atau perusahaan.
- * Gelael Supermarket, yang didalamnya hanya terdiri dari supermarket.

Dari hasil pengamatan terhadap pusat-pusat perbelanjaan yang ada, seperti Glodok Plaza, Ratu Plaza, Tunjungan Plaza dapat diketahui bahwa sebagian besar dari pusat pertokoan yang ada dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas sebagai elemen penunjangnya, yang biasanya berupa sarana hiburan.

2.3. Pengenalan Fasilitas Hiburan.

Fasilitas hiburan yang biasanya terdapat pada suatu pusat perbelanjaan adalah:

- restoran
- bioskop
- tempat bermain anak-anak
- sarana olah raga.

- * Restoran.

Kekhususan sebuah restoran biasanya berupa:

- Sistem pelayanannya.

Contoh: sistem fast food, dimana makanan ditawarkan pada sebuah meja counter yang panjang dan pembeli ting-

gal memilih dan mengambil sendiri makanan yang sesuai dengan seleranya.

- Menu makanan yang dihidangkan.

contoh:

-- Sea food restaurant, dimana yang menjadi menu utama adalah masakan hewan laut.

-- Restoran tradisional, yang menyediakan masakan khas daerah tertentu, misalnya masakam Padang, dll.

-- Coffee shop, yang menyediakan makanan ringan, seperti kue, roti, dll.

- Ciri khas bangunannya.

Contoh: garden restaurant, dimana ruang makannya dirancang sedemikian rupa sehingga menjadi satu kesatuan dengan taman yang ada untuk memperoleh suasana yang nyaman, asri dan alami.

- Sarana penunjangnya.

contoh: restoran yang menyediakan suatu hiburan tertentu.

* Bioskop.

Diklasifikasikan menjadi 5 kelas, yaitu: AA,B,C, dan D.

* Tempat bermain anak-anak.

Jenis permainannya:

Berdasarkan ruangnya:

- permainan dalam ruang tertutup
- permainan dalam ruang terbuka.

Berdasarkan sumber energinya:

- permainan elektronik
- permainan non-elektronik.

Berdasarkan peralatannya:

- statis
- dinamis.

* Sarana Olahraga.

Sarana olahraga yang disediakan biasanya adalah jenis olahraga yang populer dan tidak memerlukan waktu lama untuk satu kali permainan. Contoh: billyard, Squash, fitness centre, dll.

2.4. Pengenalan Obyek Study "Printempt Department Store".

2.4.1. Pengenalan Masalah.

Seperti diketahui bahwa keberhasilan dari suatu pusat perbelanjaan dipengaruhi oleh banyak faktor, misalnya lokasi, kelengkapan barang-barang yang dijual, penataan dan kenyamanan ruang-ruangnya, fasilitas hiburan/ rekreasi yang disediakan, penampilan bangunannya, kemudahan dalam mendapatkan tempat parkir, dll, dimana kesemuanya itu harus terangkum secara utuh dalam perencanaan suatu pusat perbelanjaan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dalam perencanaan Printempt Department Store ini diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat memenuhi semua tuntutan diatas, yaitu:

1. Lokasi.

Terletak di daerah strategis, yaitu jalan Jendral Sudirman. Penjelasan secara terperinci lihat sub bab 2.4.2.

2. Kelengkapan barang yang dijual.

Disediakan oleh 2 jenis toko, yaitu Department Store dan Supermarket, dengan pembagian sebagai berikut:

* Supermarket.

Menyediakan barang-barang khusus untuk kebutuhan primer, misalnya: makanan, minuman, dll.

* Department Store.

menyediakan barang-barang untuk kebutuhan sekunder sampai tersier, misalnya: pakaian, peralatan sekolah dan kantor, peralatan elektronik, peralatan rumah tangga, sampai pada barang mewah lainnya seperti perhiasan dan assesori tubuh, dll.

3. Fasilitas hiburan atau rekreasi yang disediakan berupa:

* Fast food restorant.

Mengingat lingkungan sekitar yang sebagian besar perkantoran dimana orang-orangnya membutuhkan pelayanan cepat dan praktis maka dengan penyediaan fast food restorant ini diharapkan mampu memuaskan mereka dalam hal bersantap siang atau malam yang sekaligus merupakan upaya untuk mengenalkan pertokoan ini.

* Chinese restorant.

Mengingat jenis restoran ini mempunyai nilai komersial yang cukup tinggi, terutama untuk pesta-pesta.

* Tempat bermain anak-anak.

Mengingat para pengunjung yang sebagian besar

berbelanja sambil mengantar anak-anaknya untuk berekreasi.

* **Bioskop.**

Mengingat karena sarana rekreasi ini digemari oleh kalangan muda-mudi.

* **Sarana olah raga.**

Menyediakan squash, physical fitness dan kolam renang, mengingat jenis olahraga ini tidak membutuhkan tempat yang khusus dan merupakan jenis olah raga populer saat ini.

4. Fasilitas parkir.

masalah parkir akan merupakan salah satu prioritas dalam perencanaan Printempt Department Store ini mengingat saat ini ada/aman tidaknya area parkir merupakan salah satu pertimbangan sebelum seseorang berkunjung ke suatu pusat perbelanjaan.

Dari segala uraian diatas akhirnya diharapkan bahwa Printempt Department Store ini akan menjadi semacam "magnet" bagi lingkungannya yang dapat menarik pengunjung sebanyak-banyaknya.

2.4.2. Lokasi dan Lingkungan.

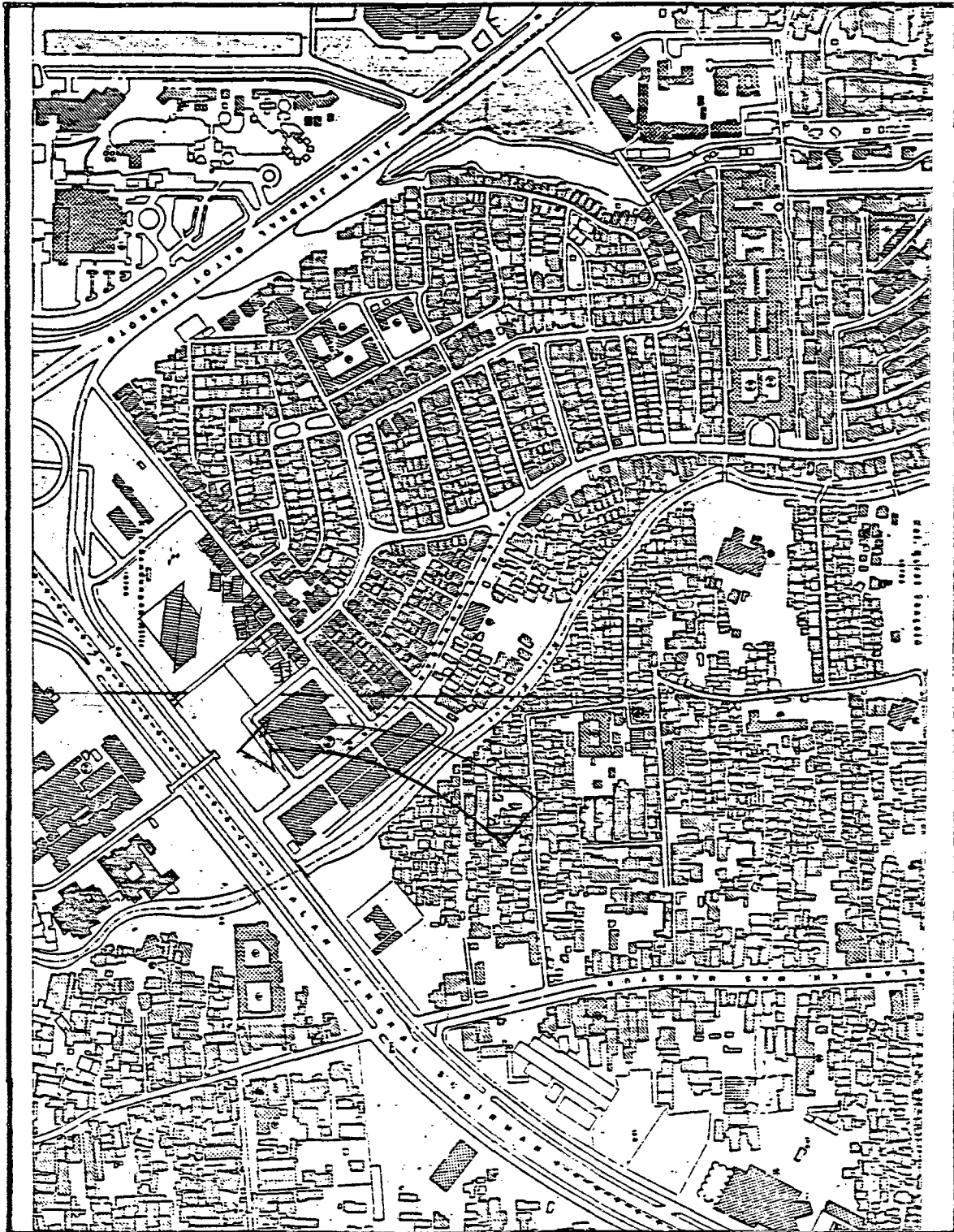
* **Potensi Lokasi.**

Lokasi site untuk Printempt Department Store ini telah ditentukan, yaitu di jalan Jendral Sudirman Kav. 40-41. Bila lokasi ini ditinjau terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi berhasilnya suatu pusat perbelanjaan, maka hal ini sudah

terpenuhi, yaitu:

- Dari latar belakang dan sejarahnya jalan Jendral Sudirman telah berkembang menjadi salah satu daerah perdagangan yang paling dominan dan mempunyai prospek yang cerah untuk masa-masa mendatang.
- Merupakan salah satu jalan yang paling utama di Jakarta.
- Merupakan jalur utama yang menghubungkan daerah selatan dan pusat dimana daerah selatan merupakan daerah perumahan kaum elit, sedangkan daerah pusat merupakan pusat perdagangan. Hal ini berarti bahwa lokasi ini mempunyai potensi yang tinggi untuk menarik pengunjung sebanyak-banyaknya.
- Pencapaian yang mudah dan dekat dari arah selatan, pusat dan barat.
- Tersedianya prasarana dan sarana yang memadai, yaitu: jalan yang lebar (10 jalur), listrik, air, telepon, dan saluran kota.
- Tersedianya sarana transportasi umum yang lengkap dari dan ke seluruh wilayah DKI.
- Sesuai dengan tata guna tanah, dimana menurut rencana induk tahun 2005 di sepanjang jalan Jendral Sudirman diprioritaskan untuk fasilitas perdagangan (lihat tabel).

* Data Tapak.

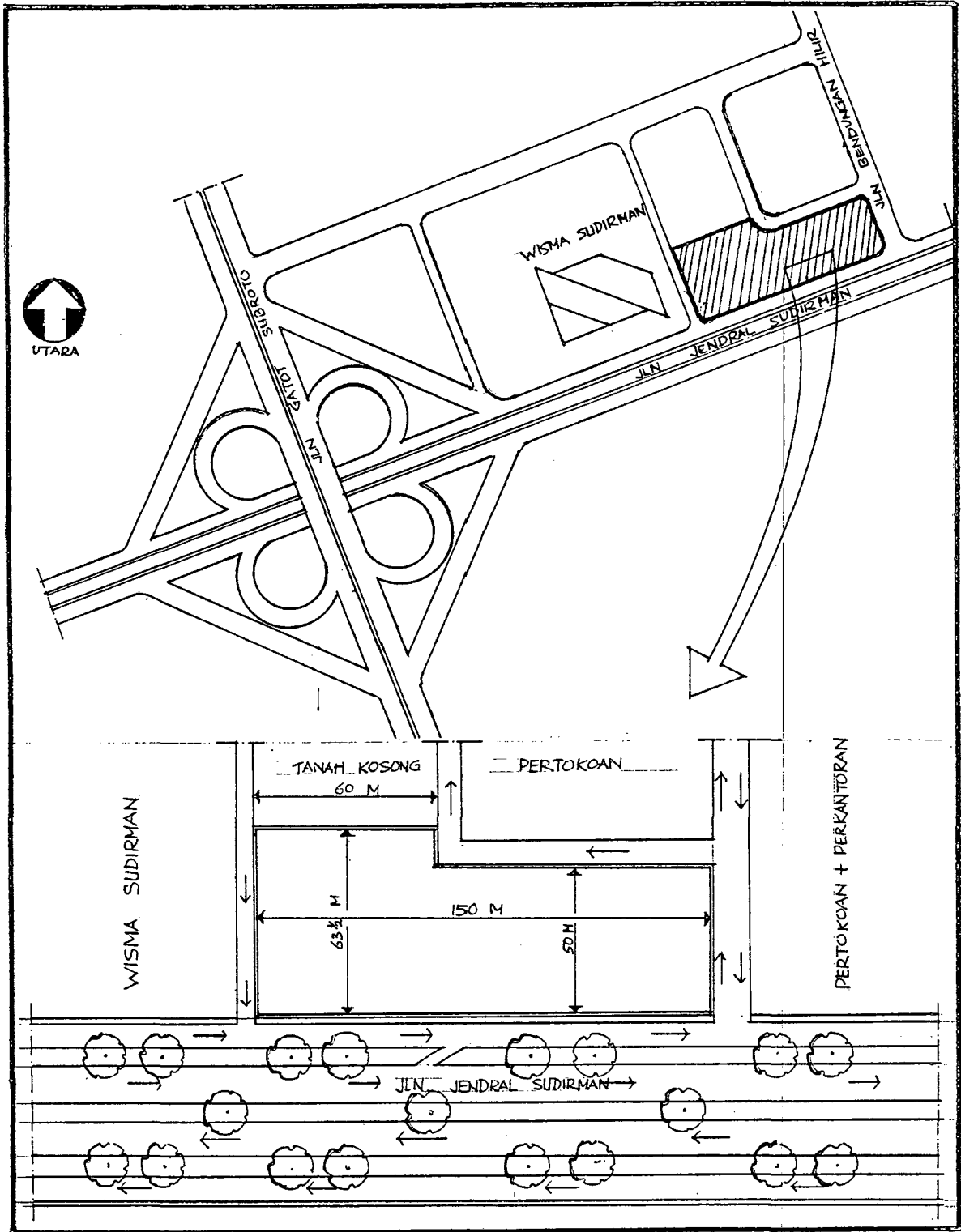


Peta Lokasi

NO.

PRINTEMPT DEPT. STORE

2.1.



Site

NO.

PRINTEMPT DEPT. STORE

2.2.

