BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota dapat diartikan suatu daerah terbangun (built up area), yang direncanakan, dirancang, dan dibangun untuk menampung semua aktivitas manusia pemukimnya, dan mempunyai kriteria sebagai berikut :

- mempunyai populasi manusia yang relatif besar bila dibandingkan dengan lahan yang ditempatinya/kepadatan penduduk yang relatif tinggi
- fungsi yang ditampung cukup kompleks. Fungsi ini ada dan terus berkembang sebagai usaha untuk mencapai keseimbangan aktivitas kota
- ukuran fisik daerah tterbangunnya, cukup besar/luas [1].

Pada masa setelah proklamasi, secara umum fungsi dan peranan kota semakin tampak berkembang kota-kota yang sejak semula menonjol sebagai pusat Pemerintahan kemudian dikembangkan menjadi pusat segaala aktivitas dan fasilitas bagi penduduk kota dan kawasan sekelilingnya.

Fungsi dan peranan kota hakekatnya ditentukan oleh keadaan geografis dan potensi daerah sekelilingnya. Dengan adanya potensi tertentu yang berkembang menonjol

---

1). Makalah yang disajikan oleh rayon VI dalam rangka TKI-MAI ke IX oktober 1990 di Jakarta.

maka terbentuk kota dengan ciri atau fungsi tertentu, misalnya sebagai kota pendidikan, pariwisata dan sebagainya [2].

Dengan demikian fungsi dan peranan kota berbeda-beda baik dalam proses maupun dalam perkembangannya. Tingkat perkembangan fungsi dan peranan suatu kota sejalan dengan perkembangan fisik ekonomi kotannya sendiri serta kawasan hinterlandnya.

Perkembangan terjadi karena adanya perkembangan kuantitas dan kualitas dari proses-proses yang terjadi didalamnya. Proses-proses tersebut adalah :

1. Proses fisik :
   - perubahan permukaan lahan
   - utilitas
   - lalu-lintas, dll.
2. Proses Ekonomi dan Sosial :
   - meningkatnya konsentrasi kepadatan penduduk
   - peningkatan intensitas aktivitas ekonomi

Dengan bergulirnya waktu, proses-proses tersebut makin meningkat intensitasnya. Hal ini mengakibatkan tuntutan atau kebutuhan lahan untuk menampungnya semakin bertambah, sementara ruang kota atau lahan yang tersedia semakin terbatas.

Dengan kata lain, perkembangan dari proses-proses

---

2).Drs. Ilhami, Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia, Usaha Nasional - Surabaya.

tersebut adalah terjadinya pergeseran atau perubahan tata guna lahan. Disini dapat dilihat, bahwa memahami bagaimana penggunaan lahan, pengalokasian dan pengembangannya menjadi penting dalam kaitannya dengan perkembangan kota dan merupakan salah satu unsur penting dalam perencanaan kota.

Menurut Chapin, penggunaan lahan dipengaruhi oleh tiga hal utama : (f. Stuart, jr and Edward J. Kaiser.1979)

1. Sistem kegiatan, berkaitan dengan cara penduduk dan kelembagaanya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.
2. Sistem pengembangan lahan, berkaitan dengan usaha untuk manipulasi lahan agar sesuai untuk mendukung sistem kegiatan.
3. Sistem lingkungan, berkaitan dengan lingkungan alamiah biotik dan abiotik.

sedangkan menurut Jarlinson Purba (1988) ada 3 faktor lain yang turut mempengaruhi, yaitu :

1. Faktor ekonomi. yaitu, memandang lahan dalam konteks ekonomi (supply dan demand) menyatakan bahwa penggunaan lahan perkotaan ditentukan oleh pasar lahan perkotaan (urban land market)
2. Faktor sosial berpengaruh sebagai akibat dari proses ekologi dalam konteks fisik kota dan proses organisasi dalam konteks struktur sosial masyarakat
3. Faktor kepentingan umum, berpengaruh karena

adanya aspek-aspek :

- kendali terhadap tujuan-tujauan masyarakat atau kepentingan umum
- pengaturan tindakan untuk mencapai dan meningkatkan kelayakan hidup dalam suatu kualitas lingkungan fisik tertentu yang lebih baik.

Semua faktor/sistem yang berpengaruh tersebut saling berinteraksi dan merupakan satu kesatuan dalam tata guna lahan.

Dengan perkembangnya jaman, yang disertai dengan perkembangan penduduk yang cukup tinggi khususnya diwilayah perkotaan, sering kali kita mendengar istilah **keterbatasan lahan perkotaan**, namun dalam pertumbuhannya tidak menutup kemungkinan adanya ruang-ruang sisa (lost space) atau ruang yang tidak dimanfaatkan secara optimal. Khususnya pada kawasan strategis kota, gejala ini cepat disadari karena tingkat perubahan yang tinggi dan investasi besar.

Kota Yogyakarta sebagai pusat pengembangan wilayah daerah Istimewa Yogyakarta memegang peran penting baik xdalam pemerintahan maupun dalam kegiatan sosial ekonomi dan sebagai pusat distribusi jasa yang melayani kegiatan lokal maupun regional. Karena peran tersebut kota Yogya-

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PERPUSTAKAAN
FAKULTAS TEKNIK

karta mempunyai kawasan-kawasan strategis yang berkembang menjadi kawasan komersial kota. Kecendrungan ini tumbuh dibagian pusat kota (jl. Malioboro dan sekitarnya) dan wilayah utara-timur kota (jl. Solo dan sekitarnya) bahkan saat ini kecendrungan ini telah meluas ke beberapa jalan utama Yogyakarta (antara lain jl. Kusumanegara, Sultan Agung, jl. Gejayan, jl. Sudirman, Jl. Diponegoro, jl. Magelang dan sekitarnya). Namun demikian tidak seluruh kawasan kommersial tersebut termanfaatkan secara optimal masih banyak terdapat penggunaan lahan disamping tidak sesuai dengan peruntukannya juga kurang mampunya lahan tersebut jika dibanding dengan perkembangan kawasan disekitarnya. Hal ini mengakibatkan tidak meratanya pertumbuhan kota dan beban transportasi, serta penggunaan lahan kota yang tidak efisien. Akibatnya ada kawasan yang ramai/hidup terus sepanjang hari dan ada pula kawasan yang pada saat tertentu, bila dikaitkan dengan kawasan komersial dan kecendrungan perkembangannya, hal tersebut tidak menguntungkan mengingat laju pertumbuhan sosial ekonomi kota akan menuntut setiap jengkal tanah perkotaan digunakan secara optimal.

Suatu kecendrungan kegiatan kota Yogyakarta ditunjukan oleh adanya perkembangan/peningkatan prosentase pengeluaran konsumsi keluarga untuk jenis sandang pada tahun 1977/1978 sebesar 10,0% untuk tahun 1989 mengalami peningkatan sebesar 0,13%, yaitu 11,7%. Sedang untuk makanan mengalami penurunan sebesar 1,05% dari 41,7% ke 32,5%, penurunan dibidang makanan ini ditandai dengan

meningkatnya hasil pertanian. Sedang untuk pendapatan daerah pada kegiatan komersial (termasuk kegiatan perdagangan) menyumbang 80% dari pendapatan daerah dan sisanya adalah non komersial (pemerintahan, pertanian), dari prosentase tersebut, sektor perdagangan memberikan sumbangan ± 23-24% untuk itu adanya bangunan dept. store dan supermarket layak diperlukan.

Penambahan fungsi bangunan dept. store dan supermarket tersebut haruslah dikaitkan dengan permasalahan guna lahan di Yogyakarta. Bila perancangan fasilitas itu merupaakan fungsi tunggal, akan memberi kesempatan terulangnya masalah tersebut, oleh karena itu, alternatif pemecahan adalah dengan konsep perancangan mix use building (bangunan dengan fungsi campuran), disini dimaksudkan sebagai strategi intensifikasi untuk optimasi lahan kota dan memfungsikan kembali pada lahan sesuai perkembangan saat ini dan yang akan datang.

Bangunan yang akan dirancang mempertimbangkan alternatif tersebut, yaitu dengan menggabungkan bangunan yang sudah ada dengan bangunan dept. store dan supermarket (sebagai fungsi yang utama), dan juga dengan fungsi-fungsi lain yang sesuai dengan potensi kawasan tempat fasilitas itu berada. dengan demikian perancangan fasilitas komersial tersebut akan menghidupkan kawasannya.

1.2.Permasalahan

Umum

- bagaimana menentukan fungsi-fungsi pendukung di tapak

Indra theatre di jl. Malioboro yang dapat mendukung kegiatan bioskop Indra dan mendukung kegiatan di sekitar tapak jl. Malioboro.

Khusus

1). Bagaimana menentukan luasan fungsi bangunan, sehingga :
   - diperoleh ruang-ruang produktif yang optimal dan ruang non produktif (mekanikal, hall. dll)

2). Bagaimana ungkapan fisik bangunan yang mempertimbangkan segi-segi arsitektural, berkarakter komersial dan bercitra lokal Yogyakarta.

3). Bagaimana konfigurasi ruang dalam bangunan sehingga kegiatan yang diwadai tidak saling mengganggu dan diperoleh ruang kegiatan seefisien mungkin.

1.3.Tujuan Pembahasan

1. Merumuskan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan komersial sebagai patokan dasar dalam desain fisik.
2. Memacu efisiensi penggunaan setiap jengkal lahan di Yogyakarta.
3. Mendorong pelayanan berbagai kegiatan dan kepentingan masyarakat secara lengkap efektif dan efisien.

1.4.Sasaran Pembahasan

1. Memfungsikan kembali fungsi bangunan yang sudah ada sesuai dengan perkembangan tapak disekitarnya dan menyelelaraskan perencanaan kawasan yang sudah diten-tukan.
2. Menghindarkan bagian guna lahan yang tidak optimal dan kurang mendukung pada kawasan disekitarnya.
3. Menyediakan ruang bagi kegiatan komersial secara aman,dan nyaman.

1.5.Lingkup dan batasan pembahasan

1. Pembahasan pada kawasan Malioboro terbatas pada garis imajiner antara Jl. Malioboro dan Jl.A. Yani.
2. Pembahasan sesuai dengan rencana detail tata ruang kota (RDTRK) dari tahun 1990-2010.
3. Pembahasan terbatas pada bidang Arsitektur sesuai dengan sasaran akhir yang ingin dicapai, disiplin ilmu lain akan disertakan sejauh mendu-kung pembahasan.
4. Analisa permasalahan utama lebih difokuskan pada bangunaan multi fungsi yaitu percampuran/ penya-tuan antara ketiga fungsi yang diwadahi. Sedang-kan hal-hal yang tidak banyak mendukung analisa dibahas tidak mendetail.
5. Fasilitas yang akan dirancang ini dianggap memenuhi studi kelayakan ekonomi.
6. Diasumsikan master-plan kota Yogyakarta adalah

dinamis.

1.6. Metode pembahasan

Metode pembahasan menggunakan metode induktif yaitu dimulai dari permasalahan umum menuju ke permasalahan khusus atau dengan mengidentifikasi unsur permasalahan yang ada kepemecahan bangunan multi fungsi serta permasalahan dalam bangunan.

1.7. Sistematika pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Yaitu mengungkapkan tentang latar belakang dari terbentuknya bangunan multi fungsi dept. store dan supermarket yang layak diadakan, dengan pertimbangan skala makro dan mikro , yang berisi Latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN KEGIATAN DAN FASILITAS KOMERSIAL.

Bab ini mengungkapkan secara umum tentang pengertian, sifat, dan jenis kegiatan komersial serta kegiatan komersial di Yogyakarta. Bab ini mengungkapkan pula tentang tinjauan umum dept. store dan supermarket.

BAB III : TOKO DEPT. STORE DAN SUPERMARKET DI YOGYAKARTA

Mengungkapkan latar belakang kota Yogyakarta dan tingkat kebutuhan terhadap bangunan dept. store dan supermarket serta tinjauan terhadap dept. store dan

supermarket yang direncanakan.

BAB IV : PENDEKATAN MULTI FUNGSI PADA BANGUNAN DEPT. STORE DAN SUPERMARKET DI TAPAK INDRA THEATRE YOGYAKARTA.

1. Bab ini membahas dan memberi gambaran tentang tapak indra, gambaran keadaan kawasan Malioboro, dan pasar beringharjo serta rencana tata ruang yang di berlakukan.
2. Analisis kawasan jl. Malioboro yang mendukung tapak Indra theatre dan untuk menentukan fungsi pendukung dept. store dan supermarket yang sesuai.
3. Penentuan fungsi pendukung dept. store dan supermarket, serta tinjauan umum tentang fungsi-fungsi tersebut.
4. Merupakan tinjaunn bangunan sebagai apresiasi terhadap bangunan sejenis, dalam sub bab ini akan diungkapkan pula faktor pengaruh yang membentuk bangunan multi fungsi, tinjauan citra bangunan, utilitas bangunan.

BAB V : KESIMPULAN

Mengungkapkan kesimpulan berdasar pembahasan sebelumnya fungsi, zoning, tata ruang, citra lokal-karakter komersial, luasan dan kapasitas.

BAB VI : PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.

Mengungkapkan dasar-dasar pendekatan perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi dept. store dan super-

market ditapak indra theatre. Pendekatan ini akan dipergunakan sebagai dasar dalam menyusun konsep.

BAB VII : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.

Menguraikan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi di tapak indra theatre.
Bab ini akan mengungkapkan mengenai hal-hal yang dipandang sebagai dasar patokan untuk menuju pada konsep penataan.