# BANGUNAN DEPARTMENT STORE DAN SUPER MARKET DI JL. MALIOBORO

## LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR


Oleh :

HERU LAMBRI SUTRALAM

87340004 / TA

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA


1994

# BANGUNAN DEPARTMENT STORE DAN SUPER MARKET DI JL. MALIOBORO

## LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR DIAJUKAN KEPADA
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
SEBAGAI SALAH SATU SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR


**Oleh :**

HERU LAMBRI SUTRALAM
**87340004 / TA**



**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR**
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**
**YOGYAKARTA**



**1994**

# BANGUNAN DEPARTMENT STORE DAN SUPER MARKET DI JL. MALIOBORO

## LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

**TUGAS AKHIR**


**Oleh :**

**HERU LAMBRI SUTRALAM**

**87340004 / TA**


**Yogyakarta, Februari 1994**

**Menyetujui**

| Pembimbing Utama | Pembimbing Pembantu |
|---|---|
| Ir. Chuffran Pasaribu | Ir. Amir Adenan |

**Jurusan Teknik Arsitektur**
**Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan**
**Universitas Islam Indonesia**

**Ketua Jurusan**

**Ir. H. Munichy B.E March**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan paper tugas akhir ini dengan lancar.

Penulisan paper ini merupakan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan Department Store dan Supermarket di Jl. Malioboro yang akan menjadi landasan dasar bagi tahap perancangan fisik (rancangan bangunan), dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Arsitektur pada jurusan Teknik Arsitektur FI UII.

Rasa hormat dan terima kasih kami tujukan kepada :

1. Bapak. IR. CHUFRAN PASARIBU selaku Dosen pembimbing utama.
2. Bapak Ir. AMIR ADENAN selaku Dosen pembimbing pembantu.
3. Staf bagian pengajaran dan perpustakaan Juta UII.
4. Keluarga dan teman - teman yang telah memberikan dorongan dan semangat.
5. Dan semua pihak yang telah membantu kelancaran penulisan paper ini.

Upaya dan usaha telah dilakukan, namun tiada gading yang tak retak, untuk itu saran dan kritik dari pembaca sangat kami harapkan demi lebih sempurnanya paper tugas akhir ini.

Yogyakarta, Februari 1994

HERU LAMBRI SUTRALAM
87340004/TA

# INTISARI

## BANGUNAN DEPT. STORE DAN SUPERMARKET DI JL. MALIOBORO


Kota merupakan suatu daerah terbangun (built up area) yang dirancang, direncanakan dan dibangun untuk menampung semua aktivitas perkembangan pemukimannya.
Perkembangan terjadi karena adanya perkembangan kuantitas dan kualitas dari proses yang terjadi didalamnya. Proses tersebut antara lain proses fisik dan ekonomi sosial. 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.

Pertumbuhan perekonomian yang telah disebabkan diatas, turut pula memacu pertumbuhan lahan kota Yogyakarta khususnya di kawasan pusat kota. Gejala pemanfaatan lahan diatas komersial-ekonomi akan menuntut setiap jengkal lahan perkotaan akan digunakan secara maksimal.

Kota Yogyakarta sebagai pusat pengembangan wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta memegang peran penting baik didalam pemerintahan maupun dalam kegiatan sosial ekonomi dan sebagai pusat distribusi jasa yang melayani kegiatan lokal maupun regional.
Karena peran tersebut maka kota Yogyakarta mempunyai kawasan-kawasan strategis yang berkembang menjadi kawasan komersial kota. Kecenderungan ini tumbuh di pusat kota ( Malioboro dan sekitarnya ). Bahkan saat ini kecenderungan ini telah lama meluas kebeberapa jalan utama kota Yogyakarta (antara lain Jl. Kusumanegara, Sultan Agung, Gejayan, Jl. Sudirman, Jl. Diponegoro, Jl. Magelang dll).

Khusus untuk daerah pusat kota ( Malioboro ) yang mempunyai ciri tertentu dibanding dengan daerah lainnya, adapun ciri-ciri tersebut adalah selain sebagai pusat perdagangan juga mempunyai peninggalan bangunan Arsitektur yang mempunai nilai historis tinggi sepaerti Hotel Toegoe, Stasiun, Hotel Garuda, Gedung Agung, Senisono, Betteng Vredeburg serta Keraton Ngayogyokarto Hadiningrat, juga sebagai kawasan yang mempunyai peran fungsional tertentu bagi kehidupan warga, juga mempunyai sebuah arti (historis-cutural). Khususnya bagi masyarakat Yogyakarta dengan potensi tersebut Malioboro memunyai predikat kota dari aspek kebudayaan dengan kepariwisataan.

Dari tujuan REPELITA V DIY pada butir ketiga disebutkan bahwa DIY sebagai salah satu daerah tujuan wisata utama dengan menata dan mengembangkan pariwisata secara menerus yang menitikberatkan pengembangan wisata budaya. Sebagai peningkatan citra produk pariwisata tersebut salah satu pokok kebijakan dan langkah yang ditempuh oleh pemerintah adalah melalui SAPTA PESONA, melalui SAPTA PESONA ini diharapkan agar mampu meningkatkan pariwisata dimasa yang akan datang. Potensi-potensi yang akan menjadi pendukung kegiatan pariwisata, tentunya mempunyai suatu daya tarik, adapun daya tarik tersebut salah satunya bersifat budaya yang mampu meningkatkan pendapatan masyarakat di sekitarnya. Peningkatan pendapatan yang dibarengi oleh peningkatan-peningkatan di bidang usaha, dengan tujuan ikut lebih meningkatkan potensi pariwisata menjadi lebih menarik, lebih modern, lebih semarak dan lain-lain, sehingga muncul fasilitas-fasilitas antara lain : hotel, perdagangan, restorant, dll. Jika keadaan ini akan tetap dibiarkan, maka keadaannya akan berbalik yang dulunya dianggap mempunyai potensi pariwisata, akan tergusur dengan adanya fasilitas-fasilitas yang semakin lama semakin bertambah.

Untuk itu diperlukan batasan-batasan sebagai alat kontrol untuk perkembangan selanjutnya.

Kehidiran pembangunan bioskop Indra di Jl. Malioboro, merupakan salah satu fungsi bangunan hiburan. Meningkat kegiatan sebuah bioskop, lebih cenderung bersifat tertutup sehingga kurang mampu menghidupkan bangunannya dan tidak ada keseimbangan kawasan perdagangan Jl. Malioboro. Oleh karena itu perlu pendekatan multi fungsi pada bangunan Indra theatre yaitu dengan menambah fasilitas lain yang mampu sebagai pengimbang pada kawasan di sekitarnya. Fasilitas tersebut adalah Dept. Store dan Supermarket.

Pada kasus perancangan bangunan di tapak Indra theatre ini, pendekatan multi fungsi diusahakan melalui analisis terhadap konteks kawasan tempatnya berada yang antara lain tujuannya adalah untuk tidak mendominasi pada fungsi-fungsi bangunan yang sudah ada, namun bisa menjadikan pendukung kawasan yang diharapkan. Adapun analisisnya meliputi : analisis lokasi, guna lahan, ruang terbuka, peruntukan, tata ruang, bentuk bangunan, pergerakan, dan rencana tata ruang kota yang diberlakukan di kawasan tersebut.

Ada beberapa hal yang mempengaruhi bangunan multi fungsi dalam konteks kota Yogyakarta, yaitu :

- tuntutan internal, yaitu tuntutan untuk bekerja dan berkreasi.
- tuntutan eksternal, yaitu berupa penciptaan ruang-ruang terbuka kota, pola-pola pergerakan kota, dan arah kebijakan kota.
- tuntutan emosional, yaitu berupa tuntutan terhadap penampilan bangunan yang tidak hanya menampilkan fungsi tetapi juga misi.

Ketiga tuntutan tersebut akan terungkap dalam perancangan fisik bangunan sehingga hasilnya diharapkan akan menjadi kontekstual.

Pada perancangan fisik akan muncul pula permasalahan fungsi dalam kaitannya dengan tata ruang dalam dan luar bangunan, dan juga masalah ekonomis bangunan. Dengan terpecahkannya masalah tersebut, diharapkan akan tersusun tata ruang berdasar kemudahan pelayanan dan efisiensi kegiatan.

DAFTAR ISI


| | HALAMAN |
|---|---|
| Halaman Judul ..... | i |
| Halaman Pengesahan ..... | ii |
| Kata Pengantar ..... | iii |
| Intisari ..... | iv |
| Daftar Isi ..... | v |
| BAB I. PENDAHULUAN ..... | 1 |
| 1.2. Latar Belakang Masalah ..... | 1 |
| 1.2. Permasalahan ..... | 6 |
| 1.3. Tujuan Pembahasan ..... | 7 |
| 1.4. Sasaran Pembahasan ..... | 8 |
| 1.5. Lingkup dan Batasan Pembahasan .... | 8 |
| 1.6. Metode Pembahasan ..... | 9 |
| 1.7. Sistematika Pembahasan ..... | 9 |
| BAB II. TINJAUAN KEGIATAN DAN FASILITAS KOMER - SIAL ..... | 12 |
| 2.1. Kegiatan Komersial Secara Umum .... | 12 |
| 2.2. Kegiatan Komersial di Yogyakarta .. | 13 |
| 2.3. Perdagangan Secara Umum ..... | 14 |
| 2.4. Bangunan Department Store dan Super Market Secara Umum ..... | 16 |
| BAB III. BANGUNAN DEPARTMENT STORE DAN SUPERMAR - KET DI YOGYAKARTA ..... | 18 |
| 3.1. Yogyakarta Sebagai Lokasi Bangunan Department Store dan Supermarket .. | 18 |

3.2. Tingkat Kebutuhan Bangunan Department Store dan Supermarket di Yogyakarta ..... 22
3.3. Bangunan Department Store dan Supermarket yang Dibicarakan ..... 22
3.4. Lokasi Bangunan Department Store dan Supermarket ..... 29
BAB IV. PENDEKATAN BANGUNAN MULTI FUNGSI DEPARTENT STORE DAN SUPERMARKET DI KAWASAN PERDAGANGAN JALAN MALIOBORO .... 31
4.1. Kawasan Pedagangan Jl. Malioboro .. 31
4.2. INDRA THEATRE : Kondisi Yang ada .. 75
4.3. INDRA THEATRE dalam Rencana Pengembangan ..... 77
4.4. Analisa Tapak INDRA THEATRE dan Kawasan Jl. Malioboro ..... 82
4.5. Guna Tapak INDRA THEATRE ..... 101
4.6. Bangunan Department Store dan Supermarket Sebagai bangunan Multi fungsi ..... 109
BAB V. KESIMPULAN ..... 123
5.1. Pengertian Dasar ..... 123
5.2. Fungsi Bangunan di Tapak INDRA THEATRE ..... 123
5.3. Luasan dan Kapasitas Bangunan .... 124
5.4. Tata Ruang dan Kegiatan ..... 125
5.5. Utilitas Bangunan ..... 128
5.6. Citra Bangunan ..... 129

BAB VI. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ..... 129

6.1. Pendekatan Konsep Perencanaan ..... 129

6.2. Pendekatan Konsep Perancangan ..... 133

BAB VII. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ..... 152

7.1. Konsep Dasar Perencanaan ..... 152

7.2. Konsep Dasar Perancangan ..... 152

DAFTAR PUSTAKA .....

LAMPIRAN .....

# 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
YOGYAKARTA

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.

# BAB II

# TINJAUAN KEGIATAN DAN FASILITAS KOMERSIAL

## 2.1. Kegiatan komersial secara umum

### 2.1.1. Pengertian komersial

- Kegiatan Komersial = kegiatan perniagaan, pembelian atau penjualan barang -barang atau jasa khususnya secara besar-besaran baik Nasional maupun Internasional (kamus ekonomi, DR. Winardi SE)
- Fasilitas komersial = sarana prasarana untuk melakukan kegiatan perniagaan pembelian atau pembelian barang dan jasa.

### 2.1.2. Sifat kegiatan komersial

Kegiatan komersial adalah : kegiatan yang berorientasi pada perolehan keuntungan materi atau finansial. Dasar kegiatan adalah prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan sekecil kecilnya untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya.

### 2.1.3. Jenis kegiatan komersial

Kegiatan ini berkembang khususnya di-daerah perkotaan dengan melibatkan banyak pihak dan pelaku kegiatan. Adapun jenis kegiatannya dapat dikelompokkan menjadi tiga :

a. Kegiatan industri (industri besar, sedang dan kecil).
b. Kegiatan perdagangan (grosir dan eceran)
c. Kegiatan jasa (pariwisata, perbankan, hiburan, transportasi, komunikasi dsb.)

## 2.2. Kegiatan komersial di Yogyakarta

### 2.2.1. Persebaran kegiatan

Kegiatan komersial yang ada di kota Yogyakarta didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa. Di kota ini terdapat dua jenis tingkat pelayanan yaitu :

- Pelayanan tingkat kota (fungsi sekunder)
- Pelayanan tingkat regional (fungsi primer ).

Kegiatan pusat-pusat jasa dan perdagangan tersebar dibeberapa bagian kota dan ditunjang pula dengan adanya lingkungan perdagangan yang merupakan sub-sub pusatnya. selain itu terdapat juga pasar yang berfungsi melayani kebutuhan penduduk kota Yogyakarta serta pasar-pasar khusus (pasar burung, pasar hasil bumi dsb)

### 2.2.2. Fasilitas komersial di yogyakarta

Fasilitas komersial yang ada dikelompokan kedalam fasilitas industri, perdagangan dan jasa. Kelompok kegiatan komersial yang dominan (secara kuantitas dan pemakainan lahan)

adalah kegiatan perdagangan atau pertokoan (lihat tabel 4.1)

### 2.2.3. Peran kegiatan komersial terhadap pendapatan daerah (PDRB) kodya Yogyakarta 1988

Ketersediaan prasarana dan sarana perdagangan, jasa dan komersial lain merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan untuk menunjang perekonomian kota yogyakarta. Salah satu cara untuk melihat perkembangan kegiatan komersial adalah dengan melihat sumbangannya terhadap PDRB. Tercatat dalam PDRB kota Yogyakarta tahun 1986-1988, kegiatan komersial menyumbang 80% dari pendapatan daerah dan sisannya adalah kegiatan non komersial (pemerintahan, pertanian). Dari prosentasi tersebut, sektor perdagangan memberikan sumbangan kurang lebih 27-28%. Dari sektor jasa selama periode 1986-1988, 12%nya diperoleh dari sektor jasa perhotelan dan restorant.

## 2.3. Perdagangan secara umum

### 2.3.1. Tingkat pelayanan perdagangan

Berdasarkan skala pelayanan kegiatan perdagangan terbagi atas :

a. Perdagangan skala sebagian kota atau lingkungan adalah perdagangan yang diarahkan untuk melayani penduduk seba-

gian kota atau lingkungan.

b. Perdagangan skala kota , adalah perdagangan yang diarahkan untuk melayani dan menyediakan bahan primer.

c. Perdagangan skala regional (perdagangan grosir), adalah perdagangan yang diarahkan untuk melayani kebutuhan seluruh kota dan wilayah belakangnya.

**2.3.2. Macam dan klasifikasi kegiatan perdagangan**

Macam dan klasifikasi kegiatan perdagangan dapat dibagi dalam :

a. Perdagangan grosir

meliputi :

- pelayanan besar
- pelayanan kecil

b. Perdagangan eceran

meliputi :

- hasil bumi
- kebutuhan rumah tangga

c. Perdagangan kaki lima

meliputi :

- kerajinan

Dari macam tersebut, kegiatan perdagangan dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu :

1. Perdagangan pasar

   Meliputi penyediaan bahan-bahan kebu tuhan pokok (sandang-pangan).

2. Perdagangan pertokoan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA PERPUSTAKAAN FAKULTAS TEKNIK

Meliputi penyediaan bahan kebutuhan yang bersifat sekunder (listrik, material, apotik, musik, dll).

## 2.4. Bangunan dept. store dan supermarket secara umum.

### 2.4.1. Definisi toko dept. store dan supermarket

Adalah suatu untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan barang atau jasa yang dimiliki dan dikelola oleh perorangan maupun perusahaan yang berbentuk badan hukum. yang dapat dibangun disuatu tempat khusus atau kompleks yang disebut dengan pusat "pertokoan" yaitu suatu tempat atau lokasi tertentu dengan bangunan permanen yang terdiri dari toko-toko atau kios-kios lengkap dengan sarana pendukungnya. (buku : penataan pengelola atau calon pengelola pasar dan pertokoan di kab. Sleman. oleh kantor Dep. Perdagangan kab. Sleman) Berdasar barang yang dijual adalah berupa makanan, peralatan hiburan, barang-barang klontong, sandang dsb. Karyawan hanya berbugas menjelaskan, membantu memilih, memeriksa.

### 2.4.2. Status, fungsi, dan hakekat toko Dept. store dan Supermarket.

- Status : Adalah bangunan khusus yang didirikan untuk mengadakan proses jual beli untuk tujuan komersial (memperoleh keuntungan finansial).
- Fungsi : 1). Sebagai tempat atau sarana kegiatan perdagangan (pertukaran barang dan

jasa).

2). Stabilitas/standardisasi harga dan kualitas barang.

3). Sarana penyimpanan.

Pada umumnya juga berfungsi sebagai tempat untuk menyimpan barang-barang sebelum sampai kepada konsumen/pembeli.

- Hakekat : Sarana pelayanan bagi konsumen yang dilaksanakan sebaik mungkin, yang mampu memberi kepuasan pada konsumen.

# BAB III

## BANGUNAN DEPT. STORE DAN SUPERMARKET DI YOGYAKARTA

### 3.1. Yogyakarta sebagai lokasi bangunan dept. store dan supermarket.

#### 3.1.1. Keadaan fisik kota Yogyakarta.

a. Letak geagrafis.

Secara geografis kotamadya Yogyakarta terletak pada posisi astronomi :

110 24 19 bt - 110 28 53 bt dan

07 49 26 ls - 07 51 24 ls

Batas administrasi kotamadya Yogyakarta adalah sebagai berikut :

- utara : Kec. Depok dan Mlati kab. Sleman.
- timur : Kec. Banguntapan Kab. dati II Bantul.
- Selatan : Kec, Sewon dan Banguntapan Kab. dati II bantul
- Barat : Kec. Kasihan kabupaten dati II Bantul.

b. Topografi dan kemiringan lereng dan hidrologi.

Wilayah kodya Yogyakarta mempunyai ketinggian permukaan tanah antara 81-124 meter diatas permukaan laut atau rata-rata 114 meter. jarak terjauh pada bagian wilayah kota antara utara-selatan adalah 7,04 km, dan barat-timur 5,68km, jarak kota Yogyakarta kepantai utara adalah 121km dan kepantai selatan 27km.

Secara keseluruhan topografi wilayah kotamadya Yogya-

karta relatif datar dengan angka kemiringan 0-8% dari barat ke timur kemiringan relatif datar, dari utara ke selatan makin rendah. kota Yogyakarta dilalui 3 buah sungai yang mengalir dari utara ke selatan, Yaitu :

- sungai gajah wong di bagian timur kota.
- sungai code dibagian tengah kota.
- sungai winongo di bagian barat kota.

c. Penggunaan lahan dan perkembangannya.

Wilayah administrasi kodya Yogyakarta seluas 32569 ha sebagian besar sudah merupakan daerah terbangun (built up area) dan sebagian masih berupa daerah non urban.

Tabel 3.1
Daerah terbangun di Kodya Yogyakarta

| No. | Uraian | Luas(ha) | % |
|---|---|---|---|
| 1. | Daerah yg. sudah dibangun | 2615,29 | 80,30 |
| 2. | Daerah yg. sudah diperuntukan | 10,42 | 0,32 |
| 3. | Daerah yg. belum dibangun | 631,19 | 19,38 |
| | Jumlah | 3256,90 | 100.00 |

Sumber : RIK Kodya Yogyakarta 1985

Dari tabel 3.1 tampak bahwa daerah terbangunan dalam kota Yogyakarta mencapai ± 80,30 dari luas keseluruhan kota dan luas ini cenderung bertambah seiring dengan perkembangan kota. Penggunaan terbesar adalah untuk perumahan 1436,85 Ha. atau 44,12% dari luas kota atau ± 54,94% dari luas daerah terbangun. Kedua, adalah ruang terbuka (termasuk jalan, jalur hijau, taman, alun-alun) sebesar 1302,37 Ha atau 39,99% dari luas kota atau ± 49,80% dari luas daerah terbangun.

Melihat kondisi daerah terbangun tersebut maka dapat dikatakan bahwa Yogyakarta sudah cukup padat, terlebih lagi ruang terbuka tersebut tidak dapat dibangun, adanya 3 sungai yang masing-masing memerlukan daerah konservasi sebagai area pelindung. Perkembangan fisik kota tersebut mengisyaratkan perlunya mempertimbangkan pembangunan vertikal (intensivikasi lahan atau perluasan kota (intensifikasi lahan) di waktu yang akan datang.

### 3.1.2. Keadaan non fisik kota Yogyakarta.

a. Struktur penduduk.

Penduduk kota Yogyakarta terus mengalami pertumbuhan (alami dan migrasi), tercatat migrasi ke lahan kota lebih besar dari pada yang keluar. Pertumbuhan penduduk selama 4 tahun terakhir adalah :

Tabel 3.2
Pertumbuhan penduduk Yogyakarta 1986-1989

| Tahun | Jumlah |
|---|---|
| 1986 | 426342 |
| 1987 | 432410 |
| 1988 | 430066 |
| 1989 | 435061 |

Sumber : Kota Yogyakarta dalam angka 1989

Pertumbuhan penduduk Yogyakarta (gross density) adalah 133,58 jiwa/Ha, kepadatan ini masih di bawah kepadatan penduduk yang diperkenankan untuk daerah perkotaan (pedoman perenc. lingkungan- yayasan lembaga penyelidikan masalah bangunan) yaitu tidak boleh melebihi 140 jiwa/Ha.

Namun bila dilihat perkecamatan, hampir semua kecamatan memiliki kepadatan tinggi (lebih 140 jiwa/Ha),

bahkan ada yang lebih dari 200 jiwa/Ha yaitu kec. Kraton, Danurejan, Pakualaman, Gondomanan, Ngampilan, Gedong tengen, dan jetis.

Tabel 3.3

Penyebaran penduduk per kecamatan 1989

| No. | Kecamatan | Luas (Ha) | Jumlah Pdd. (jiwa) | Kepadatan (jiwa/Ha) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Mantrijeron | 258 | 34348 | 133,13 |
| 2. | Kraton | 137 | 29108 | 212,47 |
| 3. | Mergangsan | 233 | 34876 | 149,68 |
| 4. | Umbulharjo | 758 | 46344 | 61,14 |
| 5. | Kotagede | 343 | 21141 | 61,64 |
| 6. | Gondokusuman | 404 | 63889 | 158,14 |
| 7. | Danurejan | 110 | 27869 | 253,35 |
| 8. | Pakualaman | 64 | 15382 | 240,34 |
| 9. | Gondomanan | 113 | 23114 | 204,55 |
| 10. | Ngampilan | 86 | 20573 | 239,22 |
| 11. | Wirobrajan | 180 | 25811 | 143,39 |
| 12. | Gedongtengen | 99 | 26513 | 267,81 |
| 13. | Jetis | 172 | 35312 | 205,30 |
| 14. | Tegalrejo | 293 | 30781 | 105,05 |
| | Jumlah | 3156 | 435061 | 133,58 |

Sumber: Kodya Yogyakarta dalam Angka

Dari jumlah penduduk yang ada selama 4 tahun terakhir (1986-1989), perkiraan jumlah penduduk ditahun-tahun mendatang (tingkat pertumbuhan r=0,507%)

Tabel 3.4

Proyeksi penduduk kota Yogyakarta

| tahun | jumlah |
|---|---|
| 1990 | 437267 |
| 1991 | 439484 |
| 1992 | 441712 |
| 1993 | 443952 |
| 1994 | 446203 |
| 1995 | 448465 |

Sumber: Pengolahan data 1991

## 3.2. Tingkat kebutuhan bangunan Dept. Store dan Supermarket di Yogyakarta.

### 3.2.1. Jumlah kebutuhan dan Prosentasenya

Dilihat dari perkembangan penduduk dari tahun ke tahun selalu mangalami pertumbuhan, adapun tingkat pertumbahannya adalah sebesar 0,0507%. Jika dilihat dari tabel (Bangunan Dept. Store dan Supermarket di Yogyakarta), mempunyai luas lantai sebesar 34.164 m2, jika jumlah yang diperkirakan pada tahun 1995 saja sudah sebesar 448.465 jiwa, dengan rata-rata pendapatan dan penerimaan sebesar Rp. 340.663,-/bulan. atau 12,30% dari keseluruhan pendapatan (lihat tabel 3.7. Pendapatan dan penerimaan penduduk Yogyakarta), sedang pengeluaran untuk jenis makanan dan sandang adalah Rp. 48.685,-/bulan. (lihat tabel 3.8) atau 14,29% dari jumlah pendapatan. yang berarti 12,30%x juml. penduduk yaitu: 55,161 jiwa yang mengeluarkan biaya untuk makanan dan sandang. bila diasumsikan 1 orang memerlukan ruang gerak untuk berbelanja yaitu 9m2 berarti membutuhkan lahan sebesar 496,449 m2.

## 3.3. Bangunan Dept. Store dan Supermarket yang direncanakan

a. Lokasi

Biasanya diletakan pada posisi yang stategis dipusat keramaian yang mudah dicapai baik oleh kendaraan pribadi maupun oleh angkutan umum, standart untuk tempat parkir

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS TEKNIK PERPUSTAKAAN YOGYAKARTA

dihitung 3,5-5,25 tempat parkir setiap 100 m2.

Tabel 3.6

Bangunan Dept. Store dan supermarket di Yogyakarta

| No. | Nama Perusahaan | Alamat Perusahaan | Luas Bangunan | Jumlah Tenaga Kerja | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Pimpinan/ Manager | Tenaga administrasi/ Pembukuan | Tenaga Penjualan | Lain-lain | Jumlah |
| 1. | Ramai Dept.Store Super Market | Jl. A. Yani 73 Tlp. 3899 | 7.275 m2 | 3 orang | 42 orang | 308orang | 87 orang | 440 orang |
| 2. | Matahari Dept. Store | Jl. Malioboro 11a Tlp. 61888 | 3.400 m2 | 1 orang | 4 orang | 162orang | 103 orang | 270 orang |
| 3. | Sinar Mas Dept. Store | Jl. Malioboro 38 Tlp. 4490 | 485 m2 | 5 orang | 6 orang | 94orang | - | 105 orang |
| 4. | Gardena Dept. Store | Jl. Urip Sumoharjo 40 Tlp. 4161/4162 | 8.630 m2 | 17 orang | 24 orang | 351orang | 46 orang | 438 orang |
| 5. | Gelael | Jl. Laksda Adi Sucipto 167 Tlp. 88087 | 1.123 m2 | 3 orang | 3 orang | 34 orang | - | 40 orang |
| 6. | PT. Hero | Jl. Urip Sumoharjo 104 Tlp. 64094 | 1.232 m2 | 1 orang | 4 orang | 7 orang | 158 orang | 170 orang |
| 7. | Sami Jaya | Jl. Malioboro 20 Tlp. 3232 | 900 m2 | 2 orang | 6 orang | 88 orang | 4 orang | 100 orang |
| 8. | Toko Elok | Jl. Gejayan 11 Tlp. 88180 | 400 m2 | 1 orang | 4 orang | 40 orang | 5 orang | 50 orang |
| 9. | Golden Kampus | Jl. C. Simanjuntak 95 Tlp. 62720 | 1.432 m2 | 1 orang | 5 orang | 58 orang | 3 orang | 67 orang |
| 10. | Mirota Kampus | Jl. C. Simanjuntak 70 Tlp. 61254 | 2.150 m2 | 7 orang | 16 orang | 95 orang | 151 orang | 269 orang |
| 11. | Progo | Jl. Sri Wedani 8 Tlp. 63426 | 5.000 m2 | 1 orang | 5 orang | 200 orang | 3 orang | 209 orang |
| 12. | Matari | Jl. Gajahmada 7 Tlp. - | 200 m2 | 1 orang | 2 orang | 11 orang | 4 orang | 18 orang |
| 13. | Cemara Tujuh | Jl. Kaliurang No.26 Tlp. 5619 | 200 m2 | 2 orang | 3 orang | 20 orang | - | 25 orang |
| 14. | Mega Mas | Jl. KHA. Dahlan 75 Tlp. 4337 | 500 m2 | 1 orang | 1 orang | 20 orang | 2 orang | 24 orang |
| 15. | Family Baru | Jl. Kemasan 58 Tlp. 71268 | 387 m2 | 1 orang | 1 orang | 25 orang | 6 orang | 33 orang |
| 16. | Keong Mas | Jl. Magelang 67 Tlp. 60312 | 180 m2 | 1 orang | 3 orang | 13 orang | 4 orang | 21 orang |
| 17. | Mirota Gejayan | Jl. Gejayan CT/09 Tlp. 4620 | 120 m2 | 1 orang | 4 orang | 31 orang | 12 orang | 48 orang |
| 18. | Roma | Jl. KHA. Dahlan Tlp. 64366 | 550 m2 | 1 orang | 3 orang | 30 orang | 2 orang | 36 orang |
| Jumlah | | | 34.164 m2 | 50 orang | 136 orang | 1.587 orang | 590 orang | 2.363 orang |

Sumber : Dep. Perdagangan Prop. DIY.

Tabel 3.7

Pendapatan dan penerimaan penduduk kota Yogyakarta

RATA-RATA PENDAPATAN SEBULAN MENURUT KOTA DAN SUMBERNYA, 1989

*AVERAGE MONTHLY FAMILY INCOME AND RECEIPTS BY CITY AND ITS SOURCE, 1989*

(RUPIAH)

| Nomor Urut *Serial Number* | Kota *City* | Pendapatan *Income* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Upah/Gaji *Wages/Salaries* | Hasil Usaha *Own Employed* | Pendapatan Lainnya *Other Income* | Jumlah Pendapatan *Total Income* | Penerimaan *Receipts* | Jumlah Pendapatan dan Penerimaan *Total Income and Receipts* |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) |
| 1. | Banda Aceh | 163 239 | 102 947 | 79 801 | 345 987 | 75 684 | 421 670 |
| 2. | Medan | 149 117 | 93 655 | 59 620 | 302 392 | 49 209 | 351 601 |
| 3. | Padang | 146 767 | 80 340 | 75 440 | 302 547 | 68 230 | 370 777 |
| 4. | Pakan Baru | 180 863 | 95 448 | 66 712 | 343 023 | 67 214 | 410 236 |
| 5. | Jambi | 123 684 | 97 674 | 45 025 | 266 383 | 44 293 | 310 675 |
| 6. | Palembang | 147 174 | 70 849 | 46 797 | 264 820 | 40 824 | 305 645 |
| 7. | Bengkulu | 112 759 | 85 848 | 60 775 | 259 382 | 75 198 | 334 580 |
| 8. | Bandar Lampung | 119 233 | 71 787 | 48 431 | 239 451 | 64 452 | 303 902 |
| 9. | Jakarta | 212 354 | 83 357 | 81 678 | 377 389 | 64 200 | 441 589 |
| 10. | Bandung | 126 389 | 75 623 | 73 605 | 275 617 | 80 902 | 356 519 |
| 11. | Semarang | 127 757 | 76 944 | 61 177 | 265 878 | 67 459 | 333 337 |
| 12. | Yogyakarta | 108 494 | 70 730 | 76 688 | 255 912 | 84 751 | 340 663 |
| 13. | Surabaya | 135 475 | 84 335 | 59 382 | 279 192 | 62 245 | 341 436 |
| 14. | Denpasar | 161 020 | 91 833 | 79 253 | 332 106 | 105 640 | 437 746 |
| 15. | Mataram | 87 387 | 70 199 | 33 726 | 191 312 | 53 490 | 244 803 |
| 16. | Kupang | 137 852 | 55 240 | 75 890 | 268 982 | 54 800 | 323 782 |
| 17. | Dili | 185 323 | 48 071 | 52 719 | 286 113 | 34 346 | 320 459 |
| 18. | Pontianak | 181 079 | 85 693 | 51 962 | 318 734 | 71 772 | 390 507 |
| 19. | Palangkaraya | 124 836 | 80 190 | 58 607 | 263 633 | 55 763 | 319 395 |
| 20. | Banjarmasin | 121 619 | 87 278 | 49 416 | 258 313 | 54 641 | 312 954 |
| 21. | Samarinda | 151 567 | 95 932 | 53 197 | 300 696 | 79 509 | 380 206 |
| 22. | Manado | 119 827 | 78 107 | 76 494 | 274 428 | 46 679 | 321 107 |
| 23. | Palu | 144 200 | 76 552 | 53 579 | 274 331 | 73 647 | 347 978 |
| 24. | Ujung Pandang | 125 906 | 68 934 | 66 440 | 261 280 | 54 549 | 315 830 |
| 25. | Kendari | 143 876 | 61 956 | 56 547 | 262 377 | 48 348 | 310 725 |
| 26. | Ambon | 165 223 | 78 833 | 84 113 | 328 169 | 32 019 | 360 188 |
| 27. | Jayapura | 251 646 | 70 284 | 50 178 | 372 108 | 56 284 | 428 393 |

**Sumber : Data Statistik DIY.**

Tabel 3.8

Jumlah pengeluaran untuk jenis makanan dan sandang kota Yogyakarta

PERSENTASE PENGELUARAN KONSUMSI KELUARGA PER BULAN, BERDASARKAN SURVEY BIAYA HIDUP 1977/1978 DAN 1989 MENURUT KOTA DAN KELOMPOK PENGELUARAN

*PERCENTAGE FAMILY CONSUMPTION EXPENDITURE PER MONTH BASED ON COST OF LIVING SURVEY 1977/1978 AND 1989 BY CITY AND GROUP OF EXPENDITURE*

| No Number | Kota *City* | Tahun SBH *Year of Cost of Living Survey* | Makanan *Food* | Perumahan *Housing* | Sandang *Clothing* | Aneka Barang & *Other Goods and Services* | Jumlah/*Total* % | Jumlah/*Total* Rp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) |
| 1. | Banda Aceh | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 40,8 | 24,5 | 12,2 | 22,6 | 100,0 | 341 154 |
| 2. | Medan | 1977/1978 | 44,7 | 24,1 | 9,9 | 21,2 | 100,0 | 65 290 |
| | | 1989 | 39,6 | 24,4 | 12,1 | 23,9 | 100,0 | 321 251 |
| 3. | Padang | 1977/1978 | 51,0 | 20,0 | 11,7 | 17,3 | 100,0 | 65 992 |
| | | 1989 | 41,1 | 24,1 | 11,5 | 23,3 | 100,0 | 320 934 |
| 4. | Pakan Baru | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 41,4 | 24,0 | 11,7 | 22,9 | 100,0 | 335 554 |
| 5. | Jambi | 1977/1928 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 44,2 | 25,3 | 11,5 | 19,0 | 100,0 | 265 118 |
| 6. | Palembang | 1977/1978 | 49,7 | 20,2 | 10,6 | 19,5 | 100,0 | 55 727 |
| | | 1989 | 42,3 | 24,6 | 10,8 | 22,3 | 100,0 | 271 640 |
| 7. | Bengkulu | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 39,3 | 23,6 | 11,7 | 25,4 | 100,0 | 291 352 |
| 8. | Bandar Lampung | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 39,9 | 24,6 | 11,4 | 24,1 | 100,0 | 259 535 |
| 9. | Jakarta | 1977/1978 | 40,2 | 27,5 | 10,1 | 22,2 | 100,0 | 70 189 |
| | | 1989 | 30,2 | 30,8 | 11,5 | 27,5 | 100,0 | 476 411 |
| 10. | Bandung | 1977/1978 | 44,0 | 24,3 | 10,6 | 21,1 | 100,0 | 61 444 |
| | | 1989 | 34,0 | 26,7 | 12,3 | 27,0 | 100,0 | 294 552 |
| 11. | Semarang | 1977/1978 | 43,7 | 25,3 | 10,4 | 20,6 | 100,0 | 51 245 |
| | | 1989 | 34,5 | 26,1 | 10,3 | 29,1 | 100,0 | 265 523 |
| 12. | Yogyakarta | 1977/1978 | 41,7 | 25,1 | 10,0 | 23,2 | 100,0 | 53 347 |
| | | 1989 | 37,5 | 25,8 | 11,7 | 30,0 | 100,0 | 268 783 |
| 13. | Surabaya | 1977/1978 | 41,9 | 29,0 | 8,6 | 20,5 | 100,0 | 58 513 |
| | | 1989 | 30,3 | 30,6 | 10,4 | 28,7 | 100,0 | 284 005 |
| 14. | Denpasar | 1977/1978 | 47,3 | 26,3 | 8,7 | 17,7 | 100,0 | 61 815 |
| | | 1989 | 37,5 | 28,0 | 8,7 | 25,8 | 100,0 | 323 461 |
| 15. | Mataram | 1977/1978 | 48,4 | 22,8 | 12,2 | 16,6 | 100,0 | 41 378 |
| | | 1989 | 43,0 | 22,8 | 10,8 | 23,4 | 100,0 | 197 169 |
| 16. | Kupang | 1977/1978 | 47,4 | 25,3 | 12,8 | 14,5 | 100,0 | 65 717 |
| | | 1989 | 39,2 | 29,6 | 11,1 | 20,1 | 100,0 | 275 314 |
| 17. | Dili | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 45,4 | 28,7 | 10,8 | 15,1 | 100,0 | 282 098 |
| 18. | Pontianak | 1977/1978 | 49,5 | 22,1 | 10,7 | 17,7 | 100,0 | 62 091 |
| | | 1989 | 40,7 | 77,7 | 11,7 | 24,9 | 100,0 | 318 264 |
| 19. | Banjarmasin | 1977/1978 | 50,0 | 21,3 | 10,9 | 17,8 | 100,0 | 51 278 |
| | | 1989 | 43,1 | 25,2 | 11,3 | 20,4 | 100,0 | 259 373 |
| 20 | Palangkaraya | 1977/1978 | - | - | - | - | - | - |
| | | 1989 | 45,9 | 23,9 | 11,1 | 19,1 | 100,0 | 267 996 |

**Sumber : Data Statistik DIY.**

b. Jalan masuk (akses)

Untuk pejalan kaki, kendaraan pribadi dan mobil barang sebaiknya terpisah.

c. Tempat penjualan

harus diatur sesuai dengan tempat yang tersedia, kalau mungkin dekat dengan jalan masuk perlantai masing-masing. Ruang bawah dipergunakan untuk tempat penjualan, sedang untuk lantai diatasnya untuk penumpukan barang dan raung staff, sedang untuk kontor berada pada lantai yang lebih tinggi.

d. Elevator/lift

Sebaiknya dikelompokan dan mudah terlihat dari pintu masuk, biasanya diletakan ditengah-tengah bangunan dengan jarak tidak lebih dari 50m dari bagian penjualan pada masing-masing lantai. Dapat disusun dalam kelompok secara bertolak belakang atau bila perlu dikombinasikan dengan tangga berjalan.

e. Tangga Berjalan

Letaknya paling baik ditengah-tengah bangunan dan terlihat dari semua arah pintu masuk dengan sudut kemiringan 30

f. Jendela Peraga

Pada Dept. Store menggunakan perlengkapan yang dapat ditukar, perlu dipertimbangkan jalur masuk untuk memudah-

kan kita menyusun peragaan barang-barang, dengan sedikit mungkin ruang yang kosong dibagian belakangnya.

g. Peraturan bangunan

Sebaiknya diperhatikan peraturan bangunan yang ada pada lokasi yang akan didirikan.

### 3.3.1. Pelaku dan kegiatan dalam bangunan Dept. Store dan Supermarket

a. Penjual/Pramuniaga

Kegiatanya: menjelaskan, membantu, memilih, memeriksa belanjaan, menambah barang-barang baru, membantu pelayanan cepat.

b. Pelanggan/pembeli

Kegiatanya: melihat, memilih, membeli, rekreasi.

c. Pengelola

Mengelola jalannya administrasi dan manegemen toko.

### 3.3.2. Pola kegiatan

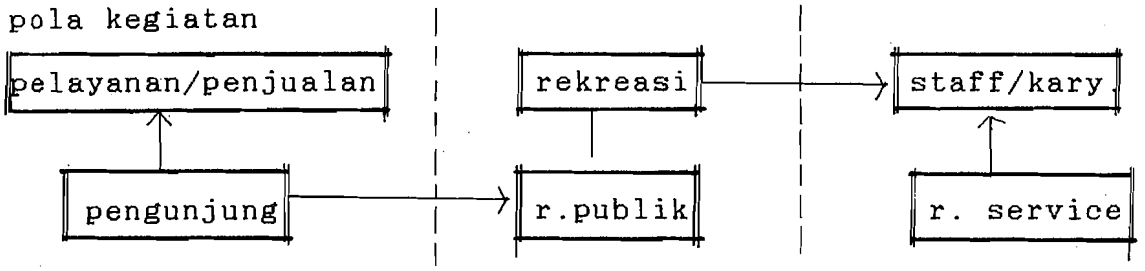
Pola kegiatan dapat digolongkan menjadi tiga :

a. Kegiatan Privat : Proses translaksi jual-beli

b. Kegiatan Publik : Rekreasi/hiburan

c. Service : Kegiatan staff atau karyawan untuk mengelola dan menyediakan kebutuhan pembeli.

pola kegiatan



### 3.3.3. Pengelompokan dan Organisasi ruang

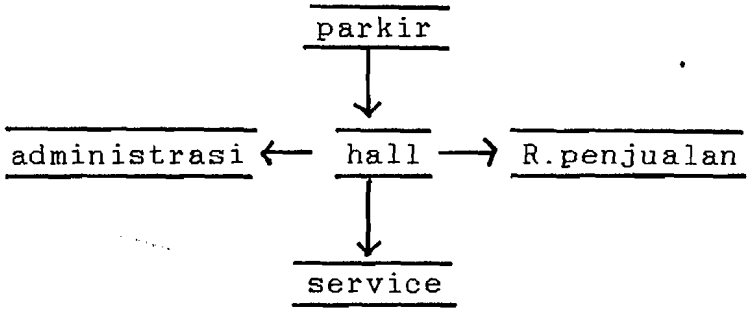
A. Pengglompokan ruang

a. Dept. Store dan Supermarket

1. Ruang umum
   - hall
2. Ruang penjualan
   - Penjualan Dept. Store
     - penjualan pakaian jadi
     - penjualan kosmetika
     - penjualan perhiasan
     - penjualan alat-alat olah raga
   - penjualan Supermarket
     - penjualan makanan jadi
     - penjualan alat-alat rumah tangga
     - penjualan sayur-sayuran
     - penjualan buah-buahan
     - penjualan daging dan ikan
3. Ruang service
   - r. pengelola/pelaayanan umum
   - r.direktur dan wakil
   - r.sekretaris dan staff
   - r. tamu
   - r. pertemuan
   - Ruang fasilitas penunjang/sanitasi
     - r. ganti pakaian
     - locker
     - KM/WC

- Ruang parkir
  - r. penjaga parkir dan r. tunggu

b. Organisasi Ruang




### 3.4. Lokasi bangunan Dept. Store dan Supermarket

#### 3.4.1. Lokasi Dept. Store (DS) dan Supermarket (SM)

Lokasi DS dan SM yang direncanakan ini adalah menempati tapak Indra theatre dengan pertimbangan :

a. Kriteria lokasi terhadap tuntutan pemilik/pengusaha

tuntutan pengusaha terhadap lokasi DS dan SM adalah lokasi yang mampu memberikan investasi optimal yaitu :

- Tapak Indra theatre direncanakan akan dikembangkan selain fungsi sebagai hiburan, juga direncanakan sebagai fasilitas perdagangan (lihat rencana tata ruang BWK I).
- Terletak dipusat kota Yogyakarta yaitu berada dijalur Jl. Malioboro yang mempunyai ciri khas tertentu bagi pengunjung domestik/mancanegara.
- Letak lokasi memungkinkan sebagai generator baru sehingga nantinya diharapkan dapat menghidupkan daerah disekitarnya.
- DS dan SM terletak pada lokasi yang didukung oleh

prasarana utilitas bangunan.

- Terletak pada area strategis.
- Aman dari resiko bencana alam.
- Luasan lahan mencukupi untuk kegiatan DS dan SM berikut fungsi penunjangnya.

b. Kriteria lokasi terhadap tuntutan pengunjung/konsumen

- Lokasi tersebut didukung fasilitas pelayanan (jaringan utilitas, kemudahan transportasi, dll)
- Terletak pada jalur rekreatif di Jl. Malioboro

c. Kriteria lokasi DS dan SM terhadap Master plan kota Yogyakarta

- Lokasi tersebut diperuntukan bagi kegiatan perdagangan dan komersial lainnya.

### 3.4.2. Perkembangan yang diharapkan

Kondisi yang ada ditapak Indra theatre saat ini menunjukan tingkat pemanfaatan lahan yang tidak seimbang bila dibandingkan dengan kegiatan disekitarnya, yaitu disepanjang jl. Malioboro dan di pasar Beringharjo.

Fasilitas DS dan SM multi fungsi yang akan diletakan di Indra theatre diharapkan akan menciptakan magnit baru bagi magnit-magnit yang sudah ada sehingga mampu menghidupkan pertokoan kecil yang ada disekitarnya. Disamping itu juga berfungsi sebagai penetral dari kawasan perdagangan dengan kawasan budaya.

# BAB IV

# PENDEKATAN BANGUNAN MULTI FUNGSI DEPT. STORE DAN SUPERMARKET DIKAWASAN PERDAGANGAN JL. MALIOBORO

## 4.1. Kawasan perdagangan Jl. Malioboro

### 4.1.1. Jl. Malioboro dalam tautan kota Yogyakarta

Malioboro sebagai kawasan ataupun sebagai ruas jalan merupakan satu diantara sedikit contoh dimana suatu bagian kota identik dengan kotanya sendiri. Malioboro, sebagai area pusat kota yang mempunyai predikat kota dari aspek kebudayaan dan kepariwisataan.

Dengan keberadaannya saat ini, Malioboro selain berfungsi sebagai pusat perdagangan dan peninggalan bangunan Arsitektur yang mempunyai nilai historis tinggi, seperti hotel toegoe, stasiun toegoe, hotel garuda, gedung negara, gedung seni sono, benteng vrendeburg, serta karaton Ngayogyokarta Hadiningrat-suatu pusat kebudayaan Jawa. tetapi juga berfungsi sebagai daerah administrasi (gedung DPRD, kantor Pariwisata, dll. Dengan segala kelebihan tersebut Malioboro mempunyai asset pariwisata bagi kota Yogyakarta pada khususnya.

Ada suatu yang menarik jika kita berjalan dari utara keselatan di Malioboro. Dari area pecinan, kesuatu "square" kolonial, kesuatu lorong gerbang hingga ke "square" jawa : alun-alun.

### 4.1.2. Kawasan Jl. Malioboro : dulu

Malioboro sebagai satu penggal jalur jalan yang ada di tengah Yogyakarta, disamping mempunyai peran (fungsional) tertentu bagi kehidupan warga, juga memiliki sebuah arti (historis-kultural), khususnya bagi masyarakat kota Yogyakarta. Jl. Malioboro dibangun bersama dan menjadi bagian dari komplek kraton Yogyakarta. Ini terjadi pada masa pemerintahan Pangeran Mangkubumi I.

Arah jalan Malioboro dibuat mengikuti sumbu utara-selatan, yang mana berorientasi pada gunung Merapi disebelah utara dan laut selatan (segoro kidul) disebelah selatan. Hal ini berkaitan dengan adanya kepercayaan yang mentradisi dalam kehidupan karaton Yogyakarta yakni, yang menganggap utara adalah depan karaton sebagai tempat dimana Sri Sultan dapat memandang tugu(palputih) yang berjarak 2 km tanpa halangan visual, dan juga merupakan tempat menerima rakyatnya atau tamu asing yang datangnya ( harus dari arah utara atau depan, yaitu mesti lewat Malioboro)

Dari sumbu imajiner gunung merapi-tugu-karaton-panggung krapyak-laut selatan, segera pada sumbu tersebut tumbuh pemukiman para pedagang. Pada era kolonial, ada upaya untuk memutuskan sumbu itu dengan menempatkan bangunan-bangunan era kolonial antara ruang-ruang karaton dengan ruang rakyat. Benteng vrendeburg pun dibangun sepenembakan meriam dengan karaton.

### 4.1.3. Kawasan Jl. Malioboro : kini

A. Dari segi fisik

a. Malioboro sebagai kawasan preservasi dan konservasi

Kaitannya dengan makna kultural dan historis yang disandangnya, kawasan malioboro memiliki sejumlah bangunan yang bernilai sejarah dan arsitektur yang khas yang mana merupakan upaya pelestarian[1].

Dipandang dari kaca mata Arsitektur maka tata ruang dan bangunan di Kawasan Malioboro memang dapat dikatagorikan sebagai kawasan preservasi dan konservasi, karena elemen-eleman didalamnya menyangkut beberapa hal sebagai berikut :

- Segi keindahan (estetika),
  yaitu wakil atau representasi dari gaya atau style arsitektur tertentu.
- Segi kekhususan dari suatu macam atau pola (typikal) bangunan yaitu wakil dari suatu bentuk bangunan atau fungsi bangunan khusus.
- Segi kelangkaan, yaitu keberadaan bangunan yang sudah lampau pada saat baik ditinjau dari segi sudut umur, gaya, bentuk dsb.
- Segi peran sejarah, yaitu keberadaan bangunan yang pernah digunakan atau mempunyai arti penting bagi sejarah, misalnya bangunan yang pernah digunakan untuk persinggahan presiden dalam masa kemerdekaan.
- Segi peran lebih, yaitu keberadaan bangunan yang memberi nilai lebih terhadap bangunan disekitarnya.

---

1). P4M. Penataan Kawasan Malioboro, report final, Universitas Gajah Mada.

- Segi keunikan, yaitu keberadaan bangunan ini merupakan wakil dari yang terbesar, terkecil, tertinggi, paling awal dsb.

Berdasarkan Rencana yang sudah ada (1984), telah ditentukan beberapa bangunan yang dikatagorikan sebagai bangunan yang memiliki arti khusus ataupun bernilai sejarah yang memerlukan upaya pelestarian. Bangunan-bangunan disepanjang Malioboro dan Jl. A. Yani yang termasuk dalam katagori tersebut, sehingga Malioboro menghadirkan Malioboro sebagai kawasan preservasi dan konservasi ialah : hotel garuda, komplek kepatihan, kowilhan II, ngejaman, gereja GPIB, pasar beringharjo, gedung agung, benteng vrendeburg, serta bangunan-bangunan yang bergaya Indische seperti : bangunan perpustakaan wilayah, dan apotik kimia farma.

b. Malioboro sebagai sentral bussiness distric

Malioboro pada saat ini sebagaian besar areannya didomonasi kegiatan yang bermotivasikan komersial, dalam arti kegiatan yang bertujuan untuk mendapatkan laba atau keuntungan. Adapun jenis kegiatan komersial yang diwadahi oleh kawasan Malioboro sekarang ini ialah :

- Pertokoan dan pasar tradisional

  Kegiatan ini meliputi seluruh proses jual beli barang yang terjadi pada satu tempat khusus dan bersifat formal. Hampir sepanjang Jl. A. Yani dipenuhi jenis kegiatan ini.

- Perhotelan

Kegiatan ini mencakup seluruh kegiatan penyediaan dan penyewaan akomodasi bagi pengunjung atau wisatawan. Hotel berbintang yang ada dikawasan ini ialah hotel Garuda dan hotel Mutiara.

- Hiburan

  Kegiatan ini meliputi seluruh jenis penyediaan benntukbentuk rekreasi tertentu seperti : diskotik, bioskop, dsb.

- Kantor komersial

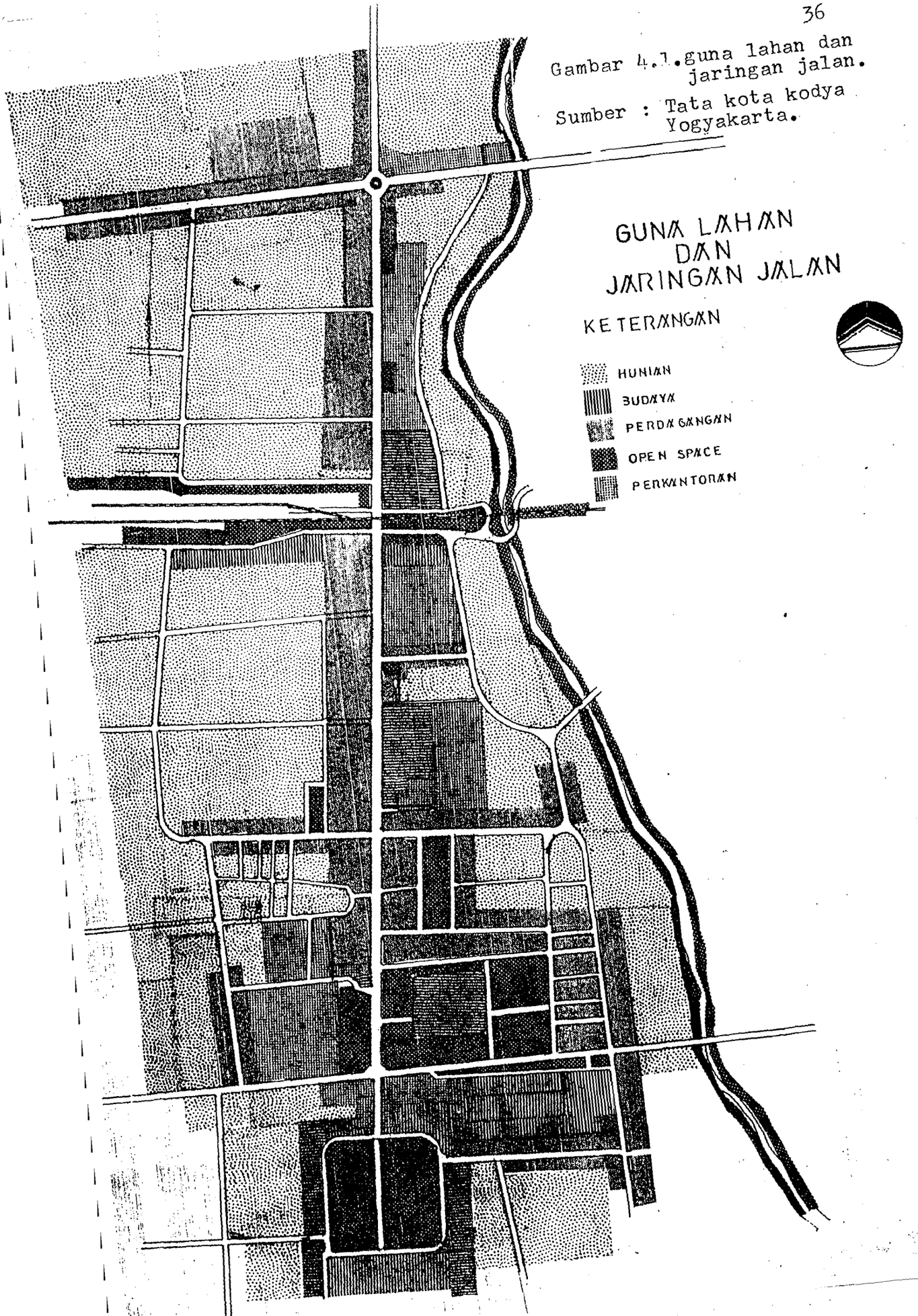
  termasuk dalam katagori ini adalah bentuk-bentuk kegiatan kantor yang mengelola usaha-usaha perdagangan seperti bank, kantor cabang, PT tertentu dls.

- Pedagangan kaki lima dan lesehan.

  Termasuk kegiatan non formal ini adalah seluruh aktivitas jual beli yang dilakukan pada area-area umum misalnya trotoar yang sifatnya temporer dan berbeda waktu kegiatannya. Pedagang kaki lima menjual dagangannya mulai pukul 08.00 wib sampai 21.00 wib, sedang pedagang lesehan mulai menggelar daganganya dari pukul 21.00 wib hingga pagi (pukul 05.30 wib).

c. Malioboro sebagai civic area

Selain sebagai daerah perdagangan, kawasan Malioboro berfungsi sebagai civic area. Fungsi ini muncul

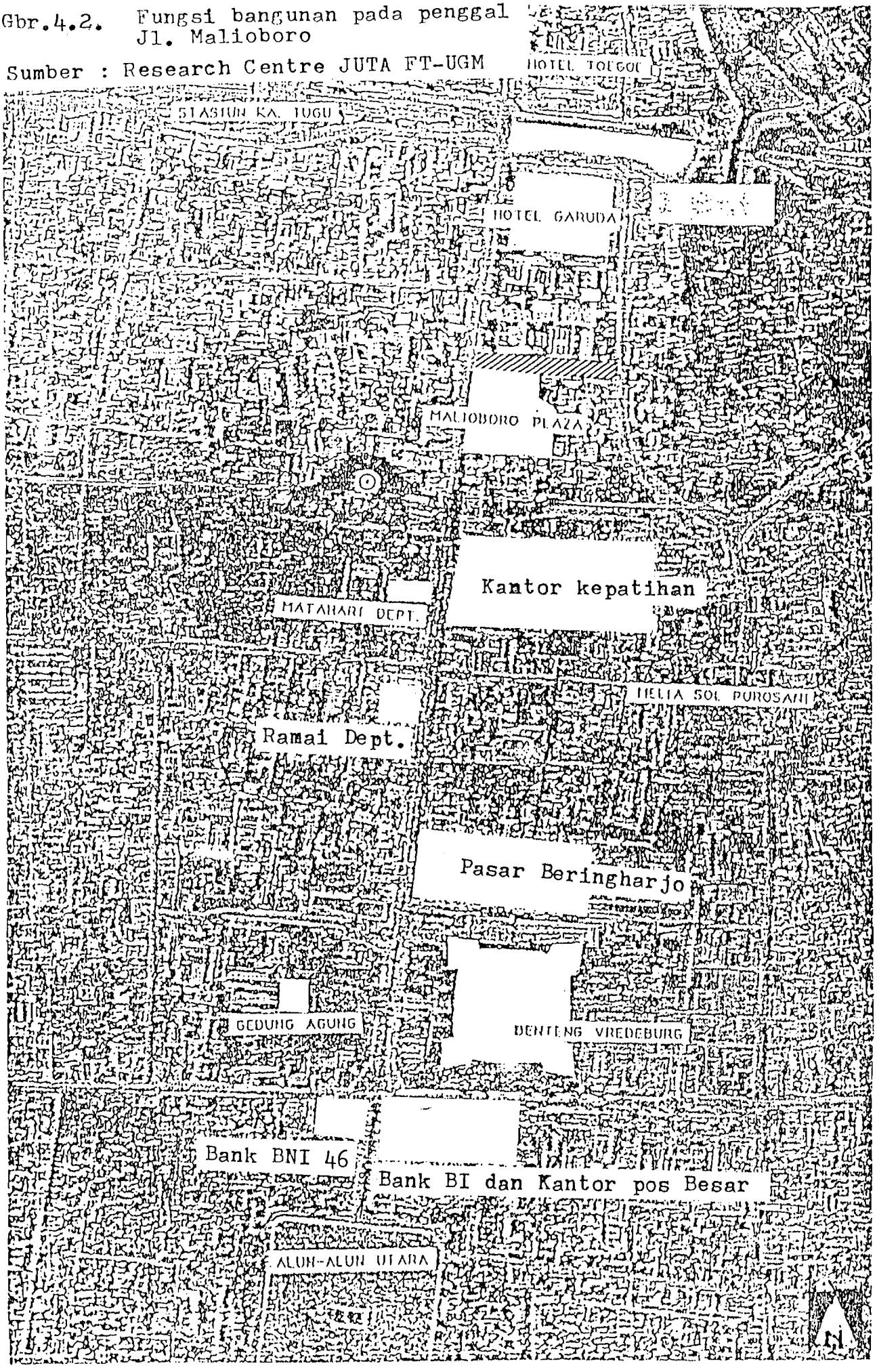


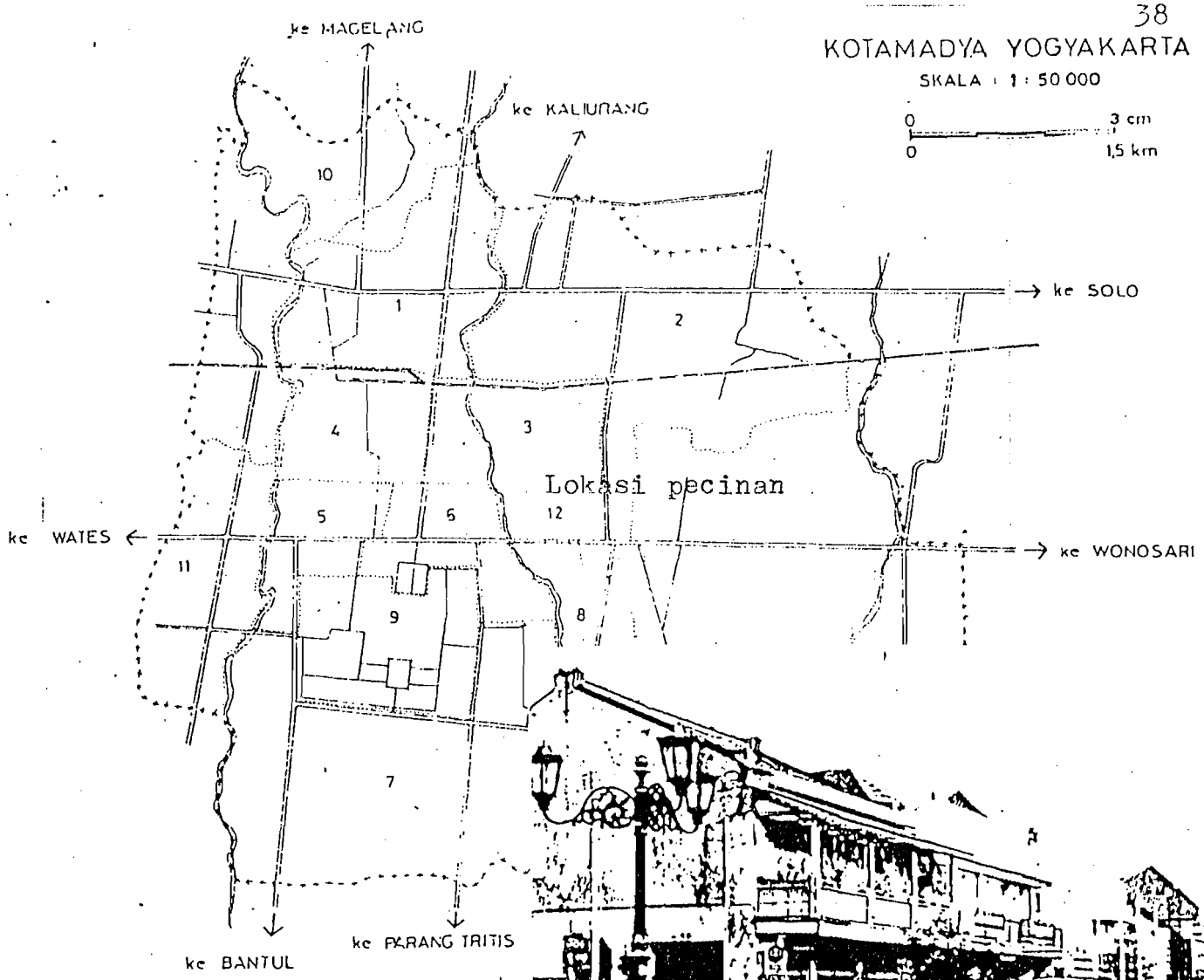

Gambar 4.1. guna lahan dan jaringan jalan.

Sumber : Tata kota kodya Yogyakarta.

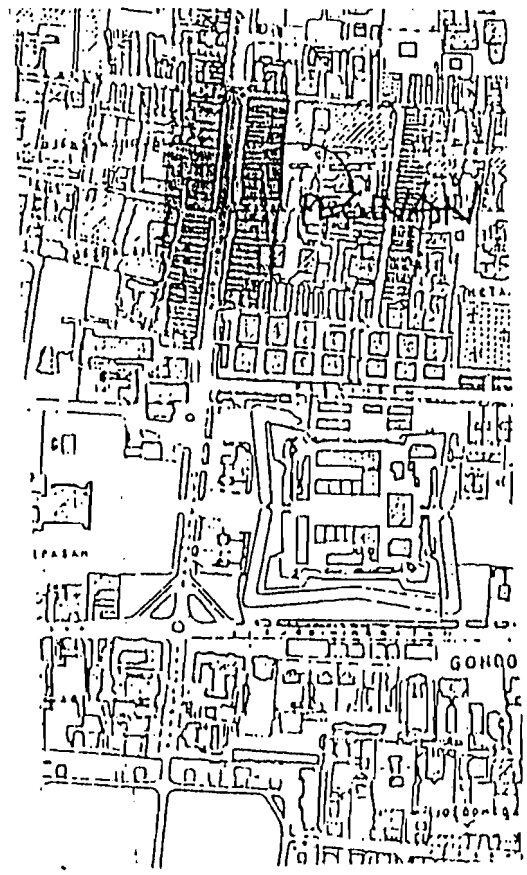
Gbr.4.2. Fungsi bangunan pada penggal Jl. Malioboro

Sumber : Research Centre JUTA FT-UGM







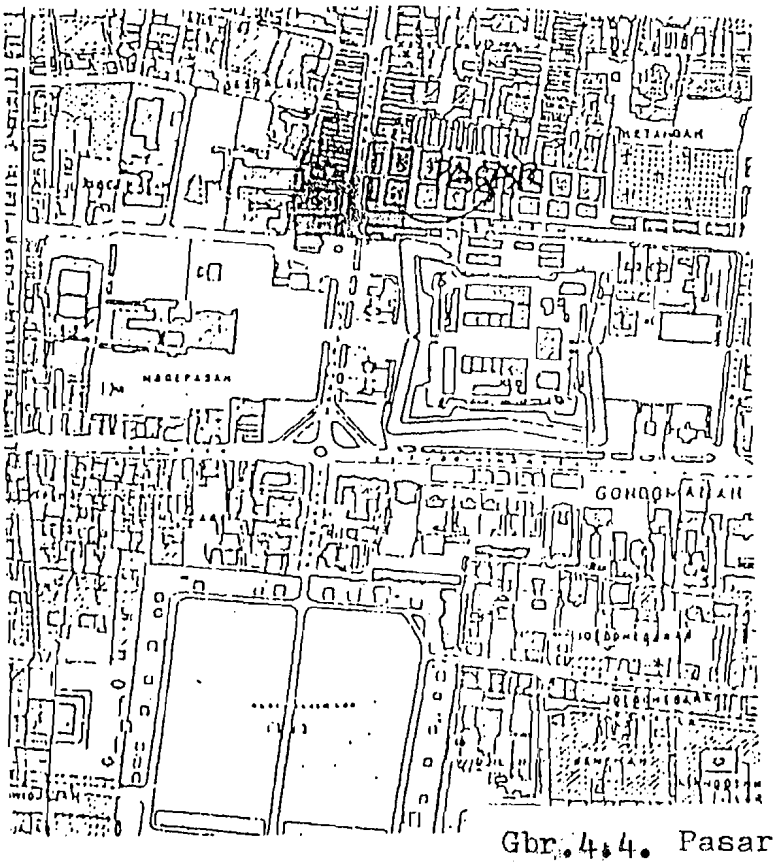







Gbr.4.3. Penggal perdagangan Pecinan

Sumber peta : Research Centre JUTA FT-UGM

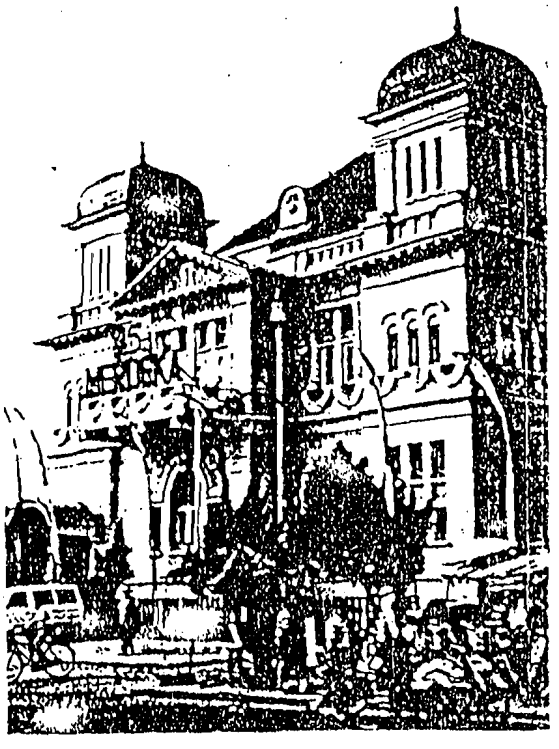



Gbr. 4.4. Pasar Beringharjo

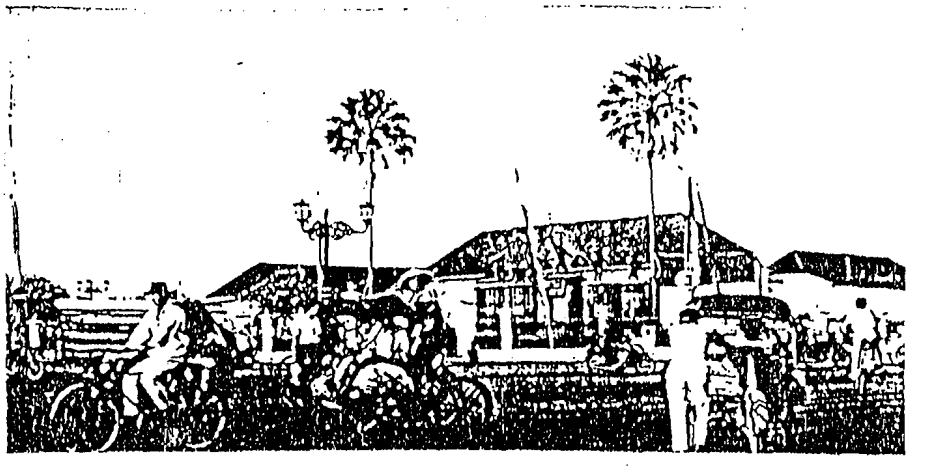
Sumber peta : Research Centre JUTA FT-UGM

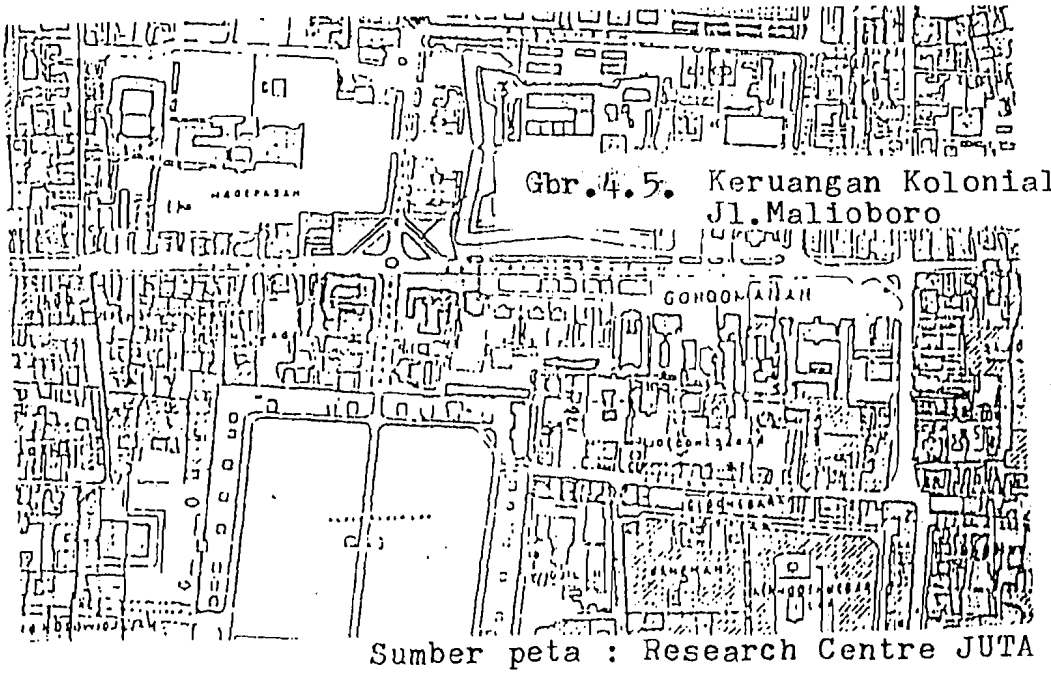










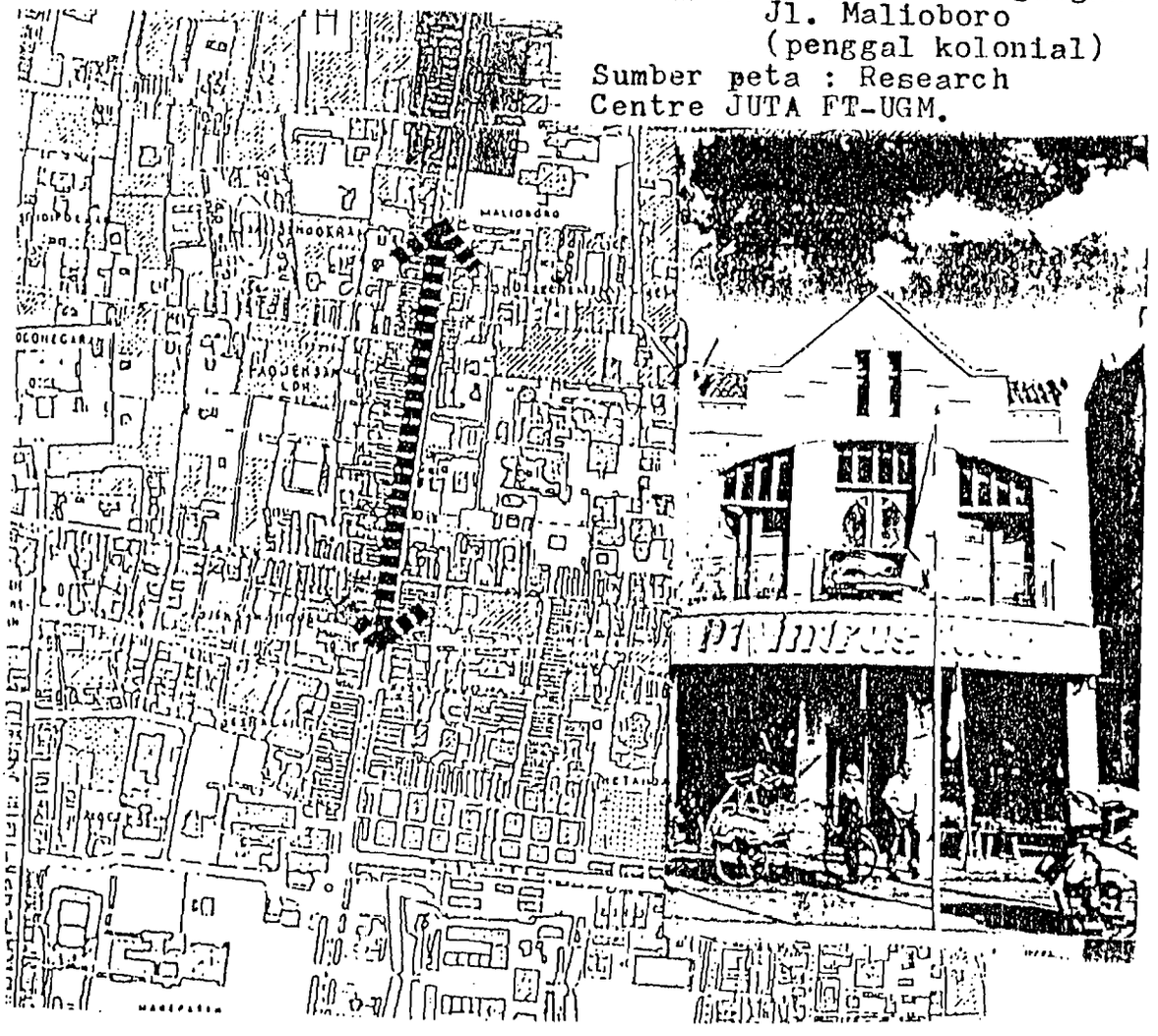


Gbr.4.5. Keruangan Kolonial Jl.Malioboro

Sumber peta : Research Centre JUTA FT-UGM



Gbr.4.6. Penggal Perdagangan Jl. Malioboro (penggal kolonial)
Sumber peta : Research Centre JUTA FT-UGM.



dengan adanya beberapa bangunan pemerintahan yang berada pada kawasan Malioboro.

Bangunan-bangunan tersebut ialah :

- Komplek kepatihan sebagai pusat pemerintahan Propinsi Dati II DIY.
- Gedung DPR tingkat I, serta kantor pendidikan dan latihan PU.

d. Malioboro sebagai kawasan Pemukiman

Berbicara tentang Malioboro sebagai kawasan pemukiman adalah tidak mungkin bila hanya terbatas pada tunggal jalan Malioboro dan Jl.A. Yani saja tanpa melibatkan daerah-daerah dibelakangnya.

Dilihat dari sebarannya, sisi-sisi tepi dari jalur Jl.kawasan sebagian besar digunakan sebagai lahan non perumahan sedangkan lahan perumahan terdapat dibalik jalur kawasan tersebut. Meskipun demikian banyak pula dijumpai fungsi pertokoan ditepi jalur yang digabung dengan fungsi perumahan (ruko).

Fungsi perumahan yang berada dibalik jalur-jalur kawasan tersebut pada umumnya berkepadatan tinggi. Bahkan ada kecendrungan pada beberapa blok telah terjadi kejenuhan pemanfaatan lahan, sebagai misal, daerah pemukiman seperti Sosrowijayan dapat dikatakan merupakan daerah khusus, mengingat berbaurnya fungsi pemukiman dengan fasilitas komersial seperti hotel, losmen, trevel, ataupun rumah makan. Demikian pula blok-blok lain, saat ini jarang dijumpai fungsi perumahan secara murni, selalu

terdapat percampuran dengan fungsi lain.

**4.1.4. Kawasan Malioboro : kelak**

Deleniasi kawasan tertentu ditentukan dengan kawasan inti sepanjang poros Jl. Malioboro dan kawasan pengaruhnya sebelah timur sampai dengan batas sungai code barat, sebelah barat sampai dengan batas sungai winongo timur, sebelah utara dibatasi oleh Jl. Jendral Sudirman, Jl. Diponegoro dan sebelah selatan dibatasi oleh Jl. KH. Dahlan, Jl. Senopati.

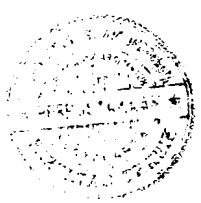
Strategi pengembangannya lebih mendukung kearah terciptannya kawasan preservasi konservasi kawasan pelengkap dari kawasan inti Kraton. Kawasan ini diarahkan pengembangannya untuk mencapai suatu ruang pengejawantahan poros sakral gunung merapi-kraton-krapyak-laut selatan yang jabarannya pada kawasan inti, sedang pada kawasan pengaruh mencapai suatu tata ruang pengejawantahan konsep "dharmaning Ratu" dalam pelayanan kehidupan kemasyarakatan, yang dapat dijabarkan kearah tertatanya pelayanan kegiatan perdagangan, kegiatan kepariwisataan, dan kegiatan pemukiman. Kesemua penjabaran itu tidak menyimpang dari arah terciptannya suasana dan corak khas kejawen yang menunjang kawasan inti karaton.

**A. Malioboro sebagai kawasan konservasi**

Kawasan ini dipertahankan karakteristiknya terutama komunikasi sosialnya, sedangkan bangunan yang bersejarah tetap dipertahankan namun untuk yang lain perlu untuk disesuaikan dengan fungsi dan tingkat pelayananya tanpa

mengurangi karakteristik lingkungannya.

Pada rencana pengembangan kawasan yang ada kantor-kantor pemerintahan tetap dipertaahankan keberadaannya. Hanya saja kemungkinan adanya perkembangan fisik dibatasi kearah vertikal dengan building coverage (BC) dan floor rasio (FAR), hal ini dimaksudkann agar dapat · menciptakan ruang-ruang terbuka serta efisiensi penggunaan lahan.



### 4.1.5. Karakteristik kawasan perdagangan jl. Malioboro

Malioboro adalah merupakan kawasan yang di konservasi-preservasi untuk kawasan pariwisata disamping juga sebagai pusat pertumbuhan kota dengan fungsi-fungsi yang ada (hotel, perkantoran, perdagangan, dll).

Dari aspek tata ruang kota, kawasan Malioboro merupakan pusat dan inti dari tata ruang kota Yogyakarta mencakup 10,06 % (322.88 ha) lahan kota. Dominasi guna lahan di kawasan ini adalah perumahan (56.17 %) yang menempati area dalam blok, sedangkan disepanjang jalan didominasi fasilitas komersial (13.66%), jenis fasilitas adalah pertokoan (6,71%) dan pasar (1,42%) baik grosir maupun eceran, kantor swasta 1,16%), perhotelan (1,76%), industri (1,6%), perhotelan (1,76%), industri (1,6%) dan pergudangan (1,03%). Jenis perdagangan pertokoan yang mendominasi sepanjang Jl. Malioboro, disamping dengan pedagang kaki limanya (lihat tabel 5.1).

Ditinjau dari kesejarahan, bahwa kawasan Malioboro sedang mengalami perubahan guna lahan, Malioboro adalah contoh penetrasi ekonomi di kota Yogyakarta. Pergerakan penetrasi ekonomi yang terjadi adalah secara berantai, satu demi satu (berdasar contoh dari bentuk komersial yang terdahulu).

Semula Malioboro sudah terencana yang dibangun bersama dan menjadi bagian dari komplek Kraton Yogyakarta

# TABEL 4.1

## GUNA LAHAN DI KAWASAN JL. MALIOBORO

| BLOK KODE | BLOK LUAS | PERUMAHAN m² | PERUMAHAN % | KOMERSIAL: PERTOKOAN m² | PERTOKOAN % | PASAR m² | PASAR % | KANT. SWASTA m² | KANT. SWASTA % | PENGINAPAN m² | PENGINAPAN % | INDUSTRI m² | INDUSTRI % | GUDANG m² | GUDANG % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 98.500 | 61.718 | 62,66 | 15.988 | 16,23 | | | 3.350 | 3,40 | | | 400 | 0,41 | 400 | 0,41 |
| B2 | 120.000 | 34.024 | 28,56 | 21.749 | 18,12 | | | 7.639 | 6,37 | 9.492 | 7,91 | | | 5.319 | 4,43 |
| B3 | 96.000 | 67.473 | 72,65 | 8.962 | 9,33 | 200 | 0,21 | 87 | 0,09 | 3.400 | 3,54 | 60 | 0,06 | | |
| B4 | 170.300 | 31.875 | 18,72 | 2.600 | 1,53 | | | 180 | 0,10 | 2.760 | 1,62 | | | 11.400 | 6,69 |
| B5 | 84.400 | 52.275 | 62,28 | 13.380 | 15,85 | 318 | 0,38 | 159 | 0,19 | 12.600 | 14,93 | | | 1.000 | 1,18 |
| B6 | 44.590 | 1.840 | 4,13 | 1.920 | 4,31 | | | | | 7.640 | 17,13 | | | 130 | 0,29 |
| B7 | 106.820 | 63.856 | 59,78 | 15.661 | 14,66 | | | 1.200 | 1,12 | 4.140 | 3,88 | 520 | 0,49 | 240 | 0,22 |
| B8 | 110.500 | 68.174 | 61,72 | 21.534 | 19,49 | 600 | 0,61 | 243 | 0,22 | 1.740 | 1,57 | 1.585 | 1,43 | 180 | 0,16 |
| B9 | 126.250 | 53.351 | 42,27 | 16.545 | 13,10 | 384 | 0,30 | | | 4.780 | 3,79 | | | 240 | 0,19 |
| B10 | 110.000 | 65.040 | 59,14 | 15.135 | 13,76 | 4.850 | 4,41 | 709 | 0,64 | | | | | 180 | 0,16 |
| B11 | 126.670 | 53.521 | 42,26 | 21.356 | 16,86 | 23.200 | 18,32 | 803 | 0,63 | 3.630 | 2,86 | 15.000 | 11,84 | 1.480 | 1,17 |
| B12 | 64.900 | 3.592 | 5,53 | 3.579 | 5,50 | | | 420 | 0,65 | | | | | 400 | 0,62 |
| B13 | 121.940 | 5.259 | 4,31 | 16.757 | 13,74 | 9.210 | 7,55 | 1.709 | 1,40 | | | | | 6.800 | 5,58 |
| Sub | 1380.870 | 564.271 | 40,87 | 175.160 | 12,68 | 32.842 | 2,81 | 16.499 | 1,19 | 50.182 | 3,63 | 17.565 | 1,27 | 27.769 | 2,01 |
| BLB1 | 75.300 | 51.306 | 68,14 | 4.448 | 5,91 | | | 1.540 | 2,05 | | | 2.352 | 3,12 | 220 | 0,29 |
| BLB2 | 71.600 | 55.055 | 76,89 | 800 | 1,12 | | | 2.400 | 3,35 | 400 | 0,56 | 2.443 | 3,41 | | |
| BLB3 | 74.375 | 51.660 | 69,46 | 706 | 0,95 | | | 1.055 | 1,42 | 3.731 | 5,02 | | | | |
| BLB4 | 94.000 | 81.296 | 86,48 | 933 | 0,99 | 1.530 | 1,63 | 720 | 0,77 | | | | | | |
| BLB5 | 221.200 | 187.361 | 84,70 | 1.355 | 0,61 | 1.450 | 0,65 | | | | | 2.210 | 1,00 | | |
| BLB6 | 223.200 | 187.059 | 83,81 | 10.600 | 4,75 | | | 520 | 0,23 | | | 4.840 | 2,17 | 375 | 0,17 |
| BLB7 | 182.000 | 139.101 | 76,44 | 2.540 | 1,40 | 3.944 | 2,17 | 8.250 | 4,53 | | | 4.250 | 2,33 | 4.900 | 2,69 |
| BLB8 | 133.400 | 104.280 | 78,17 | | | | | | | | | | | | |
| BLB9 | 78.000 | 75.146 | 96,35 | | | | | | | 985 | 1,26 | 285 | 0,36 | | |
| BLB10 | 136.400 | 116.505 | 85,42 | 400 | 0,29 | | | 304 | 0,22 | 1.408 | 1,03 | 8.382 | 6,14 | | |
| Sub | 1289.475 | 1048.769 | 81,33 | 21.782 | 1,69 | 6.924 | 0,54 | 14.789 | 1,15 | 6.524 | 0,51 | 24.762 | 1,92 | 5.495 | 0,43 |
| BLT1 | 109.900 | 93.933 | 85,48 | 1.230 | 1,12 | | | | | | | 260 | 0,24 | | |
| BLT2 | 57.000 | 51.343 | 90,07 | 825 | 1,45 | | | | | | | | | | |
| BLT3 | 25.000 | 21.251 | 85,00 | 2.415 | 9,66 | | | | | | | 230 | 0,92 | | |
| BLT4 | 70.600 | 34.213 | 48,47 | 15.168 | 21,48 | | | 6.298 | 8,92 | | | 8.910 | 12,62 | | |
| Sub | 262.500 | 200.740 | 76,47 | 19.638 | 7,48 | | | 6.298 | 2,40 | | | 9.400 | 3,58 | | |
| SIRK | 296.030 | | | | | | | | | | | | | | |
| TOT | 3228.875 | 1813.780 | 56,17 | 216.580 | 6,71 | 45.766 | 1,42 | 37.586 | 1,16 | 56.706 | 1,76 | 51.727 | 1,60 | 33.264 | 1,03 |

Sumber: Pengamatan lapangan tahun 1983.

| BLOK KODE | BUDAYA/HIBURAN: HIBURAN m² | HIBURAN % | BUDAYA m² | BUDAYA % | KANT. PUBLIK/ KANT. PEMERINTAH m² | KANT. PUBLIK/ KANT. PEMERINTAH % | FASILITAS SOSIAL: PENDIDIKAN m² | PENDIDIKAN % | KESEHATAN m² | KESEHATAN % | IBADAH m² | IBADAH % | FAS. TRANS UMUM m² | FAS. TRANS UMUM % | RUANG TERBUKA m² | RUANG TERBUKA % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2 | 2.801 | 2,33 | 5.940 | 4,95 | 22.400 | 18,67 | 6.846 | 5,70 | | | | | | | | |
| B3 | | | | | 540 | 0,56 | 5.960 | 6,21 | | | | | | | | |
| B4 | | | | | 9.500 | 5,58 | 2.200 | 1,29 | 950 | 0,56 | | | 103.916 | 61,02 | 4.919 | 2,89 |
| B5 | | | | | | | 2.100 | 2,58 | 280 | 0,33 | 240 | 0,28 | | | | |
| B6 | | | | | 29.604 | 66,39 | | | | | | | | | 3.456 | 7,75 |
| B7 | | | | | | | 12.480 | 11,68 | 840 | 0,79 | | | | | 7.883 | 7,38 |
| B8 | | | 11.550 | 10,45 | 564 | 0,51 | 3.588 | 3,25 | 125 | 0,11 | 180 | 0,16 | | | 354 | 0,32 |
| B9 | | | | | 45.925 | 36,38 | | | 3.840 | 3,04 | 800 | 0,63 | | | 385 | 0,30 |
| B10 | 1.800 | 1,63 | | | 8.500 | 7,79 | 12.420 | 11,29 | | | 890 | 0,81 | | | 476 | 0,43 |
| B11 | | | | | | | 4.200 | 3,32 | | | 180 | 0,14 | | | 3.300 | 2,60 |
| B12 | | | 39.680 | 61,14 | 12.200 | 18,80 | | | 3.840 | 5,92 | 160 | 0,25 | | | 1.035 | 1,59 |
| B13 | | | 55.900 | 4,85 | 800 | 0,66 | | | | | 150 | 0,12 | 9.000 | 7,38 | 16.355 | 13,41 |
| Sub | 4.601 | 0,33 | 113.070 | 8,19 | 132.133 | 9,57 | 55.214 | 4,00 | 9.875 | 0,72 | 3.600 | 0,26 | 112.916 | 8,18 | 59.173 | 4,29 |
| BLB1 | | | | | 4.800 | 6,37 | 4.180 | 5,55 | 1.400 | 1,86 | 1.540 | 2,04 | | | 3.514 | 4,67 |
| BLB2 | | | | | 6.224 | 8,69 | 4.200 | 5,87 | | | 76 | 0,11 | | | | |
| BLB3 | | | | | 500 | 0,78 | 500 | 0,67 | 1.800 | 2,42 | 1.328 | 1,78 | | | 13.015 | 17,50 |
| BLB4 | | | | | | | 4.570 | 4,06 | | | 2.264 | 2,41 | | | 2.607 | 2,86 |
| BLB5 | | | | | 1.350 | 0,61 | 10.700 | 4,84 | 1.700 | 0,77 | 750 | 0,34 | | | 14.324 | 6,48 |
| BLB6 | | | | | 50 | 0,02 | 11.078 | 4,96 | 1.066 | 0,48 | 1.680 | 0,75 | | | 5.932 | 2,66 |
| BLB7 | 1.488 | 0,82 | | | 700 | 0,38 | 10.636 | 5,84 | | | | | | | 6.191 | 3,40 |
| BLB8 | | | | | 8.715 | 6,53 | 9.600 | 7,20 | | | | | | | 10.805 | 8,10 |
| BLB9 | | | | | 384 | 0,49 | | | | | | | | | 1.200 | 1,54 |
| BLB10 | | | | | 273 | 0,20 | 2.874 | 2,11 | | | 230 | 0,17 | | | 6.024 | 4,42 |
| Sub | 1.488 | 0,11 | | | 23.076 | 1,79 | 58.338 | 4,52 | 5.966 | 0,46 | 7.870 | 0,61 | | | 63.692 | 4,94 |
| BLT1 | | | | | | | 70 | 0,06 | | | 225 | 0,20 | | | 14.182 | 2,90 |
| BLT2 | | | | | 260 | 0,46 | 300 | 0,53 | | | 150 | 0,26 | | | 4.122 | 7,23 |
| BLT3 | | | | | | | 300 | 1,20 | | | 160 | 0,64 | | | 644 | 2,58 |
| BLT4 | | | | | 2.574 | 3,61 | | | | | 18 | 0,25 | | | 3.284 | 4,65 |
| Sub | | | | | 2.807 | 1,07 | 670 | 0,25 | | | 715 | 0,27 | | | 22.232 | 8,47 |
| Total | 6.089 | 0,19 | 113.070 | 3,50 | 158.016 | 4,89 | 114.222 | 3,54 | 15.841 | 0,49 | 12.185 | 0,38 | 112.910 | 3,50 | 145.097 | 4,49 |

Sumber: Rencana Pengembangan Kawasan Malioboro

Arah jalan Malioboro dibuat mengikuti sumbu utara-selatan yang mana berorientasi pada gunung merapi disebelah utara dan sebelah selatan (segoro kidul), yang menganggap utara sebagai depan Kraton yang juga merupakan tempat menerima rakyatnya atau tamu asing yang datangnya harus dari arah utara atau depan yaitu mesti lewat Malioboro.'Dari sumbu Imajiner, segera pada sumbu tersebut tumbuh pemukiman para pedagang. Sekarang sedikit demi sedikit mengalami perubahan tata guna lahan (sebagai daerah komersial) yang disertai dengan perubahan fisik lingkungannya.

Malioboro memiliki citra tersendiri sebagai bagian kota Yogyakarta. Karekteristik ruang sepanjang jalan Malioboro sudah lekat secara visual dan image masyarakat kota maupun para wisatawan yang berkunjung. Atmosfir ini sangat penting sekali.

Malioboro akan terus mengalami perkembangan, dan perlindungan sejauh mana yang perlu direncanakan atau pengembangan kearah mana yang diharapkan mampu mewadahi perubahan fungsi ekonomis, masih belum jelas. Malioboro mempunyai kualitas ruang yang baik (penggal-penggal dalam facade), ditinjau dari segi Arsitektural, dan mampu mengakomodasi segala perkembangan atau Malioboro yang "lepas".

**A. Aspek non fisik dan fisik bangunan**

a. Aspek non fisik

1. Berdasar barang yang dijual

Pertokoan yang ada di Jl. Malioboro dan Jl. A.Yani, bisa disebut sebagai pertokoan deret (dengan fungsi pelayanan yang beragam), yang merupakan kesatuan bangunan dari visual fisiknya (selasar sebagai pemersatunya).

Sedang pasar (pasar Beringharjo) merupakan pasar induk yang berfungsi melayani kebutuhan pembeli/konsumen pemakai, juga berfungsi sebagai pensuplai barang bagi pasar-pasar lainnya yang lebih kecil.

Barang yang dipasarkan, menurut tujuan pemakaian oleh sipemakai dapat dibagi kedalam dua golongan yaitu, barang konsumsi dan barang industri.

- Barang konsumsi

  Barang konsumsi adalah barang yang dibeli dan dipakai sendiri oleh konsumen akhir tanpa diproses lebih lanjut untuk tujuan komersial. Barang ini dapat berupa barang jadi atau dapat juga berupa bahan mentah untuk diproses sendiri oleh pembeli menjadi barang jadi yang digunakan untuk kepentingan sendiri, tidak untuk perdagangan.

  Berdasarkn kebiasaan membeli, barang

konsumen dibagi dalam tiga golongan yaitu :

- convenience goods (barang konvenien)
- shopping goods (barang belanja)
- specialty goods (barang khas)

Convenience goods, adalah barang konsumsi yang biasanya dibeli berulang kali mudah dipakai, dapat dibeli setiap saat disembarang tempat, tidak jauh dari konsumen, dan dengan pengorbanan usaha yang paling rendah. Termasuk kedalam golongan ini antara lain bahan pokok atau barang-barang kebutuhan sehari-hari.

Shopping goods, adalah barang yang dibeli dengan pertimbangan terlebih dahulu, biasanya membandingkan atas dasar kesesuaian, mutu, harga, desain, kemasan dan lain sebagainya. Daya tarik pembeli terhadap barang ini tergantung pada selera dan biasanya harganya relatif lebih mahal bila dibandingkan dengan barang konvenien. Sebagai contoh dari golongan barang ini adalah tekstil, pakaian jadi, alat-alat rumah tangga dan sebagainya.

Specialty goods, adalah barang yang mempunyai ciri istimewa karena keadaanya yang khas, jadi bukan karena harga. Harganya relatif mahal dibandingkan dengan kedua golonngan barang sebelumnya dan pembeli bersedia untuk melakukan pengorbanan yang istimewa untuk mendapatkannya, tanpa mempertimbangkan harganya, barang yang termask dalam golongan ini diantarannya : barang-barang elektronik, arloji, perhiasan, barang antik.

- Barang industri

Barang industri adalah barang yang digunakan sebagai bahan untuk diproses menjadi barang konsumsi, atau untuk kepentingan dalam industri. Konsumen dari barang industri ini adalah perusahaan, lembaga atau organisasi. Penentuan jenis-jenis barang kedalam golongan barang konsumsi atau barang industri antara lain tergantung kepada kepentingan pembeli terhadap barang tersebut, dengan demikian pada suatu saat/tempat ter-

tentu, suatu barang bisa termasuk kedalam golongan barang konsumsi tetapi pada saat/tempat yang lain dapat termasuk dalam golongan barang industri.

Sebagai contoh, tekstil yang dibeli untuk dipakai oleh konsumen akhir termasuk kedalam golongan barang konsumsi, tetapi apabila dibeli untuk dibuat untuk pakaian jadi yanng dijual lebih lanjut, termasuk dalam golongan barang industri.

**2. Berdasar fungsi kegiatan**

Beberapa fungsi kegiatan perdagangan di Malioboro, terdiri dari :

1. Pertukaran
2. Penyediaan
3. Pembantu

Yang dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. pertukaran
   - pembelian
   - penjualan
2. Penyediaan
   - pengangkutan
   - penggudangan
3. Pembantu
   - standardisasi

- pembelanjaan
- penanggungan resiko
- pengumpulan informasi pasar

Fungsi kegiatan perdagangan itu pada umumnya dijalankan oleh produsen dan konsumen, dan sebagaian dijalankan oleh pedagang sementara.

Didalam kegiatan perdagangan, produsen adalah merupakan sumber penawaran, sedangkan konsumen adalah merupakan pasar.

didalam pertukaran mengandung fungsi :

a. Fungsi pembelian yaitu :
   - menentukan kedudukan antara lain mengenai kualitas barang, jumlah, jenis.
   - sumber lain tentang penjualan
   - menentukan cocok tidaknya barang dengan kebutuhan.

b. fungsi penjualan. Disini mempunyai beberapa macam kegiatan antara lain adalah :
   - kegiatan menciptakan permintaan melalui berbagai cara promosi
   - kegiatan mencari pembeli dan setelah menemukan pembeli maka berlangsunglah kegiatan penjualan

yaitu tawar menawar atau Pemindah
an hak milik atas barang

Didalam penyediaan mengandung fungsi :

a. fungsi pengangkutan :

Fungsi pengangkutan ini selain menyangkut kegiatan memindahkan barang dari suatu tempat ketempat yang lain juga meliputi kegiatan pembungkusan (packing), perawatan, kemudian setelah sampai ditempat tujuan dilakukan kegiatan pembongkaran dan pemeriksaan.

b. fungsi penggudangan :

Penggudangan merupakan proses penahanan barang-barang mulai saat pembelian hingga saat penjualan. Penggudangan terjadi dimanapun sepanjang saluran distribusi. Hal ini dilakukan baik oleh produsen pengelola (processor) maupun distributor/konsumen.

Adapun alasan-alasan untuk melakukan penggudangan :

- karena adanya produksi musiman sedangkan konsumsi terus menerus.
- karena adanya produksi terus mene -

us sedangkan konsumsi bersifat musiman.

- karena adanya produksi dan konsumsi musim yang saatnya berlawanan.
- karena tujuan spekulasi.
- untuk menstabilisasikan harga (bulog)
- untuk tujuan pengolahan.

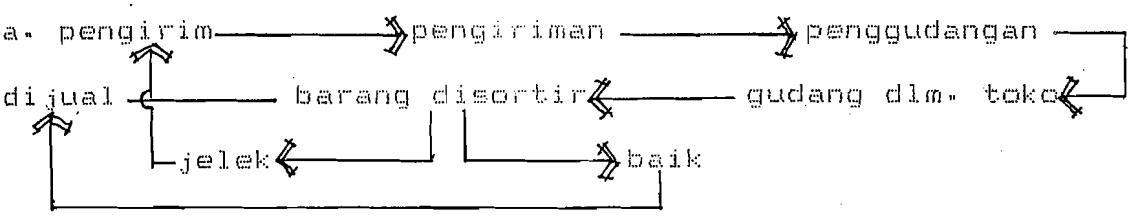
Didalam fungsi pembantu

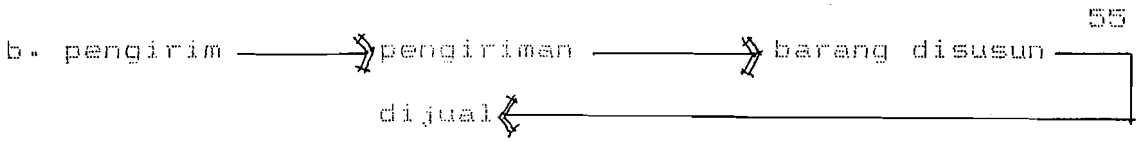
a. fungsi standardisasi dan grading :
   - standardisasi ialah kegiatan menentukan standard barang/mutu dalam bentuk spesifikasi.
   - grading adalah penggolongan barang menurut kualitas yang telah ditentukan dalam standardisasi.

b. fungsi pembelanjaan
   untuk mendapatkan modal dari sumber extern guna menyelenggarakan kegiatan perdagangan.

**3. Berdasar pola pengadaan barang**

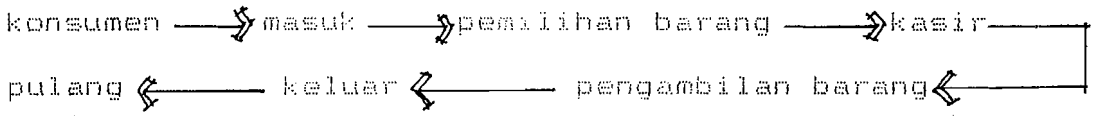
dapat dilihat dalam skema dibawah ini :



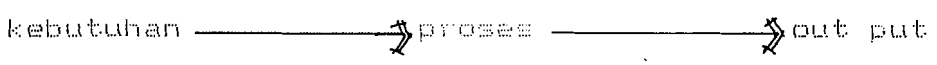



Berdasar pola kegiatan pengunjung

konsumen 1 :

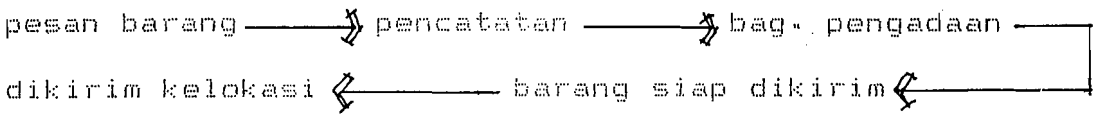



atau :




konsumen 2 :

konsumen dengan menggunakan perantara (jasa telekomunikasi).




5. Berdasar skala pelayanannya

Sebagai kawasan perdagangan, Malioboro didalam tingkat pelayananya meliputi :

- perdagangan regional, adalah

perdagangan yang diarahkan untuk melayani kebutuhan seluruh kota dan wilayah dibelakangnya.

- perdagangan lokal, perdaganganya diarahkan untuk melayani dan menyediakan barang kebutuhan primer, sekunder, dan tersier.

6. Berdasar jenis pertokoan

Jenis pertokoan di jalan Malioboro, berdasar jenis dagangannya dibagi dalam 14 jenis pertokoan. (lihat tabel 4.2).

B. Aspek fisik

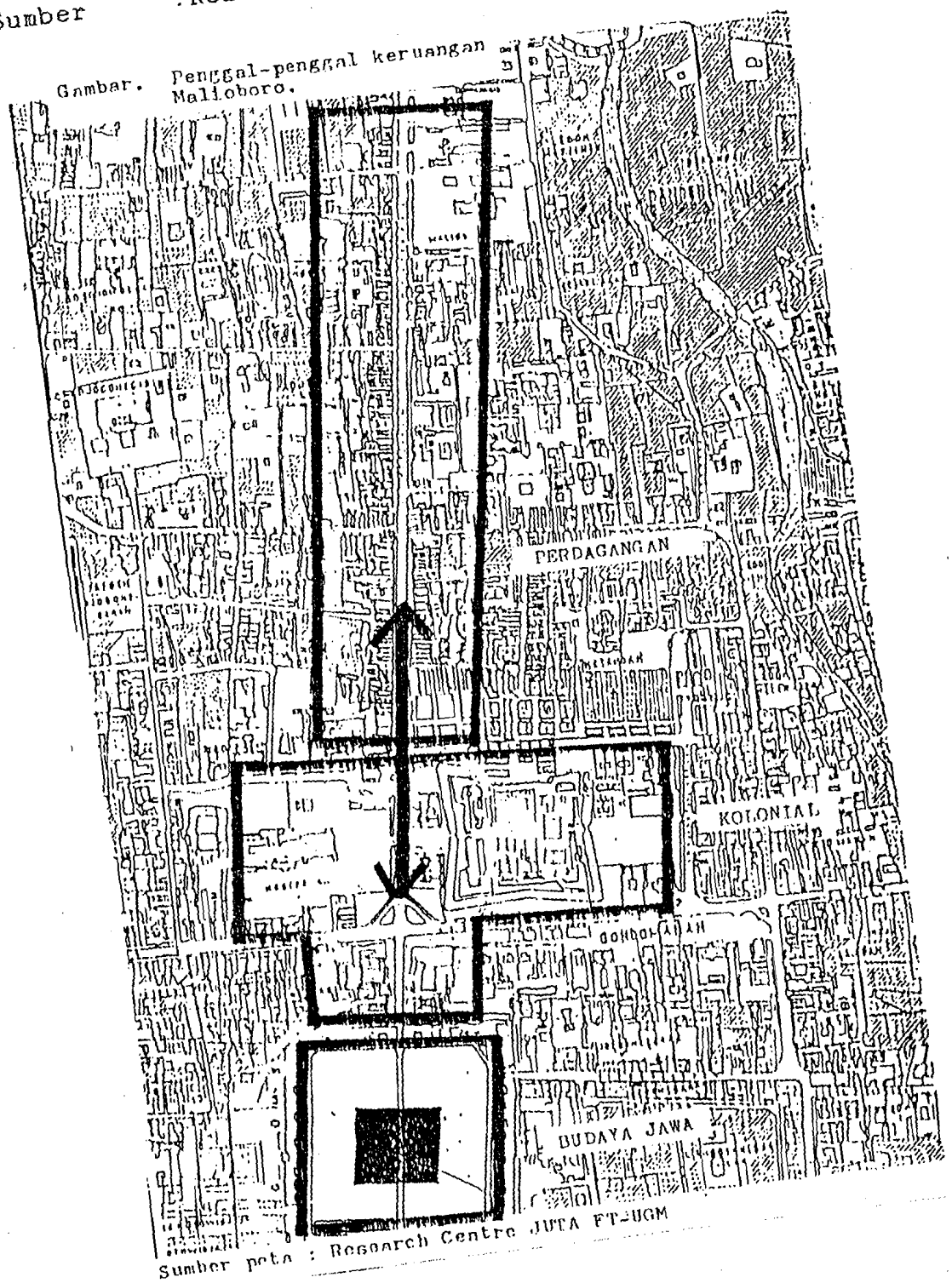
1. Penggunaan ruang

Secara umum dapat dikatakan bahwa langgam arsitektur yang mendominasi kawasan ini adalah langgam arsitektur kolonial, dengan fungsi yang didominasi oleh area perdagangan, (lihat gambar 4.7)

Yang mendasari perkembangan ruang (area perdagangan) di Jl. Malioboro adalah pola grid dasar XX-YY, kebanyakan konfigurasi bangunan akan berkembang. Dimensi dari grid-grid dapat berubah, menciptakan pelataran-pelataran yang lebih kecil

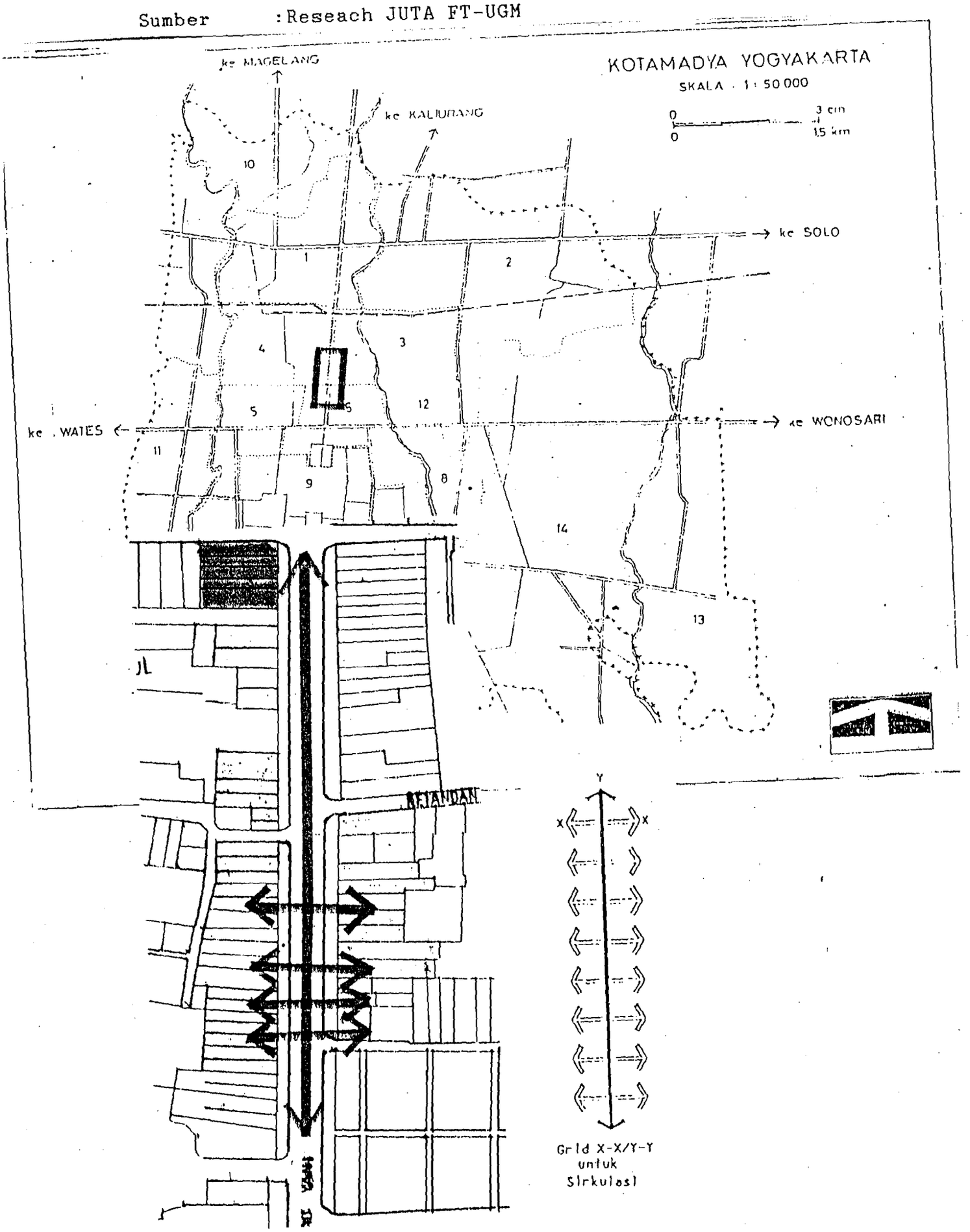
Gambar 4.7 :Penggal-penggal keruangan jl. Malioboro

Sumber :Reseach JUTA FT-UGM



Gambar 4.8 :Penggal antar bangunan jl. malioboro

Sumber :Reseach JUTA FT-UGM



diantara elemen-elemen atau blok yang diperpanjang, tetapi kenyataan bahwa konfigurasi dasar berasal dari poros XX-YY tunggal. Mempertimbangkan bangunan dalam konteks ruangan individual dari pada sebagai suatu blok (satu dalam kebersamaan). Terdapat suatu kebutuhan manusia bagi cahaya dan udara luar (gambar 5.2).

Lorong (coridor) yang menghubungkan dengan ruangan satu dengan yang lainnya, terdapat sejumlah terbatas konfigurasi ruangan dalam geometri ruang, dengan adanya kebutuhan bagi penghubungan lorong dan keinginan akan cahaya dan udara luar ruangan (gambar 5.3).

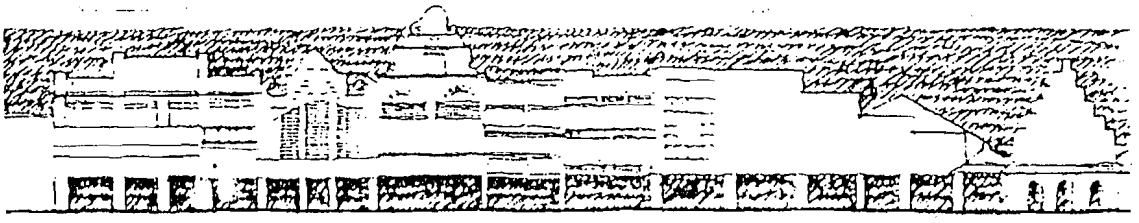
Keberdekatan pada skala kecil dari bangunan malioboro hanya ada 1 dari 3 format bagi keberdekatan (adjacency), yaitu keberadaan berdampingan, disini keberdekatan diselesaikan dengan menempatkan daerah B berdampingan dengan daerah A. Perhubungan dari lorong koridor adalah langsung (lihat gambar 5.4)

**2. Balans atau keseimbangan**

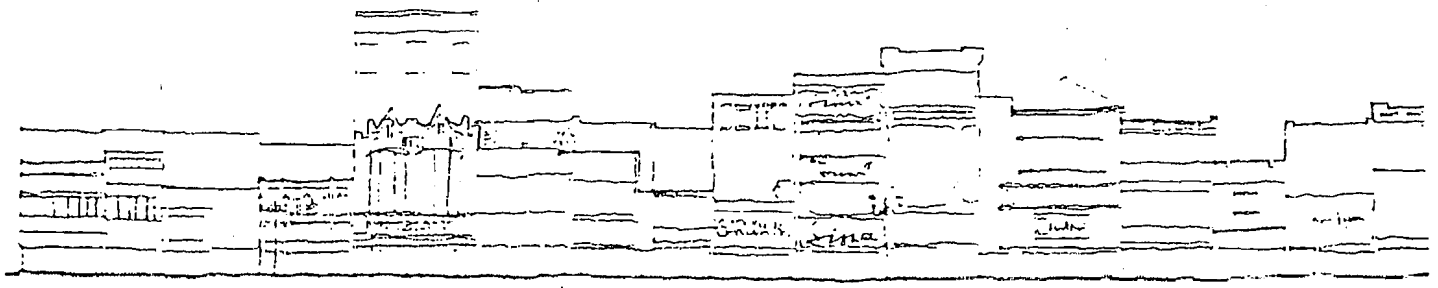
Bangunan pada jalan Maklioboro (penggal facade kimia farma dan sekitarnya, facade toko matahari dan sekitar-

nya) terdapat bahwa pada setiap bagian-bagiannya melalui garis imajinatif mengekpresikan dalam "rencananya"

Gambar 4.11 :Facade kimia farma dan matahari



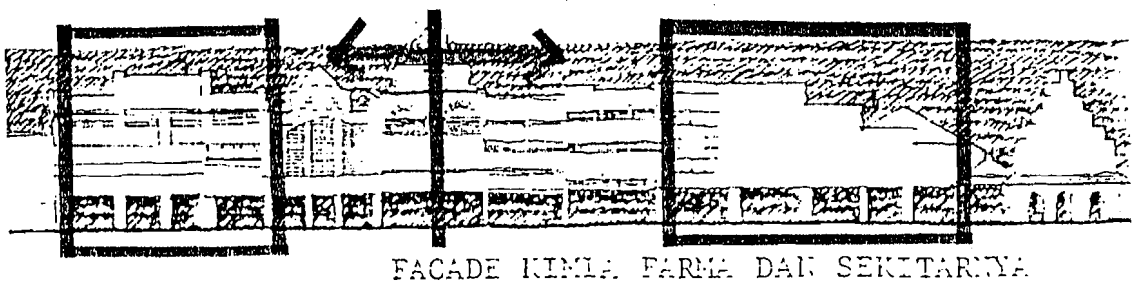
FACADE KIMIA FARMA DAN SEKITARNYA



FACADE TOKO MATAHARI DAN SEKITARNYA

**Sumber : P4M UGM.**

Suatu keadaan seimbang. Dasar ini adalah suatu pondamen dari keindahan baik secara sikologis maupun asosiatif (gambar 5.5).Pada suatu jajaran bangunan yang memiliki balans yanng baik, penglihatan mata berjalan dengan lancar melalui permukaannya, dari sudut satu ke sudut lainnya, dan selalu kembali kepada garis balans, adanya papan-papan promosi dan lain-lain yang tidak tertata jelas. Hal ini akan mempengaruhi penglihatan dan adanya gangguan-gangguan ketegangan pada penglihatan. Pada facade (dengan papan reklame yang terlalu mendominasi) akibat dari pada balans penglihatan tadi maka terasosiasilah dengan seketika karena adanya balans secara fisik, sehingga tercapailah perasaan equilibrium yang menyenangkan balans yang dihasilkan berbentuk dan atau bersifat non simetris (gambar 4.12).

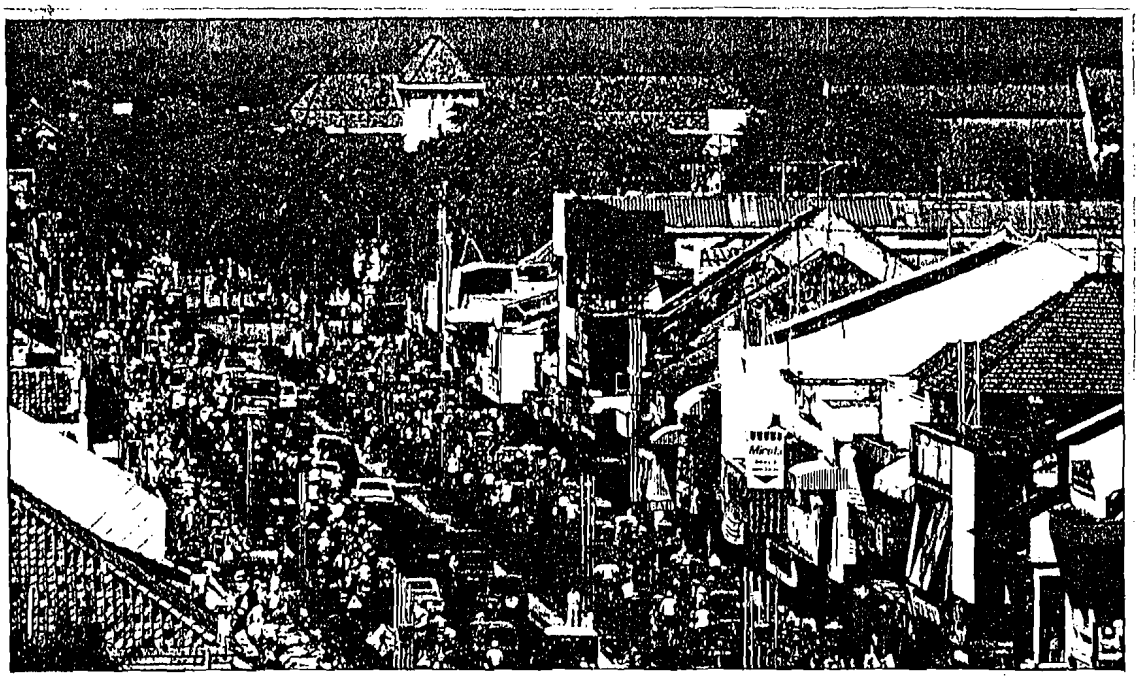


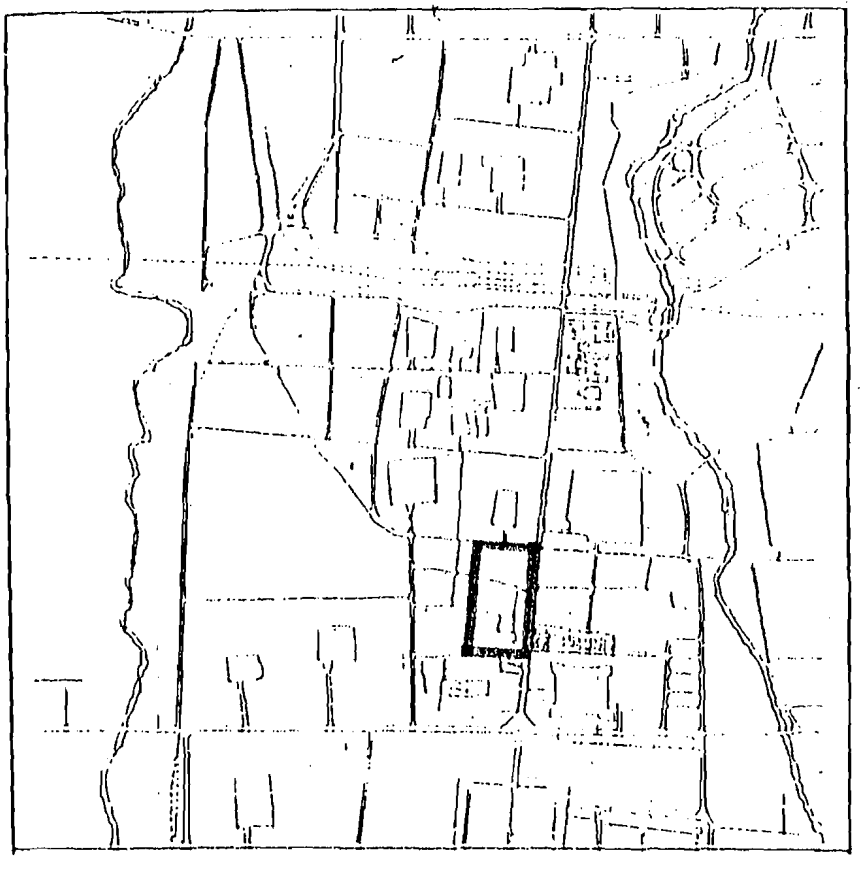
FACADE KIMIA FARMA DAN SEKITARNYA

**3. Ritme**

Setiap bangunan yang bisa kita sebut indah antara lain harus memiliki komposisi satuan yang hubungan satu dengan lainnya beritme. Hal ini terjadi pada facade Malioboro, ritme yang dihasilkan oleh pengulangan yang terus menerus dari suatu bentuk yang sama. Kesatuan ritme

Gambar 4.13 :Facade Malioboro (Dari atas toko terang bulan

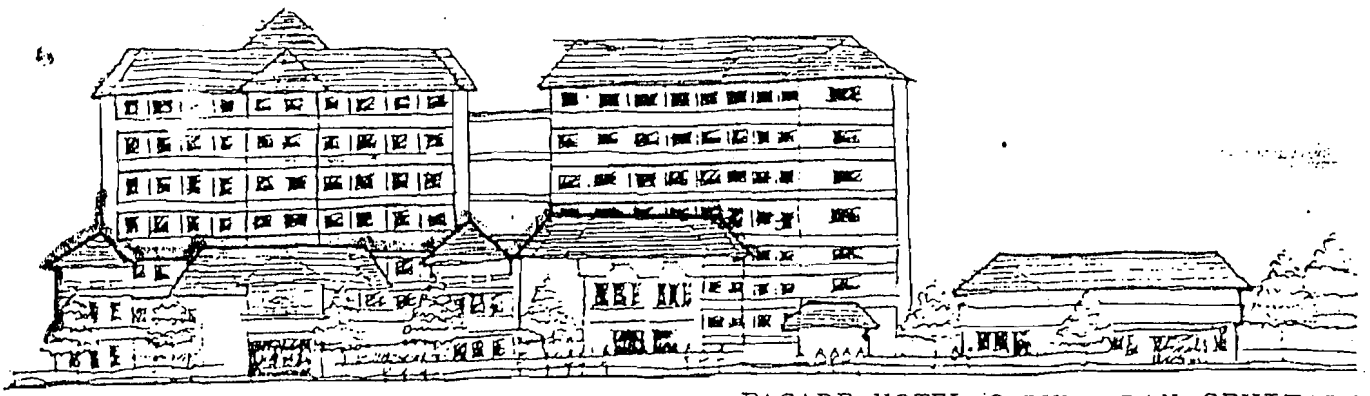




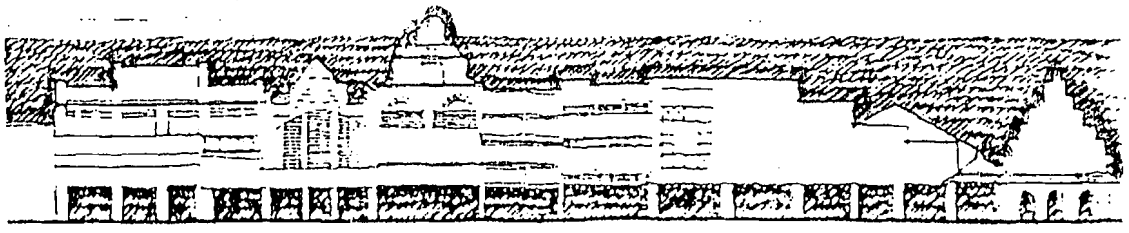
Gambar facade Malioboro
Sumber: P4M UGM

Gambar 4.14 :Ritme pada facade Malioboro

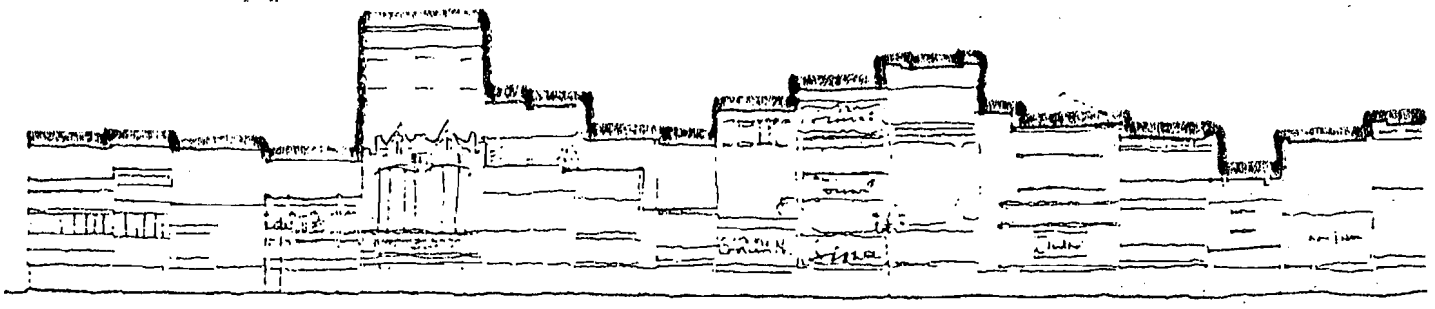
Sumber :P4M UGM



FACADE HOTEL GARUDA DAN SEKITARNYA

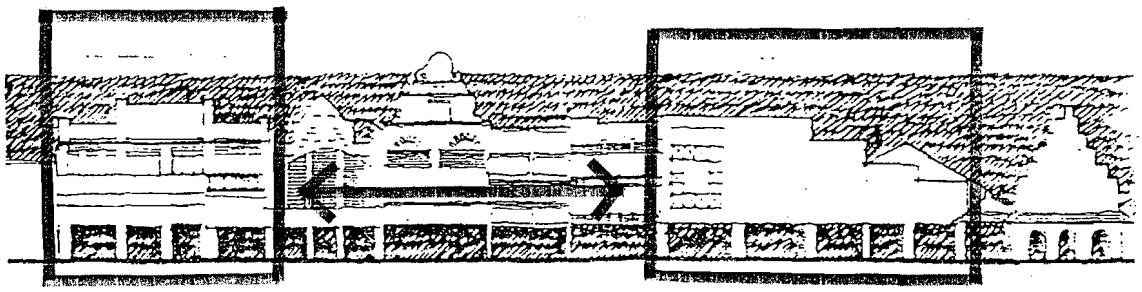


FACADE KIMIA FARMA DAN SEKITARNYA



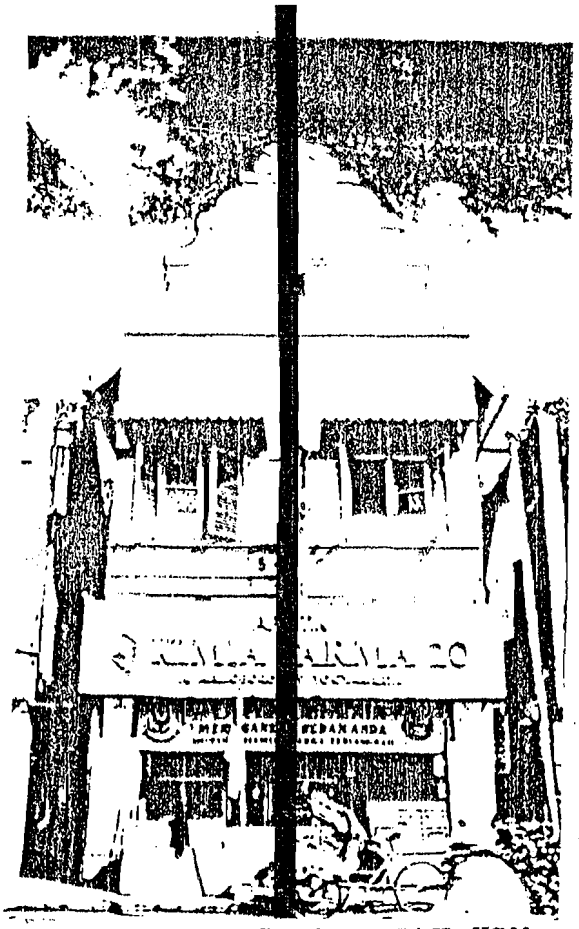
FACADE TOKO MATAHARI DAN SEKITARNYA

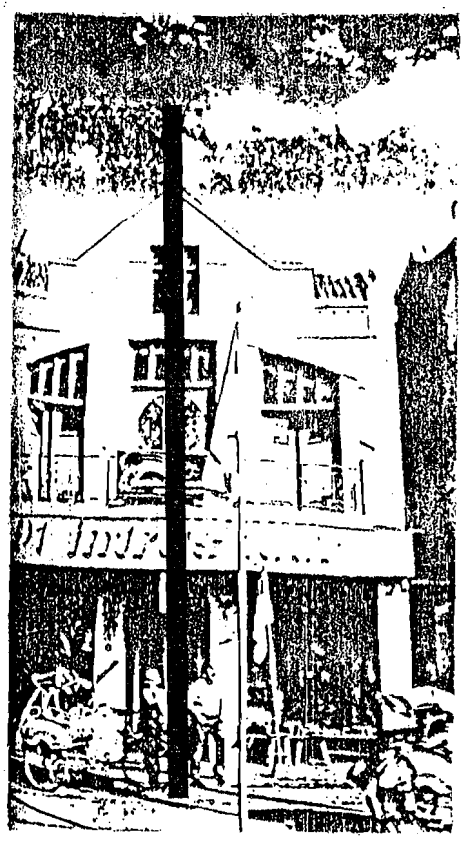
Gambar 4.15 Proporsi diantara bangunan

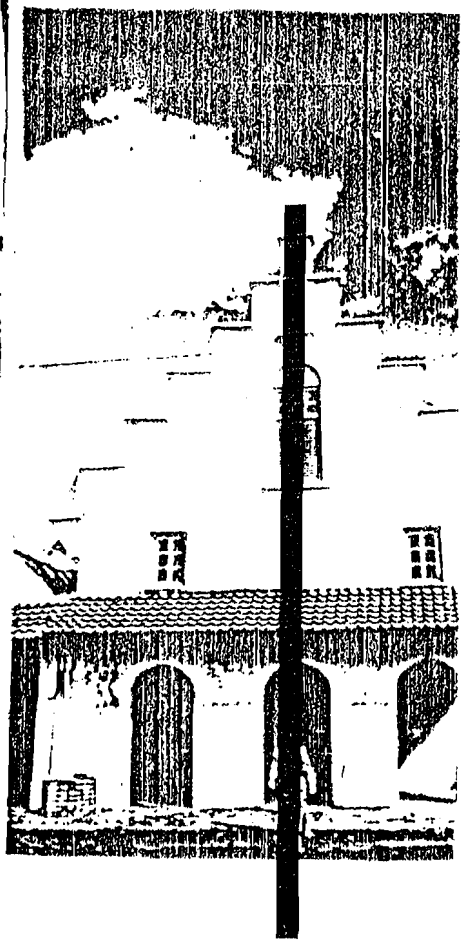


FACADE KIMIA FARMA DAN SEKITARNYA

Proporsi unit bangunan



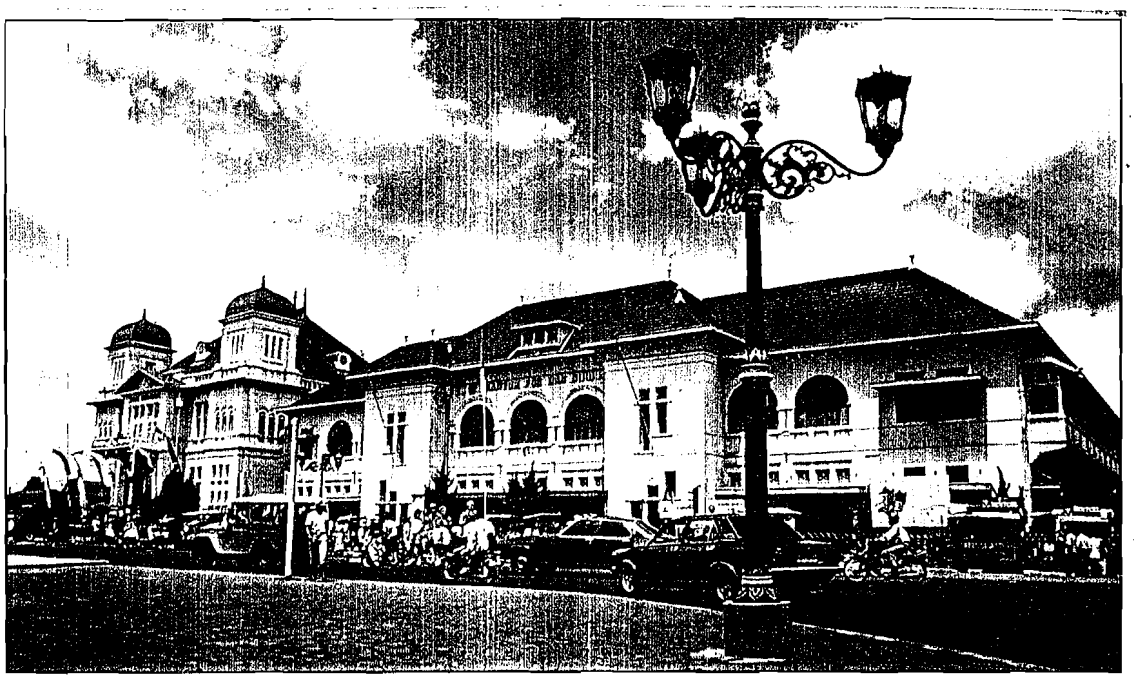


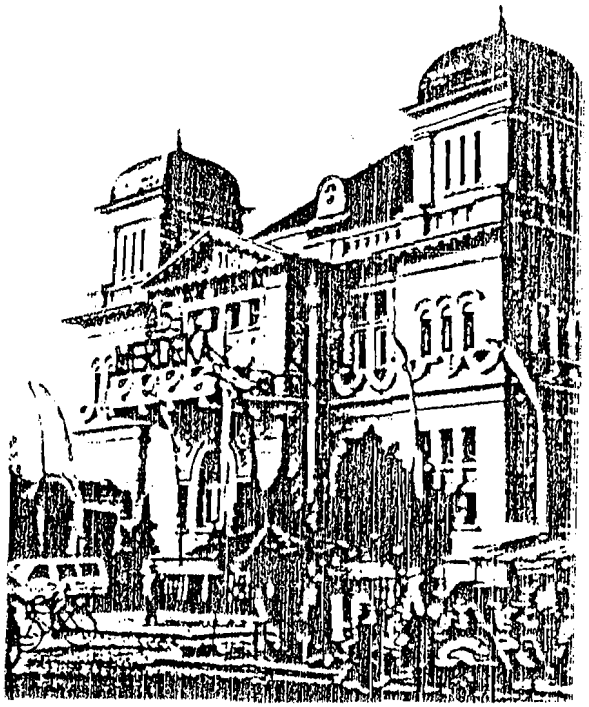


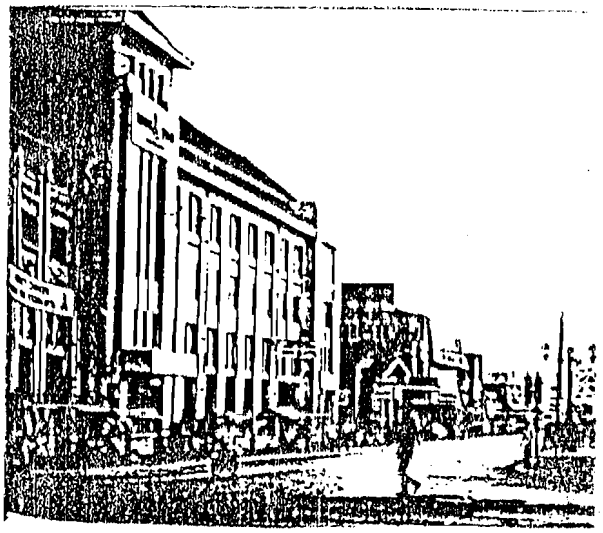
Sumber Gambar;P4N UGM

PERPUSTAKAAN

Gbr.4.16. Bangunan kolonial







Sumber gambar: P4M UGM

ini dihasilkan oleh adanya pengulangan disana sini dari suatu satuan satuan yang mempunyai karakter ritme yang kuat. Umpanya, deretan kolom-kolom yang sama bentuk dan ukuranya, bentuk bentuk dasar pada atap masing-masing bangunan. Kesemuanya menciptakan suatu nada-nada dari ritme sebagai bentuk keseluruhan dari bangunan tersebut. (gambar 4.14)

4. Proporsi

Proporsi yang baik dari suatu bangunan pada umumnya adalah mutu yang dimiliki oleh bangunan itu, dan yang sanggup memberikan inpresisi menyenangkan. (gambar 4.15), jadi kesimpulan dari pada prinsip proporsi ini ialah adanya syarat skala. proporsi yang baik adalah syarat untuk mendapatkan skala yang baik pula, skala ini terdiri dari skala heroik, umpanya digunakan pada gedung umum, gedung memorial dan gedung monumen yang mempunyai serba besar, agung, dan megah. Skala intim sebaliknya, dalam pernyataanya semuaserba berukuran minimum. (gambar 4.16)

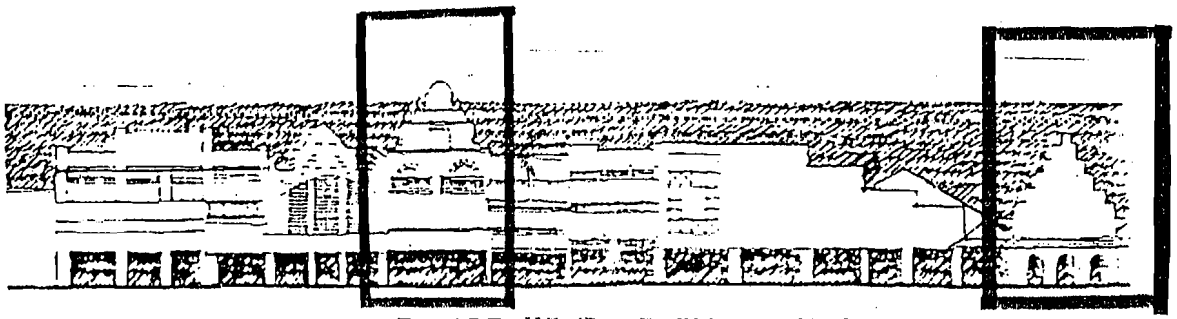
5. Harmoni

Adalah nilai-nilai yang dicipta secara penuh kejujuran sesuai dengan bahanya yang dipergunakan. Pada bangunan peninggalan jaman kolonial di Malioboro adalah sangat menarik untuk dicatat bahwa bangunan-bangunan arsitektur tersebut ialah harmoni alami sebagai kelanjutan dari cara hidup, temperamen tertentu dari suatu bangsa dalam mengunakan bahan bangunan tradisionalnya yaitu batu batta dan

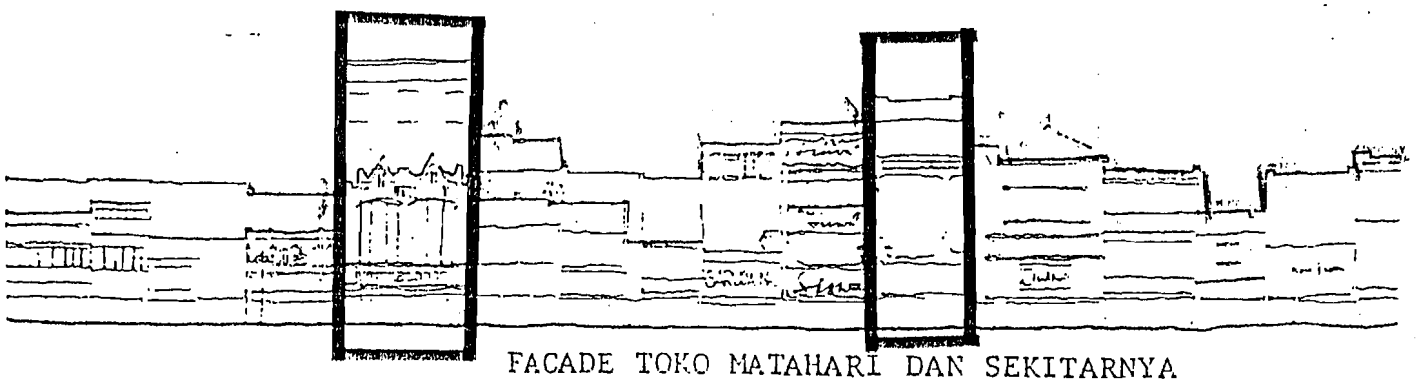
genteng.

## 6. Klimaks

Kegunaan suatu klimaks, atau dengan perkataan lain bagian dari bangunan dibuat lebih menarik dari yang lainya, dapat dihubungkan dengan persoalan balans. Klimaks ini tidak hanya tampak-tampaknya saja karenanya, keperluan adanya klimaks sangat diinginkan melalui ritme, mata diajak kepada sesuatu akhiran dan pada akhiran itulah sewajarnya terdapat klimaks, pada titik itulah seseorang dapat merasakan keindahan, kepuasan ataupun kemegahan. (gambar 4.17)



FACADE KIMIA FARMA DAN SEKITARNYA



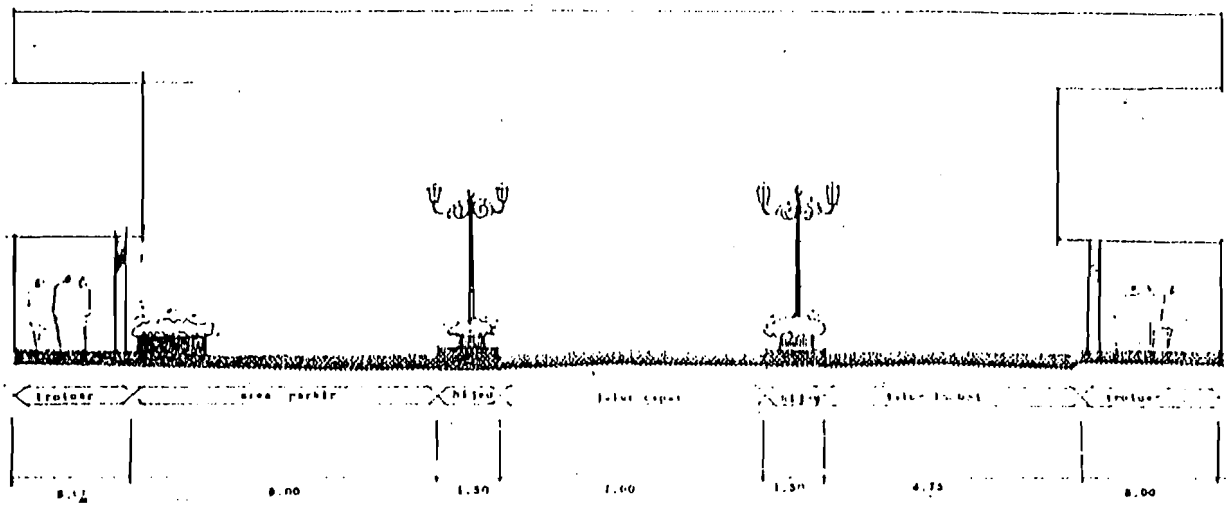
FACADE TOKO MATAHARI DAN SEKITARNYA

**7. Besaran ruang**

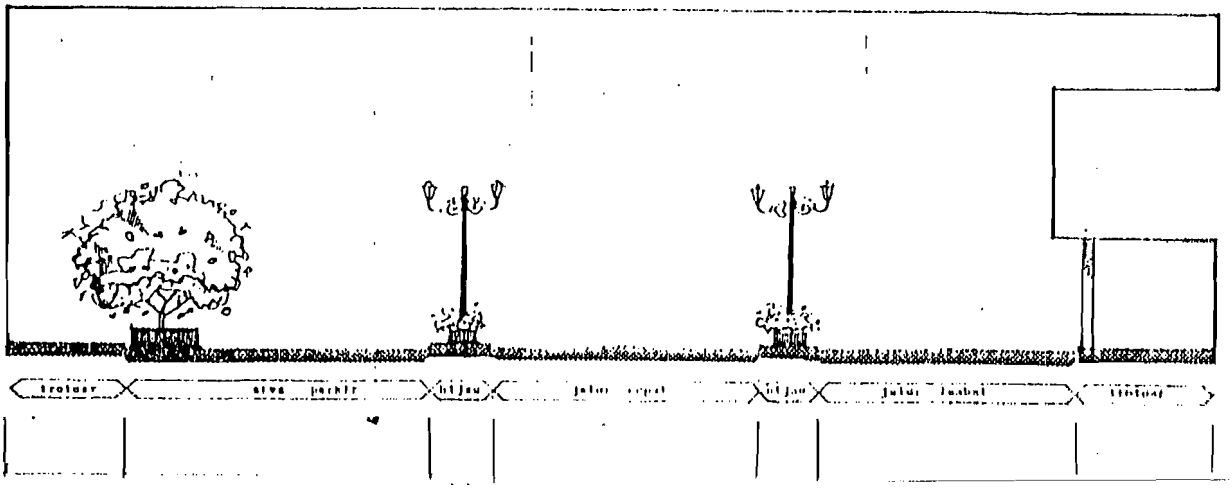
Terutama pada area perdagangan besaran ruang mengikuti pada blok-blok, dan arah pengembanganya cenderung vertikal dan horisontal, besaran ruang yang ada menempati pada blok-blok terkecil dari blok keseluruhan pada kawasan Malioboro.

**C. Fisik Lingkungan**

1. Kondisi teknis penggal jalan Malioboro Potongan garis penggal jalan Malioboro yang dibedakan menjadi dua kelompok yaitu : penggal jalan dengan dua sisi barat dan timur digunakan untuk pertokoan, dan penggal jalan dengan satu sisi barat digunakan umtuk toko, secara teknis potongan kedua kelompok tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Gambar penggal Jl. Malioboro dengan kedua sisi dipergunakan untuk toko

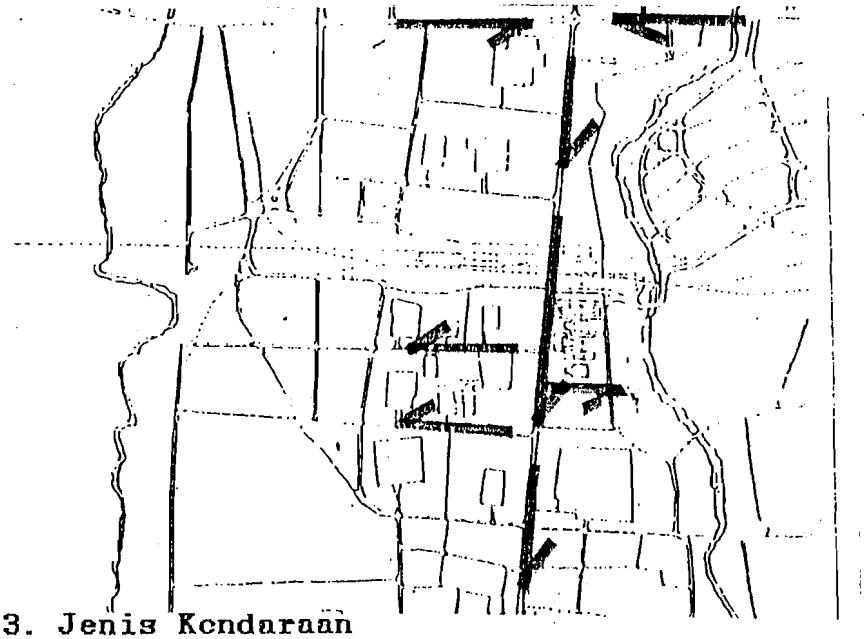


**2. Sistim arus lalu-lintas**

Sistim lalu lintas yang dipakai pada penggal jalan Malioboro, dipakai sistim arus searah.

**3. Pola sirkulasi**

Segala jenis kendaraan yang akan ke Malioboro, hanya dapat masuk melalui Jl. Pasar Kembang dan Jl. Taman Garuda, yang merupakan cabang Jl. paling utara.



**3. Jenis Kendaraan**

Dewasa ini dapat dikatakan bahwa tidak ada pembatasan jenis kendaraan yang dapat masuk ke kawasan Maliobro kendaraan yang dapat masuk pada saat ini antara lain adalah kendaraan pribadi, kendaraan umum (bis kota, taksi, andong, becak) sepeda motor, sepeda dan gerobak dorong.

**4. tata ruang**

Kawasan Malioboro membentuk suatu ruang yang sangat besar dengan berbagai macam kegiatan yang diwadahinya.

Dari masing-masing kegiatan tersebut setiap kegiatan mempunyai tuntutan kondisi ruang yang memungkinkan kegiatan dapat berlangsung dengan nyaman.

**5. Bangunan disisi barat dan timur jalan utama**

Salah satu elemen pembentuk ruang Malioboro adalah bangunan disisi barat dan timur jalan utama dengan fungsi yang bermacam-macam. Dibagian sisi barat jalan bangunan-bangunan yang ada didominasi oleh fungsi pertokoan, sedangkan dibagian timur jalan sifatnya lebih kompleks. Pada sisi ini banyak terwadahi fasilitas akomodasi maupun fasilitas umum atau sosial lainya. Hal ini akan sangat berpengaruh terhadap kegiatan yang ada di Jl. Malioboro.

Penampilan bangunan yang berada dikawasan Malioboro pada dasarnya memiliki suatu style tertentu yang membuat Malioboro berbeda dengan kawasan lainya.

**6. Ruang di penggal Jl. Malioboro dan Jl. A. Yani**

Penggal Jl. Malioboro dan Jl. A. Yani merupakan elemen penting pembentuk ruang kawasan Malioboro karena jalan ini merupakan jalan utama pada kawasan tersebut.

Disamping itu jalan ini diyakini merupakan as imajiner kota yogyakarta yang menghubungkan gunungg merapi-tugu-kraton Yogyakarta-krapyak dan laut kidul dan ini satu garis lurus. Spirit of place yang sebenarnya adalah bermula dari penggal ini. Adapun bagian-bagian Jl. Malioboro dan A. Yani terdiri atas :

1. Jalur utama, sebagai jalur cepat untuk kendaraan bermesin.
2. Jalur lambat, sebagai jalur bagi kendaraan yang tidak bermesin seperti andong, becak dan sepeda.
3. Jalur hijau, jalur jalan perindang disepanjang penggal jalan Malioboro.
4. Trotoar, merupakan tempat para pejalan kaki dan tempat berjualan para pedagang kaki lima.

**7. Area Parkir**

Dewasa ini area parkir yang telah tersedia dan dipandang mencukupi untuk penyedian kendaraan roda dua saja. Sedangkan untuk parkir roda empat belum dapat mencukupi secara maksimal. Parkir mobil yang ada di Jl. Perwakilan dan Jl. dagen belum memberikan pemecahan pada masalah parkir ini. Justru sebaliknya menambah masalah baru yaitu meningkatkan kemacetan lalu lintas pada tempat itu.

**D. Pengguna kawasan Malioboro**

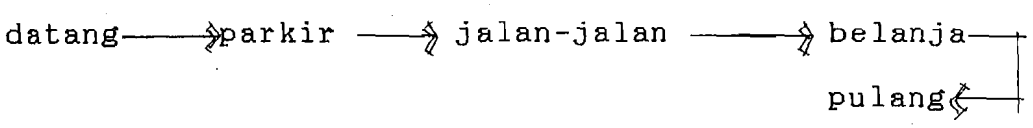
Malioboro yang merupakan penggal jalan yang berada dipusat kota, mempunyai kegiatan yang sangat berfariasi baik dari jumlah pelaku, jenis kegiatan hingga tipe pelaku kegiatan itu sendiri. Beragamnya jenis kegiatan yang diwadahi dibanding dengan luasan yang terbatas menyebabkan kepadatan pemakaian ruang menjadi tinggi Pelaku-pelaku kegiatan yang dominasi terlihat di Malio-

boro adalah : pengunjung Malioboro, penjaga toko dan pedagang kaki lima.

Pola perilaku yang terjadi dipenggal jalan Malioboro yang dilakukan para pelaku kegiatanya adalah sebagai berikut :

**1. Pengunjung Malioboro**

pola pergerakan yang ada secara umum adalah sebagai berikut :




pola pergerakan pengunjung Malioboro cenderung bebas tidak mempunyai pola yang jelas. Namun demikian mengingat sebagaian besar pertokoan berada disisi barat maka sebagaian besar pengunjung yang datang dengan kendaraan roda dua cenderung melakukan penyebrangan (kerena area parkir berada disisi timur Jl. Malioboro).

**2. Penjaga toko**

Berdasar waktu pelaksanaan kegiatan, kegiatan dibagi atas tiga bagian :

- pagi hari

datang ⟹ duduk ⟹ menunggu ⟹ masuk toko ⟹ bekerja

- siang hari, saat pergantian tenaga jaga (shift)

datang ⟹ bekerja dalam toko ⟹ pulang

- sore hari

bekerja didalam toko ⟶ pulang

Kegiatan yang dilakukan penjaga toko ini mewarnai suasana Malioboro, hanya pada waktu-waktu tertentu saat mereka datang pada pagi hari, saat adanya pergantian penjagaan (shift) dan pada waktu malam hari ketika mereka pulang bekerja. Pola perilaku yang dilakukan cenderung berada pada salah satu sisi dimana toko berada, jarang sekali melakukan penyebrangan. Kebanyakan mereka datang dengan menggunakan kendaraan, sepeda, atau diantar. Sehingga pengguna Malioboro ini sangat sedikit sekali mempengaruhi kemacetan yang diakibatkan. Ada beberapa toko yang secara khusus telah menyediakan tempat parkir bagi karyawanya, hal ini sangat menguntungkan bagi karyawan maupun kondisi Malioboro sendiri.

**3. Pedagang kaki lima**

Berdasar waktu pelaksanaan waktu kegiatan, kegiatan dibagi atas dua bagian yaitu saat para pedagang datang mempersiapkan dagangan dan saat akan pulang mengemasi daganganya. Dua kegiatan inilah yang terlihat menonjol dari pedagang kaki lima kegiatan tersebut adalah :

- pagi hari

datang membawa kereta dorong ⟶ mempersiapkan barang ⟶ menjajakan barang barang ⟵ dagangan ⟵

- malam hari

mengepak barang ———⟩ pulang membawa kereta dorong

**E. waktu kegiatan perdagangan di Malioboro**

Seperti keterangan terdahulu, bahwa Malioboro terdiri perdagangan formal dan non formal perdagangan formal meliputi daerah pertokoan dan pasar, sedang pada perdagangan non formal meliputi pedagang kaki lima, warung lesehan dan sejenisnya. Secara kwantitas perdagangan formal berjumlah.176 sedang perdagangan non formal (k5 dan lain-lain) sejumlah 875 dimana mulai kegiatanya mempunyai karekteristik dari masing-masing sektor tersebut.

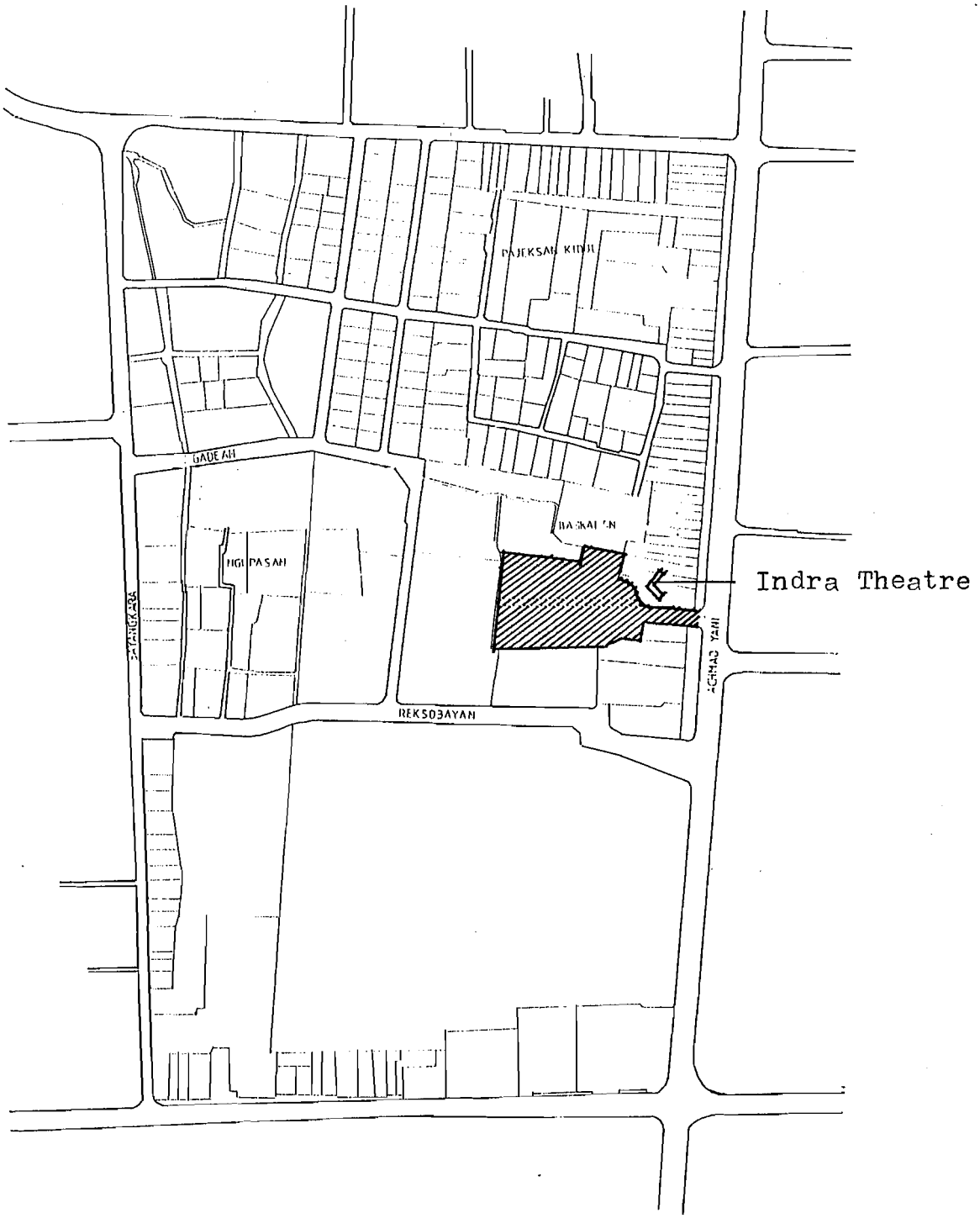
## 4.2. Indra Theatre : kondisi yang ada

### 4.1.1. Tautan kota

Tapak Indra theatre terletak didalam kawasan jl. Malioboro sebelah selatan, letaknya di pusat kota Yogyakarta. (gambar 4.19)

Gambar 4.19 : Lokasi Indra theatre

Sumber : RIK YOgyakarta

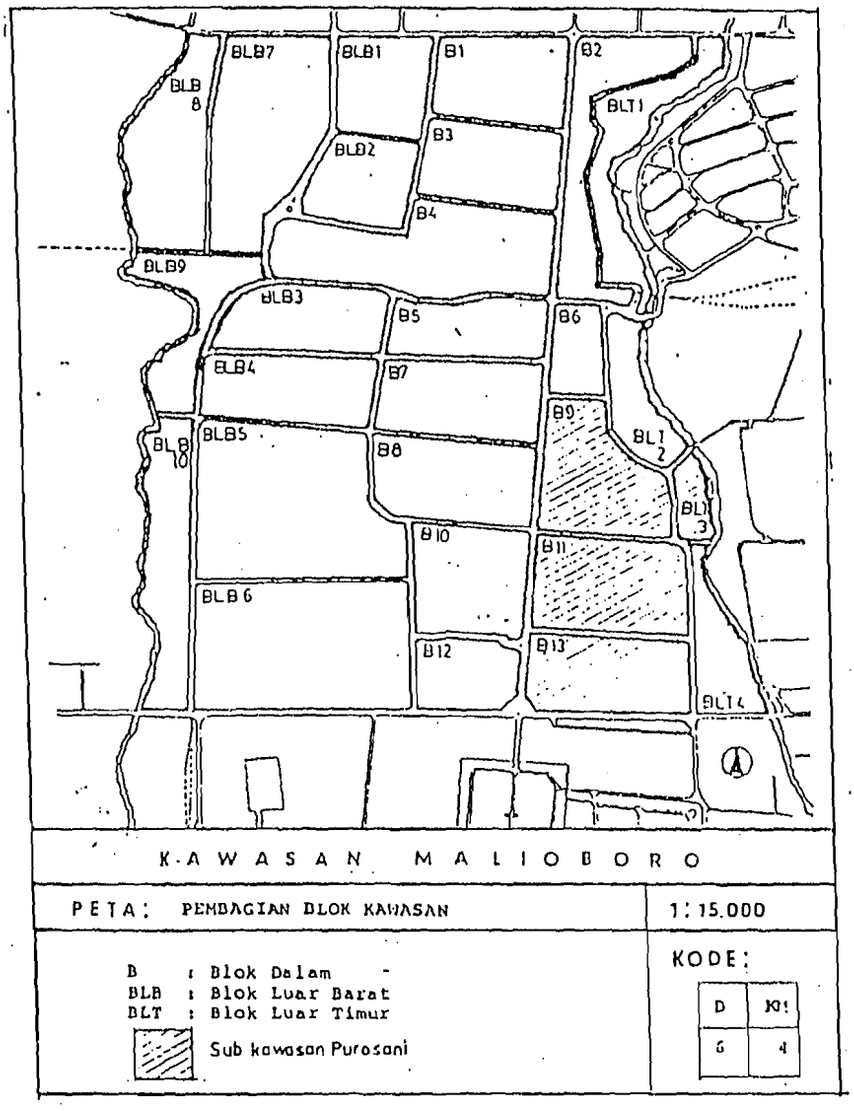


### 4.2.2. Kegiatan yang ada

Tapak Indra theatre saat ini berupa fungsi sebagai bioskop, sedangkan kegiatan sekitar tapak adalah pemukiman, perdagangan, jasa, pasar beringharjo, dan kegiatan non komersial disekitar tapak adalah kegiatan budaya dan rekreasi, pendidikan, ibadah serta perkantoran pemerintah/swasta.

Gambar 4.20 : Pembagian blok kawasan

Sumber : RDTRK Kodya Yogyakarta



### 4.2.3. Keadaan fisik tapak dan sekitarnya

Batas selatan adalah jl. KH. Dahlan dan jl. senopati (fungsi sebagai kawasan budaya dan perkantoran), sebelah timur pasar beringharjo dan hotel purosani, sebelah utara kawasan perdagangan jl. Malioboro dan jl. mangkubumi, sebelah barat kawasan pertokoan dan pemukiman.

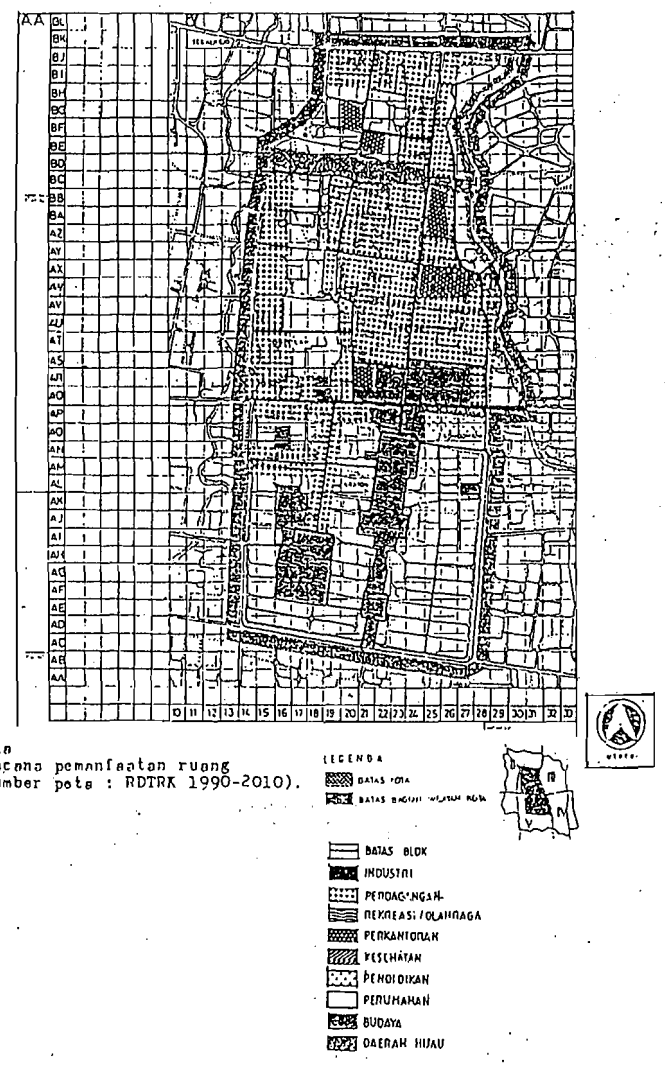
## 4.3. Indra theatre dalam kerangka rencana pengembangan

### 4.3.1. Rencana pengembangan kawasan jl. Malioboro

Tapak Indra theatre berada dalam BWK I (pusat kota), yang direncanakan sebagai area perdagangan.

Gambar 4.21 : Rencana tata ruang BWK I

Sumber : RDTRK Kodya Yogyakarta




Peta rencana pemanfaatan ruang (Sumber peta : RDTRK 1990-2010).

**4.3.2. Rencana pengembangan pasar beringharjo**

a. Gambaran kawasan pasar beringharjo

Pasar beringharjo menempati lokasi di tengah kota dan merupakan bagian penting dari kraton Yokyakarta bangunan yang berada saat ini adalah bangunan yang sudah mengalami renovasi, keseluruhan menempati tanah seluas ±23650m2.

Pasar beringharjo merupakan bagian yang tak terpisah dari sistem perpasaran di Yogyakarta. yang terletak di pusat kota dengan tingkat layanan kota maupun DIY. Disamping itu pasar beringharjo memiliki nilai historis karena erat kaitannya dengan berdirinya kraton Yogyakarta

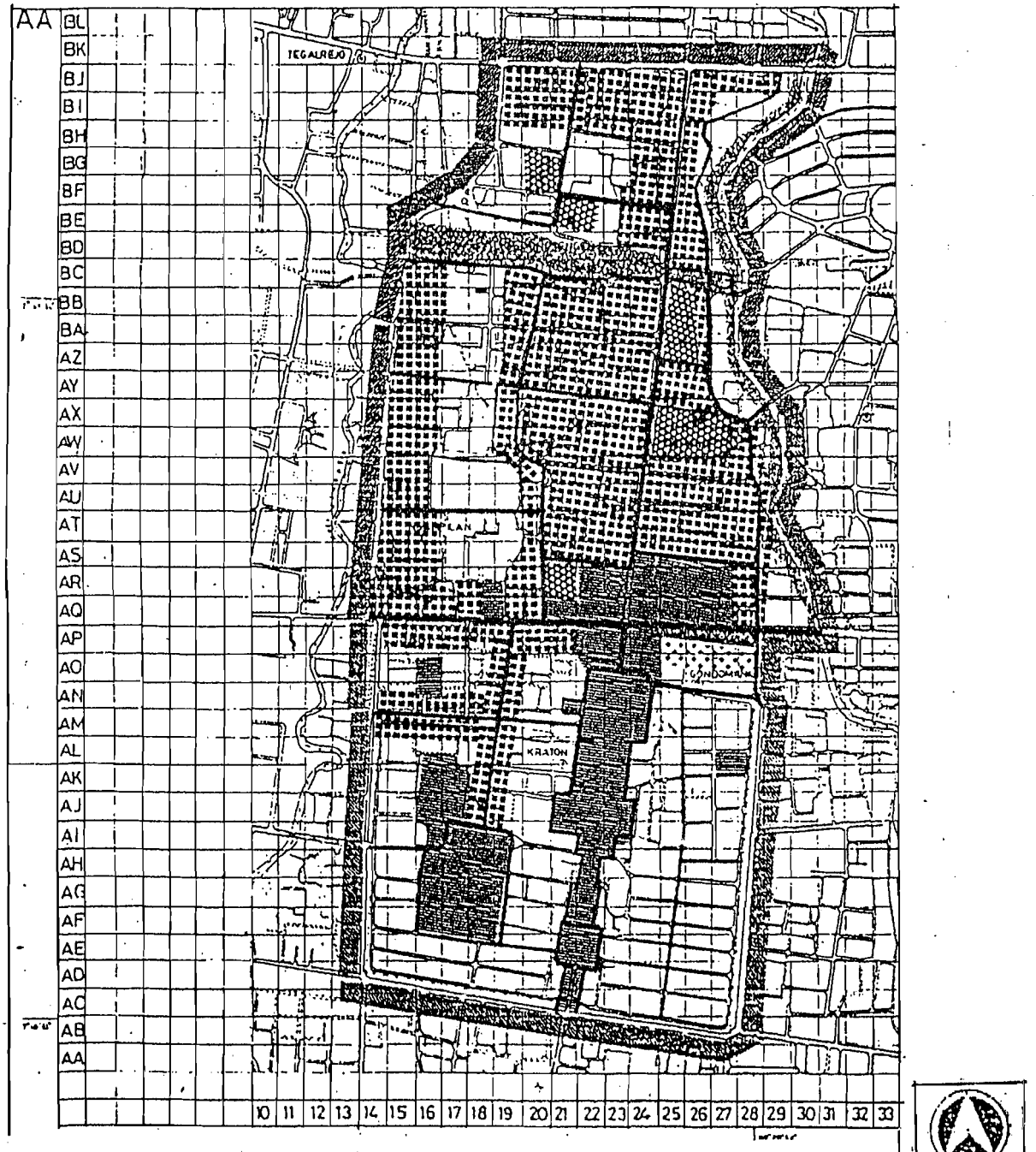
b. tapak Indra theatre yang diinginkan

Tapak Indra disamping dikembangkan sebagai area komersial juga dikembangkan sebagai area parkir.

c. Rencana pengembangan tapak Indra theatre

- Building coverage (BC) : 71-80%
- Floor Area Ratio (FAR) : 2,1
- Ketinggian bangunan maximum : 16 m

Gambar 4.22 :Rencana tata ruang BWK I (pusat kota)
Sumber :RDTRK Kodya Yogyakarta




**Peta**
**rencana pemanfaatan ruang**
**(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).**

## 4.4. Analisis tapak Indra theatre dan kawasan jl. Malioboro

### 4.4.1. Fasilitas perdagangan sebagai fasilitas kota

#### A. Konsentrasi kotamadya Yogyakarta

Kotamadya Yogyakarta dapat dipandang sebagai pusat kota. dalam perkembangannya propinsi DIY termasuk dalam wilayah ini adalah terdiri dari 5 BWK. Daerah kotamdya Yogyakarta terbagi menjadi 14 kecamatan, jumlah penduduk pada pertengahan 1992 adalah 448.758 dengan perkembangan rata-rata penduduk/km2 adalah 13.807.94 atau 42,48% dari jumlah penduduk DIY (jumlah terpadat dibanding dengan 4 kabupaten lainnya).

Kawasan komersial dan bisnis DIY terkonsentrasi pada pusat kota Malioboro yang berpusat di seputar atau sepanjang garis imajiner.

sejumlah fasilitas komersial tersebar dalam pusat kota sehingga .terjadi tumpang tindih dalam skala pelayananya (antara regional dan kota).

#### B. Kebijakan kota Daerah Istimewa Yogyakarta

Menurut RDTRK (1990-2010) Malioboro merupakan bagian dari rencana kawasan khusus yang merupakan kawasan yang di konservasi-preservasi sesuai dengan fungsi yang sekarang ada. Batasan konservas-preservasi adalah :



konservasi : yaitu melestarikan yang apa ada sekarang dan mengarahkan perkembangan dimasa depan, dapat juga untuk menjadi tempat-tempat yang menarik dan dapat dipakai tidak dihancurkan atau dirubah dengan cara yang kurang sesuai.

Preservasi : yaitu meningkatkan lingkungan-lingkungan yang memiliki nilai-nilai historis untuk kepentingan peningkatan aspek-aspek edukatif dan rekreasi.

Artinya bahwa fasilitas yang sekarang ada tetap dipertahankan, tetapi dalam perkembangannya diperlukan batasan-batasan sehingga nantinya mampu mendukung kawasan yang di preservasi-konservasi yang tidak merusak citra dan guna Malioboro.

**C. Studi kelayakan fasilitas perdagangan Jl. Malioboro**

Kawasan ini merupakan kawasan pusat kota dengan banyak fungsi yang disandangnya (terutama pada fasilitas perdagangan) akan timbul konsekwensi dampak yang diakibatkanya.

Sebagai fungsi pusat kota, atas dasar ini dapat dikatakan bahwa keberadaan fasilitas perdagangan Jl. Malioboro layak secara perkotaan. Asalkan perannya selaku generator kegiatan tidak kuat, sehingga daya dukung lingkungan masih memungkinkan sebagai suatu pendukung kawasan konservasi-preservasi, masalah citra kawasan patut pula

dipertimbangkan. Fasilitas perdagangan ini nantinya diharapkan dapat mendukung kawasan secara fungsional, tanpa membebaninya secara berlebihan pada masalah-masalah lalu lintas, parkir ataupun gangguan perikerja fungsional.

**D: Fasilitas perdagangan sebagai penunjang**

Sebagai suatu penunjang kawasan, fsilitas perdagangan yang layak pada kawasan Malioboro nantinya akan mempunyai karekteristik tertentu yang harus terpenuhi. Pertama, adalah karekteristiknya dalam konsep "dharmaning Ratu" untuk pelayanannya (lihat malioboro yang akan datang), tanpa meninggalkan unsur kejawennya. Kedua, adalah fasilitas perdagangan tersebut mempunyai area-area Pelayanan tersendiri (terutama parkir) sedemikian sehingga tidak membebani sekitarnya. Ketiga, dari segi citra, fasilitas-fasilitas itu hendaknya mendukung citra kawasan yang ditempati. Keempat, besaran-besaran dari fasilitas itu harus dibatasi, sehingga perkembangan horisontal dan vertikal yang mungkin mengganggu guna dan citra dapat dikontrol dan mampu mendukung sebagai kawasan wisata.

**4.4.2. Analisa guna lahan (fungsional)**

Dalam BWK I (pusat kota) terbagi dalam 9 skala pelayanan, yang terdiri dari pertokoan, pasar, budaya, jasa, sekolah, perkantoran, fasilitas umum, gudang,

perumahan. Seperti pada umumnya perkembangan kota-kota di Indonesia, maka pada daerah pusat kota terutama pada pusat pusat perdagangan selalu dimulai dengan terjadinya perkampungan-perkampungan dibalik jalan besar, hal tersebut merupakan gejala yang wajar daripada kecendrungan masyarakat miskin untuk mendapatkan kemudahan-kemudahan dari fasilitas kota dengan pencapaian sedekat dekatnya. Seehingga sampai sekarangpun banyak dijumpai kampung ditengah tengah kota, namun dengan pesatnya pertumbuhan perekonomian dengan meningkatnya daerah perdagangan, daerah" kampung kota" tersebut akan merupakan daerah-daerah yang strategis bagi perkembangan perdagangan atau daerah komersial lainnya. Keadaan kampung yang relatif buruk merupakan daerah padat dibelakang jalan besar (jalan mobil), yang berkembang menjadi daerah kegiatan pelayanan wisatawan"tertentu" (contoh:kampung sosrowijayan).

Dari RIK Yogyakarta dikaitkan dengan rencana struktur tata ruang, dimana maksud pemanfaatan ruang sebagai arahan lokasi. lokasi ruang akan dibedakan kedalam fungsi peta existing utama yang punya pengaruh dan jangkauan yang kuat internal dan eksternal. Sedangkan fungsi penunjang adalah kegiatan yang mendukung fungsi utama kota yang memberikan pelayanan internal.

Sedangkan alokasi ruang sebagai wadah adanya kegiatan kota sesuai dengan rencana Induk Kota terinci kedalam sektor kegiatan. Sehingga rencana peruntukan pemanfaatan

lahan yang dapat mewadahi kesebelas sektor kegiatan tersebut.

Tentunya dengan melihat keberadaan kampung saat ini banyak kampung-kampung yang perlu diperbaiki dimana daerah masih relatif memenuhi persyaratan untuk lingkungan pemukiman. Tempat tempat yang ditangani dengan perbaikan kampung dan tahapanya dapat dilihat dalam tabel.

Dengan demikian disatu pihak perkembangan kota akan memberi kecendrungan meningkatnya potensi daerah sebagai daerah komersial, yang dapat mengakibatkan perubahan penggunaan tanah secara cepat dari penggunaan sebagai pemukiman ke perdagangan (yang menjadi investor klas tinggi). Namun dilain pihak keadaan sekarang yang serba unik tersebut mempunyai nilai-nilai yang perlu dipertahankan sebagai potensi bagi masyarakat daerah.Tabel 4.1.

Dimasa depan guna lahan komersial diarea ini akan semakin rapat. Pada blok-blok kawasan Malioboro guna lahan adalah campuran pemukiman dan komersial. Kecendrungan perkembangan guna komersial pada blok ini semakin meluas dan menggeser guna lahan lain (pendidikan, pemukiman).Tabel 4.2

Tabel 4.1 :Program penanganan lingkungan
Sumber :RDTRK Kodya Yogyakarta



| TAHAP-AN PELAK-SANAAN | PROGRAM PENANGANAN LINGKUNGAN | SUB BAGIAN WILAYAH KOTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I.A | I.B | II.1 | II.2 | II.3 | III.1 | III.2 | III.3 | III.4 | III.5 | IV.1 | IV.2 | IV.3 | | | | | | | |
| Tahap I 1991 -- 1995 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 Ha | 1 Peremajaan | * | * | | | * | * | * | * | | | * | * | * | | | | | | | |
| 224 Ha | 2 Penataan | * | * | | | * | * | * | * | | | * | * | * | | | | | | | |
| 218 Ha | 3 Perbaikan | * | * | | * | | | | * | * | * | | | | | | | | | | |
| 70 Ha | 4 Preservasi/ Konservasi. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tahap II 1995 - 2000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 122 Ha | 1 Peremajaan | * | | * | | * | | * | * | * | | | | * | * | | | | | | |
| 528 Ha | 2 Penataan | * | * | | | * | | * | * | * | | | | * | * | | | | | | |
| 70 Ha | 3 Perbaikan | * | | | | | | * | | | | | | | | | | | | | |
| 206 Ha | 4 Preservasi/ Konservasi. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tahap III 2001 - 2005 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 180 Ha | 1 Peremajaan | | | | * | * | | * | * | | | * | | | | | | | | | |
| 462 Ha | 2 Penataan | | | | * | * | | | * | * | | | * | * | | | | | | | |
| 102 Ha | 3 Perbaikan | * | | | * | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 Ha | 4 Preservasi/ Konservasi. | * | | | * | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tahap IV 2006 -- 2010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 176 Ha | 1 Peremajaan | | | * | * | | | | | | | * | | | | | | | | | |
| 274 Ha | 2 Penataan | * | | | * | | | * | | * | | | * | | | | | | | | |
| 69 Ha | 3 Perbaikan | | * | | | * | | | * | | | | | | | | | | | | |
| 121 Ha | 4 Preservasi/ Konservasi. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Catatan : Tanda * adalah lokasi dan jenis penanganan.

Tahap III lokasi kawasan khusus Kotagede dengan jenis penangan Peremajaan.
Tahap III lokasi kawasan khusus Tegalrejo dengan jenis penanganan Perbaikan.
Tahap III lokasi kawasan khusus Tegalrejo dengan jenis penanganan Preservasi dan Konservasi.

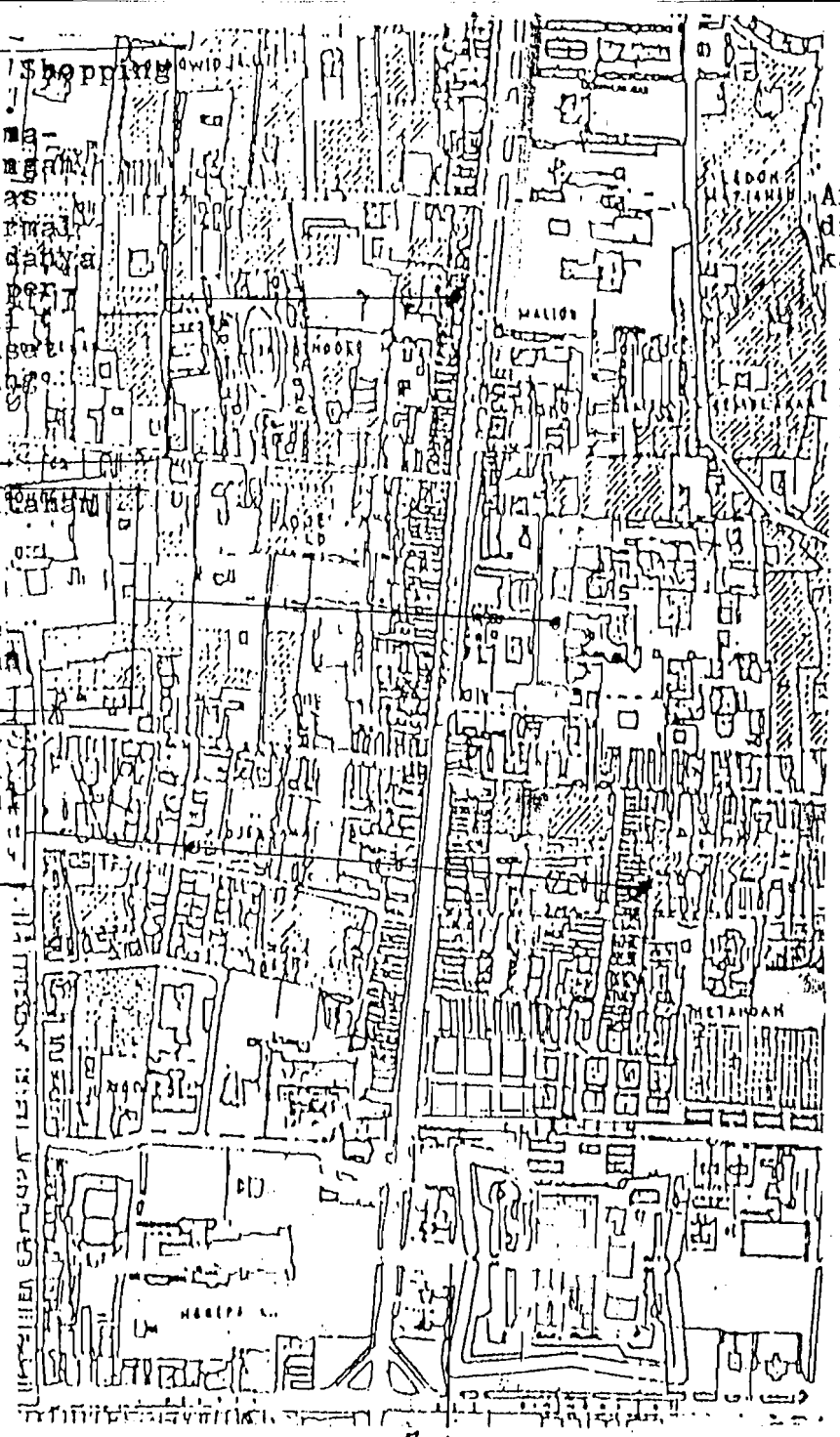
Sumber : RDTRK Kotamadia Yogyakarta (1990-2010)

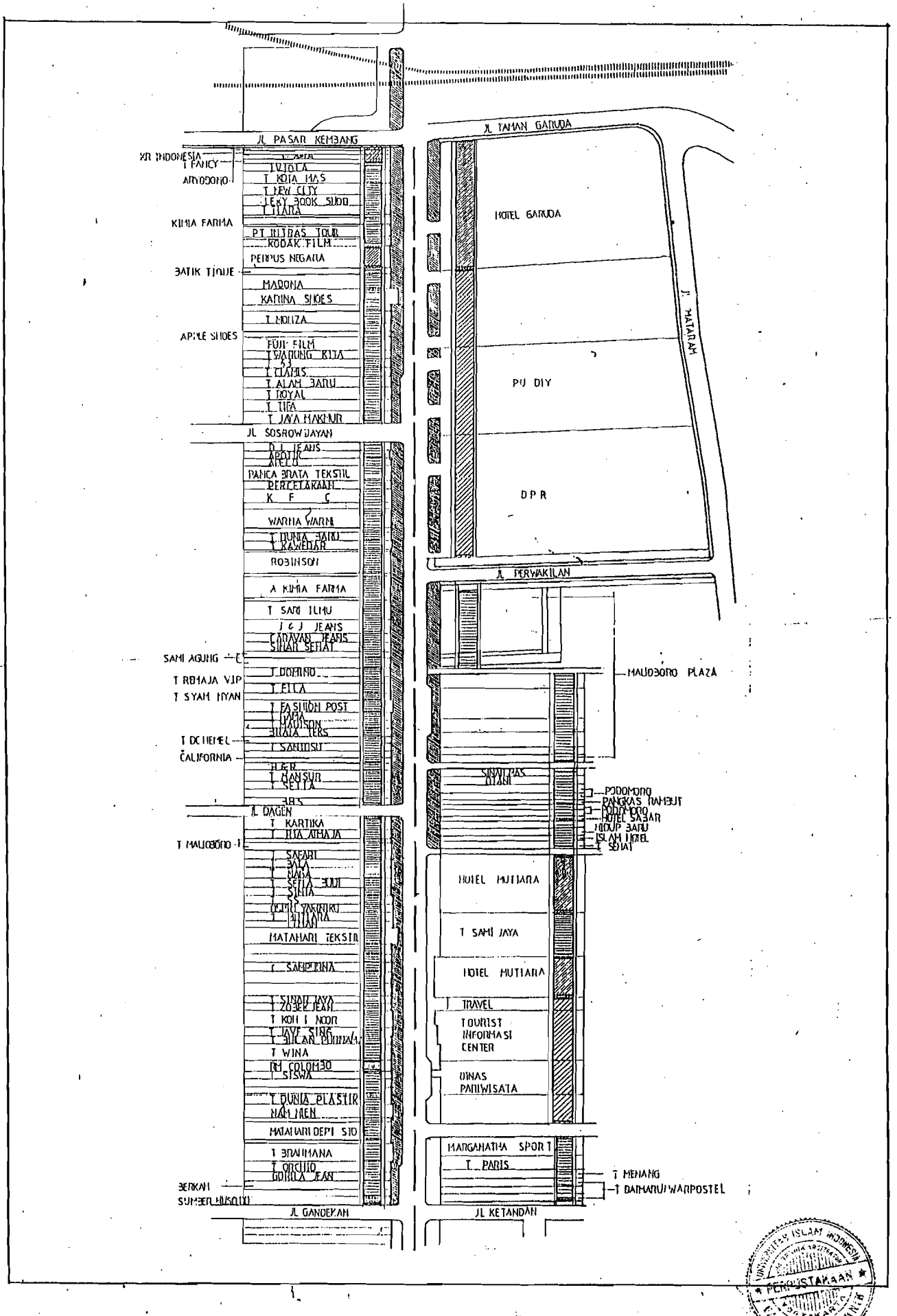
tabel 4.2 :Kepadatan bangunan dikawasan Malioboro
Sumber :Renc. pengembangan kawasan Malioboro

| BLOK | | LANTAI | | TAPAK | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kode | Luas ($m^2$) | Luas ($m^2$) | FAR | Luas ($m^2$) | BC |
| B1 | 98.500 | 63.064 | 0,64 | 60.334 | 61,25 |
| B2 | 120.000 | 79.944 | 0,67 | 72.168 | 60,14 |
| B3 | 96.000 | 68.160 | 0,71 | 67.055 | 69,85 |
| B4 | 170.300 | 62.738 | 0,37 | 62.238 | 36,55 |
| B5 | 84.400 | 60.196 | 0,71 | 55.247 | 65,46 |
| B6 | 44.590 | 26.580 | 0,60 | 17.824 | 39,97 |
| B7 | 106.820 | 82.159 | 0,77 | 78.451 | 73,44 |
| B8 | 110.500 | 96.615 | 0,87 | 87.802 | 79,46 |
| B9 | 126.250 | 94.338 | 0,74 | 81.228 | 64,34 |
| B10 | 110.000 | 83.779 | 0,76 | 74.957 | 68,14 |
| B11 | 126.670 | 107.021 | 0,84 | 95.027 | 75,02 |
| B12 | 64.900 | 26.550 | 0,41 | 22.775 | 35,07 |
| B13 | 121.940 | 41.043 | 0,34 | 35.493 | 29,11 |
| Sub 1 | 1.380.870 | 892.187 | 0,65 | 810.559 | 58,70 |
| BLB1 | 75.300 | 44.177 | 0,59 | 43.577 | 57,87 |
| BLB2 | 71.600 | 33.568 | 0,47 | 32.202 | 44,97 |
| BLB3 | 74.375 | 32.901 | 0,44 | 30.539 | 41,06 |
| BLB4 | 94.000 | 54.088 | 0,58 | 53.493 | 56,91 |
| BLB5 | 221.200 | 120.070 | 0,54 | 118.500 | 53,57 |
| BLB6 | 223.200 | 155.358 | 0,70 | 151.185 | 67,74 |
| BLB7 | 182.000 | 51.043 | 0,28 | 49.878 | 27,41 |
| BLB8 | 133.400 | 35.265 | 0,26 | 34.630 | 25,96 |
| BLB9 | 78.000 | 37.986 | 0,49 | 37.486 | 48,01 |
| BLB10 | 136.400 | 76.892 | 0,56 | 76.392 | 56,00 |
| Sub 2 | 1.289.475 | 641.348 | 0,50 | 627.882 | 48,69 |
| BLT1 | 109.900 | 76.690 | 0,70 | 76.060 | 69,21 |
| BLT2 | 57.000 | 42.324 | 0,74 | 42.174 | 73,99 |
| BLT3 | 25.000 | 20.570 | 0,82 | 20.494 | 81,98 |
| BLT4 | 70.600 | 50.432 | 0,71 | 49.682 | 70,34 |
| Sub 3 | 262.500 | 190.016 | 0,72 | 188.410 | 71,77 |
| Total | 3.228.875 | 1.723.551 | 0,53 | 1.626.891 | 50,39 |

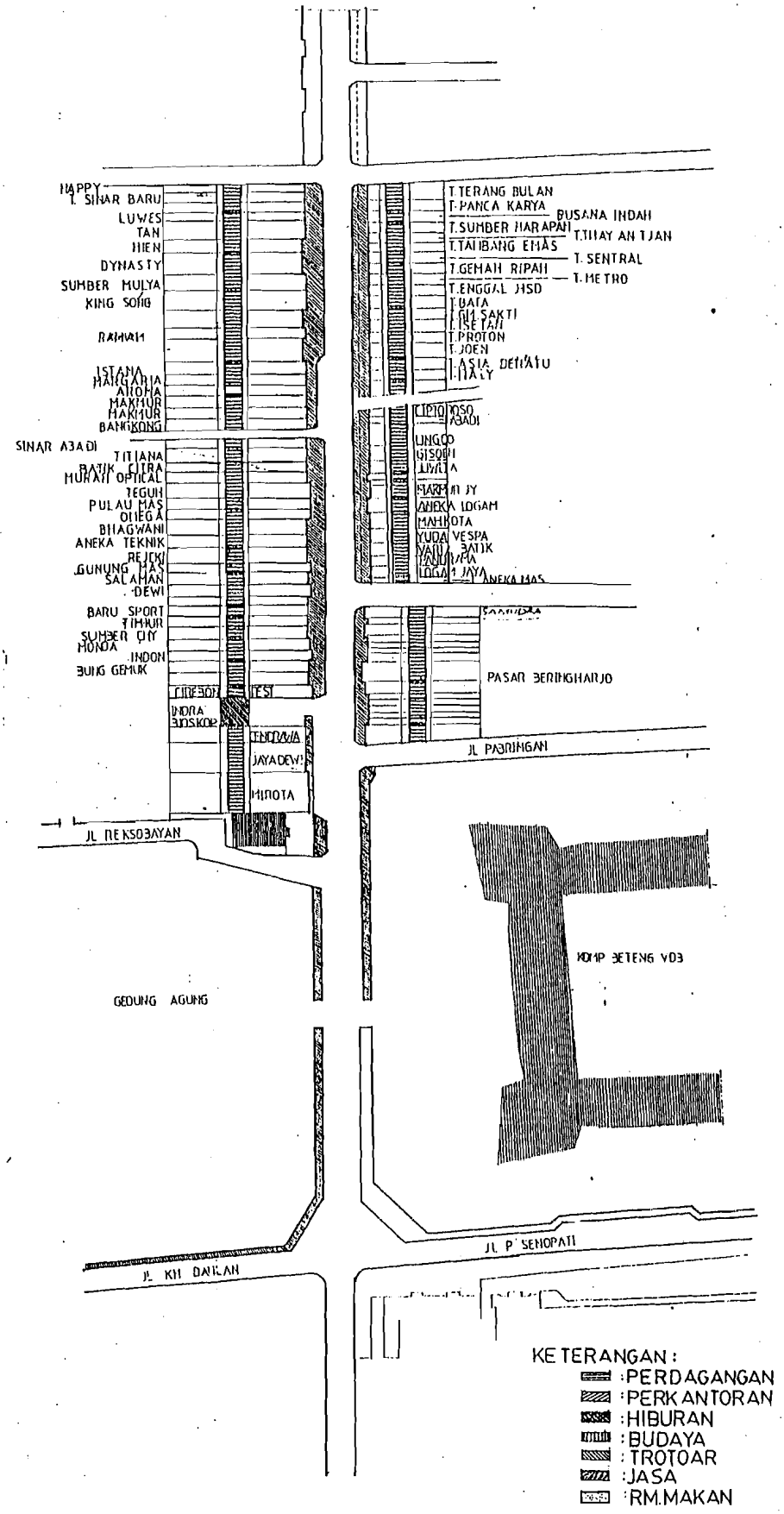
Sumber: Rencana Pengembangan Kawasan Malioboro

gambar 4.25 :analisis guna lahan






UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PERPUSTAKAAN
FAKULTAS TEKNIK


HAPPY
T. SINAR BARU
LUWES
TAN
HIEN
DYNASTY
SUMBER MULYA
KING SONG
RAHMAT
ISTANA
MANGARIA
ATOMA
MAKMUR
MAKMUR
BANGKONG
SINAR ABADI
TITIANA
BATIK CITRA
MURATI OPTICAL
TEGUH
PULAU MAS
OLIEGA
BHAGWANI
ANEKA TEKNIK
REJEKI
GUNUNG MAS
SALAMAN
DEWI
BARU SPORT
TIMUR
SUMBER CIPTA
MONDA
INDON
BUNG GEMUK
INDRA
JAYADEWI
MINOTA
T.TERANG BULAN
T.PANCA KARYA
T.SUMBER HARAPAN
T.TAIBANG EMAS
T.GEMAH RIPAH
T.ENGGAL JAYA
BUSANA INDAH
T.THAY AN TJAN
T. SENTRAL
T. METRO
T.BATA
T.CITA SAKTI
T.PROTON
T.JOEN
T.ASIA DENIATU
T.ITALY
CIPTO
ASADI
UNGGO
GISONI
LIMITA
MARKONI JAYA
ANEKA LOGAM
MAHKOTA
YUDA VESPA
BATIK
LOGAM JAYA
ANEKA MAS
PASAR BERINGHARJO
JL PABRINGAN
JL MEKSOBAYAN
GEDUNG AGUNG
KOMP BETENG VDB
JL P. SENOPATI
JL KH DAHLAN
KETERANGAN :
:PERDAGANGAN
:PERKANTORAN
:HIBURAN
:BUDAYA
:TROTOAR
:JASA
:RM.MAKAN

### 4.4.3. Analisis ruang terbuka

Terccatat pada blok 1 dan 2 mencapaai 61,25% dan 60,14% (lihat tabel 4.2).

Umumnya kepadatan tertinggi berada sepanjang jalan utama rata-rata mencapai 100%. Khususnya pada blok 13 kepadatan rendah karena sebagian besar area digunakan sebagai area budaya dan ruang terbuka kota (beteng vredeburg dan taman), dari kepadatan bangunan tersebut, terdapat sisa ruan terbuka. Namun ruang terbuka yang ada pada area pemukiman tersebut umumnya dipakai untuk jalan-jalan dan sisa pekarangan penduduk. Blok 9 terdapat ruang terbuka (tidak termasuk jalan), adalah mencapai 0,3% dari luas blok, sedang pada blok 7 terdapat 7,38%.

Kenyataan tersebut menunjukan bahwa ruang terbuka di kawasan ini sangat kecil dan terletak menyebar, hal ini berarti kondisi ruang terbuka yang ada belum memadai dalama hal kualitas fisiknya. Maasih perlu diadakan peningkatan fasilitas publik tersebut.

Gambar 4.27 :Analisis ruang terbuka



Blok 5,
BC Blok:65,46%
merupakan area perumahan dan perdagangan.daerah terbangunnya cukup padat dengan ruang terbuka 0%

Blok 7,
BC Blok 73,44%, merupakan daerah perumahan dengan ruang terbuka 0,32%

Blok 9
BC Blok 64,34%, ruang terbuka 3% ruang terbuka ini berada pada komplek kepatihan, sedang diluar komplek ruang terbuka sangat sedikit

Blok 13
BC 29,11% merupakan Blok dengan kepadatan terendah karena sebagian besar lahan digunakan sebagai taman kota dan vredeburg. Ruang terbuka 13,41%

### 4.4.4. Pergerakan

- pergeraan kendaraan

Permasalahan yang timbul karena pertumbuhan kegiatan komersial dikawasan tersebut adalah masalah lalu lintas kendaraan, orang dan barang menuju ke Malioboro-pasar Beringharjo. Lalu lintas dikawasan ini terjadi antara lalu lintas kota dengan lalu lintas kegiatan perdagangan dikawasan tersebut. Sehingga terjadi crowded. Pertumbuhan kegiatan yang tinggi menyebabkan kurangnya area parkir dan area bongkar muat, akibatnya area parkir meluas kesepanjang jalan utama dan menimbulkan kemacetan pada titik-titik simpul tertentu.

Pergerakan ini menuntut disediakannya ruang-ruang parkir dan ruang sirkulasi yang memadai. Salah satu pemecahan adalah dengan menyediakan area parkir yang tidak berada dibadan jalan, atau dengan menyediakan fasilitas parkir di dalan setiap area bangunan.

- pergerakan manusia/barang

pergerakan manusia ini terjadi karena kegiatan perdagangan dan pemukiman penduduk disekitarnya, namun wadah fisik dari pergeraan ini belum memenuuhi segi kenyamanan, secara fungsional masih berupa pemisahan ja - gambar pergerakan barang dan manusia

lur kendaraan dengan manusia. Perlu diciptakan fasilitas pedestrian yang memberikan kenyamanan dan rekreatif.

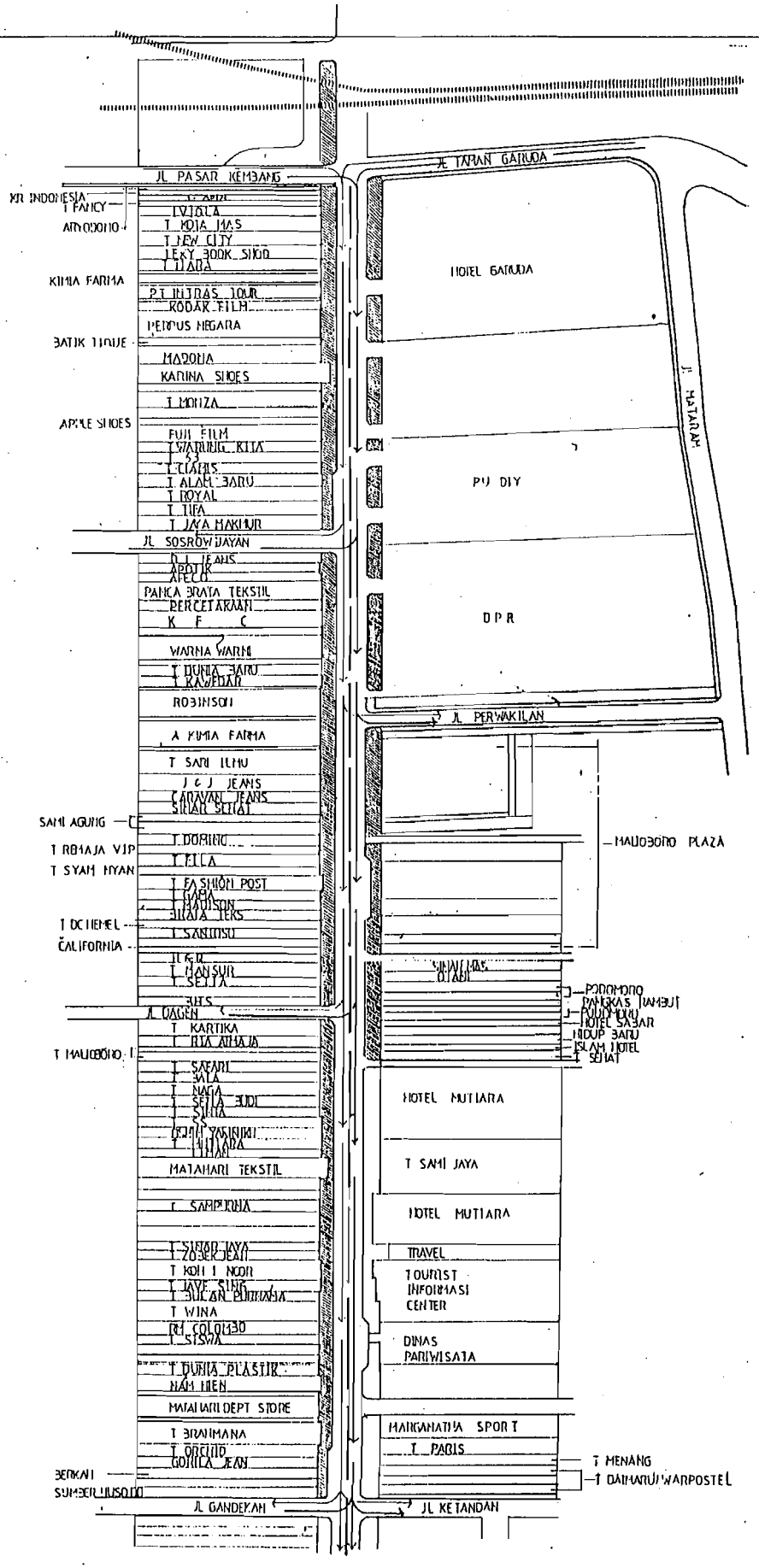
### 4.4.5. Jaringan telepon, listrik, air bersih, air kotor, air hujan, dan pengelolaan sampah.

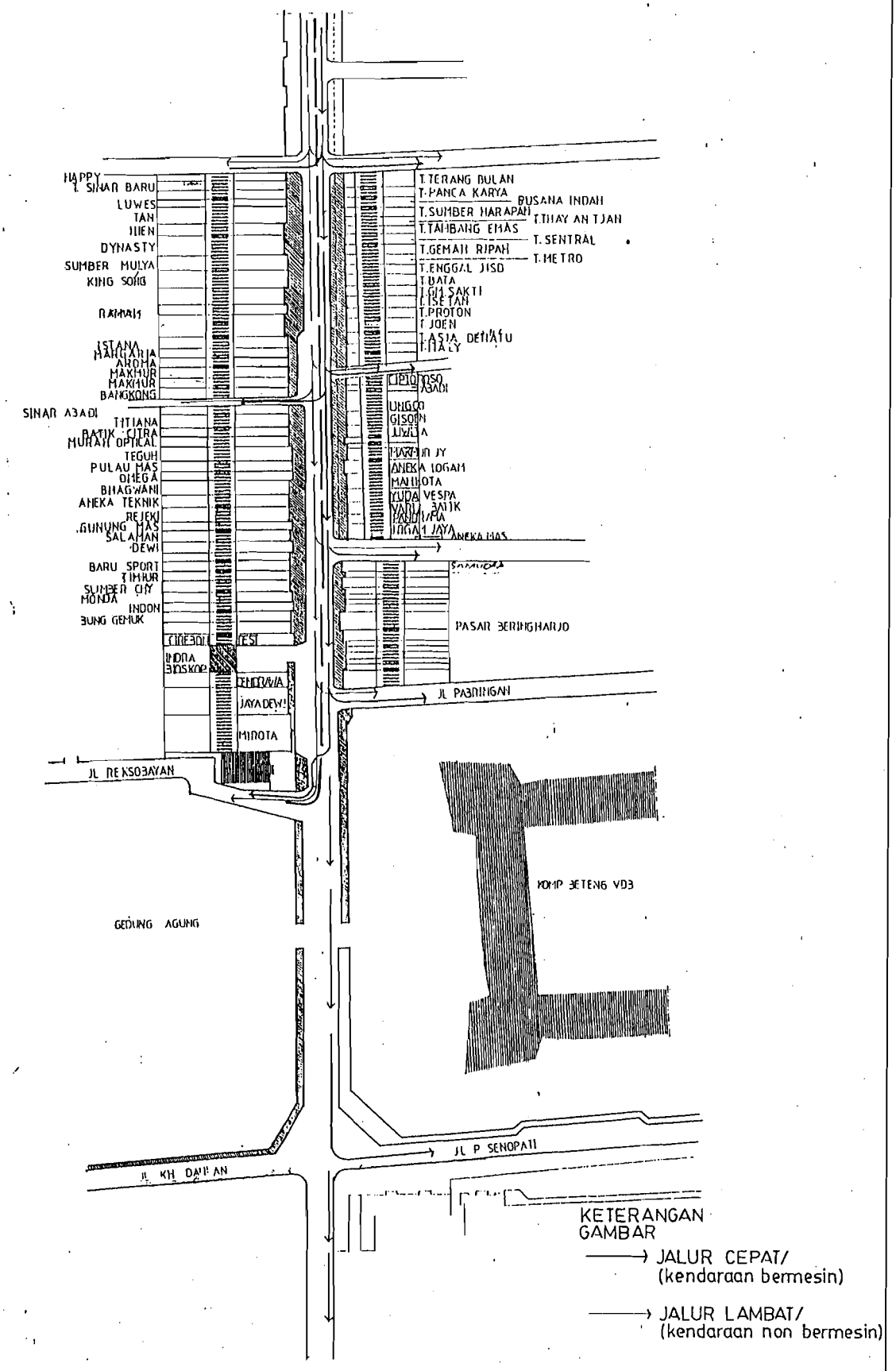
Dalam RDTRK, telah direncanakan mengenai jaringan-jaringan tersebut. Perencanaan ini tentunya akan mempertimbangkan dalam pengaruhnya perkembangan kota itu sendiri.

### 4.4.6.Analisis bentuk bangunan

Kawasan Malioboro merupakan kawasan konservasi-preservasi, salah satu masalahnya adalah bahwa bangunan-bangunan yang menonjol dari masa lampau tidak selalu direncanakan dengan tepat, dengan bagaimana kita menciptakan unsur-unsur tersebut kedalam setiap kesempatan dalam suatu perencanaan. Bahwa potensi tersebut harus mampu mendukung pada kawasan secara umum dan merupakan bangunan yang "menarik". Dan secara khusus mampu menjadi pengendali untuk segi kwalitas estetis dari kawasan keseluruhann, tentunya kita tidak akan terlepas pada masalah kwaalitas tersebut, yang saat ini masih ada beberapa permasalahan, yaitu :

- tidak adanya tema yang mengikat pada rancangan kawasan pusat kota secara padu. sehingga dapat dirasakan sebagai kawasan yang berkarakter "khas".
- tidak adanya kesetimbangan dan keterkaitan yang


JL PASAR KEMBANG
JL TAMAN GARUDA
HOTEL GARUDA
JL MATARAM
PU DIY
DPR
JL PERWAKILAN
MALIOBORO PLAZA
JL SOSROWIJAYAN
JL DAGEN
JL GANDEKAN
JL KETANDAN
KR INDONESIA
T PANCY
ATMODJONO
KIMIA FARMA
BATIK TIGUE
APPLE SHOES
SAMI AGUNG
T RAJA VIP
T SYAM NYAN
T OCTAGON
CALIFORNIA
T MALIOBORO
BENKAI
SUMBER LUSOLO
LVIOLA
T KOTA MAS
T NEW CITY
JERY BOOK SHOP
T LIDA
P.T INTRAS JOUR
KODAK FILM
PERPUS NEGARA
MADONA
KARINA SHOES
T MONIZA
FUJI FILM
T SWARUNG KITA
T CLARIS
T ALAM BARU
T ROYAL
T TIFA
T JAYA MAKMUR
R I JEANS
ARDITH
APECO
PANCA BRATA TEKSTIL
PERCETAKAN
K F C
WARNA WARNI
T DUNIA BARU
T KAWEDAR
ROBINSON
A KIMIA FARMA
T SARI ILMU
J C J JEANS
CARAVAN JEANS
SINAR SEHAT
T DOMINO
T KILA
T FASHION POST
T GAMA
T MADISON
SINAR JEANS
T SANTOSO
T MANSUR
T SEJIA
T KARTIKA
T KOTA ATMAJA
T SAFARI
T SALA
T MAGA
T SEJIA JUDI
T SINTA
T MUTIARA
T TIMAN
MATAHARI TEKSTIL
T SAMPURNA
T SINAR JAYA
T ZOSER JEAN
T KONI NOOR
T JAYA SINAR
T SUCAN PURNAMA
T WINA
RM COLOMBO
T SISWA
T DUNIA PLASTIK
NAM HIEN
MATAHARI DEPT STORE
T BRAHMANA
T ORCHID
GORILA JEAN
SINAR JAYA
T DIANA
T PRIMA
T MUTIARA
T SEHAT
HOTEL MUTIARA
T SAMI JAYA
HOTEL MUTIARA
TRAVEL
TOURIST INFORMASI CENTER
DINAS PARIWISATA
MARGANATYA SPORT
T PARIS
T MENANG
T DAIMARU/WARPOSTEL


HAPPY
T. SINAR BARU
LUWES
TAN
IIIEN
DYNASTY
SUMBER MULYA
KING SONG
NAMAH
ISTANA
MANGARIA
AROMA
MAKHUR
MAKHUR
BANGKONG
SINAR ABADI
TITIANA
BATIK CITRA
MURAH OPTICAL
TEGUH
PULAU MAS
OMEGA
BHAGWANI
ANEKA TEKNIK
REJEKI
GUNUNG MAS
SALAMAN
DEWI
BARU SPORT
TIMUR
SUMBER CHY
MONDA
INDON
BUNG GEMUK
INDRA
BIOSKOP
JAYADEWI
MINOTA
T.TERANG BULAN
T.PANCA KARYA
T.SUMBER HARAPAN
T.TAMBANG EMAS
T.GEMAH RIPAH
T.ENGGAL JISD
T.BATA
T.GAJA SAKTI
T.SETAN
T.PROTON
T.JOEN
T.ASIA DEPARTU
T.MALY
BUSANA INDAH
T.THAY AN TJAN
T. SENTRAL
T. METRO
UNGGO
GISOEN
ANEKA LOGAM
MAHKOTA
KUDA VESPA
ANEKA MAS
PASAR BERINGHARJO
JL PABRINGAN
JL REKSOBAYAN
KOMP BETENG VDB
GEDUNG AGUNG
JL P SENOPATI
JL KH DAHLAN
KETERANGAN GAMBAR
JALUR CEPAT/ (kendaraan bermesin)
JALUR LAMBAT/ (kendaraan non bermesin)

erat antara struktur monumental pada kawasan terhadap struktur kawasan yang menyertainya.

- belum terolahnya kawasan secara optimal jika ditinjau dari segi visual arsitektural.

### 4.4.7. Hal-hal yang mempengaruhi cara orang mengenali dan cara orang mengunakan kawasan tersebut.

Jalam Malioboro merupakan jalan kolektor sekunder dengan klas jalan adalah klas II, yang merupakan jalan penghubung dari Yogya utara dengan Yogya selatan. Malioboro sebagai suatu kawasan dapat dilihat sebagai :

**- kawasan pertokoan**

Kawasan pertokoan hampir menempati sebagaian besar ruang di Malioboro, dan menjadikan Malioboro lebih banyak dikenal sebagai kawasan pertokoan/central bussines district.

**- kawasan budaya**

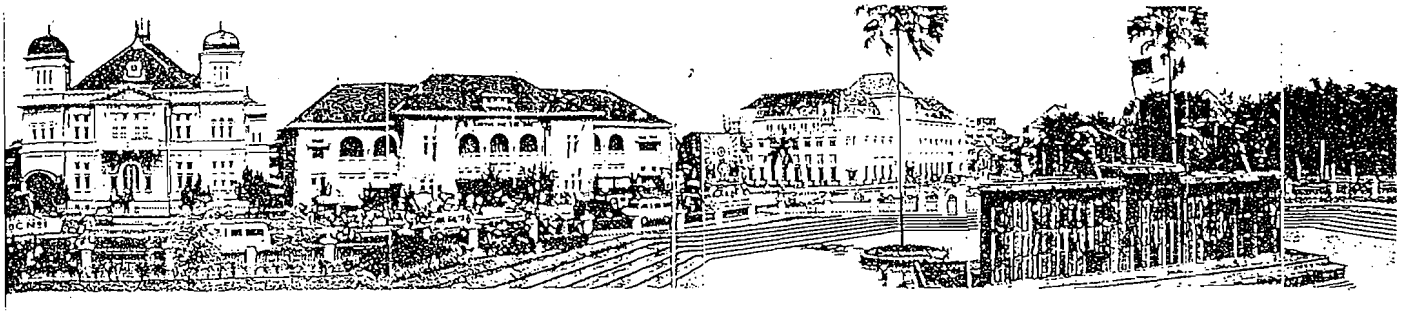
kawasan budaya menempati ruang diujung kawasan Malioboro, yang memang merupakan kawasan yang perlu untuk dipertahankan/konservasi. Penempatan kawasan budaya tersebut banyak terdapat ruang-ruang terbuka.

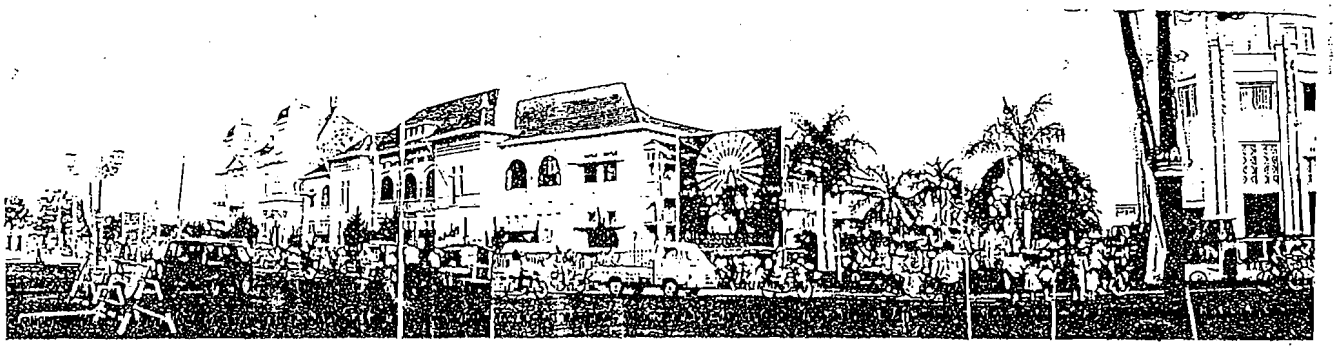
**- kawasan perkantoran**

Civic area atau kawasan perkantoran di penggal jalan Malioboro hanya menempati titik area dan antar kantor

ini mempunyai ruang terbuka yang lebar dan menjadikan ke-

gambar kawasan budaya





beradaanya menjadi terasa.

**- kawasan pasar tradisional**

Kawasan tradisonal yang terletak disebelah utara benteng vredeburg. Pasar ini terkenal dengan nama pasar Beringharjo merupakan bagian terpenting yang tidak dapat dipisahkan dengan Malioboro, keduanya tumbuh seiring dengan perkembangan kota.

**4.4.8. Pertokoan**

**a. Jenis**

Jenis pertokoan di Malioboro terdiri dari 14 jenis pertokoan. Toka sandang merupakan jenis yang terbanyak yaitu sejumlah 53, sedang pada toko olahraga dan agen sepeda motor menempati jumlah terkecil yaitu masing-masing 1 toko.

**b. Skala pelayanan**

Berdasar barang yang dijual yaitu barang konsumsi, meliputi barang konvenien, barang belanja, dan barang khas, untuk skala pelayanannya barang belanja adalah yang terbanyak/terbesar baik dalam luas bangunan dan luas lantainya. sedang pada skala menengah adalah toko-toko yang menjual barang konvenien, dan skala kecil adalah pertokoan yang menjual barang khas.

tabel jenis pertokoan di jalan Malioboro

tabel jenis pertokoan Jl. Malioboro

| No. | Jenis Pertokoan | Jumlah | Klasifikasi Toko |
|---|---|---|---|
| 01. | Toko Sandang | 53 | clothing & shoes |
| 02. | Toko Kelontong | 32 | variaty store |
| 03. | Toko Kerajinan | 19 | art & craft |
| 04. | Restaurant | 14 | food service |
| 05. | Toko Elektronik (alat Rumah tangga) | 12 | furniture |
| 06. | Toko Pangan | 11 | food |
| 07. | Toko Buku & Stationery | 10 | stationery & book |
| 08. | Toko Obat | 10 | drug |
| 09. | Toko Bahan Bangunan | 6 | home improvement |
| 10. | Studio Foto | 3 | service |
| 11. | Toko Optik | 2 | service |
| 12. | Toko Jam | 2 | service |
| 13. | Toko Olahraga | 1 | sport |
| 14. | Agen Sepeda Motor | 1 | service |
| | Jumlah | 176 | |

Sumber: Edi Prayitno, Pusat Perbelanjaan di Purosani, TGA, 1990

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA PERPUSTAKAAN YOGYAKARTA FAKULTAS TEKNIK

Hal ini membawa konsekwensi bahwa mereka yang bermodal besar (investor klas tinggi), tentunya akan memerlukan luasan lantai yang besar pula.

c. Ruko/rumah-toko

Pada pertokoan jalan Malioboro masih banyak terdapat toko-toko yang juga berfungsi sebagai rumah tinggal (ruko), didalam perkembangannya biasanya hanya bersifat tradisional yang hanya apa adanya.

Dengan keadaan yang tersebut diatas, apakah akan tetap dipertahankan, sedang nilai guna lahan semakin lama akan semakin tinggi.

d. Besaran ruang

Kegiatan perdagangan di Malioboro mencapai 216.580m2 sedangkan daya tampung yang direncanakan adalah 367.200 m2 maka masih diperlukan luas pengembangan adlah 150.620 m2, untuk koefisien lantai bangunan (FAR), pada blok B5, B7, dan B8 adalah 71%-80%, sedang untuk B10 FAR-nya adalah 40%-50%. Untuk kegiatan perdagangan ini menempati pada blok-blok kecil dari blok-blok keseluruhan.

(lihat gambar pembagian blok)

e. Berdasar jumlah kebutuhan barang konsumsi

Pada tahun 1977/1978, prosentase pengeluaran konsumsi keluarga untuk jenis makanan adalah 41,7%, untuk sandang adalah 10,0% dan untuk aneka barang adalah 23,2%. Sedang pada tahun 1989 untuk jenis makanan mengalami

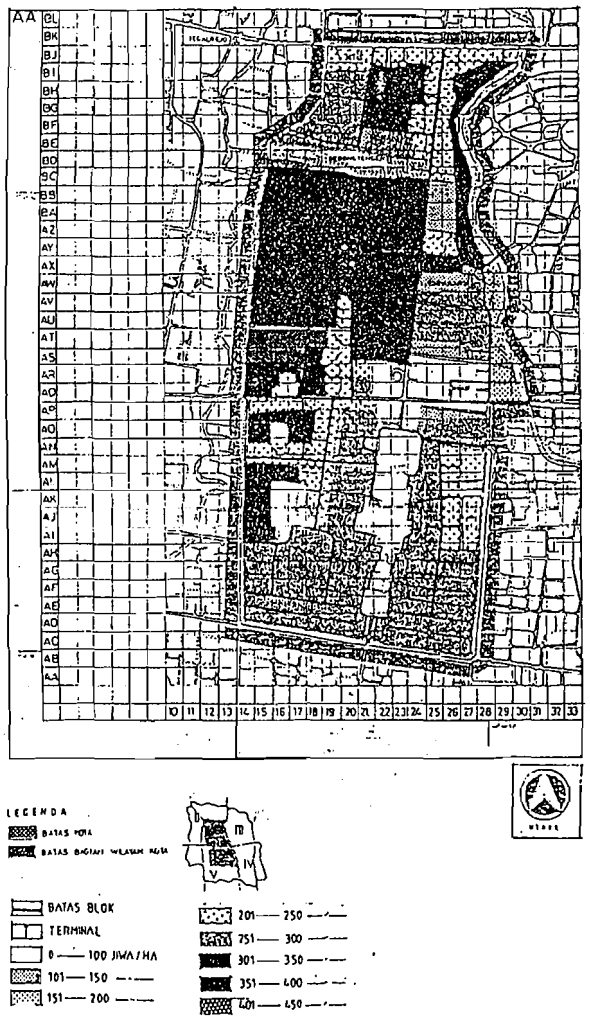
penurunan sebesar 1,05% yaitu 32,5%, untuk sandang mengalami peningkatan sebesar 0,13% yaitu 11,7%, sedang untuk aneka barang mengalami peningkatan sebesar 0,62% yaitu 30,0%.

Peningkatan prosentase ini, juga dipengaruhi oleh jumlah penduduk yang semakinlama semakin meningkat.

gambar rencana pengembangan penduduk



Peta
Rencana Pengembangan Penduduk
(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).



**f. Jalan**

**- transportasi**

Jumlah kendaraan masuk terutama pada jam-jam sibuk antara jam 11.30-13.30 wib,(siang) dan malam 18.30-21.00 wib adalah :

- mobil 2.826 kendaraan
- sepeda motor 5.670 kendaraan
- bis penumpang 8 bis
- becak 864 becak
- sepeda 540 sepeda
- taksi 84 taksi
- andong,12 andong

Sedang untuk jam-jam biasa mencapai 50%-nya. Untuk jam 24.00 sampai pagi antara 10%-nya.(berdasar survai lapangan)

**- Ragam kendaraan**

Kendaraan yang dapat masuk pada saat ini antara lain adalah kendaraan pribadi, kendaraan umum (bis kota, taksi, andong, becak), sepeda motor, sepeda dan gerobak dorong. Dari kendaraan tersubut, walaupun sudah dibuatkan jalur tersendiri kadang-kadang masih menimbulkan kemacetan.

**4.4.9. Pedagaang kaki lima**

Kegiatan ini mendominasi pada bagian sisi barat dan timur jalan Malioboro, jumlah ini mencapai kurang lebih 515 KS. Sistem dagangannya adalah langsung berhadapan

## 4.5. Guna tapak Indra Theatre

### 4.5.1. Gedung bioskop

Dari tinjauan lokasional, ternyata tapak mempunyai potensi besar sebagai lokasi gedung bioskop (kemudahan pencapaian, dukungan sarana dan prasarana kota, berada di jalur jl. Malioboro sebagai fasilitas perdagangan).

### 4.5.2. Fasilitas shopping yang rekreasional

Bagi masyarakat kota, belanja bukan lagi sekedar membeli barang kebutuhan (buying), tetapi juga merupakan kebutuhan rekreatif (shopping).

"buying" adalah kegiatan membeli barang yang telah ditetapkan sebelumnya dan mempunyai tujuan pasti "shopping" merupakan kegiatan belanja sambil rekreasi (jalan-jalan, dsb), sehingga membeli barang bukanlah satu-satunya tujuan (Frank H, Spink Jr, 1977), ternyata shopping cenderung merupakan kegiatan-kegiatan yang melelahkan perlu diciptakan amenity space didalam fasilitas shopping.

A. Pengertian dan definisi Shopping yang rekreasional

- Shopping : suatu kelompok fasilitas komersial (perto koan dan jasa), yang menyatu secara arsitektural, fasilitas yang didirikan dalam suatu tapak (dalam satu bangunan), yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan

diatur sebagai satu unit.

**(Frank H, Spink Jr, 1977).**

- Rekreasional : suatu area (biasanya linier), dengan area-tempat berjalan-jalan, tempat duduk, sculpture, kolom/air mancur, pola-pola paving dsb.

**(Harvey M, Rubenstein, 1978)**

- Shopping yang rekreasional : adalah suatu kelompok fasilitas pertokoan dalam suatu bangunan yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan diatur sebagai suatu unit bangunan. Korodor fasilitas ini secara arsitektural dilengkapi dengan area untuk berjalan-jalan, istirahat, sculpture, area bermain bagi anak-anak, pola paving yang menarik.

B. Jenis fasilitas pelayanan

Fasilitas pelayanan dibagi dua yaitu area produktif (ruang yang disewakan), dan area non produktif (area servis, hall, area rekreatif dsb.). Jenis area produktif adalah berupa :

- toko/pertokoan yaitu tempat perbelanjaan eceran yang dapat berdiri sendiri maupun kelompok dengan sifat pelayanan langsung antara penjual dan pembeli.
- supermarket yaitu sarana perbelanjaan eceran yang menyediakan barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self servis.

- fasilitas komersial lain : hiburan.

Sedangkan jumlah dan prosentase, fasilitas ditapak Indra theatre mengacu dari jenis pertokoan yang ada disepanjang jalur Malioboro.

Jenis dan prosentase toko

| Klasifikasi pertokoan | Jumlah | Prosentase |
|---|---|---|
| 1. Clothing & Shoes | 53 | 30,1 |
| 2. Variety Store | 32 | 18,2 |
| 3. Art & Craft | 19 | 10,8 |
| 4. Food Service | 14 | 7,9 |
| 5. Furniture | 12 | 6,8 |
| 6. Food | 11 | 6,3 |
| 7. Stationery & Book | 10 | 5,7 |
| 8. Drug | 10 | 5,7 |
| 9. Home Improvement | 6 | 3,4 |
| 10. Service | 8 | 4,5 |
| 11. Sport | 1 | 0,6 |
| Jumlah | 176 | 100 |

C. Pelaku kegiatan

- Pedagang-pelayan toko
- pembeli/konsumen
- investor
- suplier

D. Penglompokan ruang

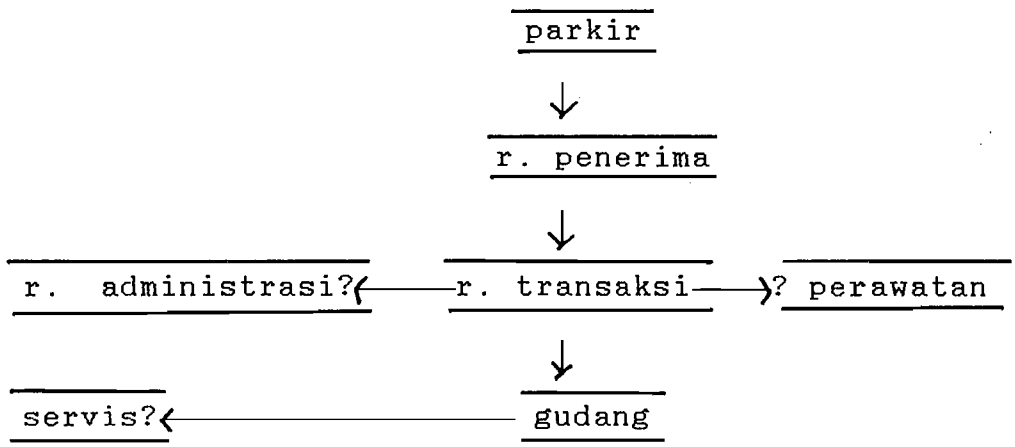
1. Kelompok ruang utama

- ruang toko
- restaurant
- r. pedagang
- r. pengelola
- r. promosi
- r. transaksi

2. Kelompok ruang penunjang

- tangga
- eskalator
- telepon box
- elevator barang
- lavatory
- loading dock
- gudang
- mekanikal elektrikal

E. Organisasi ruang




### 4.5.3. Gedung parkir

A. Pengertian gedung atau ruang parkir

gedung parkir adalah bangunan yang didirikan pada suatulahan tertentu (perdagangan, perkantoran,dsb.). Khusus melayani kebutuhan ruang parkir kendaraan. Kegiatan parkir adalah kegiatan yang insendentil dari pelaku kegiatan (belanja, kekantor, rekreasi, dsb). sehingga ruang parkir merupakan titik pertukaran pertukaran kegiatan yang mendukung terlaksananya hubungan dengan baik.

Sistem perparkiran tersebut mempunyai wadah, isi, dan pola tata laku.Isi adalah pelaku kegiatan, kendaraan dan pengelola parkir. Pola tata laku adalah proses kegiatan masing -masing unsur diatas. Pelaku kegiatan : datang, turun, kembali kekendaraan, keluar, sedangkan pengelola parkir : kontrol, pengaturan kendaraan, menjaga keamanan, penarikan restribusi. Tata hubungan tersebut akan menimbulkan kontak dalam suatu wadah sedemikian rupa

sehingga menunjang kelancaran kegiatan.

B. Persyaratan gedung/ruang parkir

Syarat tempat parkir adalah bila mampu memberikan pelayanan yang baik sehingga pemakai merasa nyaman sejak memasuki tempat parkir hingga keluar dari kawasan parkir. Persyaratan itu adalah :

1. Kemudahan pencapaian
2. Kejelasan sirkulasi, pola sirkulasi jelas dan efisien baik secara horisontal dan vertikal
3. Ketepatan ukuran,terpenuhinya standard,ukuran jalan/sirkulasi kendaraan,tempat parkir, radius putaran, kemiringan ramp dsb.
4. Keteduhan kawasan (untuk parkir terbuka).
5. Kesegaran udara, terjaminya sirkulasi udara di dalam gedung parkir.
6. Kelengkapan fasilitas, tersediannya fasilitas umum yang diperlukan seperti : toilet, ruang tunggu parkir.
7. Keamanan, terjaminnya sistem keamanan, pengawasan (langsung maupun dengan alat elektronik), tata letak dan sistem penerangannya.

C. Penglompokan ruang

1. kelompok ruang utama

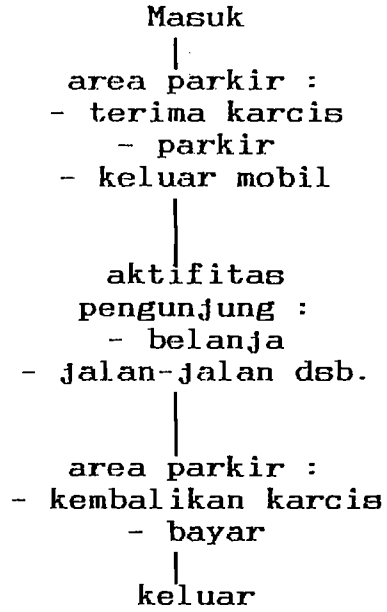
- r. parkir
- r. sirkulasi

2. kelompok ruang penunjang

- tangga
- r. keamanan & pengawas
- r. tunggu sopir
- lavatory

7. r. mekanikal elektrikal

D. SIstem pelayanan




E. Perparkiran di Yogyakarta

Sistem perparkiran di Yogyakarta umumnya masih memakai sistem ***on street*** (dibadan jalan), ***maupun off street parking*** (diluar badan jalan). ***on street parking*** berada hampir disepanjang jalan-jalan kota, sehingga mengurangi lebar badan jalan dan mengganggu arus kendaraan. ***off sreet parking*** umumnya berada di halaman bangunan sebagai fsilitas penunjang dan ada beberapa yang sudah berada di basement.

di waktu mendatang kebutuhan ruang parkir di Yogyakarta semakin ***urgent***, mengingat meningkatnya jumlah

kendaraan tidak diimbangi meningkatnya panjang jalan dan luasan ruang parkir. Sehingga pengembangan/pembangunan gedung dan kawasan yang mengundang pengunjung diharuskan menyediakan sarana parkir (Perda Kodya Tingkat II Yogyakarta No. 4 tahun 1988, ps 11).

## 4.6. Bangunan Dept.store dan supermarket sebagai bangunan multi fungsi

### 4.6.1. Faktor pembentuk bangunan bangunan multi fungsi

Keragaman kegiatan kota menumbuhkan kompleksitas, kekayaan dan perbedaan kehidupan kota yang pada akhirnya akan menuntut adanya fsilitas kota yang mampu mendukungnya. Bangunan perbelanjaan menjadi alternatif perancangan. Ada tuntutan-tuntutan baik dari dalam (internal) maupun dari luar (external) maupun emosional yang "membentuk" bangunan tersebut. Kedua tuntutan tersebut akan mempengaruhi : tata ruang dalam dan luar bangunan, sistem pelayanan, langgam arsitektur, pergerakan di dalam dan di luar bangunan dsb. Hubungan yang erat antar kedua faktor tersebut tidak hanya menciptakan kondisi yang memuaskan bagi fungsi fungsi secara individu tetapi melalui fenomena simbolis akan menciptakan ***urban action*** yang lebih besar daripada sekumpulan fungsi yang terisolasi/terpisah pisah.

A. Tuntutan internal

Tuntutan internal yaitu rekreasi,

- rekreasi

kegiatan tersebut antara lain ; Shopping centre, pertokoan, restoran, teater, hiburan. dsb. Karena kegiatan tersebut menjadi semakin khusus maka menuntut pula ruang yang spesifik dalam suatu bangunan. Kasus fasilitas rekreasi adalah shopping mall yang akan efektif bila

digabungkan dengan fungsi lain dalam bangunan dengan demikian shopping tidak hanya menanggapi kebutuhan internalnya (fungsional: sarana jual beli, dan ekonomi) namun dalam lingkup yang luas dapat pula menjadi generator bagi kehidupan kota.

B. Tuntutan Eksternal

Bangunan adalah bagaian dari mata rantai ***urban fabric*** suatu bangunan tak akan dapat berdiri sendiri dalam lingkungan kota. Tuntutan external yang berlaku pada suatu bangunan kota adalah sama atau bahkan lebih kuat pengaruhnya dari pada tuntutan internalnya. Pertimbangan semacam ini akan membentuk bangunan sesuai dengan tautan kotanya. Ada beberapa pandangan yang saling mempengaruhi dalam memberi bentuk suatu bangunan (Eberhard H. Zeidler, 1983). yaitu :

a. Ruang kota

b. Pola-pola pergerakan kota

c. Arah kebijakan kota

a. Ruang kota

Kita pahami bahwa lingkungan kota bukan hanya melalui bangunan-bangunanya atau monumen-monumennya saja, karena "urban fabric" tersebut secara individu tak akan memberikan pengertian yang lengkap tentang kota kita. Pengertian itu akan diperoleh melalui Urban spaces (ruang-ruangkota): jejalur jalan/pedestrian dan plaza-

plaza.

Sudah menjadi sifat manusia untuk selalu bersosialisasi dengan sesamannya dan lingkungannya. Hal ini akan selalu bersosialisasi. Dalam kerangka suatu kota, aktifitas tersebut dengan berbagai variasinya (rekreasi, budaya,ekonomis bahkan bekerja), tak dapat dipisahkan dengan bentuk suatu bangunan yang secara fisik mendukung kegiatan tersebut. Wadah dan aktifitasnya tak dapat saling dipisahkan. Aktifitas manusia adalah sebagai *urban order* bagi wadahnya yang menjadi semacam *guiding forces* dalam pengontrol bentuknya.

b. Pola-pola pergerakan kota

Suatu kota akan hidup atau mati tergantung pada kemampuanya untuk berkomunikasi. Komunikasi dalam tautan kota berarti pergerakan yang dibentuk oleh kendaraan, dan pejalan kaki. Pergerakan ini akan membentuk jalan dan plaza. Mobil pribadi akan menuntut jalan sebagai jalur sirkulasinya dan parkir, transportasi umum menuntut wadah untuk transit, pejalan kaki sebagai cara utama pergerakan kota membutuhkan plaza/pedestrian.

c. Arah kebijakan kota

Bangunan dalam lingkungan kota merupakan mata rantai yang memberi bentuk suatu kota. Masing-masing bangunan haruslah menghormati, mencerminkan dan menguatkan lingkungan kotanya. Implementasinya sangat tergantung pada

struktur politik kota yang telah ditetapkan sebelumnya, karena pada dasarnya sebuah kota adalah :

- pencerminan dari order politik dan sosial manusian-nya (hal ini menimbulkan istilah : kota pemerinta-han, kota industri, kota perdagangan, kota pariwisa-ta dsb.).
- budaya yang melingkupinya, hal ini erat kaitannya dengan sejarah pembentukan kota tersebut.

C. Tuntutan emosional

Bahwa, bangunan dituntut mewartakan kesan tertentu yang dapat ditangkap oleh pengamat. Dalam hal ini bangu-nan juga harus dapat menyesuaikan dengan keadaan disek-itarnya bahkan harus dapat pula mewartakan budaya/lokali-tas setempat.

**D.Tuntutan internal dan external bangunan perbelan jaan di tapak Indra theatre.**

a. Tuntutan internal

Usaha meningkatkan efisiensi guna lahan di tapak Indra theatre, melalui fungsi shopping dan gedung parkir diharapkan mampu "mengetarkan" kehidupan kota khususnya di kawasan tapak tersebut.

Shopping , sebagai fungsi yang akan mampu menghidup-kan tapak Indra thatre, dan sekitarnya. Hal ini merupakan alternatif pemecahan dan "keluar dari kemelut"
akibat kegiatan ekonomi yang terjadi di Malioboro.

Gedung parkir, secara individu tidak akan mampu menghidupkan lingkungannya bahkan tanpa fasilitas penunjang gedung parkir ini tidak akan menarik orang.

b. Tuntutan external

Bangunan tersebut dapat mencerminkan identitas kawasan dan sekaligus sebagai identitas kota Yogyakarta. Tuntutan external lain adalah bagaimana bangunan dapat mengantisipasi ruang-ruang kota yang ada maupun yang akan ada, pola-pola pergerakan kota serta arahan kebijakan kota.

- ruang kota

Bangunan ini sebaiknya mempertimbangkan tuntutan tersediannya ruang kota dalam lingkungan tersebut. Ruang kota ini bisa berupa plaza, mall dsb. Dengan fasilitas pelengkapnya (tempat duduk, taman, pepohonan, kios/kaki lima, air mancur dsb.)sehingga tapak ini dapat menyatu dengan jejalur pedestrian kawasan dan sebagai titik pusat dari kegiatan padat (konsentrasi tinggi)ke kegiatan sedang/rendah. Penciptaan bangunan ini diharapkan dapat berperan sebagai mata rantai visual dan fungsional dalam situasi kota Yogyakarta.

- pola pergerakan kota

Pola pergerakan kota ini akan mempengaruhi perancangan bangunan khususnya yang berkaitan denan sirkulasi dalam tapak bangunan. Adanya pola pergerakan ini menuntut pola sirkulasi bangunan yang paling efisien yang pada

akhirnya akan mempengaruhi orientasi, aksesibilitas, tata ruang luar dan dalam, pemanfaatan tapak sebagai bagian dari pergerakan manusia dsb.Disamping itu pola pergerakan tersebut akan menimbulkan kosekwensi visual bagi bangunan. Dengan kecepatan pejalan kaki, pengamat mempunyai kemampuan melihat "facade/adges"-menuntut penciptaan ruang-ruang luar yang lebih intim, rinci. Namun pergerakan dengan kendaraan tidak menuntut permasalahan visual secara rinci.

- arah kebijakan kota Yogyakarta

Arah kebijakan kota Yogyakarta adalah rumusan fungsi dan peranan kota yang telah dilegalkan. Aspek perkembangan kota Yogyakarta cukup kompleks disebabkan fungsi dan perannya sebagai pusat pembangunan yang menuntut bentuk pengembangan bercorak modern-ekonomis disatu pihak, serta adanya motivasi untuk mempertahankan bagian kota yang mempunyai nilai lestari-historis.

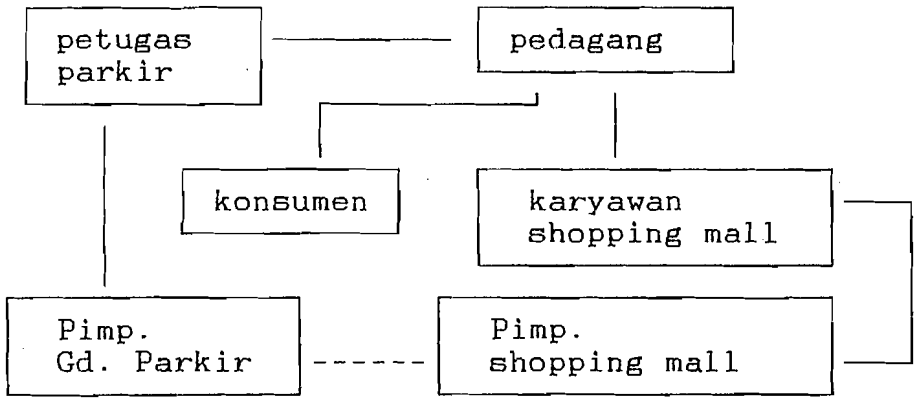
Latar belakang historis kota memberi suatu ciri, karakter, ataupun predikat bagi kota Yogyakarta sebagai kota kebudayaan dan daerah tujuan wisata. Dalam hal ini dituntut adanya wawasan identitas bagi para pembangun fasilitas kota baik fisik maupun non fisik. "cap budaya" inilah yang berpengaruh kuat pada bentukan bangunan di tapak Indra theatre.

**E. Tata ruang yang mendukung keragaman fungsi dan pergerakan**

A. Nilai komersial didasarkan pada :

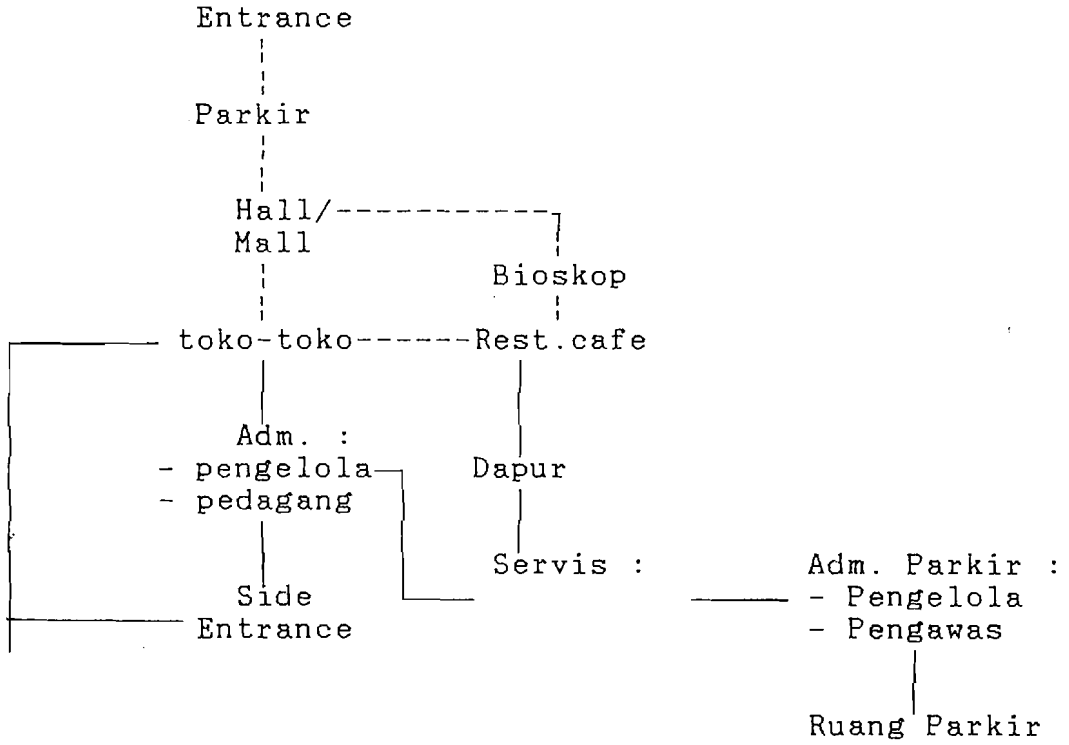
1. Penggabungan pelaku kegiatan
2. Penggabungan macam kegiatan
3. Penggabungan program ruang dan zoning

1. Penggabungan pelaku kegiatan



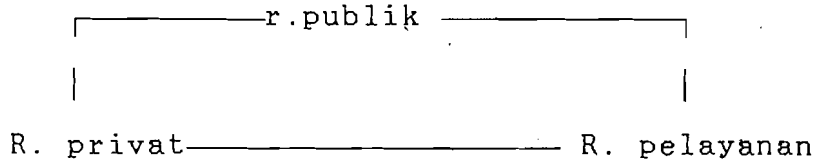

———— = hubungan langsung
t------ = hubungan tidak langsung

2. Penggabungan kegiatan karyawan, shopping,dan parkir

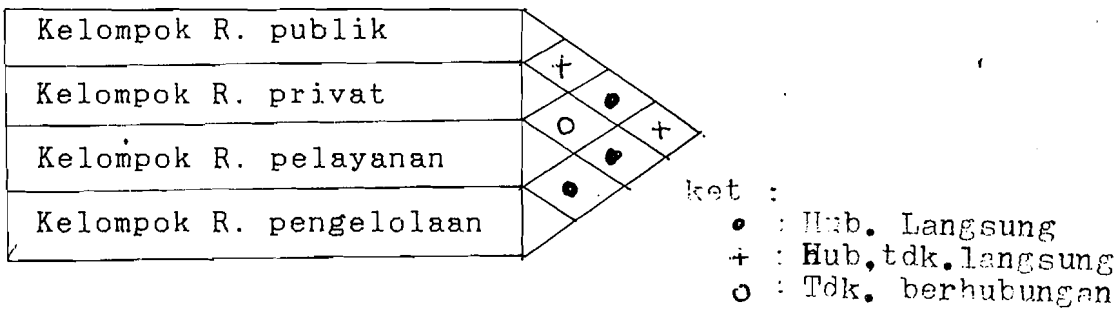



Pola Hubungan Ruang

1. Pola pelayanan

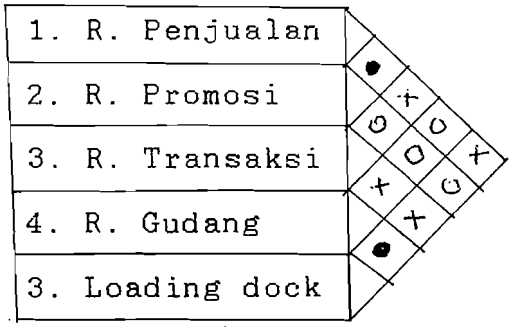



2. Hubungan antar kelompok ruang

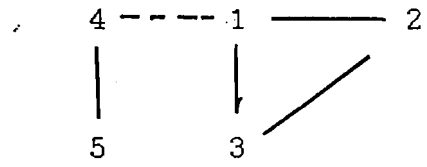



3. Hubungan dan organisasi ruang perkelompok ruang

- Kelompok ruang kegiatan pedagang




- Organisasi Ruang :

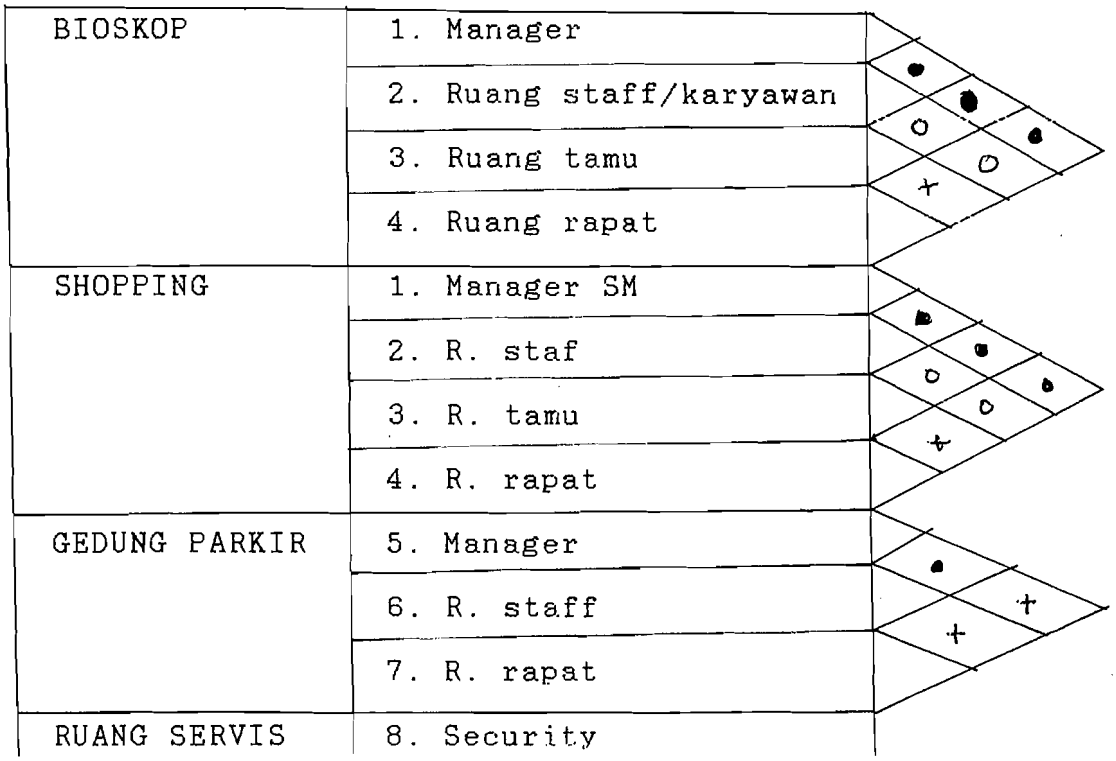


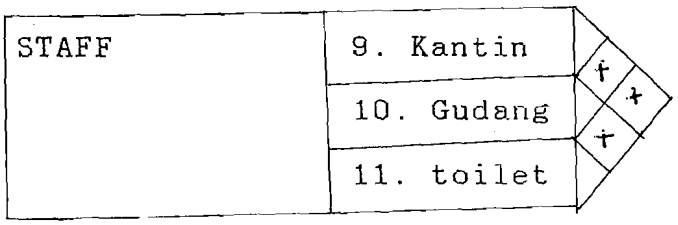

Ket :

———— Berhubungan langsung

---------- Hubungan tak langsung

- Kelompok ruang pengelolaan






**F. Tata ruang yang mendukung keragaman dan pergerakan**

Tata ruang dapat diciptakan melalui :

a.Zoning yang dimaksudkan sebagai pembagian area untuk masing-masing fungsi shopping, dan gedung parkir serta ruang terbuka sehingga tercipta kenyamanan berkegiatan.

b.Organisasi ruang yang dimaksudkan untuk kejelasan tata ruang dan kemudahan pergerakan dan pelayanan. Organisasi ruang yang diterapkan adalah linier, cluster dan grid yang mengatur ruang berdasar jenis kegiatannya (pengelolaan, pelayanan, dan kegiatan pengunjung).

c.HUbungan ruang untuk mengoptimalkan pergerakan dan meningkatkan efisiensi kegiatan yang mengunakan ruang-ruang pergerakan dengan konfigurasi jalan yang luwes serta menghindari "dead space".

**a. Tinjauan citra bangunan komersial**

Arsitektur atau lingkungan binaan selalu menyangkut dua demensi yaitu dimensi fungsi (kegunaan), dan demensi citra (image). Dimensi fungsi menyangkut daya sehingga kehidupan manusia menjadi lebih meningkat. Bagaimana menciptakan kenyamanan dan kenikmatan dalam bangunan adalah termasuk dalam dimensi fungsi. Dan dimensi citra adalah kesan terhadap obyek tertentu karena kejelasan

pengaruh visual dan pengaruh spiritual (arti yang terkandung dalam obyek tersebut). Citra menyangkut hal-hal yang berhubungan dengan mental, kejiwaan, kebudayaan manusia bila berarsitektur. Jadi arsitektur atau lingkungan binaan bukanlah gejala ketrampilan teknis saja, tetapi juga mewartakan kesan penghayatan yang mempunyai arti tertentu.

**b. Citra lokal**

- apa ungkapan lokal itu

Ungkapan arsitektur lokal adalah ungkapan arsitektur yang mendominasi atau lazim digunakan dalam lingkup ruang (geografis) dan waktu (semangat zaman) tertentu sebagai ungkapan yang dimiliki bersama oleh sekelompok orang dalam kawasan tersebut dalam sewaktu-waktu. Kebersamaan ini timbul oleh adanya pengaruh dan tautan yang sama (iklim, budaya, kondisi alam, kondisi ekonomi dsb).

Istilah arsitektur lokal dimaksudkan untuk memperluas pengertian dan pengamatan. Disini perlu diperbandingkan dengan :

- Arsitektur tradisional: yang berangkat dari norma-norma dan tatanan yang telah diendapkan dan diturunkan dari generasi ke generasi.
- Arsitektur vernikular : yang berangkat dari rasa memiliki masyarakat yang mengunakannya. Lebih bersifat arsitektur

kerakyatan dan mengabaikan arsitektur tradisi agung (monu mental).

- Arsitektur tropis :yang berangkat dari penyelesai-an-penyelesaian teknis terhadap iklim.

- Mengapa menggunakan ungkapan arsitektur lokal

Dalam kasus ini arsitektur lokal digunakan sebagai preseden bangunan komersial karena kita membutuhkan ungkapan-ungkapan yang beragam dalam memberi fungsi (guna) dan citra pada lingkungannya.

**G.Bangunan komersial dalam citra komersial dengan semangat lokal**

Citra komersial yang ada ditapak Indra theatre terdiri dari banyak ragam.Terutama disepanjang jalan Malioboro dan Jl.A.Yani menyimpan contoh kongkrit dari penerapan citra bangunan unik. Bangunan bergaya arsitek-tur cina, indisch, Jawa/Yogyakarta dipadukan dengan citra komersial. Namun banyak juga bangunan komersial "bill-board" yang memasang gambar/tulisan promosi pada facade-nya. Hal ini secara umum akan sangat merusak citra kota. Perlu adanya usaha untuk mendorong kembali pengembangan citra melalui penciptaan berbagai fasilitas-fasilitas fungsi berwawasan lokal.

Bangunan ini diharapkan mampu menumbuhkan citra bangunan, bersemangat lokal dengan mengambil esensi arsitektur setempat dan mengembangkannya dalam fungsi

komersial. Namun bukan hanya sekedar memindahkan elemen bangunan lokal ke bangunan komersial.

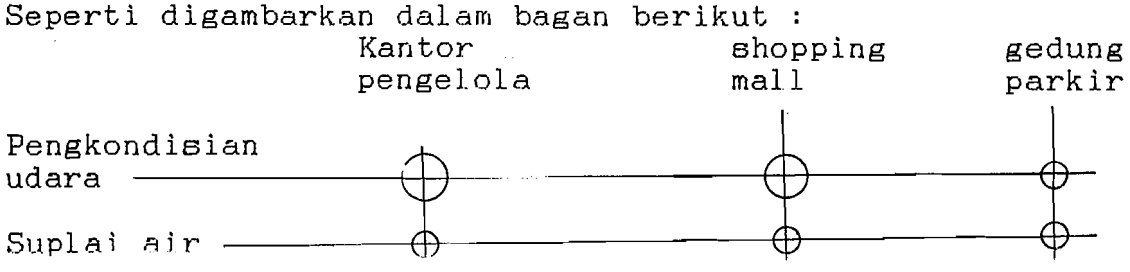
## H. Tinjauan utilitas bangunan

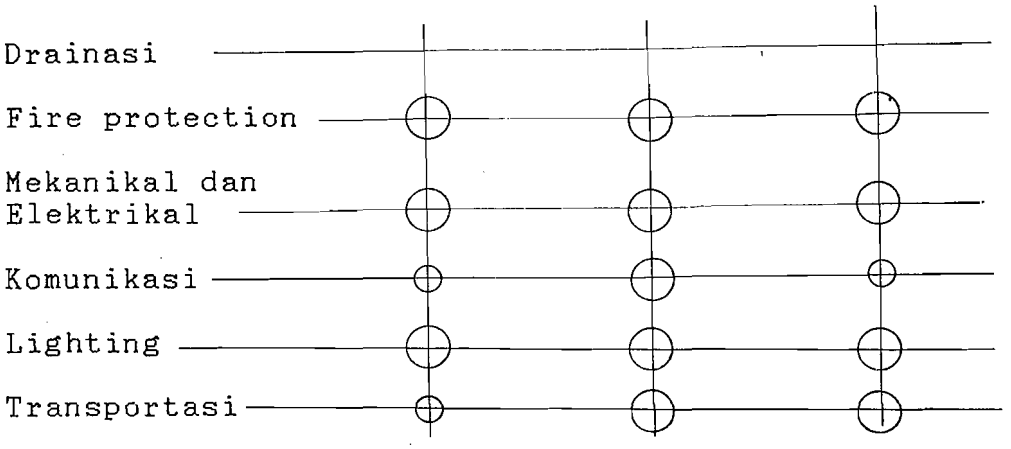
Konsekwensi sebuah bangunan besar adalah tuntutan terhadap dukungan sistem pelayanan utilitas yang memadai, karena hal ini akan menyangkut kesehatan ,keselamatan, dan kenyamanan pemakai bangunan. oleh karena itu sebuah bangunan dengan sistem utilitas akan berkaitan erat dengan perencanaan bangunan itu sendiri, struktur dan tata ruangnnya.

Sistem utilitas yang digunakan pada bangunan ini merupakan sistem pelayanan terpadu karena satu sistem utilitas akan melayani kebutuhan fungsi-fungsi bangunan yang ada. Sentralisasi sistem ini dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, kemudahan kontrol dan penghematan ruang pelayanan. Misal : suply air dimaksudkan untuk melayani semua fungsi bangunan meskipun fungsi bangunan meskipun kapasitas pelayanannya untuk tiap fungsi berbeda.

Penerapan utilitas untuk masing-masing fungsi berbeda-beda sesuai dengan besar kecilnya kebutuhan.

Seperti digambarkan dalam bagan berikut :






Keterangan :
besarnya kebutuhan dan tingkat pemakaian : ◯ besar
○ kecil

Dari bagan tersebut dapat disimpulkan bahwa :

- tidak semua fungsi membutuhkan layanan utilitas dalam kapasitas yang sama besar.
- kebutuhan ruang bagi sistim utilitas dan pendistribusiannya dapat diperkirakan dari banyak sedikitnya sistem yang dipakai dalam satu fungsi.

# BAB V

# KESIMPULAN

## 5.1. Pengertian dasar

### 5.1.1. faktor yang mempengaruhi bangunan multi fungsi

Bangunan ini akan berpengaruh pada tata ruang dalam dan tata ruang luar bangunan, sistim pergerakan,sistim pelayanan, dan utilitas, orientasi bangunan serta style bangunan. Faktor pengaruh berupa :

1. Tuntutan internal :

- bekerja
- rekreasi

2. Tuntutan external

- ruang kota (jalur jalan, plaza dsb.)
- pola pergerakan kota (pedestrian, kendaraan)
- arah kebijakan kota
- potensi makro dan mikro pada kawasan

## 6.2. Fungsi bangunan di tapak Indra theatre

### 6.2.1. Bioskop

- merupakan pendukung dari fasilitas utama

### 6.2.2. Shopping

- pengertian,

shopping mall adalah fasilitas pertokoan yang di-

lengkapi fasilitas rekresional berupa mall.

a. Tujuan,

- mendukung kegiatan
- mendukung kontinuitas guna lahan disekitar tapak
- menyediakan fasilitas rekreatif dan open space bagi kawasan.

6.2.3. Gedung parkir

a. Pengertian,

gedung parkir adalah bangunan yang didirikan pada suatu peruntukan lahan khusus sebagai ruang parkir kendaraan.

2. Tujuan,

- mendukung kegiatan shopping mall melalui penyediaan ruang parkir kendaraan
- salah satu pemecahan masalah perpakiran di sekitar kawasan pada tapak tersebut.

**6.3. Luasan dan kapasitas bangunan**

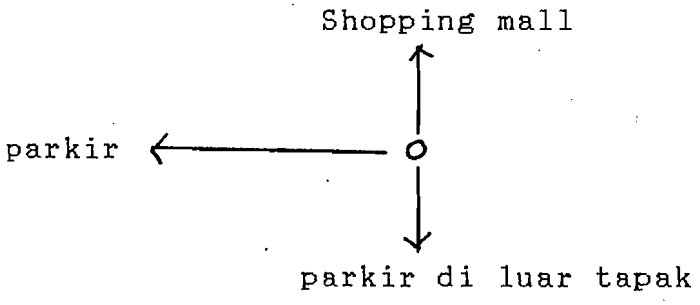
Bangunan memakai luas lahan ± 3258m2 dengan maksud:

- Pertimbangan ekonomi bangunan yang optimal
- Pemanfaatan sebagaian lahan sebagai ***public space***dan area hijau.
- Penyediakan ruang bagi utilitas

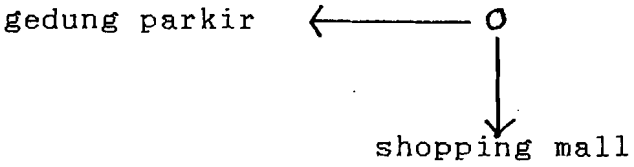
## 6.4. Tata ruang dan kegiatan

1. Macam dan pola kegiatan

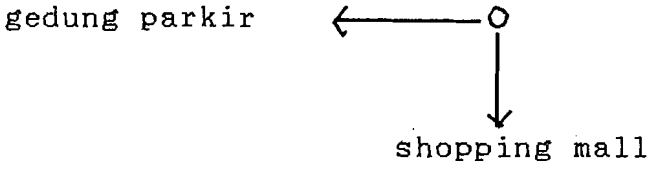
a. Penggabungan kegiatan pengunjung



b. Penggabungan kegiatan staff




c. Penggabungan kegiatan pelayanan




F. Program ruang

a. Shopping mall

- kelompok ruang utama

1. Pertokoan
2. Restourant
3. R. Pedagang
4. R. Promosi
5. R. Transaksi

- Kelompok ruang penunjang

1. Tangga
2. Tangga darurat
3. Escalator
4. Telepon box
5. Elevator barang
6. Lavatory putra
7. Lavatory putri
8. Loading dock
9. Gudang
10. Mekanikal

b. Gedung parkir

- Kelompok ruang utama

1. R. Parkir
2. R. Sirkulasi

- Kelompok ruang penunjang

1. Lift barang
2. Tangga
3. Tangga darurat
4. Security
5. Pengawas
6. R. Tunggu sopir
7. Lavatory putra
8. Lavatory putri
9. R. mekanikal, elektrikal

G. Zoning dalam bangunan

a. Zoning berdasar fungsi :

- zoning secara horisontal merupakan zone kegiatan untuk fungsi sejenis.
- zoning secara vertikal untuk memisahkan fungsi-fungsi yang berbeda.

b. Tuntutan zoning berdasar sifat kegiatan :

- zone publik : - mudah dicapai
  - sebagai ruang penerima
- zone privat : - memberikan suasana tenang
- zone servis : - kemudahan pencapaian ke zone publik maupun privat

H. Zone di luar bangunan

- zone antara digunakan sebagai pembatas antara tapak dengan jalan raya.
- zone publik digunakan untuk menyatukan tapak dengan

kawasannya.

- zone servis digunakan untuk melayani kebutuhan bangunan (misal : suplai bahan baku, bongkar muat barang, dll).

## 6.5. Utilitas bangunan

Sistem utilitas yang dipakai adalah sistem pelayanan terpadu dimana satu sistem utilitas akan melayani ke-2 fungsi dengan tingkat kebutuhannya.

## 6.6. Citra bangunan

Citra yang ditampilkan adalah citra komersial bersemangat lokal, dengan mengambil preseden dari bangunan-bangunan yang ada disekitar tapak dan mampu mendukung pada kawasan tersebut.

- elemen skala besar : memperhatikan bentuk bangunan
- elemen skala kecil : memperkatikan detail bangunan

# BAB VI

# PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1. Pendekatan konsep perencanaan

6.1.2. Pendekatan pengolahan lingkungan

Dasar pendekatan :

- menghidupkan tapak Indra Theatre dan sekitarnya
- kebutuhan ***public space*** ditapak sekitarnya
- kesatuan tapak lingkungannya

Arahan pengolahan limgkungan :

- memberikan alternatif pemecahan masalah perparkiran, ruang terbuka dan menciptakan sarana perbelanjaan

**6.1.3. Pendekatan pengolahan tapak**

Dasar pendekatan :

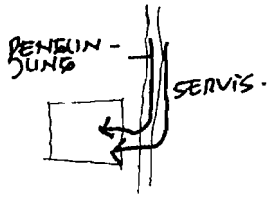
- Kebisingan
- kegiatan alam tapak
- pencapaian dan sirkulasi
- peraturan bangunan

a. Pencapaian dan sirkulasi

- perlu adanya pemisahan pencapaian bagi kegiatan umum dengan servis (pelayanan) untuk keamanan dan kenyamanan masing-masing kegiatan dan untuk maksud yang sama. Perlu adanya pemisahan sirkulasi kendaraan dan pedestrian.

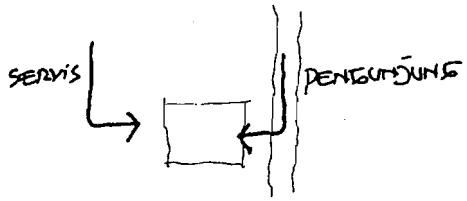
Alternatif pencapaian dan sirkulasi

Alertnatif 1



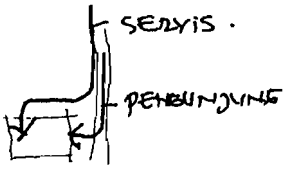

pencapaian pengunjung dan servis dari arah utara site kemudian sirkulasi servis dipisah dengan sirkulasi pengunjung.

Alternatif 2




pencapaian pengunjung dan servis dipisahkan dari sebelah utara.

Alternatif 3




pencapaian pengunjung dan servis dipisahkan dari arah utara dan barat site.

Kriteria pemilihan :

| kriteria penilaian | bobot | Alt. 1 | | Alt.2 | | Alt.3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | nilai | score | nilai | score | nilai | score |
| 1.kelancaran sirkulasi | 4 | 1 | 4 | 3 | 12 | 2 | 8 |
| 2.keamanan dan kenyamanan pencapaian | 3 | 1 | 3 | 3 | 9 | 2 | 6 |
| 3.pengawasan | 2 | 3 | 6 | 2 | 4 | 2 | 4 |
| 4.efisiensi pemakaian tapak | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 2 |
| jumlah | | | 15 | | 28 | | 20 |

ket.:3=memenuhi syarat, 2=kurang memenuhi syarat
1=tidak memenuhi syarat

Pilihan pencapaian dan sirkulasi adalah alternatif 2.

b. Kebisingan :

- perlu dilindunginya kegiatan dalam bangunan dari kebisingan baik yang berasal dari dalam tapak maupun

dari luar.

- alternatif :
  - menjauhkan kegiatan yang membutuhkan ketenangan dari sumber bunyi.
  - pemakaian bahan-bahan bangunan yang mampu mereduksi suara.

c. Kegiatan dalam tapak :

kegiatan yang beragam membutuhkan area terpisah agar tidak saling mengganggu.

d. Peraturan bangunan setempat :

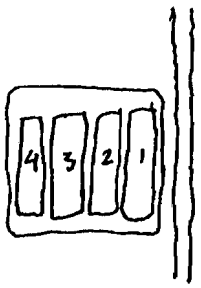
- garis sempadan bangunan (rooi)
- koefisien dasar bangunan (KDB)
- koefisien lantai bangunan (KLB)

**6.1.4. Pendekatan zoning dalam tapak**

Dasar pendekatan :

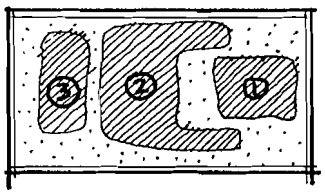
- kegiatan dalam tapak yang beragam
- kebutuhan kenyamanan dan keamanan berkegiatan

a. Zoning berdasar kebisingan :




- zone 1 = ramai
- zone 2 = transisi
- zone 3 = tenang
- zone 4 = servis

b. Zoning berdasar kegiatan :




1. zone umum dan zone antara
2. zone privat
3. zone servis

Alternatif zoning dalam tapak

a. Zone antara : adalah zone pemisah kegiatan didalam tapak dengan kegiatan di dalam tapak melalui jalan pedestrian
- sebagai pejalan kaki bagi lingkungannya.
- sebagai kontinuitas visual terhadap lingkungan.

b. Zone kegiatan :

Horisontal
- zone umum, berupa mall terbuka, serta area perbelanjaan.
- zone privat, merupakan area bagi kegiatan pribadi (tamu dan pengelola).
- zone pelayanan, adalah area bagi kegiatan pelayanan dan pemeliharaan bangunan.

Vertikal :
- zone bawah, merupakan area penerima dan area kegiatan perbelanjaan.
- zone transisi, adalah area peralihan

antara zone ramai dengan zone tenang.

- zone atas, adalah area tenang bagi kegiatan privat.

**6.1.5. pendekatan orientasi bangunan.**

Bangunan menghadap ke timur

dasar pertimbangan :

- merupakan jajaran bangunan yang mengikuti poros imajiner.
- Orientasi utama ke arah yang strategis yang memudahkan pengenalan dan 'menangkap' masa.
- orientasi mempertimbangkan iklim, arah angin, lintasan mata hari dan view.

6.2. Pendekatan perancangan

6.2.1. Pengarahan Arsitektur

a. Arahan bentuk :

- masing-masing 'entrance ' harus jelas bagi kegiatan perdagangan, dan ruang parkir.
- perwujudan bangunan mencerminkan kegiatan yang diwadahi, aspek lokal, optimalisasi ekonomi dan teknologi.

b. Arahan ruang terbuka :

- Tapak Indra thatre terdapat ruang terbuka yang mempunyai dimensi, sifat,hirarki dan fungsi yang berbeda.

- Perletakan kaki lima hendaknya diatur sehingga tidak mengganggu kegiatan lain di ruang terbuka tersebut.
- Parkir sebaiknya terpisah dengan daerah pelayanan dan bongkar muat. Parkirdan bongkar muat sebaiknya berhubungan langsung dengan bangunan.

Khusus Shopping :

- 'Kehadiran' shopping mall ditampilkan secara jelas
- Jenis perdagangan hendaknya dikelompokkan menurut :
  - kelompok yang memerlukan keamanan tinggi
  - kelompok yang berfrekuensi bongkar muat tinggi
  - kelompok kaki lima
- Ukuran tempat tempat berdagang dibuat modul 25 m2 untuk pertokoan dan modul 5 m2 untuk kelompok kaki lima, serta ditata dengan pertimbangan kemudahan sirkulasi pengunjung dan barang.
- Untuk menciptakan aliran pengunjung, perlu diciptakan 'magnet/penarik' seperti departemen store sedangkan toko-toko lain diletakkan diantaranya. Secara horisontal, 'magnet' terletak diujung-ujung komplek pertokoan (dengan toleransi jarak antar magnet tertentu) sehingga terjadi aliran pengunjung dari ujung

ke ujung, maupun secara vertikal 'magnet' mampu menarik pengunjung ke atas.

- Penataan toko dengan sistem ***double loaded*** dan sebagian berorientasi keluar bangunan, sebagian ke dalam

- Area pertokoan mempunyai akses langsung dengan area bongkar muat. Bongkar muat hendaknya berada di basement sehingga memudahkan sirkulasi barang

- Sebaiknya dihindariperbedaan ketinggian lantai mall yang selevel. Mall bisa lebih dari satu lantai dan jangan ada ***dead end*** pada mall tanpa fasilitas apapun. Hubungan visual antar level dimungkinkan melalui vide yang dirancang dengan baik.

Khusus Gedung Parkir :

- ***Entrance*** harus jelas dan terarah serta 'kehadiranya tidak lebih kuat dari fungsi mall
- Gedung parkir mempunyai akses langsung ke gedung induk (shopping mall)
- Hendaknya gedung parkir direncanakan dengan persyaratan yang telah ditentukan.

### 6.2.2. Pendekatan Tata Ruang Luar

Arahan tata ruang luar :

-penggunaan taman dan pepohonan untuk mempertegas penggunaan ruang luar lahan, pembentuk ruang eksterior, penunjang penampilan bangunan, pengarah bagi pengunjung dan mempertegas kegiatan diruang luar tapak,

6.2.3. Pendekatan Penampilan Bangunan

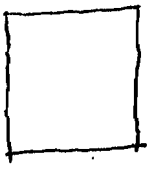
Dasar pendekatan :

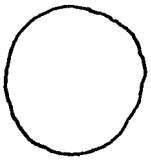
- Karakter bangunan adalah komersial maupun lokal
- Ungkapan arsitektur : terbuka, mengundang, dan atraktif.

a. Bentuk Dasar Bangunan :

- Dasar pertimbangan flesibilitas ruang, struktur dan effisiensi pengaturan ruang sewa, sirkulasi

Alternatif bentuk dasar :

1  - bujur sangkar atau segi empat: bentuk flksibel kearah horison tal dan vertikal

2  - lingkaran: ***semi fix form*** pengembangan kurang fleksibel

3.  - segitiga sama sisi:

***fixed form*** pengembangan tidak fleksibel

- Dalam skala besar, bentuk bangunan di tapak Indra theatre akan mengambil esensi bentuk-bentuk bangunan unik yang ada disekitarnya.

4. Dalam skala kecil, detail bangunan (hiasan/ornamen, pintu, jendela, dsb) akan disesuaikan dengan detail bangunan di sekitarnya

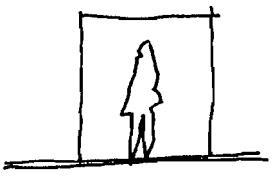
5. Dalam skala kawasan, bangunan akan membentuk ***urban silhouette*** yang baru. Hal ini dapat dipergunakan untuk menonjolkan 'kehadiran', menyesuaikan, atau bahkan menyembunyikan bangunan.

b. Skala:

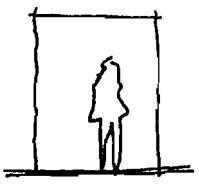
- penampilan bangunan hendaknyaberskala manusia. Kesan akrab diusahakan melalui elemen-elemen bangunan sebagai skala penghantar manusia

Alternatif :

1. Skala akrab

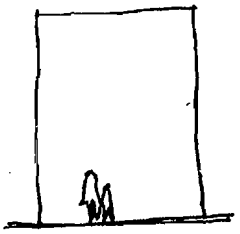


- tertekan
- kesan meruang sangat kuat

2. Skala normal  - skala manusia

- wajar

3. Skala monomental



- kontras
- mengabaikan skala manusia
- berkesan megah

Alternatif penerapan skala bangunan :

- Massa bangunan 'berundak' atau pemberian elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia (pergola, porte cochere, dsb).

c. Proporsi bangunan :

- Penampilan bangunan hendaknya mempertimbangkan aspek proporsi, keseimbangan, untuk menciptakan keteraturan elemen secara visual.

d. Tekstur :

- Tekstur diperkuat melalui komposisi material dan warna, penonjolan dan pengurangan massa bangunan dsb. untuk menampilkan yang atraktif dan dinamis.

### 6.2.4. Pendekatan sistem Sirkulasi

Dasar pendekatan

- kelancaran, keamanan, dan kenyamanan berkegiatan.

Faktor penentu :

1. Pergerakan dan perpindahan manusia
2. Pergerakan dan perp[indahan kendaraan/alat-alat
3. Distribusi barang dan penggudangan

a. Sirkulasi dalam bangunan :

- Pergerakan horisontal terutama bagi sirkulasi manusia dan alat-alat bantu (kereta dorong, dsb yang terbagi dalam pedestrian terbuka, setengah terbuka dan tertutup)

- sirkulasi vertikal di dalam bangunan berupa elevator/lift penumpang dan barang, tangga dan escalator. Perletakkan titik simpul transportasi vertikal tersebut sebaiknya berjarak relatif sama ke seluruh bagian bangunan.

b. Sirkulasi di luar bangunan

- sirkulasi manusia terpisah dari kendaraan. Pertemuan dua jenis sirkulasi tersebut diusahakan seminimal mungkin Sirkulasi kendaraan service terpisah dengan sirkulasi kendaraan umum.

**6.2.5. Pendekatan Program Ruang**

Dasar pendekatan

- tuntutan kebutuhan pemakai
- macam dan kelompok kegiatan

a. Tuntutan kebutuhan pelaku kegiatan

- pengunjung/konsumen/pembelanja

- konsumen/pembelanja :

  melakukan kegiatan belanja sambil rekreasi

- pengelola

  dapat melakukan tugas dan kegiatannya dengan baik

- pelayanan

  membutukan kelancaran pergerakan dan fasilitas yang memadai bagi kegiatan pelayanan.

b. Macam dan kelompok kegiatan

1. Kelompok kegiatan privat adalah kegiatan tamu
2. Kegiatan umum , merupakan kegiatan konsumen/pengunjung
3. Kegiatan pengelola adalah kegiatan staff dan karyawan shopping mall dan gedung parkir
4. Kegiatan pelayanan adalah kegiatan untuk melayani fungsi-fungsi yang diwadahi dalam bangunan.

**2.6. Pendekatan kebutuhan ruang**

a. Ruang privat

- ruang staff shopping mall
  - maneger dan sekretaris
  - ruang staff
  - ruang tamu
  - ruang rapat
- staff gedung parkir
- ruang staff

b. Ruang umum

- telepon box
- pusat pertokoan

- mall
- restourant
- toilet
- pertokoan

h- ruang kaki lima

c. Ruang servis

- tangga umum
- tangga darurat
- ruang lift barang
- escalator
- ruang parkir
- ruang sirkulasi kendaraan
- gudang peralatan
- dapur

d. ruang pedagang

- ruang penjual
- ruang promosi
- ruang transaksi
- gudang
- loading dock

e. Ruang kegiatan karyawan

- ruang istirahat
- ruang kantin karyawan
- ruang dapur karyawan
- room boy station
- ruang tunggu sopir
- ruang pelayanan

f. Ruang servis staff

- security
- ruang makan,pantry
- gudang
- toilet

g. Ruang unit tenaga

- mekanikal dan elektrikal
- water pump
- water treatment

### 6.2.7. Pendekatan lay-out ruang

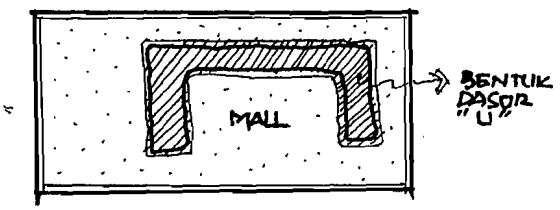
a. Dasar pendekatan :

- kesatuan kelompok ruang
- kebutuhan bagi kedekatan
- kemudahan/kelancaran
- effisiensi penataan ruang kegiatan

a. Lay out ruang shopping mall

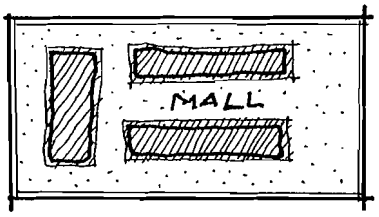
- ruang toko disusun sepanjang mall untuk kemudahan kontak dengan aliran pengunjung.
- pemisahan jalur pengunjung, pedagang dan barang serta *sequential* aliran pengunjung untuk mengurangi persimpangan sebanyak mungkin.

Alternatif penataan :




- alternatif 1
- bentuk dasar "U"
- *single loaded*

- alternatif 2




- bentuk 'cluster'
- *double loaded*
- memberi banyak pilihan untuk berekreasi

Kriteria penilaian

| | bobot | alt. 1 nilai | alt. 1 score | 1lt.2 nilai | 1lt.2 score |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.Efisiensi penataan ruang | 4 | 2 | 8 | 3 | 12 |
| 2.Keleluasaan aliran pengunjung | 3 | 2 | 6 | 3 | 9 |
| 3.Pencapaian ke ruang toko | 2 | 3 | 6 | 3 | 6 |
| 4.Efisiensi pelaya-nan | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| jumlah | | | 22 | | 30 |

ket: 3 = memenuhi syarat, 2 = kurang memenuhi, 1 = tidak memenuhi

### 6.2.8. Pendekatan Besaran Ruang

Dasar pendekatan :

- macam kegiatan dan peralatan yang digunakan,
- besaran ruang gerak dasar pelaku dan kapasitasnya,
- tuntutan kualitas ruang secara psikologis

b. Besaran ruang

1. Ruang pelayanan perbelanjaan

- supermarket (lt1) = 1408 m2
- Dept. store (lt 1 dan 2) = 2111 m2

2. R. pelayanan rekreasi/hiburan

- Bioskop

| | | | |
|---|---|---|---|
| - auditorium,rg.layar dan stage | = | 1916 | m2 |
| - R. proywksi | = | 164 | m2 |
| - loket tiket | = | 82 | m2 |
| - restoran | = | 410 | m2 |
| - area bermain anak-anak | = | 246 | m2 |
| | = | 2818 | m2 |

3. R. pelayanan pendukung

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Perparkiran pada lantai basement | = | 1173 | m2 |
| - kantor administrasi pengelola | = | 156 | m2 |
| - pergudangan di lt basement | = | 78,2 | m2 |
| - vide | = | 156,4 | m2 |
| - r. pamer temporer | = | 117,3 | m2 |
| - r.escalator | = | 39 | m2 |
| - r.tangga | = | 78,20 | m2 |

- koridor

| | | | |
|---|---|---|---|
| - r. life | = | 39 | m2 |
| - r. fas.komunikasi | = | 23,46 | m2 |
| - r.AHU,mekanikal,lavatory | = | 54,74 | m2 |
| | | 1954 | m2 |

8. Besaran ruang keseluruhan

| | | | |
|---|---|---|---|
| a. dept.store dan supermarket | = | 3519 | m2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| b. R. pelayanan rekreasi+hiburan | = | 2818 | m2 |
| c. R. pelayanan pendukung | = | 1954 | m2 |
| jumlah | = | 8291 | m2 |

c. Pendekatan Sistem Utilitas

Dasar pendekatan :

- efisiensi pelayanan, kemudahan oprasional dan perawatan.

1. Penghawaan :

- penghawaan alami :
  - sross ventilation baik vertikal maupun horisontal.
  - penggunaan pada ruang umum (mall), ruang parkir dan basement.
- Penghawaan buatan (air conditioning),
  - sistim pengkodisian udara adalah sistim AC sentral, yang dipergunakan pada seluruh ruang pertokoan (tidak termasuk mall), ruang pengelola.

2. Sistim pengcahayaan

- pencahayaan alami,
- pencahayaan alami melalui bukaan jendela maupun atap sky light)
- pencahayaan buatan
- pencahayaan buatan seminimal mungkin

3. Sistim perlindungan terhadap kebakaran

- sistem yang ditrapkan adalah paduan dari :

- sistem hydrant (diluar bangunan)
- sistem sprinkler
- sistem alarm/deteksi
- sistem tabung (fire extinguister)

- sistem perlindungan ini ditunjang pula dengan perancangan bangunan yang baik, meliputi :
  - pemilihan bahan yang tahan api
  - menghindari dead end space
  - tangga darurat

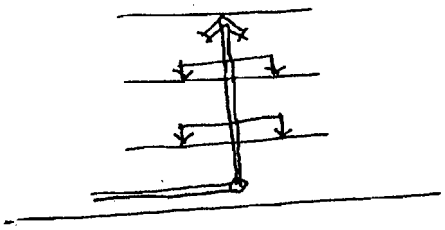
4. Listrik

- sumber utama tenaga listrik berasal dari PLN. Sumber listrik cadangan berasal dari generator dengan kapasitas 50% dari kapasitas sumber utama (PLN)

5. Sistem suplai air

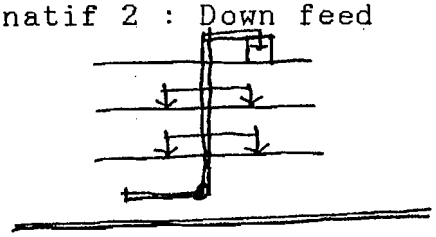
- Sistem suplai bersih :
- air bersih berasal dari ground reservoir (tangki bawah tanah) dimana airnya disuplai dari PDAM
- sistem distribusi air adalah down feed
- sistem suplai air panas :
- sumber air diambil dari ground reservoir yang dipanaskan dalam boiler dan didistribusikan hanya ke dapur.

Alternatif 1 : Up feed



- air selalu dipompakan ke atas secara terus menertus

Alternatif 2 : Down feed



- air dipompa ke upper tank dan distribusi air berjalan dengan sistem gravitasi

Kriteria pemilihan

| kriteria | alt.1 | | alt.2 | |
|---|---|---|---|---|
| 1.suplai tenaga untuk distribusi air | besar | - | kecil | + |
| 2.ketersediaan air | tdk. konstan | - | konstan | + |
| 3.beban terhadap struktur bangunan | kecil | + | besar | - |

keterangan : += memenuhi, -= tidak memenuhi

Alternatif suplai air terpilih adalah sistem Down feed (alternatif 2).

**6. Sistem sanitasi dan drainase :**

- Sanitasi meliputi sistem pembuangan air kotor dan kotoran dimana bagian pengendapnya berupa tanki septic yang berada didalam tapak.
- Drainasi merupakan saluran air hujan yang berada disekeliling bangunan, vertikal maupun horisontal.

**7. Sistem komunikasi**

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA PERPUSTAKAAN

- telepon :
  - tersedia saluran telepon maupun interlokal untuk shopping mall dan parkir.
- audio dan sound system :
  - sentral radio dan musik pengiring, sistem panggilan (paging system) untuk shopping mall.
  - ruang parkir menggunakan CCTV (close circuit TV) dengan kamera di tempat-tempat yang dianggap strategis.

### 6.2.10. Pendekatan sistem struktur

Tuntutan terhadap sistem strukutur :

- keanekaragaman dan fleksibilitas ruang
- keamanan dan kenyamanan bagi pemakai
- keawetan, kemudahan pelaksanaan dan pemeliharaan
- ekonomis

Arahan struktur bangunan :

1. Sistem struktur :
   - sistem struktur dapat mendukung stabilitas, fungsi dan citra bangunan serta ekonomis
   - sistem struktur mempertimbangkan kecepatan dan efisiensi dalam pembangunan serta mencerminkan optimasi teknologi

Kriteria pemilihan super struktur

| kriteria | bobot | str.rangka | | bearing wall | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | nilai | score | nilai | score |
| 1.jangkauan bentang | 4 | 3 | 12 | 3 | 12 |
| 2.fleksibilitas | 3 | 3 | 9 | 2 | 6 |
| 3.kemudahan pelaksanaan | 2 | 3 | 6 | 2 | 4 |
| 4.biaya murah | 1 | 3 | 1 | 2 | 4 |
| jumlah | | | 30 | | 24 |

ket. 3=memenuhi. 2=kurang memenuhi. 1=tidak memenuhi

Sistem super struktur terpilih adalah struktur rangka

2. Bahan struktur :

- kuat menahan beban dan tahan lama (minimal selama umur ekonomis bangunan), ekonomis dan estetis.
- kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatanya.
- bahan struktur tahan terhadap api atau minimal dilapisi bahan tahan api.

kriteria pemilihan bahan

| kriteria | bobot | kayu | | baja | | beton | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | nilai | score | nilai | score | nilai | score |
| 1.daya dukung beban | 4 | 1 | 4 | 3 | 12 | 3 | 12 |
| 2.daya tahan terhadap api | 3 | 1 | 3 | 1 | 3 | 3 | 9 |
| 3.harga murah | 2 | 3 | 6 | 2 | 4 | 2 | 4 |
| 4.mendukung performance bangunan | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| jumlah | | | | 15 | | | 21 |

bahan bangunan terpilh adalah beton bertulang.

3. Kontruksi :

a. kontruksi pondasi bangunan :

- pemilihan sistem pondasi disesuaikan dengan keadaan/daya dukung tanah dan mampu mendukung beban yang bekarja padanya.

kriteria pemilihan sub-struktur :

| kriteria | bobot | food plat | | tg. pancang | | sumuran | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | nilai | score | nilai | score | nilai | score |
| 1.daya dukung beban | 4 | 3 | 12 | 3 | 12 | 2 | 8 |
| 2.kesesuaian dengan lahan | 3 | 2 | 6 | 3 | 9 | 2 | 6 |
| 3.harga murah | 2 | 3 | 6 | 2 | 4 | 3 | 6 |
| 4.kemudahan pelaksanaan | 1 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| jumlah | | | 27 | | 27 | | 23 |

Alternatif terpilih adalah foot plat atau tiang pancang. Atau ada kemungkinan untuk mengkombinasikannya.

b. Kontruksi dinding

- dinding bangunan berfungsi sebagai partisi, mudah dan ekonomis dalam pelaksanaannya.

c. Kontruksi lantai mampu mendukung beban yang bekerja padanya dan menyalurkan beban ke elemen struktur yang lain

- mampu mendukung beban yang bekerja padanya dan menyalurkan beban ke elemen struktur yang lain.

d. Kontruksi atap

- secara fungsional dapat melindungi bangunan terhadap hujan dan angin dan panas matahari.
- bahan relatif ringan namun kuat serta mudah pelaksanaan dan perawatan.

e. Kontruksi plafon

- bahan awet, mudah dalam pemasangan dan pemeliharaannya dan dapat mendukung sistem akustik ruangan.
- ruang plafon dipergunakan sebagai distribusi sistem utilitas bangunan (ducting, kabel-kabel listrik, sound

sistem.

# BAB VII

# KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

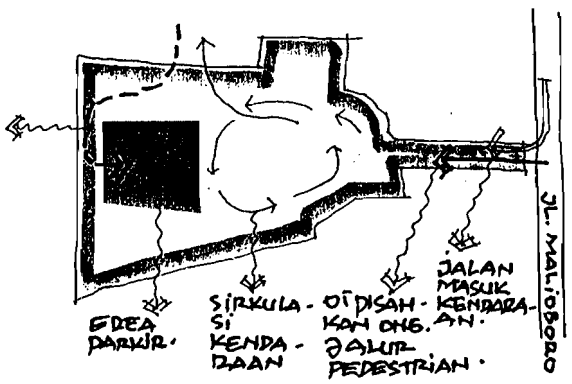
## 7.1. Konsep dasar perencanaan

### 7.1.1. konsep dasar pengolahan lingkungan

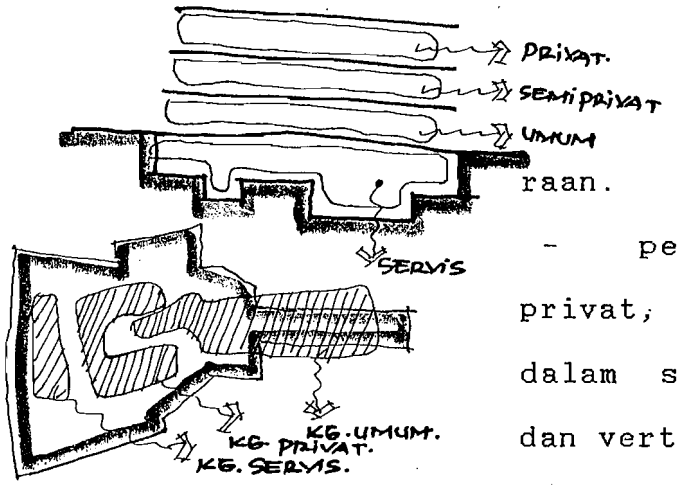
- Bangunan perbelanjaan sebagai 'magnet' baru di jl. Malioboro di bagian selatan sehingga dapat menarik kegiatan komersial di jalur Malioboro ke arah utara.
- bangunan ini dapat memacu perkembangan kegiatan serupa disekitar tapak dan menyambung kontinuitas kegiatan komersial yang sudah ada.
- tapak di manfaatkan sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan sehingga menciptakan aliran pejalan kaki ke dan dari tapak.
- Tapak dimanfaatkan sebagai ruang parkir sehingga ikut memecahkan masalah perparkiran dan lalu lintas disekitar tapak.

### 7.1.2. Konsep pengolahan tapak

- pemisahan entrance bagi kendaraan umum dengan kendaraan servis.




- 1 (satu) pintu masuk khusus bagi kendaraan umum yang hanya datang dari arah utara.
- pemisahan jalur pedestrian dengan jalur kenda-

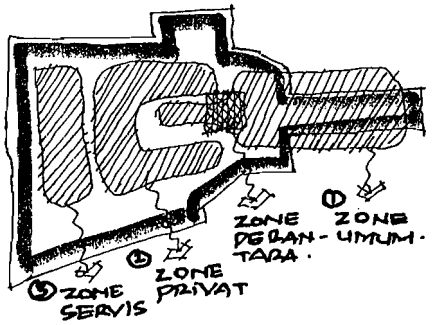



raan.

- pemisahan kegiatan privat, umum dan servis ke dalam susunan horisontal dan vertikal.

7.1.3. Konsep dasar zoning

zone horisontal

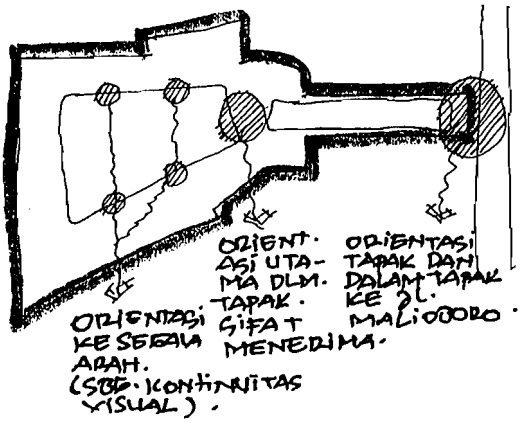



- zone 1: berupa zone antara tapak dengan luar tapak, meredam gangguan (bising, debu. dsb) dan sebagai penanda/batas kegiatan.
- zone 2: berupa zone umum (mall)
- zone 3: didominasi oleh kegiatan-kegiatan privat, dan sebagaian area umum.dan area pelayanan yang mensyaratkan kemudahan pencapaian dan cukup tersembunyi.

Zone vertikal

- pembagian zone supaya masing-masing fungsi tidak saling mengganggu.
- area bawah merupakan area penerima dan untuk membuka diri terhadap kegiatan kawasannya.

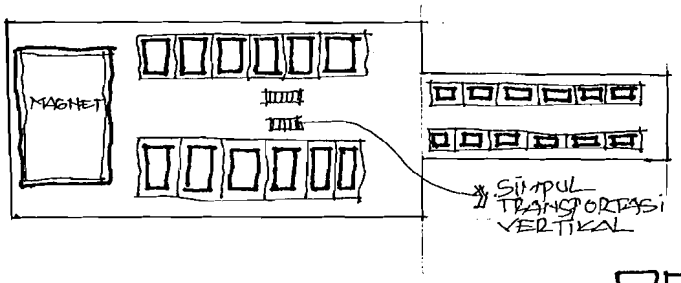
D. Konsep orientasi bangunan

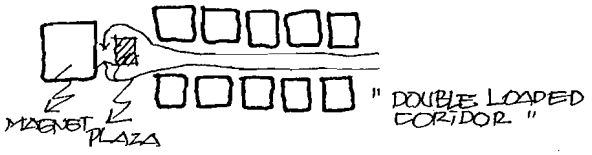



- orientasi utama ke arah jalan sumbu imajiner.

Lay-out ruang shopping Mall :

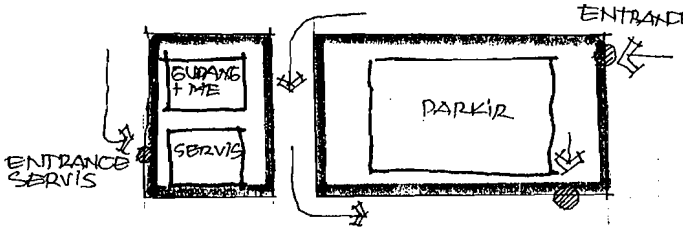
- *double loaded corridor*, yaitu penataan ruang-ruang toko dikedua sisi Mall untuk mencapai efisiensi tata ruang.



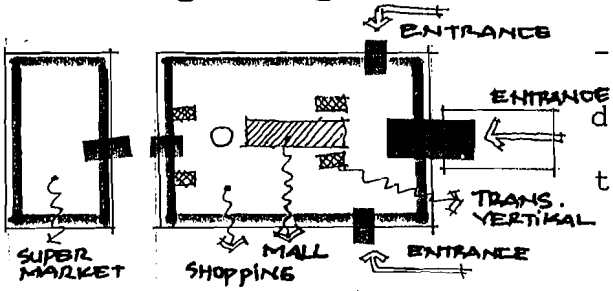

## 7.2.7. konsep zoning kegiatan

1. zone kegiatan di Basement



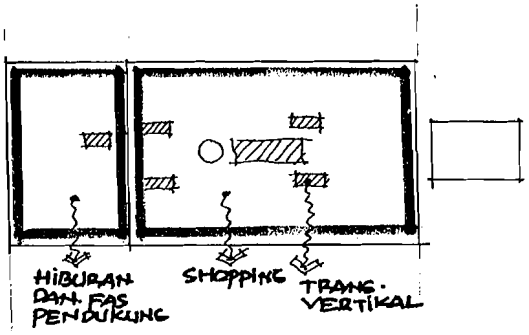

- tata ruang berdasar kemudahan untuk saling berhubungan.

2. zone kegiatan ground floor




- zone bagi kegiatan umum diusahakan ditata dengan tetap menjaga privacy.

3. zone kegiatan lantai typikal




- pada zone ini, antar kegiatan dipisahkan secara tegas untuk menjamin kelancaran dan kenyamanan masing-masing fungsi.

## 7.2.8. konsep dasar sistem utilitas

**1. Penghawaan**

- alami
  - cross ventilation

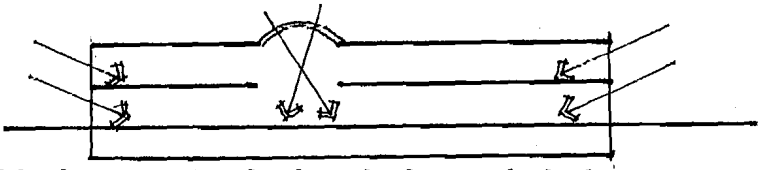
- buatan
  - sistem AC sentral (sesuai dengan bangunan besar)
  - ventilasi mekanik (pada ruang-ruang tempat beroprasinya mesin-mesin dan kendaraan (basement dsb).

**2. Pencahayaan**

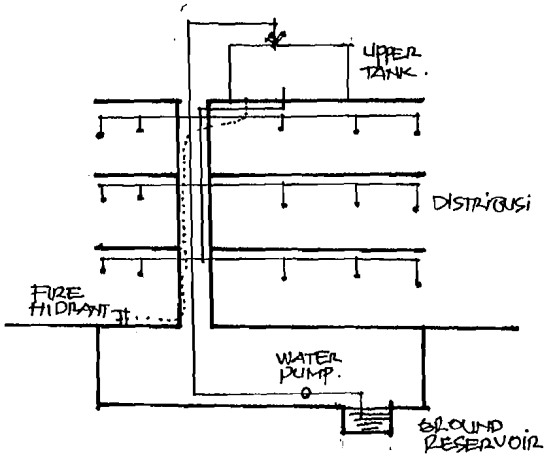
- alami

memasukan sinar matahari sebanyak mungkin kedalam bangunan, melalui: jendela dan atap.

- buatan,
  - pemakaian pencahayaan buatan dalam ruang diusahakan seefisien mungkin.
  - pencahayaan luar untuk menambah atraktifitas bangunan.



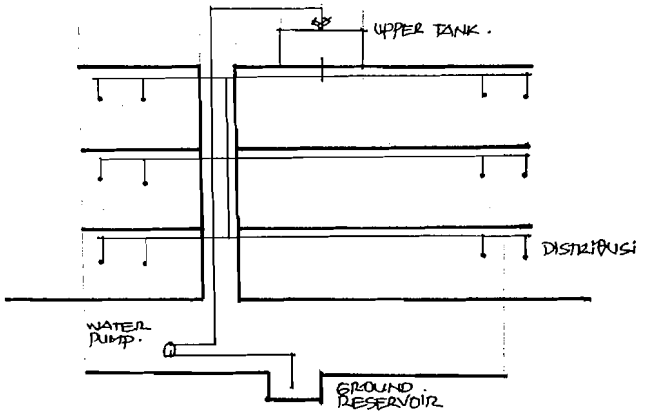
**7.2.9. Konsep perlindungan terhadap bahaya kebakaran**




Sistem suplai air adalah Down Feed System, karena :

- menjamin ketersediaan air setiap saat
- tekanan air merata
- bekerja berdasar sistem gravitasi.

Konsep suplai air




Sistem suplai air bersih adalah down feed system, karena:

- bekerja dengan sistem grafitasi
- air tersedia setiap waktu
- tekanan air merata

**7.2.11. Konsep dasar sistem struktur**

- sistem struktur yang digunakan: struktur rangka.
- bahan struktur : beton bertulang
- sub struktur : kombinasi foot plat dan tiang pancang.
- bahan dinding : batu bata (kemudahan memperoleh bahan, ekonomis)
- bahan lantai : plat beton dilapis bahan akustik
- atap : beton.

# DAFTAR PUSTAKA


01. Budi Moeffreni, Susila; Arsitektur dan property di Indonesia, makalah simposium pandangan masyarakat terhadap Arsitek dan Arsitektur.

02. Anthony J. Catanese, James C, Snyder perencanaan kota, Erlangga, 1989.

03. DE Chiara, Joseph, et, al; Time Save Standard for Building Types, Mcegraw Hill International Book Company, New York, 1983.

04. Bentley, lan, et. al, lingkungan yang tanggap, pedoman bagi perancang, Abdi Widya, Bandung, 1988.

05. M. Rubenstein, Harvey; Central City Malls, John Wiley and Sons, New York, 1978.

07. Mangunwijaya, YB ; Wastu Citra, PT Gramedia, Jakarta, 1988.

08. Poerbo, Hartono, Ir, M. Arch ; Ekonomi Bangunan, Juta UGM, 1977.

09. Rudolf Herz, Fibra, Dr. Ing ; Neufert Architect data, Crosby Lockwood and Sons ltd, London, 1970.

10. Rencana Induk kota Yogyakarta, 1995 - 2005.

11. Rencana Detai Tata Ruang Kota, 1990 - 2010.

12. Uli; Shopping Centre Development Handbook, Cammunity Builders, Handbook Series, Washington DC, 1977.

13. T. White, Edward; Site Analisis, Intermedia, Bandung.

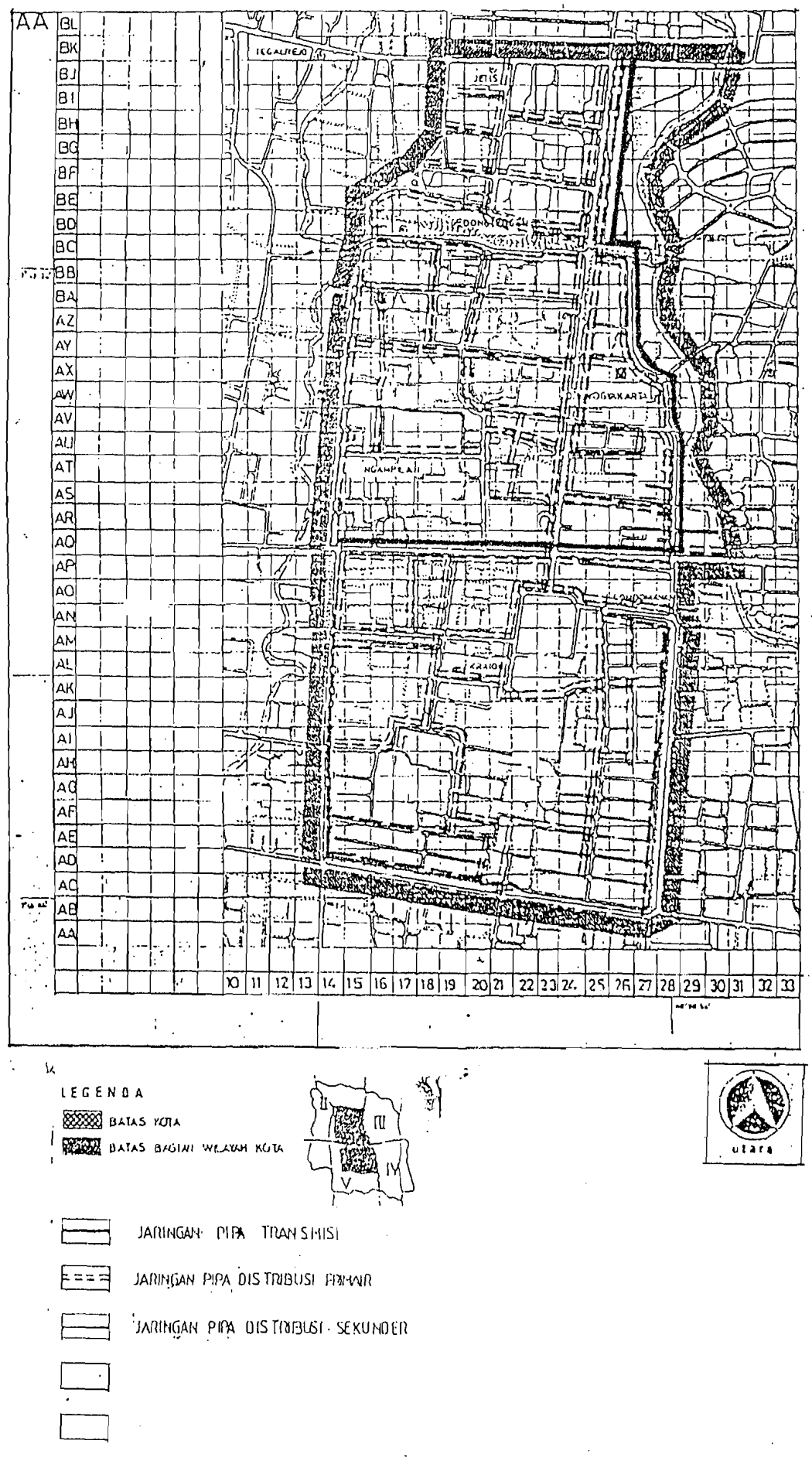
14. T White, Edward, Buku Pedoman Konsep, Intermedia, Bandung.

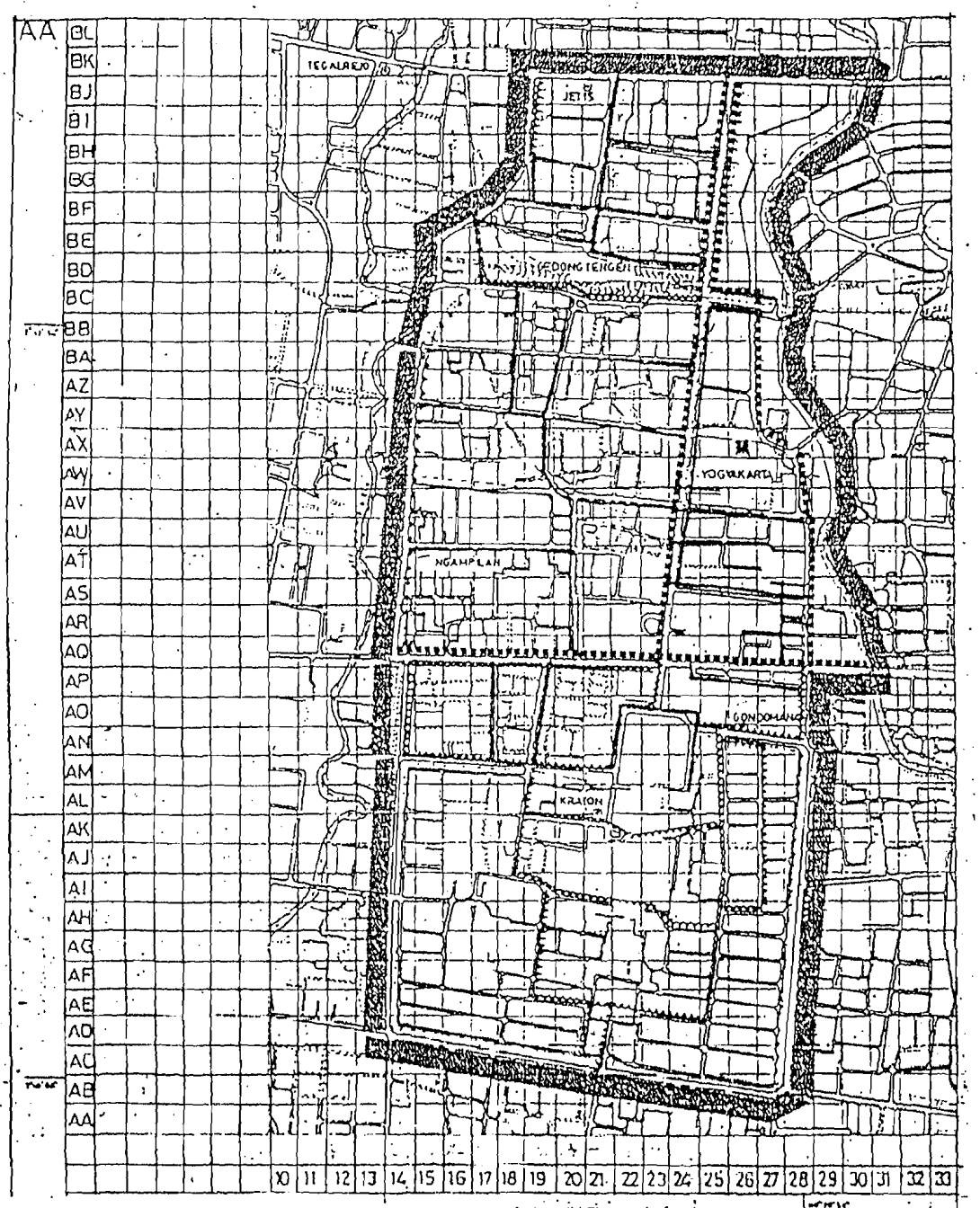
15. Kemiskinan dan Pemerataan Pendapatan di Indonesia, data Statistik DIY.

16. P 4 N, UGM, program dan Pengembangan Evaluasi Obyek Wisata Pantai Parangtritis dan Kawasan Malioboro.

# LAMPIRAN

Peta
Rencana jaringan air bersih
(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).



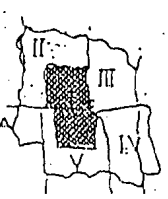



Peta
Jaringan air minum
(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).

LEGENDA

BATAS KOTA

BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA




SALURAN ∅ 50—100

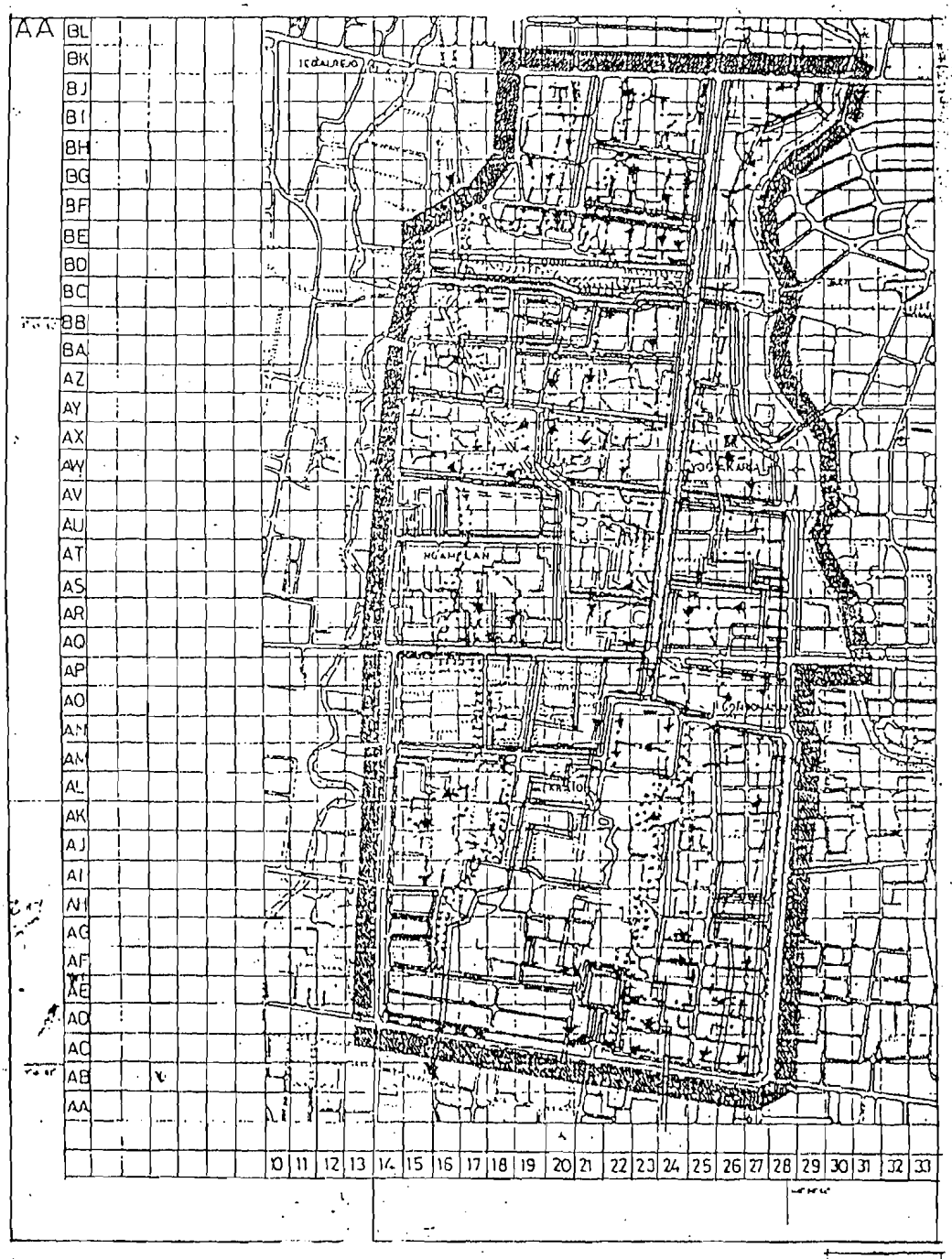
∅ 125—150

∅ 175—200

∅ > 200

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PERPUSTAKAAN
YOGYAKARTA
FAKULTAS TEKNIK

Peta
Rencana saluran air kotor dan air hujan
(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).




LEGENDA

- BATAS KOTA
- BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA




- INDUK SALURAN AIR KOTOR
- SALURAN AIR KOTOR
- SALURAN PENGGELONTOR
- SALURAN AIR HUJAN LAMA
- SALURAN AIR HUJAN BARU
- ARAH ALIRAN
- TREAT MENT

Peta
Rencana Sirkulasi Angkutan Umum
(Sumber peta : RDTRK 1990-2010).

