BAB I

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1. Kebutuhan Bangunan Fungsi Campuran di Yogyakarta

Kota sebagai hasil karya seni sosial mesti diperlakukan seperti halnya organisme yang berkembang dari sel-sel masyarakat penghuninya. Dalam proses perkembangannya tersebut memang ada bagian-bagian kota yang terkelupas dan mati serta ada yang tumbuh baru, tetapi semua itu berlangsung dalam keseimbangan dan kewajaran *(Budihardjo, Tempo, 1992)*.

Saat ini kota dengan tingkat penduduk yang padat banyak mengalami permasalahan terutama menyangkut penataan ruang, dimana bentuk-bentuk ruang didalamnya diarahkan dapat menjadi suatu kawasan utuh yang saling menunjang. Strategi intensifikasi dan optimasi guna lahan terutama di kota-kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi sudah sangat diperlukan. Munculnya bangunan dengan fungsi campuran diharapkan akan dapat lebih menghidupkan suasana kawasan, membantu membatasi perluasan kota serta meningkatkan daya tampung yang ada pada saat ini *(Prastowo, TA UGM, 1991)*.

Mewujudkan suatu bangunan fungsi campuran akan dapat menciptakan efisiensi pergerakan didalam suatu kota, dengan terkonsentrasinya fasilitas dan prasarana yang dibutuhkan untuk aktifitas sehari-hari dalam satu blok bangunan akan memberikan kemudahan pencapaian bagi penghuni, sehingga mengurangi potensi pergerakan diluar kawasan kota *(Konstruksi, 1996)*. Dengan demikian akan mengurangi volume lalulintas di jalan raya yang sering menjadi penyebab terjadinya kemacetan.

Adanya integrasi dalam perencanaan dan perancangan bangunan dengan fungsi campuran akan memberikan kemudahan dalam penataan seluruh kawasan, baik unsur tata guna lahan, ruang luar dengan penghijauannya,

bentuk dan masa bangunan, unsur sirkulasi, parkir maupun prasarana, guna menciptakan lingkungan fisik dan visual yang nyaman *(Konstruksi, 1996)*.

Daerah Istimewa Yogyakarta yang terus berkembang sejalan dengan pesatnya kemajuan jaman dan semakin tingginya tingkat perkembangan penduduk menuntut penanganan dalam penataan kota. Hal ini dipengaruhi oleh tingkat kelahiran dan kedatangan penduduk ke daerah ini yang lebih besar jika dibandingkan dengan banyaknya kematian atau perginya penduduk.

Kodya Yogyakarta dengan jumlah penduduk 474.461 jiwa pada tahun 1996, mempunyai tingkat kepadatan penduduk sebesar 14.599 jiwa/Km^2 *(Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996)*. Ini termasuk dalam kategori sangat padat bahkan melampaui ambang batas yang diperkenankan untuk daerah perkotaan *(Pedoman Perencanaan Lingkungan-Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan)* yaitu tidak lebih dari 14.000 jiwa/Km^2. Penanganan yang cepat dan tepat perlu segera dilakukan untuk mengantisipasi terhadap kemungkinan-kemungkinan yang timbul. Seperti kemacetan lalulintas yang sudah menggejala beberapa tahun terakhir ini, kebutuhan akan tempat tinggal yang memadahi dan sebagainya.

Dengan luas 32,50 Km^2 kebutuhan ruang Kodya Yogyakarta diwaktu mendatang akan melebihi luas wilayah yang ada sekarang. Pada tahun 1990 kebutuhan ruang 122,93% dari luas yang ada, tahun 1995 kebutuhan ruang kota 131,30% serta pada tahun 2000 kebutuhan ruang kota 140,23% *(Hamdan, TA UII, 1995)*, dari persentase tersebut berarti telah terjadi kekurangan lahan kota yang berimplikasi pada perlunya pengembangan secara horisontal ataupun vertikal.

Untuk wilayah Kodya Yogyakarta, karena mempunyai nilai ruang yang tinggi, maka intensitas pemanfaatan ruangpun tinggi. Sehingga intensifikasi lahan kota adalah sebagai alternatif pemecahan yang tepat yaitu berupa perencanaan sebuah bangunan dengan beberapa fungsi.

2. Kebutuhan Apartemen di Yogyakarta

Kodya Yogyakarta dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,07% maka setiap tahun untuk mengimbanginya perlu pemukiman bagi 5.077 jiwa ditambah dengan kebutuhan perumahan dan pemukiman bagi penduduk yang sekarang ada *(Pengolahan Data Penduduk tahun 1993-1996)*. Dengan lahan perkotaan yang semakin sempit karena pembangunan, sebagai jalan yang terbaik adalah dengan mendirikan pemukiman baru di tepian kota. Itu idealnya, tapi persoalannya tidak semua penduduk kota cocok dengan hal tersebut, terutama bagi pelaku bisnis. Karena akan menjauhkan mereka dari pusat kegiatan ekonomi tempat mereka bekerja.

Menjamurnya pendirian perumahan baru seperti yang terjadi di Kodya Yogyakarta pada beberapa tahun terakhir ini juga akan mendorong diadakannya perluasan kota. Hal itu jika dikaitkan dengan jumlah lantai terbangun yang maksimal dua, sehingga akan lebih cepat mengurangi luas lahan yang ada dan pada akhirnya pembangunan perumahan di kota akan menemui kesulitan karena habisnya lahan.

Pembangun perumahan di lokasi strategis dalam kota semakin sulit karena keterbatasan lahan yang ada. Dilihat dari segi ekonomi juga tidak menguntungkan jika jumlah lantai terbangun maksimal dua karena tidak sepadan dengan harga tanahnya yang tinggi. Pengadaan apartemen sebagai suatu test model bagi tata cara dan tata laksana hidup yang lebih praktis akan mendukung tercapainya iklim yang relevan dengan pola perancangan modern perkembangan kota secara keseluruhan.

3. Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta

Bisnis *retail* terus berkembang meski situasi perekonomian berubah-ubah, disamping itu jumlah pebisnis ini terus bertambah. Diakui meningkatnya pendapatan masyarakat mengundang pemodal besar untuk terjun ke bisnis ini, karena diyakini akan mendatangkan keuntungan yang tidak sedikit.

Kodya Yogyakarta yang terus berkembang seiring dengan meningkatnya pendapatan masyarakat, permintaan akan barang juga terus meningkat. Hal ini mendorong pengusaha besar baik daerah maupun luar daerah untuk kemudian mengembangkan bisinis *retail* di daerah ini. Kecenderungan Kodya Yogyakarta ditunjukkan dengan adanya peningkatan persentase konsumsi yang semakin meningkat, sehingga pendapatan pada sektor komersial termasuk perdagangan sebesar 80% dari total pendapatan daerah. Dari sektor perdagangan memberikan sumbangan sebesar 20% *(Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996)*.

Sektor perdagangan di Kodya Yogyakarta merupakan potensi perekonomian setelah sektor jasa yang mempunyai dampak pada perkembangan wilayah ini. Jika dilihat dari banyaknya pedagang di Daerah Istimewa Yogyakarta tampak bahwa Kodya Yogyakarta menempati posisi pertama dibandingkan kabupaten lain, dimana 43,89% pedagang berada di daerah ini, 23,30% di Sleman dan selebihnya di kabupaten Gunungkidul, Kulonprogo dan Bantul *(Hamdan, TA UII, 1995)*.

Sebagai sentral dari DIY, Kodya Yogyakarta memiliki pertumbuhan ekonomi sebesar 9,95% pada tahun 1995, sedangkan Income perkapita pada tahun yang sama Rp 3.052.515 *(Kodya Yogyakarta dalam Angka 1996)*. Dari angka tersebut menunjukkan besar peluang bisnis *retail* yang dapat dikembangkan di wilayah ini terutama di kawasan Malioboro dan sekitarnya yang mempunyai daya tarik tersendiri, apalagi setelah terealisirnya sarana transportasi jalan tol Joglosemar maka peluang itu akan semakin terbuka lebar.

Kawasan Malioboro saat ini telah berkembang menjadi daerah perdagangan dan jasa disamping juga sebagai pusat pemerintahan. Pertumbuhan fasilitas bisnis di kawasan ini telah menjadi magnet padatnya lalu lintas serta tumbuhnya kegiatan perekonomian. Dari segi ekonomi, Malioboro merupakan *Central Business Distric* (CBD)-nya Yogyakarta. Sebagaimana layaknya CBD di manapun pasti akan mengalami *Congestion* karena masyarakat

memperebutkan *Public Facility* yang dimilikinya *(Kedaulatan Rakyat, 1997).* Disamping kemajuan-kemajuan yang ada kawasan Malioboro terdapat beberapa permasalahan yang perlu diantisipasi dan ditangani bersama diantaranya kependudukan, penataan ruang dan permasalahan lalulintas.

Mewujudkan suatu fasilitas komersial terpadu, apartemen dan shopping mal di kawasan Malioboro guna melayani kebutuhan masyarakat perkotaan dan sekitarnya yang dilengkapi dengan penyediaan tempat parkir yang memadahi akan dapat membantu memecahkan permasalahan yang ada.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka dapat dirumuskan pokok permasalahan, sebagai beilkut :

1. Permasalahan Umum

Bagaimana mewujudkan suatu fasilitas komersial yang menggabungkan dua fungsi berbeda, untuk dapat menambah gerak kehidupan kota.

2. Permasalahan Khusus

a. Bagaimana optimasi ruang pada bangunan fungsi campuran sehingga tidak saling mengganngu dan diperoleh ruang kegiatan yang efisien.

b. Bagaimana konfigurasi ruang luar bangunan yang menyatu dengan kawasan.

C. Keaslian Penulisan

Wahyu Prastowo, No.Mhs 13899/TA, UGM/1991, Judul : Pendekatan Multi Fungsi Pada Bangunan Hotel di Yogyakarta. Penekanan pada *ungkapan fisik bangunan komersial yang mempertimbangkan segi-segi arsitektural, berkarakter komersial dan bercitra lokal Yogyakarta.*

D. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

Merumuskan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan komersial fungsi campuran Apartemen dan Shopping Mal sebagai patokan dalam desain fisik.

2. Sasaran

a. Membuat studi alternatif penyelesaian bangunan komersial fungsi campuran.
b. Merumusan konsep citra bangunan komersial sebagai daya tarik konsumen.
c. Identifikasi lokasi dan kondisi site, sehingga akan dapat mendukung keberadaan bangunannya.

E. Lingkup dan Batasan Pembahasan

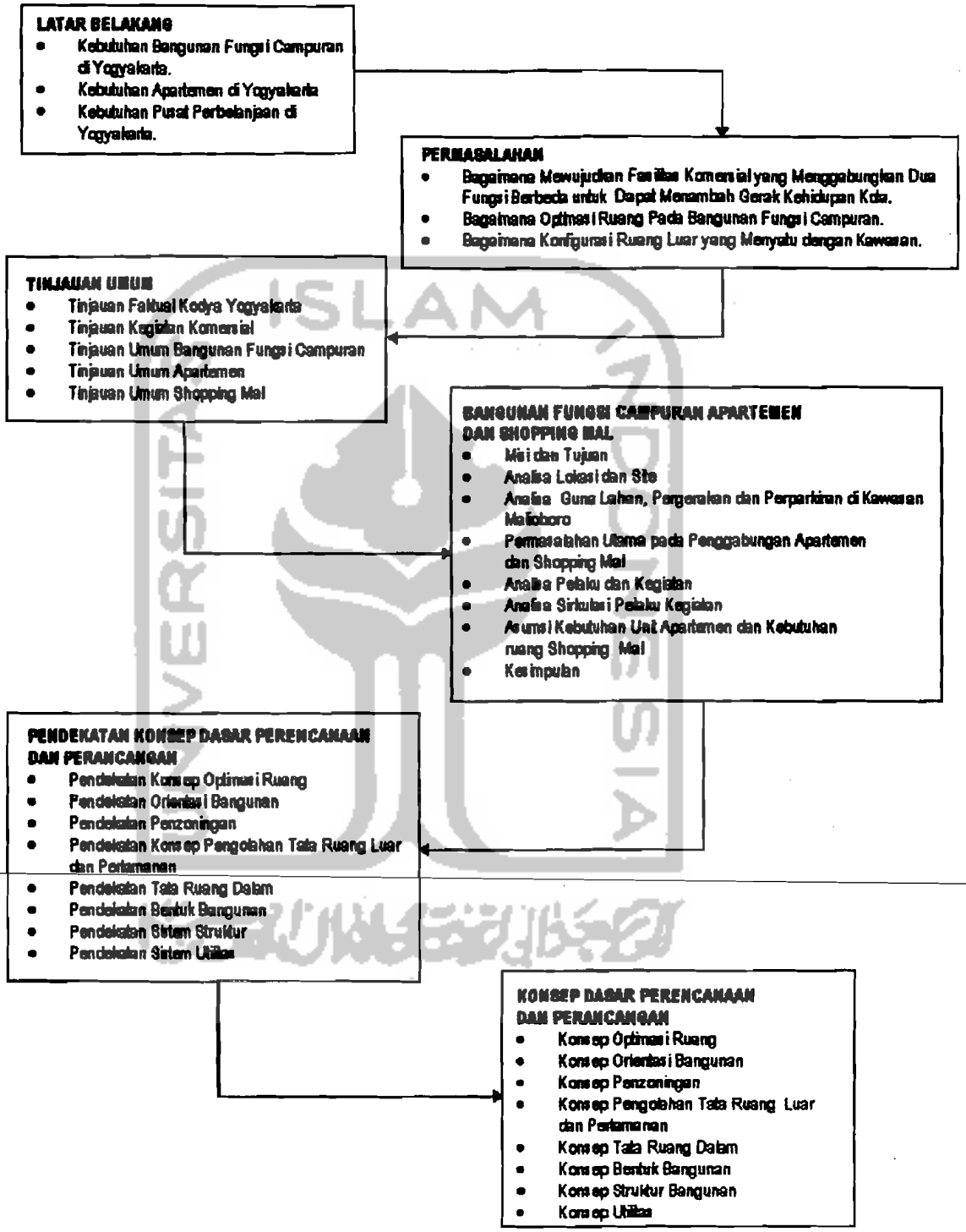
1. Terbatas pada bangunan fungsi campuran sesuai dengan penekanan pemasalahan.
2. Pembahasan terbatas pada bidang arsitektur sesuai sasaran akhir yang ingin dicapai.
3. Fasilitas komersial yang akan dirancang dianggap memenuhi studi kelayakan ekonomi dan hal-hal mengenai investasi tidak akan dibahas secara detail.

F. Metodologi

1. Metode Pembahasan

Menggunakan metode empiris yaitu diawali dengan permasalahan umum menuju kepermasalahan khusus atau dengan mengidentifikasi unsur permasalahan yang ada ke pemecahan bangunan fungsi campuran.

2. Pola Pikir


LATAR BELAKANG
Kebutuhan Bangunan Fungsi Campuran di Yogyakarta.
Kebutuhan Apartemen di Yogyakarta
Kebutuhan Pusat Perbelanjaan di Yogyakarta.
PERMASALAHAN
Bagaimana Mewujudkan Fasilitas Komersial yang Menggabungkan Dua Fungsi Berbeda untuk Dapat Menambah Gerak Kehidupan Kota.
Bagaimana Optimasi Ruang Pada Bangunan Fungsi Campuran.
Bagaimana Konfigurasi Ruang Luar yang Menyatu dengan Kawasan.
TINJAUAN UMUM
Tinjauan Faktual Kodya Yogyakarta
Tinjauan Kegiatan Komersial
Tinjauan Umum Bangunan Fungsi Campuran
Tinjauan Umum Apartemen
Tinjauan Umum Shopping Mal
BANGUNAN FUNGSI CAMPURAN APARTEMEN DAN SHOPPING MAL
Misi dan Tujuan
Analisa Lokasi dan Site
Analisa Guna Lahan, Pergerakan dan Perparkiran di Kawasan Malioboro
Permasalahan Utama pada Penggabungan Apartemen dan Shopping Mal
Analisa Pelaku dan Kegiatan
Analisa Sirkulasi Pelaku Kegiatan
Asumsi Kebutuhan Unit Apartemen dan Kebutuhan ruang Shopping Mal
Kesimpulan
PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
Pendekatan Konsep Optimasi Ruang
Pendekatan Orientasi Bangunan
Pendekatan Penzoningan
Pendekatan Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan
Pendekatan Tata Ruang Dalam
Pendekatan Bentuk Bangunan
Pendekatan Sistem Struktur
Pendekatan Sistem Utilitas
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
Konsep Optimasi Ruang
Konsep Orientasi Bangunan
Konsep Penzoningan
Konsep Pengolahan Tata Ruang Luar dan Pertamanan
Konsep Tata Ruang Dalam
Konsep Bentuk Bangunan
Konsep Struktur Bangunan
Konsep Utilitas

G. Sistematika Penulisan

Bab I Mengemukakan Latar belakang, Permasalahan, Tujuan dan Sasaran, lingkup dan batasan pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, pola pikir dan keaslian penulisan.

Bab II Mengemukakan tentang data-data yang diperoleh dari instansi terkait, studi literatur serta dari lapangan.

Bab III Analisa data yang mengarah pada permasalahan penggabungan apartemen dan shopping mal, analisa pelaku dan kegiatan, sirkulasi, bentuk gabungan apartemen shopping mal, kebutuhan ruang, pemilihan lokasi dan site, serta kondisi sekitar tapak.

Bab IV Mengungkapkan Dasar-dasar Pendekatan Perencanaan dan Perancangan Bangunan Fungsi Campuran

Bab V Mengungkapkan konsep perencanaan dan perancangan bangunan fungsi campuran sebagai pedoman ke perancangan fisik.