

TERMINAL CONDONG CATUR

III ANALISIS PERANCANGAN Kondisi Perancangan

Site perancangan berada di Terminal Condongcatur Kecamatan Depok. Detailnya site berada pada barat Jalan Anggajaya dengan luas sekitar 5.440 m².



Gambar 19 : Lokasi site Terminal Condongcatur
Sumber : Googlemaps.com

Letak site perancangan dekat dengan Jalan arteri Rinroad dan Jalan Gejayan yang merupakan dengan kepadatan tinggi karena terdapat bangunan retail dan komersil dan hotel yang menjadi pendukung penting diadakannya sistem TOD. Sistem ini untuk mengintegrasikan fungsi hunian, retail/komersil, office dll.

TERMINAL CONDONG CATUR

Analisis aktivitas

Rancangan TOD mewadahi aktivitas transit dan aktivitas pendukung lainnya. Aktivitas yang dilakukan pada TOD yang diambil dari kajian variabel dan tolok ukur:

NO	Fungsi	Aktivitas	Pengguna
1	Transit	Transit Bus Transjogja	Wisatawan, Penghuni Perumahan, Pelajar, Masyarakat
		Transit Angkutan Desa (Angkudes)	Wisatawan, Penghuni Perumahan, Masyarakat
		Transit Taxi	Wisatawan, Penghuni Perumahan, Masyarakat
		Transit Transportasi Online	Masyarakat
	Tidak Bennešin	Pejalan kaki	Masyarakat
2	Mix used	Retail Lokal	Penjual pulsa, fotokopian, penjual herbal, masyarakat
		Kantor Pemerintahan (Kelurahan)	Pegawai, pengunjung, masyarakat
		Minimarket	Masyarakat
		Restaurant, Pedagang kaki lima, kafe	Penjual, wisatawan, masyarakat
	Housing	Masyarakat	

Tabel 14 : Pengelompokan Fungsi ruang
Sumber : Penulis (2018)

Analisis Jumlah Pengguna Bus Transjogja

Jumlah pengunjung Transit Bus Tranjogja akan dihitung berdasar pada pengguna transportasi Transjogja. Jumlah Pengguna akan berpengaruh pada bertambahnya jalur Transjogja beberapa tahun kedepan untuk mengakomodasi berkembangnya jumlah pengguna Transjogja dan jumlah kendaraan.

Jumlah maksimal penumpang bus Tranjogja yaitu 30 orang sekali angkut. Pada Terminal Condongcatur sampai dengan sekarang sudah mengakomodasi 7 jalur. Waktu kedatangan sesuai data dari dinas Perhubungan Kota Yogyakarta kedatangan bus datang setiap 10 menit sekali, sehingga dalam sehari Shelter Tranjogja yang buka dari jam 05.30 samapai jam 21.30 atau dalam

TERMINAL CONDONG CATUR

waktu 16 jam dapat mengakomodasi penumpang sejumlah 20.160 penumpang dalam 7 jalur bus, dengan rincian perhitungan :

1 jam = 60 menit -> 16 jam x 60menit = 960 menit

Bus datang setiap 10 menit -> $30 \times (960 / 10) = 2.880$ orang

1 bus berisi maks 30 orang ->

bila ada 7 jalur saat ini total penumpang -> $2.880 \times 7 = 20.160$ orang perhari

dengan jam padat pada jam 07.00-08.00 dan 16.30-17.00

Bila diasumsikan penambahan penduduk di Yogyakarta dalam 5 - 10 tahun kedepan sebesar sebesar 10% sehingga penumpang Bus Transjogja akan bertambah kurang lebih 2500 orang pengguna. Sehingga untuk 5-10 tahun kedepan jumlah jalur bertambah 2 jalur dengan waktu kedatangan yang sama atau bila sudah tidak memungkinkan bertambahnya jalur waktu kedatangan dipercepat menjadi setiap 7-8 menit sekali dalam sekali angkut.

Dengan mengakomodasi jumlah pengguna Transportasi umum diharapkan dapat mengurangi jumlah kepadatan Transportasi pribadi dan dapat mengurangi kepadatan sirkulasi jalan.

ANALISIS PERATURAN

Pada Kawasan Terminal Condongcatur dapat diamati sebagian besar lahan digunakan untuk pemukiman dan ritel-ritel, pada bangunan tersebut rata-rata jumlah lantai bangunan tersebut antara 1-2 lantai dapat dikategorikan bahwa pada kawasan tersebut sekitar hampir 95% diklasifikasikan sebagai bangunan gedung bertingkat rendah.

Retail lantai pertama sangat dianjurkan di garasi yang menghadap ke jalan. Semua permukaan parkir harus ditanami pohon dan lansekap lainnya untuk menyaring tempat parkir dari jalanan. Penggunaan perkerasan permeabel sangat dianjurkan¹¹

Parkir tidak boleh terletak berdekatan dengan stasiun transit. Tempat-tempat nongkrong, banyak park-and-ride, dan bus drop-off seharusnya tidak mengisolasi pejalan kaki dari akses ke stasiun transit. Tempat parkir dan rekreasi tidak boleh berlokasi di kawasan komersial inti. Mereka paling baik terletak di daerah sekunder atau di akhir jalur transit¹²

11 (Calthorpe, The New American Metropolis 1993 dalam Daniel, Transit-Oriented Development: An Urban Design Assessment of Transit Stations in Atlanta hal 16-17).

12 (Calthorpe, The New American Metropolis 1993 dalam Daniel, Transit-Oriented Development: An Urban Design Assessment of Transit Stations in Atlanta hal 16-17).

TERMINAL CONDONG CATUR

Analisis Biaya

* Sasaran penghuni = Masyarakat berpenghasilan menengah (menurut PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM, NOMOR : 05/PRT/M/2007 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA BERTINGKAT TINGGI)

Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.

* ex biaya rusun :

=> penghasilan 10jt/bln -> 3jt/bln (30%) -> dapat menyewa rusun selama 15 th -> 15th x 12bln= 180bulan x 3jt= 540jt (30%)

=> 540jt (30%) -> jadi klo 100% = 540/0,7 =770jt (100%) harga rusun per unit, dengan tipe 36 = sehingga harga permeter 21jt

=> bila dihitung dengan perhitungan kpr dengan suku bunga 8% selama 15th dengan pinjaman 616jt, sewa 5.886.817/bulan

=> terdapat 240 unit pada rusun -> 240 x 770jt= 184.800.000.000

*ex luas

=> rusunawa = 36m² x 240 unit x 140% (koefisien) = 12.096 m²

=> kelurahan = 1500m²

=> terminal = 1000m²

=> TOTAL = 14.596m² -> 15.000m² (sudah ditambah dengan luas infrastruktur, MEE, dll)

*ex biaya pembangunan

=> kita ambil untuk sleman 1m² = 7jt

=> 15.000m² x 7jt = 87. 576.000.000

TERMINAL CONDONG CATUR

Analisis Fungsi Ruang

Luas bidang tempat kerja berlandaskan peraturan ketenagakerjaan

- Ruang kerja minimum 8 m² luas lantai
- Ruang gerak bebas masing-masing karyawan 1,5 m² minimum atau lebar 1 m
- Ruang udara minimum 12 m³ pada aktivitas yang dilakukan sambil duduk, minimum 15 m³ pada aktivitas yang tidak dilakukan sambil duduk
- Ketinggian bebas pada bidang:
 - sampai 50 m² 2,50 m
 - di atas 50 m² 2,75 m
 - di atas 100 m² 3,00 m
 - di atas 250 – 2000 m² 3,25 m

Kebutuhan ruangan tempat kerja berlandaskan "Peraturan Keamanan untuk Tempat Kerja Perkantoran"

- Kantor ruangan sel/kecil minimum 8 – 10 m²
- Ruang kantor besar minimum 12 – 15 m²

Rata-rata luas tempat kerja menurut Gottschalk-Lit./→ ⑦ – ⑧: sampai 1985 biasanya – 8 – 10 m²; masa depan – 12 – 15 m². Dari Pembuat undang-undang tidak diperoleh peraturan tertulis yang lebih definitif mengenai luasan tempat minimum untuk ruang kerja perkantoran.

Menurut masukan dari Amerika (Asuransi Jiwa) termasuk bidang dasar dan pelayanan untuk sarana bantu perkantoran (bidang dasar + keliling sekitar 50 cm = kebutuhan luas bidang suatu sarana bantu)

Karyawan kantor	48 ft ² (4,46 m ²)
Sekretaris	72 ft ² (6,70 m ²)
Pimpinan Bagian	100 ft ² (9,30 m ²)
Direktur	144 ft ² (13,40 m ²)
2 Wakil Direktur	216 ft ² (18,54 m ²)
1 Wakil Direktur	324 ft ² (27,89 m ²)

Luas bidang dasar menurut Schnelle →, tanpa alat bantu perkantoran dan bidang pelayanan:

Tempat mesin tulis	1,70 m ²
Penanggung jawab	2,30 m ²
Penanggung jawab sebagai pemandu kartu	1,90 m ²
Penanggung jawab bisnis umum	2,50 m ²

Luas ruang termasuk sarana →

pembantu kantor dan bidang pelayanan sekretaris	≥ 10,00 m ²
Penanggung jawab mandiri	6,00–9,00 m ²
Pelaksana penanggung jawab di tempat yang lebih luas	5,00 m ²
	3,80–4,80 m ²
Luas ruang per orang di ruangan rapat	2,00 m ²
Pimpinan bagian tanpa kunjungan tamu dari luar	15,00–25,00 m ²

Rata-rata luas ruang yang diperlukan untuk tempat kerja setiap karyawan termasuk alat bantu kantor dan ruang pelayanannya (tanpa arah) di Jerman

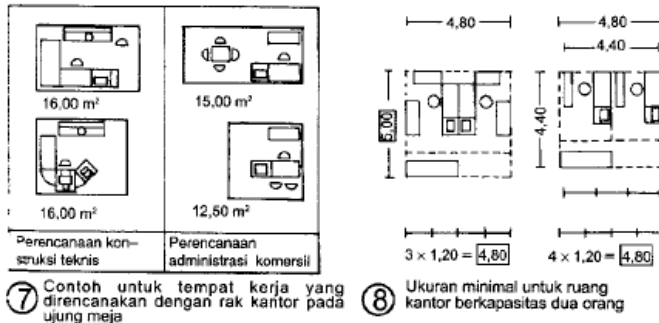
30 %	3,60 – 4,60 m ²
55 % (k.l. 8,5 m ²)	7,00 – 9,00 m ²
15 %	di atas 9,00–15,00 m ²

(Bagian yang berada di satu tempat, ruangan dengan beberapa tempat atau ruangan kerja yang besar menjadi jelas terpisah.)

Kebutuhan ruangan rata-rata menurut Dr. Rosenkrang →

Untuk Karyawan	4,00 – 6,00 m ²
Kebutuhan ruangan rata-rata menurut "Tempat Masyarakat Berkomunikasi Guna Simplifikasi Administrasi" per karyawan	7,00 – 12,00 m ²

Tabel 14 : Tabel ukuran Standar Office
Sumber : Data Arsitek jilid 2



⑦ Contoh untuk tempat kerja yang direncanakan dengan rak kantor pada ujung meja

⑧ Ukuran minimal untuk ruang kantor berkapasitas dua orang

① Struktur Rancangan sejak tahun 1950 (menurut Gottschalk; →)

Waktu	Tipe	Bahan bantu	Skema arah
Sejak 1950	Ruang kecil, berbaris, bertumpuk	Mesin kantor mekanik, Telepon, pengatur akta	Linear
Sejak 1950	Ruang besar, transparan, fleksibel	Mesin tulis listrik, mesin fotokopi; pusat data elektronik	terpusat
Sejak 1980	Ruang kelompok, bersambung-sambung, berbagai	EDV (pengolahan data secara elektronik) yang terbagi-bagi, pengolahan teks; alat pencatat data.	Bersekwen-sekwen

Tabel 15 : Tabel Struktur Perancangan Office
Sumber : Data Arsitek jilid 2