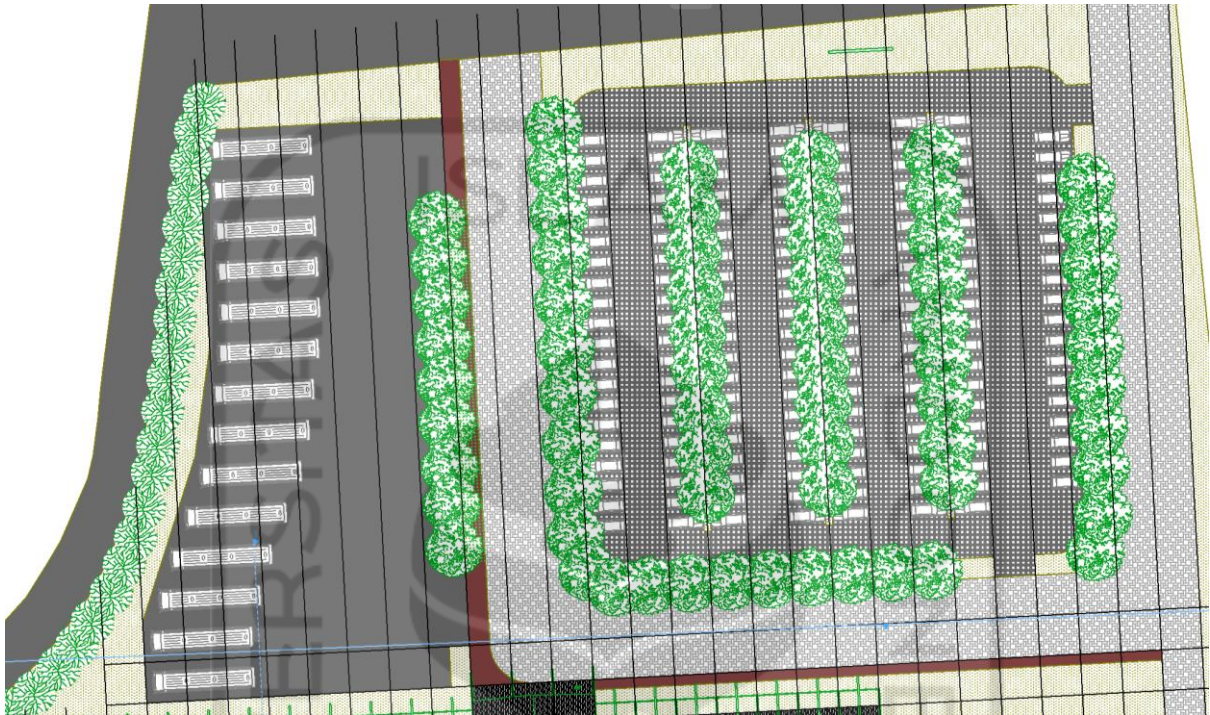


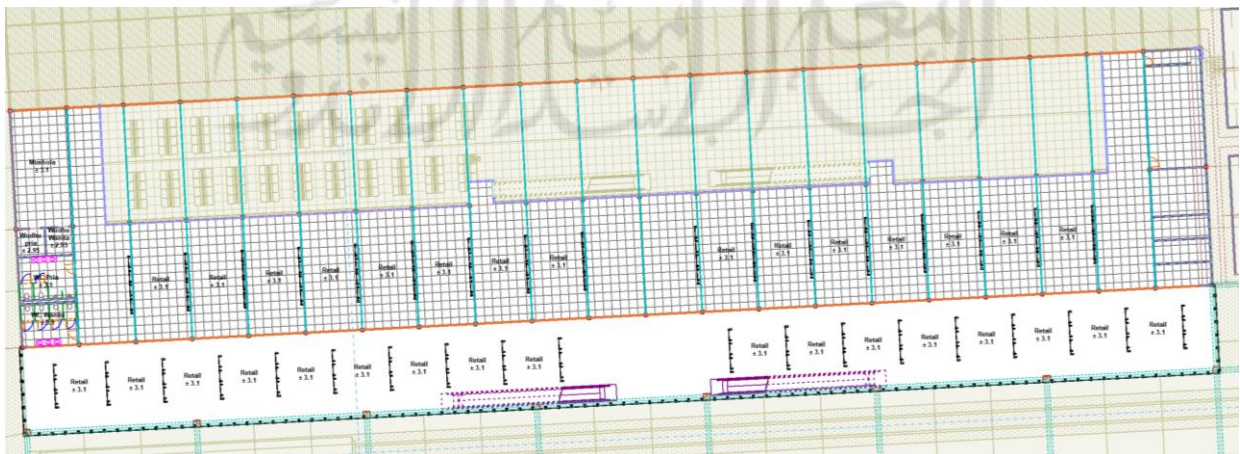
BAB VI EVALUASI HASIL RANCANGAN

6.1 Evaluasi Hasil Rancangan

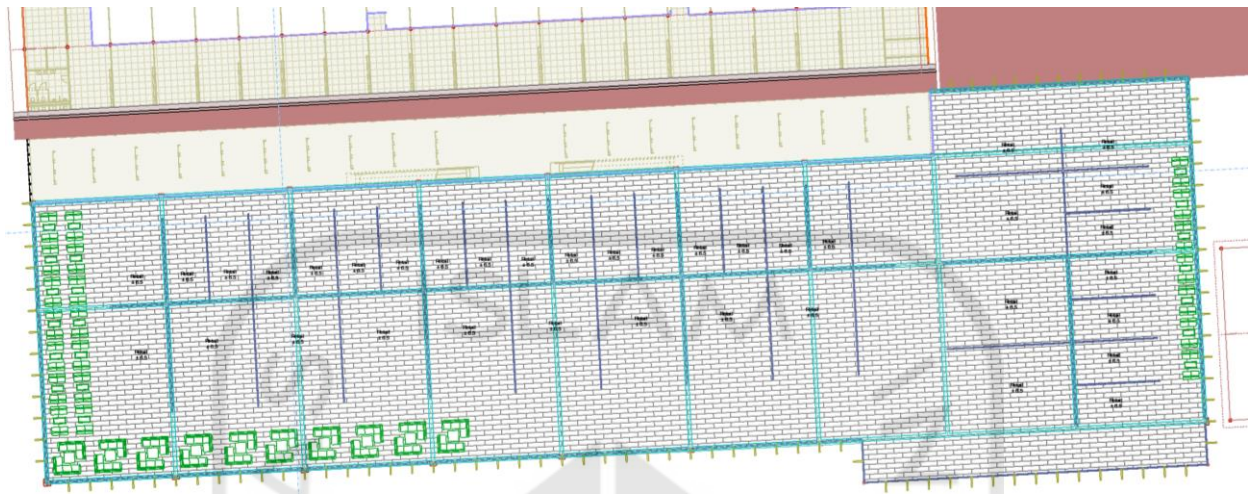


Gambar 100. Jendela pada dinding bangunan lama (Sumber: dokumen pribadi)

Dari ruang parkir dapat menampung kapasitas 300 motor, 114 mobil, 14 bus. Kapasitas parkir yang dapat di tampung oleh Stasiun Lempuyangan meningkat dari sebelumnya.



Gambar 101. Jendela pada dinding bangunan lama (Sumber: dokumen pribadi)



Gambar 102. Jendela pada dinding bangunan lama (Sumber: dokumen pribadi)

Hasil dari desain dapat memberikan ruang untuk komersial yang dapat disewakan sebesar 6.600 meter persegi.

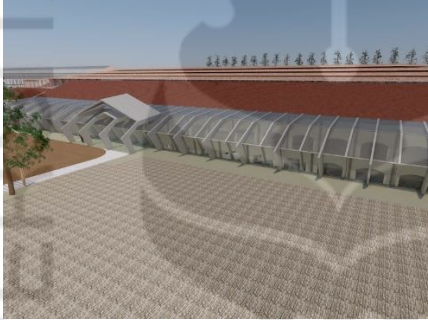
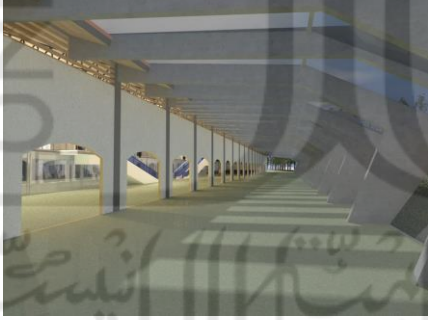

JUAL/SEWA (A)	LUAS	HARGA SEWA/BULAN	JUMLAH/TAHUN
penyewa jangkar (Anchor Tenant)	4,000	Rp 500,000.00	Rp 2,000,000,000.00
penyewa retail/kapling	2,600	Rp 300,000.00	Rp 780,000,000.00
penyewa ruang pameran	120	Rp 300,000.00	Rp 36,000,000.00
ruang promosi	0	Rp 300,000.00	Rp -
total			Rp 2,816,000,000.00
OPERASIONAL REALTY (B)	LUAS	HARGA SEWA/BULAN	JUMLAH/TAHUN
pre-operasi (soft opening & grand opening)			Rp 300,000,000.00
keamanan dan kebersihan			Rp 200,000,000.00
listrik-telpon-air bersih			Rp 500,000,000.00
administrasi realty			Rp 25,000,000.00
overhead pemasaran (promosi)			Rp 1,550,000,000.00
total			Rp 2,575,000,000.00
pendapatan kotor operasi (C=A-B)			Rp 241,000,000.00
BIAYA TETAP (D)	LUAS	HARGA SEWA/BULAN	JUMLAH/TAHUN
jasa pengelola (reality)			Rp 9,640,000.00
total			Rp 9,640,000.00
KEUNTUNGAN OPERASI (E=C-D)			Rp 231,360,000.00
TOTAL BIAYA INVESTASI (F)	LUAS	HARGA SEWA/BULAN	JUMLAH/TAHUN
sarana & prasarana	6920	Rp 2,000,000.00	Rp 13,840,000,000.00
konstruksi bangunan	32,000	Rp 4,900,000.00	Rp 156,800,000,000.00
mekanikal & equipment	32,000	Rp 2,100,000.00	Rp 67,200,000,000.00
manajemen proyek & jasa arsitek	10%	Rp 224,000,000,000.00	Rp 22,400,000,000.00
total			Rp 260,240,000,000.00
PENGEMBALIAN (G=F/E)			1,125



Tabel 25. Perhitungan balik modal

Dari perhitungan yang dilakukan fungsi komersial Stasiun Lempuyangan dengan luas 6.600 meter persegi dapat menghasilkan sekitar 2,8 miliar. Dari penghasilan yang dihasilkan dari fungsi komersial Stasiun Lempuyangan dapat balik modal selama 1 tahun.

6.2 Evaluasi Hasil Uji Desain

Untuk mengetahui apakah desain sudah memenuhi kriteria *compatible contrast* terdapat 6 kriteria yang harus di penuhi. Dilakukan kembali pengujian kriteria bangunan apakah sudah sesuai mendapatkan 6 poin dari kriteria yang sudah ditetapkan.

Elemen-elemen Visual Compatible-Contrast	Terwujudnya dalam bentuk / elemen arsitektural	Kriteria Perancangan Compatible-Contrast	Kesesuaian
<ul style="list-style-type: none"> • Elemen Fasad • Proporsi bukaan 		<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan elemen dan bentuk fasad yang berbeda 	<p style="text-align: center;">✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bahan bangunan 		<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan bahan bangunan yang berbeda dengan bangunan sekitar namun motif fasad sama dengan menyederhanakannya 	<p style="text-align: center;">✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> • warna 		<ul style="list-style-type: none"> • Warna yang kontras 	<p style="text-align: center;">✓</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Massa bangunan 		<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian bangunan tidak lebih tinggi 	<p style="text-align: center;">✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> d. Tinggi bangunan 		<ul style="list-style-type: none"> • Menyesuaikan bangunan eksisting di sekitarnya 	
<ul style="list-style-type: none"> f. Bentuk massa 		<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan bentuk figure ground yang mirip dengan bangunan sekitar 	<p style="text-align: center;">✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> e. Garis sempadan bangunan 			

Tabel 26. Hasil evaluasi uji desain

6 kriteria dari *infill compatible-contrast* sudah terpenuhi. Maka dari itu *infill* yang dilakukan pada pengembangan Stasiun Lempuyangan dapat dikatakan sesuai.

6.3 Kesimpulan Hasil Evaluasi Desain

Kesimpulan dari pengembangan rancangan Stasiun Lempuyangan Yogyakarta dengan *infill development* adalah dari pengembangan yang dilakukan stasiun dapat diperluas dan mencakup berbagai fungsi serta memaksimalkan stasiun sebagai *nodes* dimana semua kegiatan saling terhubung satu dengan yang lain. Dengan *infill* permasalahan yang terjadi di internal Stasiun Lempuyangan salah satunya kapasitas parkir dan kemacetan dapat diatasi. Selain masalah internal stasiun nilai properti Stasiun Lempuyangan lebih meningkat sehingga dapat menghidupi sendiri.

Dari pengembangan rancangan yang telah dilakukan pada bangunan cagar budaya Stasiun Lempuyangan dapat dikembangkan selama masih berpegangan pada prinsip-prinsip pelestarian dan peraturan pemerintah yang berlaku. Hal-hal yang menjadi permasalahan yang dihadapi Stasiun Lempuyangan dapat diatasi dengan konsep *infill development*. Dengan *infill* dapat dibangun fasilitas-fasilitas yang berkaitan dengan fungsi *mixed-use*. Kedepannya stasiun tidak hanya memiliki fungsi *mixed-use* dengan komersial saja tetapi bisa digabungkan dengan fungsi *residential* sehingga terciptanya *transit oriented development* dengan itu peran stasiun sebagai *nodes* pada kota lebih maksimal. Tentunya pendekatan dengan *infill* harus kompatibel dengan lingkungan yaitu dari awal Stasiun Lempuyangan tetap dijadikan rujukan pengembangan.