

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Latar Belakang Proyek

1.1.1.1. Integrasi Antar Moda Transportasi

Sejak tahun 1997, Stasiun Lempuyangan telah menjadi salah satu pilihan masyarakat untuk menggunakan jasa kereta api, salah satunya adalah kereta Prambanan Ekspres (Prameks). Kereta Api Prameks merupakan salah satu moda transportasi andalan bagi masyarakat Solo dan Yogyakarta ataupun daerah yang terdapat Stasiun pemberhentian kereta api ini. Hal ini dapat dilihat dari tabel data penumpang Prameks dari tahun 2014-2016.

No	Tahun	Jumlah/tahun	Rata-rata/hari
1	2014	1.666.697	4.566
2	2015	1.697.571	4.650
3	2016	2.750.372	7.535

Tabel 1. 1 Data Jumlah Pengguna Prameks dari Tahun 2014-2016

Sumber: (Wulansari, 2018)

(Wulansari, 2018) mengatakan bahwa dari 72% pengguna jasa Prameks dari Solo turun di Stasiun Lempuyangan, hanya 2% yang menggunakan jasa Bus Trans Jogja. Alasannya adalah karena akses pemberhentian bus yang tidak terintegrasi dengan stasiun, sehingga tidak terjangkau oleh masyarakat.



Gambar 1. 1 Kondisi Shelter di Lempuyangan yang Kurang Terjangkau

Sumber: Dokumen Pribadi

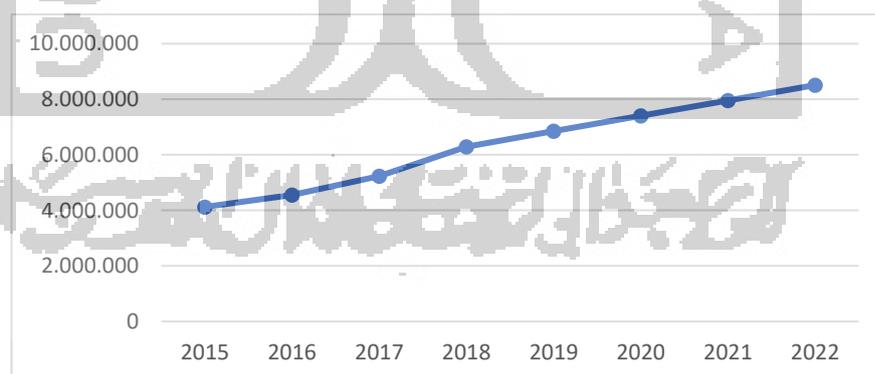
Sedikitnya minat untuk menggunakan jasa Trans Jogja membuat jumlah penumpang Trans Jogja semakin menurun. Kepala UPT Trans Jogja, Sumariyoto mengatakan menurunnya jumlah penumpang dapat dilihat dari pendapatan Trans Jogja yang juga semakin menurun. Pada tahun 2016 pendapatan Trans Jogja mencapai Rp. 21 miliar, sedangkan pada tahun 2017 menurun menjadi Rp. 17 miliar saja.. (Dnh, 2017)

Oleh karena itu, adanya integrasi antar moda transportasi seperti kereta api dengan bus akan mendorong masyarakat baik yang ingin pergi ataupun yang datang ke Yogyakarta untuk menggunakan transportasi umum, khususnya bus Trans Jogja.

1.1.1.2. Kebutuhan Fasilitas Akomodasi Wisata di Kota Yogyakarta

Yogyakarta merupakan destinasi wisata dunia terpopuler kedua di Indonesia setelah Bali, yang membuat sektor pariwisata pada daerah ini terus berkembang. Perkembangan pariwisata di Yogyakarta setiap tahun semakin meningkat. Menurut Data Statistik Kepariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2017, jumlah wisatawan nusantara maupun mancanegara yang menggunakan akomodasi di Yogyakarta meningkat menjadi 5.229.298 dibandingkan dengan tahun lalu yaitu sebesar 4.549.574.

Jika dilakukan dengan metode analisis *Trends*, peningkatan jumlah wisatawan diproyeksi akan terus meningkat hingga 8.508.784 wisatawan pada tahun 2022.



Gambar 1. 2 Prediksi Peningkatan Jumlah Wisatawan Yogyakarta Tahun 2015-2022

Sumber: (Dinas Pariwisata DIY, 2018) diolah

Jika diketahui rata-rata wisatawan nusantara maupun mancanegara tinggal di Yogyakarta adalah selama 2,1 hari. Total jumlah kamar di Yogyakarta tahun 2017 adalah sebanyak 19.600 kamar. Dan tingkat penghunian kamar (TPK) di Yogyakarta tahun 2017 sebanyak 55% (Dinas Pariwisata DIY, 2018). Maka perhitungannya sebagai berikut:

Total wisatawan per hari = $8.508.784/365$ hari = 23.312 wisatawan/hari

Okupansi kamar per hari = $19.600 \times 55\%$ = 10.932 kamar/hari

Jumlah *beds* = 10.932×2 (asumsikan satu kamar memiliki 2 *beds*) = 21.864 *beds*

Jadi, daya tampung akomodasi per harinya adalah = $23.312 - 21.864 = 1.448$.

Dari data jumlah wisatawan, lama tinggal wisatawan, jumlah kamar dan tingkat penghunian kamar (TPK), jika diproyeksikan ke tahun 2022, akan ada 1.448 wisatawan yang belum terakomodir. Oleh karena itu, pembangunan hotel dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan akomodasi wisata, dan juga untuk mengantisipasi semakin meningkatnya jumlah wisatawan yang datang ke Yogyakarta. Apalagi untuk wilayah Yogyakarta yang notabene adalah kota pariwisata.

1.1.1.3. Kebutuhan Pusat Ekonomi dan Komersial Kota Yogyakarta

Perekonomian di Yogyakarta berkembang semakin pesat tiap tahunnya, yang menyebabkan kebutuhan masyarakat Yogyakarta terutama kalangan urban semakin meningkat. Pertumbuhan ekonomi juga didukung dengan berkembangnya infrastruktur-infrastruktur baru seperti pembangunan bandara YIA, yang akan semakin menarik wisatawan nasional maupun internasional. Data Biro Pusat Statistik per kuartal III 2014 menunjukkan sebanyak 327.856 turis lokal dan mancanegara telah berkunjung ke Yogyakarta. Dan jumlah tersebut akan semakin meningkat setiap tahunnya. Selain itu, Yogyakarta juga masih memiliki predikat sebagai 'Kota Pendidikan', dimana banyak mahasiswa dari seluruh Indonesia yang menuntut ilmu di Yogyakarta. Jumlah mahasiswa dari luar daerah mencapai 200.000-300.000 orang per tahun.

Menurut (Lestari, 2016) yang mengutip dari *kompas.com*, berkembangnya infrastruktur baru, kenaikan jumlah wisatawan dan mahasiswa dari luar daerah, serta kebutuhan kalangan urban kota Yogyakarta yang meningkat menyebabkan permintaan (*demand*) ekonomi semakin tinggi. Seiring meningkatnya Indeks Tendensi Konsumen (ITK) per Kuartal III, Yogyakarta

yang mencapai 115,89. Permintaan masyarakat akan pembangunan pusat komersial semakin meningkat. Alasannya antara lain adalah yang pertama, bahwa Yogyakarta menjadi destinasi wisata dunia terpopuler kedua di Indonesia setelah Bali. Kedua, banyak mahasiswa baru yang berasal dari luar kota, yang juga merupakan pangsa pasar bagi peritel. Ketiga, kebutuhan kalangan urban Yogyakarta, yang sekarang ialah mereka yang ingin diakui, melihat, dan dilihat, di mana kebutuhan tersebut salah satunya dapat terpenuhi oleh pusat perbelanjaan yang mengakomodasi kebutuhan mereka.

1.1.1.4. Isu Keterbatasan Lahan

Semenjak stasiun dibuka untuk umum, banyak aktivitas ikutan yang tumbuh disekitar kawasan. Berbagai bangunan-bangunan komersial seperti rumah makan/restoran dan hotel. Sehingga menyebabkan semakin berkurangnya ketersediaan lahan. Jumlah alih fungsi lahan yang terjadi di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sudah mencapai 200 hektar lahan setiap tahunnya. Hal ini disebabkan karena semakin pesatnya industri pariwisata, perdagangan, dan jasa.

Berdasarkan data Badan Lingkungan Hidup Kota Yogyakarta tahun 2010 yang dimuat dalam jurnal *Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta) karya* (Prihatin, 2015), RTH publik yang dibangun pemerintah masih kurang dari 20 persen atau hanya 17,17 persen (557,90 hektare) dari luas wilayah Kota Yogyakarta. Permintaan akan pemanfaatan lahan kota yang terus tumbuh dan bersifat akseleratif untuk pembangunan berbagai fasilitas perkotaan, termasuk kemajuan teknologi, industri dan transportasi, selain sering mengubah konfigurasi alami lahan/bentang alam perkotaan juga menyita lahan-lahan tersebut dan berbagai bentukan ruang terbuka lainnya. Pembangunan mal, hotel dan beragam fasilitas lainnya hampir tidak satupun yang memenuhi ketentuan untuk berpihak kepada menjaga lingkungan.

Pembangunan *Mixed-use Building* dapat menjawab permasalahan keterbatasan lahan pada wilayah perkotaan, khususnya pada kota Yogyakarta. Penggabungan beberapa fungsi bangunan menjadi satu bagian yang terintegrasi yang mempermudah akses dan sirkulasi pengunjung dan masyarakat, dapat memanfaatkan lahan perkotaan dengan sebaik-baiknya.

1.1.2. Latar Belakang Tema Perancangan

Kontekstual adalah situasi yang tidak memungkinkan sebuah obyek ada di suatu tempat tanpa mengindahkan obyek-obyek yang sudah ada di tempat itu terlebih dahulu. Perancangan kontekstual dengan demikian memusatkan perhatian terutama pada karakteristik obyek-obyek yang sudah ada itu ketimbang pada obyek yang akan dibuat. Ide kontekstualisme muncul pada tahun 1960an setelah kegagalan arsitektur modern dalam mempertahankan kontinuitas dan formalitas kota tradisional sehingga menumbuhkan kesadaran bahwa arsitektur bukanlah peristiwa artistik eksklusif (individual) ataupun industrial (universal). Arsitektur di dalam suatu kota harus memiliki dimensi waktu dalam konteks keseluruhan kota.

Predikat Yogyakarta sebagai kota budaya dan kota pariwisata, membuat Yogyakarta berkembang dengan sangat pesat. Meningkatnya jumlah wisatawan dan pendatang membuat kota ini terkena dampak modernisasi dan globalisasi yang besar, yang juga berdampak pada arsitektur perkotaan di kota Yogyakarta.

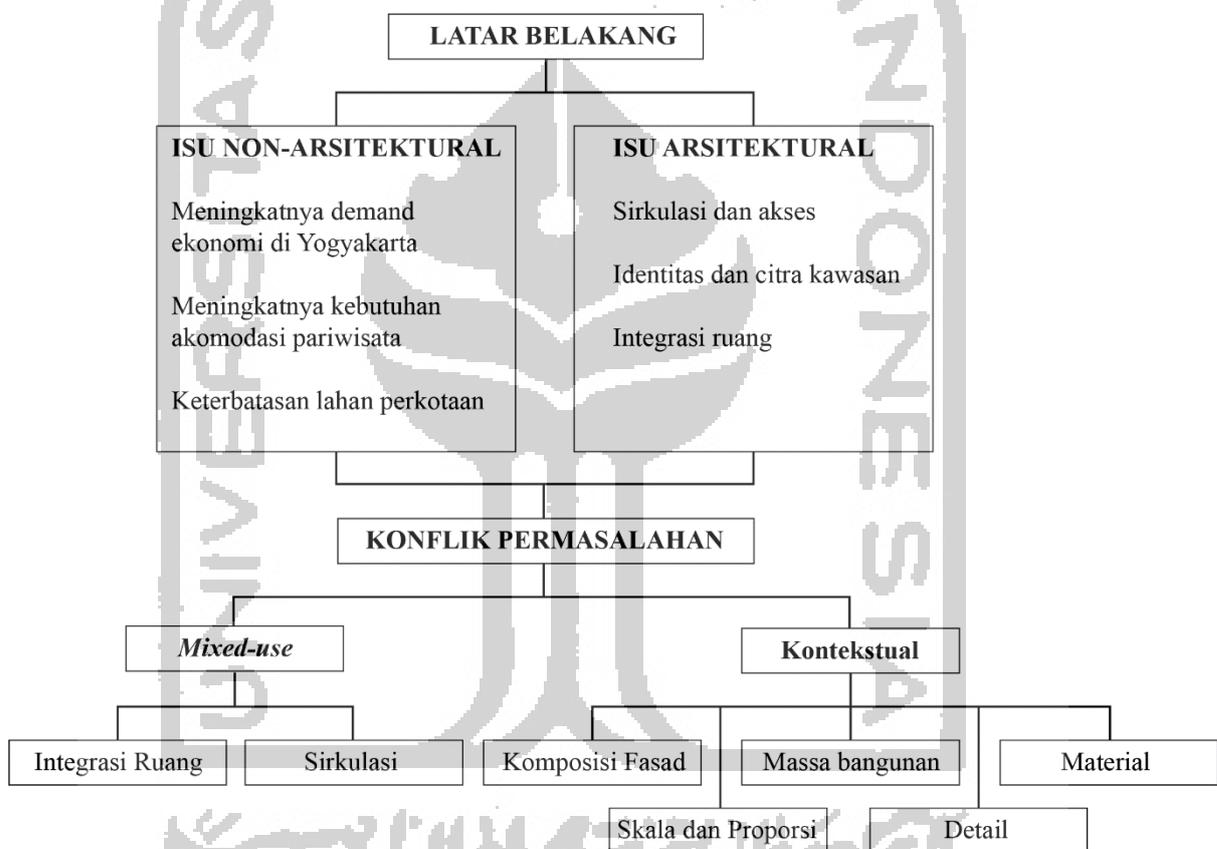
Menurut Depari (2013), dalam buku *Konservasi Arsitektur Kota Yogyakarta* (Laboratorium Perencanaan dan Perancangan Lingkungan dan Kawasan Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2013), tidak dapat dipungkiri bahwa pada masa kini, faktor ekonomi dianggap sebagai satu-satunya tolok ukur untuk menilai kemajuan suatu kota. Berbagai infrastruktur dibangun untuk melayani kepentingan ekonomi kota tanpa mempertimbangkan dampak multidimensional yang mungkin terjadi. Permasalahan yang lahir sebagai dampak dari perubahan kota yang tidak terkendali antara lain degradasi kualitas lingkungan perkotaan, kesenjangan sosial-ekonomi warga yang semakin lebar serta ancaman terhadap citra atau identitas kota di tengah-tengah realitas budaya yang semakin pluralistik. Ambisi kota masa kini yang mengejar pertumbuhan ekonomi semata pada akhirnya hanya akan menciptakan suatu tatanan hidup perkotaan yang justru paradoks dari tujuan ideal kota yang selama ini dicita-citakan.

Peran konteks dalam arsitektur menjadi sangat penting untuk mempertahankan identitas sebuah kota atau Kawasan. Dalam buku *Konservasi Arsitektur Kota Yogyakarta* (Laboratorium Perencanaan dan Perancangan Lingkungan dan Kawasan Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2013), Schultz (1980) mengatakan, peran arsitektur adalah sebagai media untuk memvisualisasikan jiwa sebuah tempat. Tujuan dari arsitektur adalah untuk menciptakan tempat penuh makna yang memungkinkan manusia untuk dapat mengidentifikasi orientasi

dirinya terhadap lingkungan sekitar. Setiap kota perlu memelihara identitas atau cirinya sehingga dapat dibedakan dengan tempat lain.

Konflik yang dihadapi dalam rancangan ini adalah, bagaimana merancang sebuah bangunan (*Mixed-use Building*), yang menuntut kebutuhan ekonomi, pariwisata, dan juga integrasi tanpa menghilangkan identitas dan citra kota/kawasan. Oleh karena itu, peran konteks dalam arsitektur sangat penting untuk menunjukkan identitas sebuah kawasan.

1.2. PETA PERMASALAHAN



Gambar 1. 3 Diagram Peta Permasalahan

Sumber: Dokumen Pribadi

1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN

1.3.1. Rumusan Permasalahan Umum

Bagaimana merancang *Mixed use Building* yang menggabungkan fungsi *budget hotel*, pusat perbelanjaan, dan *Mobility Hub* dengan pendekatan Kontekstual?

1.3.2. Rumusan Permasalahan Khusus

1. Bagaimana merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan komposisi fasad?
2. Bagaimana merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan detail, ornamen, dan relief?
3. Bagaimana merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan material dan warna?
4. Bagaimana merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan skala dan proporsi?
5. Bagaimana merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan massa bangunan?

1.4. TUJUAN

Tujuan dari proyek ini adalah untuk merancang *Mixed use Building* yang menggabungkan fungsi *budget hotel*, pusat perbelanjaan, dan *mobility hub* dengan pendekatan Kontekstual.

1.5. SASARAN

1. Merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan komposisi fasad.
2. Merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan detail, ornamen, dan relief.
3. Merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan material dan warna.
4. Merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan skala dan proporsi.
5. Merancang *mixed-use building* dengan pendekatan kontekstual berdasarkan massa bangunan.

1.6. BATASAN PERANCANGAN

Permasalahan yang ditelusuri ditemukan dari kajian teori Kontekstual yang diantaranya ditemukan 5 poin strategi desain kontekstual, yaitu komposisi fasad, detail, material, skala dan

proporsi, serta massa bangunan. Selain itu, untuk konteks wilayah yang akan diambil adalah Kawasan Stasiun Lempuyangan dan sekitarnya.

1.7. METODE PERANCANGAN

1.7.1. Metode Perancangan

1. Pencarian Isu. Tahap ini adalah sebuah pencarian isu yang berkaitan dengan isu keterbatasan lahan, isu ekonomi, isu pariwisata, isu sirkulasi, isu identitas kawasan, dan isu integrasi ruang.
2. Pendalaman Isu. Tahap ini adalah memperdalam isu yang berkaitan dengan isu keterbatasan lahan, isu ekonomi, isu pariwisata, isu sirkulasi, isu identitas kawasan, dan isu integrasi ruang.
3. Pengkajian Teori Tahap ini mengkaji tentang tema perancangan, yaitu Kontekstual, khususnya pada variabel yang didapat, yaitu komposisi fasad, detail, material, skala dan proporsi, serta massa bangunan.
4. Pengumpulan data, tahap ini mengumpulkan data-data seperti peraturan pemerintah, foto konteks kawasan sekitar, dan karakteristik kawasan. Pengumpulan data dapat dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, studi literatur dan juga observasi lapangan.
5. Analisa. Pada tahap ini menganalisa data-data yang sudah didapatkan, seperti analisa batas-batas site, peraturan bangunan, preseden bangunan sekitar, lalu lintas, tapak, iklim, *view*, dan analisa tematik. Sehingga menemukan sebuah konsep desain yang nantinya akan diuji.
6. Pengujian Desain. Tahap pengujian desain dilakukan dengan membuktikan indikator-indikator yang telah ditentukan pada desain dengan cara membandingkan kesesuaian dari variabel-variabel yang sudah ada dengan bangunan dan lingkungan sekitar.

1.7.2. Variabel dan Indikator

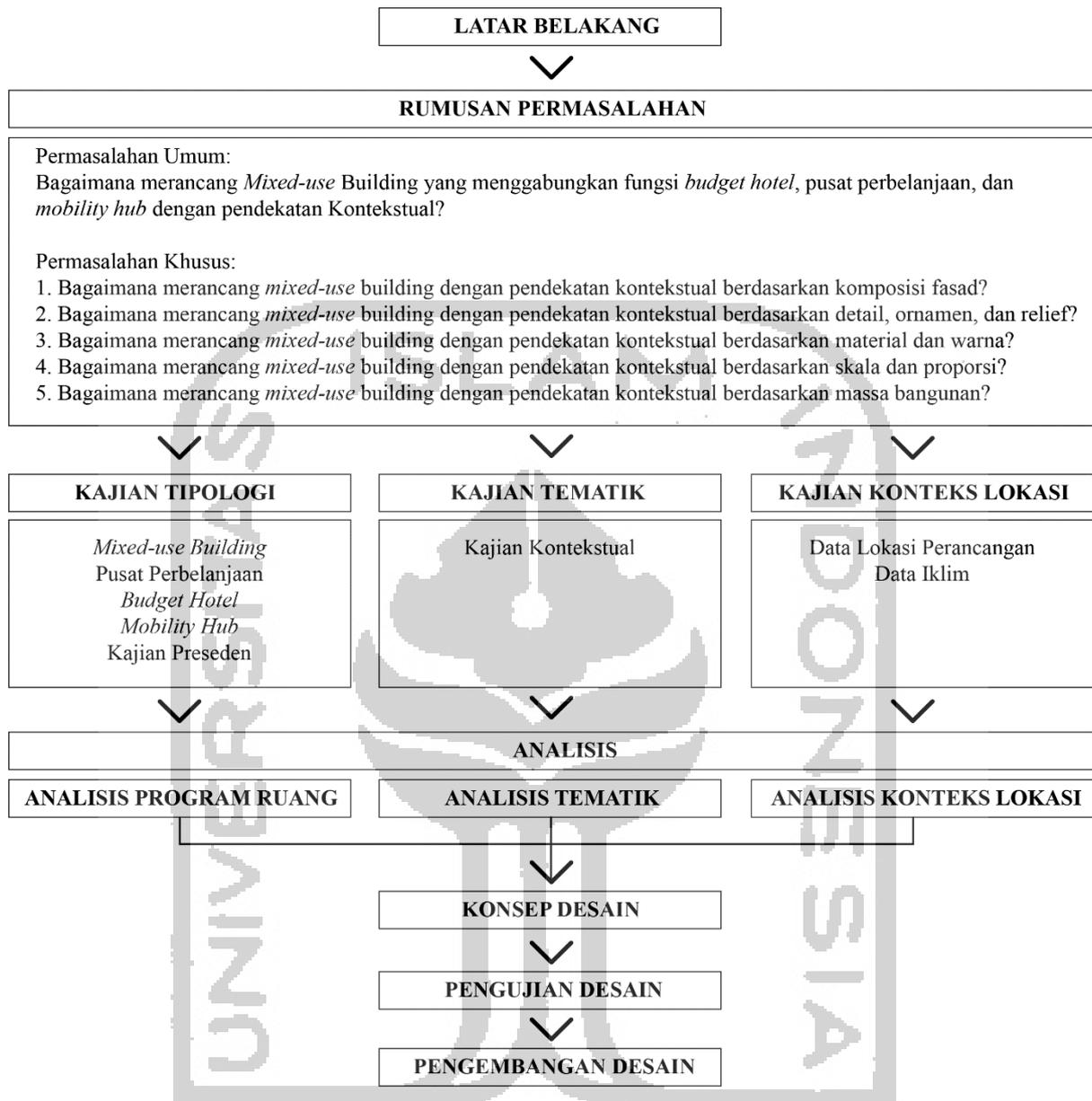
Variabel dan indikator didapatkan dari kajian tema perancangan, yaitu kontekstual. Dari kajian tersebut terdapat strategi-strategi perancangan kontekstual, yaitu komposisi fasad, detail, material, skala dan proporsi, serta massa bangunan. Variabel yang didapat adalah sebagai berikut:

No.	Variabel	Indikator	Cara Pengujian	Referensi
1	Komposisi fasad	Menyesuaikan fasad bangunan dengan bangunan yang ada di disekitar	menampilkan visual 3D dan membandingkan dengan bangunan yang ada di kawasan sekitar	(Çizgen, 2012)
2	Detail, ornamen, dan relief	Menggunakan terkstur, ornamen, dan detail yang sesuai dengan identitas bangunan dan kawasan sekitar	menampilkan visual 3D dan membandingkan dengan bangunan yang ada di kawasan sekitar	(Çizgen, 2012)
3	Material dan warna	Penggunaan material yang sesuai dengan dengan bangunan sekitar Penggunaan warna yang disesuaikan dengan bangunan sekitar	menampilkan visual 3D dan membandingkan dengan bangunan yang ada di kawasan sekitar	(Çizgen, 2012)
4	Skala dan proporsi	Dimensi, skala, proporsi, yang disesuaikan dengan bangunan sekitar	menampilkan visual 3D dan membandingkan dengan bangunan yang ada di kawasan sekitar	(Çizgen, 2012)
5	Massa bangunan	Perletakkan, <i>layout</i> , prinsip-prinsip dan transformasi gubahan massa bangunan yang merespon konteks lingkungan sekitar site	menampilkan visual 3D dan membandingkan dengan bangunan yang ada di kawasan sekitar	(Çizgen, 2012)

Tabel 1. 2 Tabel Variabel dan Indikator

Sumber: Pribadi

1.8. KERANGKA BERPIKIR



Gambar 1. 4 Diagram Kerangka Bepikir

Sumber: Dokumen Pribadi

1.9. KEASLIAN PERANCANGAN

Nama Tugas Akhir	Perancangan <i>Mixed-use</i> Pasar Lempuyangan dan Rusunawa di Yogyakarta Dengan Penekanan Pada Tepat Guna Lahan dan Efisiensi Serta Konservasi Energi
Nama Mahasiswa/NIM	Yoga Gayuh Mukti/12512138
Penekanan	Penekanan Tepat Guna Lahan dan Efisiensi serta Konservasi Energi.
Permasalahan	Bagaimana merancang bangunan <i>mixed-use</i> Pasar Lempuyangan yang terintegrasi dengan Rusunawa?
Persamaan	Persamaannya terletak pada perancangan bangunan <i>mixed-use</i> dan juga lokasi kawasan yang berada di Lempuyangan.
Perbedaan	Perbedaannya adalah dari penekanan Tepat Guna Lahan dan Efisiensi serta Konservasi Energi, yang menggabungkan pasar Lempuyangan dengan rusunawa. Sedangkan penulis menggunakan pendekatan Kontekstualisme, yang menggabungkan pusat perbelanjaan, hotel, dan <i>transit hub</i> .

Nama Tugas Akhir	Revitalisasi Stasiun Besar Yogyakarta Dengan Pendekatan Kontekstualisme
Nama Mahasiswa/NIM	Saktian Randhy Saputra/0211052
Penekanan	Pendekatan Kontekstualisme
Permasalahan	Pendekatan Arsitektur Kontekstual Sebagai Solusi Pengembangan Bangunan Cagar Budaya
Persamaan	Persamaannya terletak pada pendekatan perancangan, yaitu pendekatan kontekstualisme
Perbedaan	Perbedaannya adalah dari Revitalisasi stasiun Besar Yogyakarta, dimana penulis merancang bangunan multiguna (<i>mixed-use</i>)

Nama Tugas Akhir	City Hotel di Kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta
Nama Mahasiswa/NIM	Gembong Kurniadi
Penekanan	Pendekatan Kontekstualisme

Permasalahan	Stasiun Tugu merupakan kawasan yang sangat potensial untuk dikembangkan menjadi area pembangunan hotel sebagai salah satu fasilitas penunjang pariwisata.
Persamaan	Persamaannya terletak pada pendekatan perancangan, yaitu pendekatan kontekstualisme
Perbedaan	Perbedaannya adalah dari rancangan bangunannya, dimana pada makalah ini hanya merancang hotel, sedangkan penulis merancang hotel yang termasuk kedalam satu bangunan multiguna (<i>mixed-use</i>)

