

BAB I
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

1.1 Potensi Babarsari

Kota Babarsari merupakan bagian kecamatan kota dari kabupaten Sleman, Yogyakarta, yang memiliki perkembangan ekonomi yang cukup signifikan sebagai sumber pendapatan anggaran daerah. Hal ini ditandai dengan meningkatnya pembangunan perdagangan ritel di daerah ruas jalan utama kota tersebut. Jumlah penduduk kumulatif tersebut berkisar 700 ribu jiwa^{*1}. Dengan perkembangan penduduk yang selalu bertambah karena mulai banyaknya pendatang terutama mahasiswa yang datang dengan keperluan belajar. Maka Kota Babarsari perlu mempersiapkan diri dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat, baik lokal maupun pendatang tadi.

Letak kota yang sangat strategis karena berada di koridor jalur lintas masuk dari Solo - Yogyakarta dan dilalui oleh berbagai bus antar kabupaten.

Kota ini merupakan kota yang mulai terkenal dengan sentral pendidikan dengan dikelilingi oleh sejumlah universitas-universitas swasta sebut saja, Atmajaya, STIE YKPN, UPN Veteran, dll. Dan perdagangan ritel yang mulai menjamur dan tumbuh besar dengan menggunakan aktivitas ruang terbuka public dan menjadi sentral perbelanjaan yang ramai.

Dari pengamatan aktivitas diprotokol jalan Babarsari setiap harinya ada tiga rutinitas yang menonjol yaitu, rutinitas pagi adalah aktifitas berkerja dan pendidikan seperti berangkat sekolah, kuliah hingga berkerja. Sementara itu aktifitas siang adalah aktivitas yang mendukung perbelanjaan kebutuhan sehari-hari seperti kebutuhan sandang, pangan, contoh tempat untuk makan siang, aktifitas pulang sekolah/kuliah, perdagangan retail-retail. Sedang aktifitas malam adalah aktivitas perdagangan konsumtif dan

*1 "BPS Sleman, 2006"



rekreatif dimana meneruskan aktivitas perdagangan siang hingga menyambut aktifitas pagi. Pada aktifitas malam ini sering sekali digunakan sebagai tempat rekreatif seperti pertunjukan band, cafe-cafe, tempat nongkrong anak-anak muda disekitar protokol jalan babarsari. Dari ketiga aktifitas dijalan Babarsari tersebut mengakibatkan sisi ruas jalan tersebut ramai, macet dan menjadi sumpek.

Dari isu inilah maka dirasakan pentingnya membuat suatu ruang terbuka alternatif baru yang fleksibel sehingga dapat memperkuat posisi Kota Babarsari sebagai pusat aktivitas kota di bidang sosial serta ekonomi. Daya tarik sebagai ruang terbuka alternatif nantinya diharapkan mampu mewadahi aktivitas yang sudah ada dan membuat arus pendatang ke kota tersebut terus meningkat, sehingga berpengaruh terhadap pertumbuhan aktifitas masyarakat dibidang perdagangan. Selain itu dimungkinkan juga ruang terbuka alternatif tersebut menjadi sebuah *landmark* baru kota Yogyakarta.

1.2 Tinjauan Wilayah Babarsari Saat Ini.

Aspek ekonomi dan Perdagangan merupakan aspek yang memegang peranan penting dalam pertumbuhan suatu kota. Skala pelayanan dan pusat perdagangan merupakan salah satu tolak ukur perkembangan dan besar suatu kota. Tingkat ekonomi didaerah Babarsari saat ini adalah ekonomi dari tiga kalangan yaitu tingkat ekonomi bawah, menengah dan tingkat ekonomi atas. Mereka justru berusaha mencari suasana lain yang ingin didapatkan dengan jenuhnya fasilitas perbelanjaan yang sifatnya monoton hanya untuk golongan atas saja. Meninjau keberadaan pusat perbelanjaan yang ada sekarang menjadi kurang *relevan* dan tidak *representative*. Hal ini disebabkan masyarakat dari tingkat ekonomi menengah ke atas sebagian besar memilih untuk memenuhi kebutuhan mereka ke pusat perbelanjaan dengan jenis besar seperti *mall*, *trade centre*, dll. Sementara rata – rata pengunjung yang datang pun adalah masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah. Sehingga perbedaan sosial pun muncul dengan sendirinya. Selain



itu juga muncul permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan oleh *mall*, dan *trade centre* seperti tingkat kemacetan yang ditimbulkan disekitar mall, ruang terbuka yang semakin tidak diperhatikan, masalah AMDAL dan lain-lain. Sehingga masyarakat sampai pada titik jenuh dengan makin banyaknya perbelanjaan yang sifatnya cenderung pada ruang tertutup tadi*².

Selain itu, pusat perbelanjaan bukan hanya tempat untuk memenuhi kebutuhan primer saja namun juga untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier*³.

Pertumbuhan *Café*, ruko, butik, *distro*, dan lain sebagainya di daerah Babarsari, memunculkan bentuk ruang tertutup yang secara tidak langsung saling terhubung secara natural hingga menjadi satu bagian ruang terbuka yang sifatnya publik, walaupun dalam tata ruang yang tidak teratur. Belum lagi lokasi Babarsari yang memiliki lahan area yang mulai sempit dengan maraknya perdagangan konsumtif di malam hari. Pedagang kaki lima contohnya, mereka membuka dagangan konsumtifnya dengan menggunakan areal trotoar jalan Babarsari yang akhirnya menimbulkan banyak sekali problema seperti macet, view yang sumpek, kotor dan lain-lain. Selain itu besar sewa persil hingga kejelasan kepemilikan antar ritel, harga sewa ritel menjadi alasan pedagang untuk memiliki tempat yang pasti dan layak untuk menjual barang dagangan yang ditawarkannya, selain memudahkan penjual juga memudahkan pembeli dalam mencari apa yang dibutuhkannya.

Hal lain yang melatar belakangi perlunya *city walk* di Babarsari adalah belum tersedianya area berdagang tetap bagi para pedagang yang memiliki modal menengah ke bawah. Sementara ini pedagang menengah keatas dapat menyewa di ruko-ruko, namun dengan harga sewa yang tinggi dan kurang fleksible dengan luas lahan yang kecil dan saling berhadapan. Sedang pedagang menengah ke bawah sebagian besar berdagang

*² "Citywalk - artikel IAI; Aditya W. Fitrianto"

*³ "Tesis Don Sadewo, hal 2 Ungkapan fisik untuk fasilitas rekreasi di pusat perbelanjaan"

ditrotoar-trotoar sisi jalan, sebagian lagi menyewa milik orang lain atau pemerintah daerah. Sarana seperti ini tentu kurang efisien dan fleksibel bagi para konsumen, sebab untuk mencari berbagai barang atau kebutuhan mereka harus berpindah dari satu toko ke toko yang lain yang terkadang jaraknya cukup jauh hingga harus ditempuh dengan kendaraan. Belum lagi masalah parkir kendaraan yang tidak ada dan mencukupi membuat area protokol jalan babarsari menjadi ramai dan macet oleh parkir kendaraan disembarang tempat.

Oleh sebab itu dibutuhkan suatu pusat perbelanjaan baru yang nantinya mampu menampung aktifas perdagangan yang sudah, dalam satu ruang terbuka. Sehingga pada akhirnya mampu memfasilitasi kebutuhan masyarakat menjadi efisien dan fleksibel tidak hanya dari Kota Babarsari saja tapi cakupan regional.

Hal inilah yang kemudian menjadi pilihan bagi para konsumen disaat maraknya mall dan tradecentre. Sementara itu seiring dengan kemajuan zaman dan tuntutan atas pola kehidupan masyarakat sekitar yang fleksibel, dimana pusat perbelanjaan bukan lagi sekedar berbelanja saja melainkan sebagai tempat rekreatif dan melepas lelah usai menjalankan aktivitas berkerja, kuliah dan lain sebagainya.

City Walk sebenarnya tak lebih dari sebuah ruang terbuka yang dikhususkan sebagai pusat perdagangan dan perbelanjaan. Dimana menata atmosfir kawasan yang sudah ada pada kantong ruang yang baru. Penataan ruang dengan mengelompokkan kegiatan yang memiliki sifat yang berbeda-beda seperti kegiatan belanja, rekreasi, pergerakan, promosi, layanan jasa hingga kegiatan penunjang lainnya seperti parkir, taman dalam satu kawasan yang sifatnya teratur. Pedestrian menjadi salah satu aspek yang dititik beratkan untuk menikmati keterikatan antar ruang, dengan menyuguhkan view dari masing-masing citra bangunan dan vegetasi yang sifatnya natural buatan.

Kecenderungan city walk sebenarnya bukanlah barang baru. Beberapa tempat di mancanegara sudah sering menghadirkan konsep city walk pada sudut ruang kotanya. Lahan kota yang kurang hidup dapat disulap menjadi



kawasan ritel dengan suasana khas. Menariknya lagi, tata letak konsep ciwalk ini hanya menempel di koridor jalan yang sudah legendaris atau sudah ramai dan banyak dikenal. Masing-masing mempunyai segmen pengunjung sedikit berbeda sehingga tidak menyedot pengunjung shopping street yang ada, bahkan saling meramaikan suasana dan dapat lebih membantu mengangkat kualitas ruang kawasan tersebut.

1.2 Permasalahan

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang *city walk* dikawasan Babarsari sebagai ruang terbuka publik yang mampu mewadahi kegiatan masyarakat dibidang perdagangan (ritel) dan sebagai faktor untuk rekreasi.

1.2.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana merancang tata ruang dalam dan tata ruang luar terbuka publik yang fleksibel dan rekreatif sebagai respon tuntutan faktor efisiensi dan kondisi aktivitas perdagangan yang sudah terbentuk didaerah Babarsari sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Memperoleh sebuah rumusan konsep perencanaan dan perancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar pada *city walk* sebagai pusat perbelanjaan dikawasan Babarsari yang sudah berkembang yang nantinya mampu mewadahi kegiatan berbelanja yang fleksibel dan rekreatif sehingga mampu memberikan suasana belanja yang nyaman.

1.3.2 Sasaran

- a. Menghasilkan konsep perancangan tata ruang luar dan tata ruang dalam pada *city walk* yang mampu mewadahi kegiatan dengan pola fleksibel sehingga memungkinkan terjadinya perubahan pada setiap event-event yang akan diadakan diruang tersebut.
- b. Mendapatkan konsep penataan ruang dalam dan ruang luar untuk menciptakan suasana perbelanjaan retail yang fleksibel dan rekreatif.

1.4 Metodologi

1.4.1 Data Faktual

Untuk mempermudah cara memperoleh data dalam melakukan analisa yang akan menjadi landasan pada pembahasan permasalahan dengan langkah:

1. Wawancara, yaitu untuk memberikan keterangan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diangkat.
2. Study Literatur guna memperoleh keterangan yang dibutuhkan mengenai *city walk*, dengan mencari data dari referensi atau literature sebagai bahan perbandingan pada *city walk* yang ada di Indonesia.
3. Study kasus yaitu dengan mengadakan study banding terhadap *city walk* yang sudah ada di Indonesia.

Hasil dari perolehan data tersebut nantinya akan menjadi acuan untuk perencanaan dan perancangan bangunan *city walk* yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, pertunjukan wisata dan rekreasi keluarga..

1.5 Spesifikasi Umum Proyek

- a. Nama : *City Walk* di Babarsari
- b. Lokasi : Kecamatan Depok, Sleman.
- c. Site : Jl. Babarsai
- d. Luasan site : 35.000 m²
- f. Building coverage : 11.818 m²
- g. Ketinggian lantai : 2 – 3 Lantai.
- e.. Batas site
 - Utara : Jl. Babarsari, SLTP 4 Depok, SMA 1 Depok, pemukiman.
 - Barat : Area persawahan
 - Selatan : Pemukiman penduduk, BATAN
 - Timur : Jl. Babarsari, ruko-ruko dan pemukiman

1.6 Skema Perancangan.

LATAR BELAKANG

- Pertumbuhan ekonomi daerah dikota Babarsari
- Babarsari tumbuh sebagai pusat perdagangan retail dan konsumtif yang ramai dan tidak teratur sehingga menimbulkan kemacetan, ruwet dll
- Masyarakat sampai pada titik jenuh dengan perkembangan Mall dan Trade centre
- Kejelasan tempat berdagang, besar sewa ritel, hingga efisiensi site yang dapat menampung area parkir yang luas dan iven-iven rekreatif

PERMASALAHAN UMUM

- Bagaimana merancang citywalk dikawasan babarsari sebagai ruang terbuka publik yang mampu mewedahi kegiatan masyarakat dibidang perdagangan (ritel) dan faktor untuk rekreasi

PERMASALAHAN KHUSUS

- Bagaimana merancang tata ruang dalam dan tata ruang luar terbuka publik yang fleksibel dan rekratif sebagai respon tuntutan faktor efisiensi dan kondisi perdagangan yang sudah terbentuk didaerah Babarsari sehingga menjadi salah satu faktor daya tarik

ANALISIS DAN DESAIN GUIDE LINE

- Data teoritikal yang berkaitan dengan City walk :
 - Pengertian City walk
 - Pengertian pusat perbelanjaan
 - Jenis-jenis pusat perbelanjaan
- Pengertian Fleksibilitas
- Pengertian dan unsur-unsur rekreatif
- Studi Observasi dan Literature
- Konsepsi pengembangan

SKEMATIK PROGRAM

- Analisa pengguna bangunan
- Analisa site atau lokasi
- Analisa bentuk fleksibilitas ruang
- Analisa fleksibilitas waktu
- Penggunaan dan penerapan fleksibilitas ruang fungsi dan waktu pada ruang dalam dan ruang luar pada city walk yang rekreatif
- Gambaran perancangan tentang babarsari

- mencari program ruang dari pelaku kegiatan
- mencari kebutuhan ruang, besaran ruang, standart ruang, persyaratan ruang zoning fungsi, organisasi ruang, dan blok plan

SKEMATIK DESAIN

KONSEP

pra - RANCANGAN

PENGEMBANGAN DESAIN

Gambar 1.1
Skema Kerangka berfikir
Sumber : hasil olahan

