

BAB III  
SKEMATIK PROGRAM

3.1 Program Ruang

Aktifitas atau pengguna bangunan didalam *city walk* di babarsari nantinya adalah :

1. profil pengguna bangunan

Secara spesifikasi pengguna *city walk* adalah :

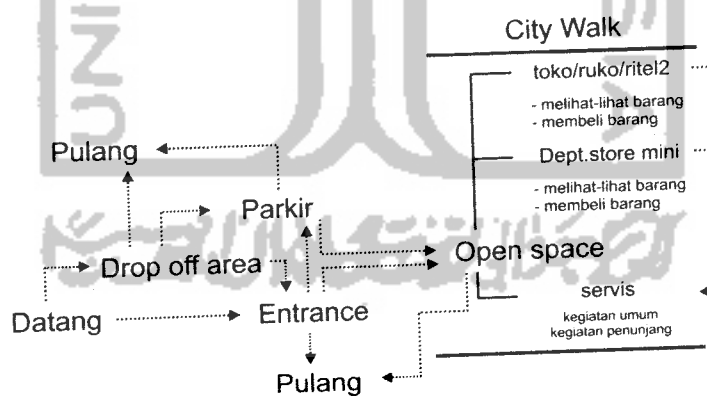
a. Konsumen/pengunjung/pembeli.

Yaitu masyarakat atau obyek pelaku yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Kondisi social konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir, serta menikmati ruang yang rekreatif. Aktifitas pengunjung dimulai dari jam 10.00 – 21.00. Pengunjungnya adalah dari semua kalangan umur dengan sasaran pada anak-anak muda/mahasiswa.

Berdasarkan tujuan kedatangannya dibedakan menjadi tiga tipe :

- Pengunjung yang datang khusus berbelanja

Alur kegiatan :



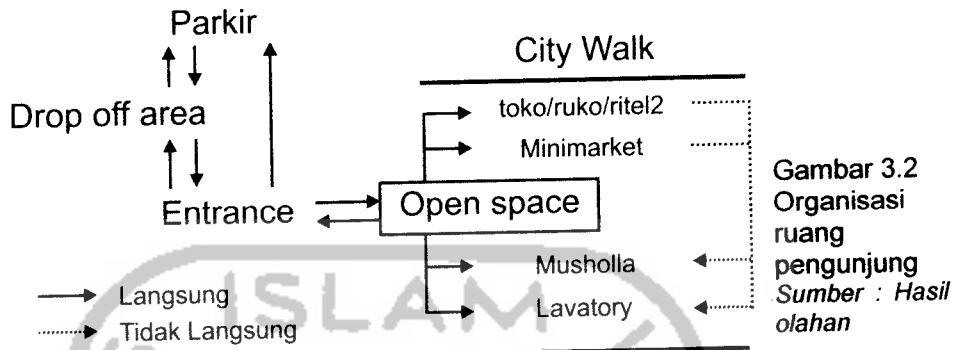
Gambar 3.1  
Alur kegiatan  
pengunjung  
Sumber : Hasil  
olahan

Kebutuhan ruang :

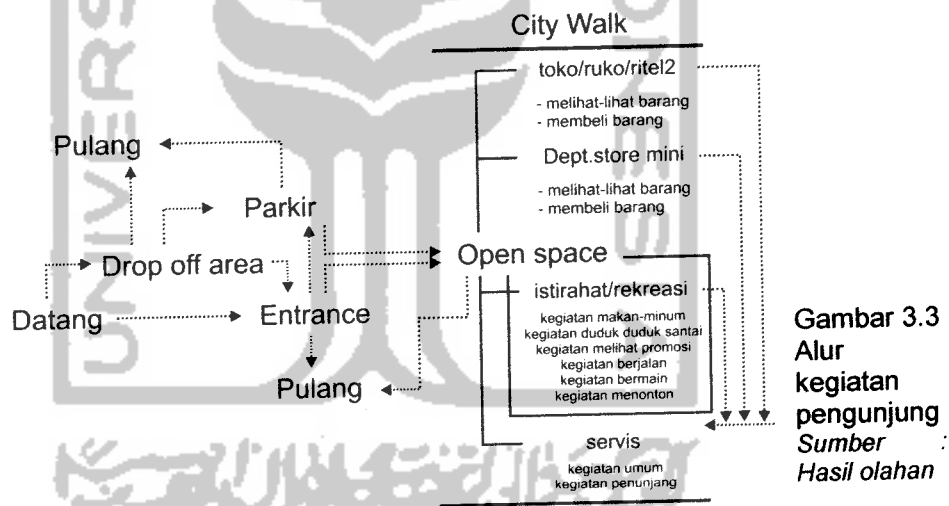
- |                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| - Area drop off | - Toko / ritel-ritel   |
| - Parkir        | - Dep.store/minimarket |
| - Entrance      | - Lavatory             |

- *Open space/hall*
- Sirkulasi
- Musholla

Organisasi ruang :



- Pengunjung yang tujuannya berbelanja sambil berekreasi
- Alur kegiatan :



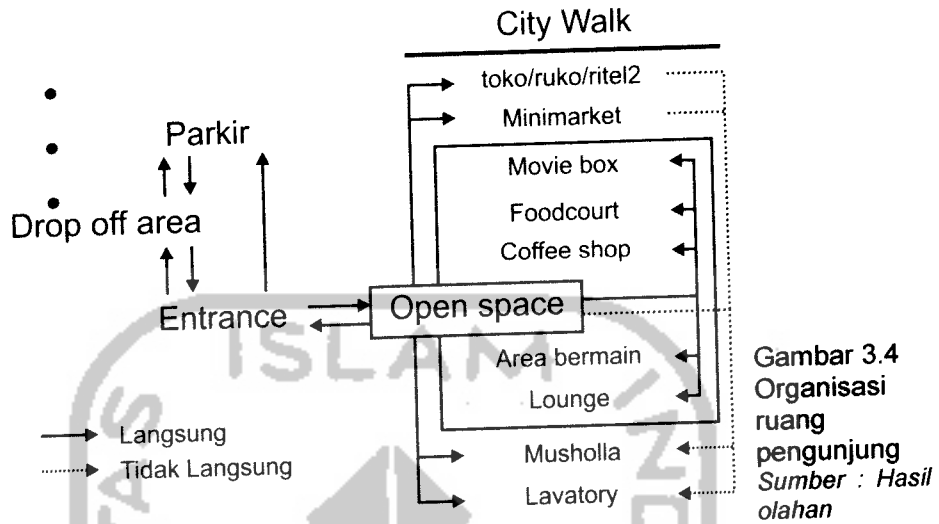
Kebutuhan ruang :

- *Area drop off*
- Parkir
- *Entrance*
- *Open space*
- *Toko / ritel-ritel*
- *Foodcourt*
- *Lounge*
- *Coffee shop*
- Musholla
- Area bermain

## Babarsari City Walk

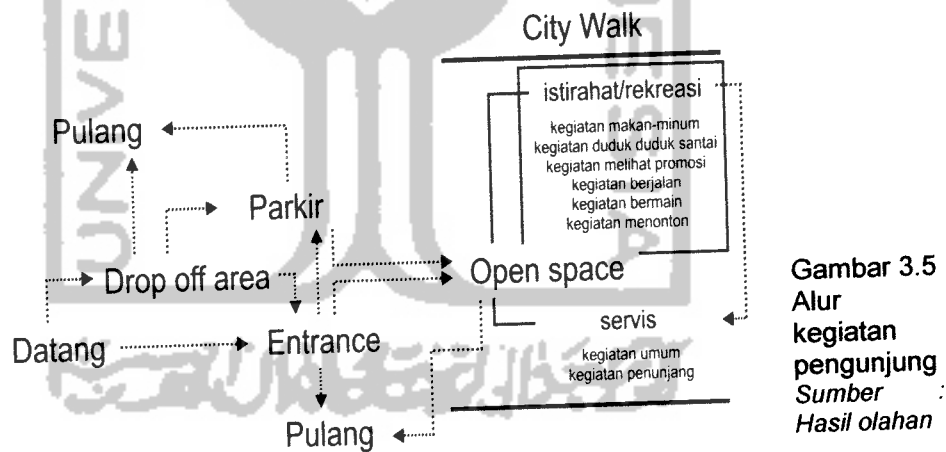
- Dep.store/minimarket
- Movie box
- Lavatory
- Sirkulasi

Organisasi ruang :



Gambar 3.4  
Organisasi ruang pengunjung  
Sumber : Hasil olahan

- Pengunjung yang datang khusus berekreasi/melihat-lihat



Gambar 3.5  
Alur kegiatan pengunjung  
Sumber : Hasil olahan

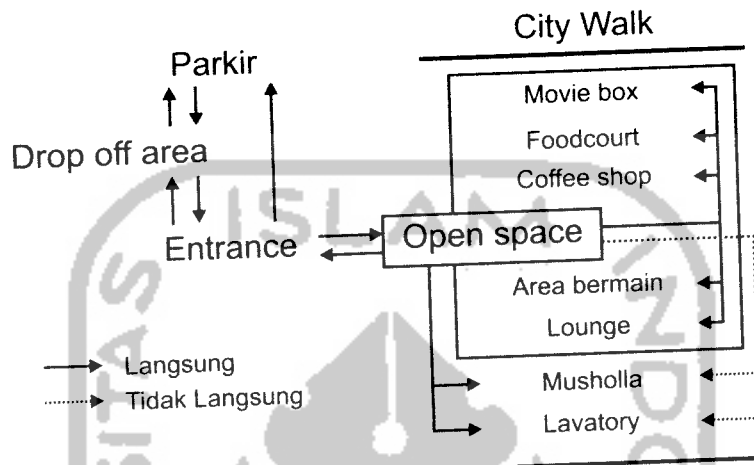
Kebutuhan ruang :

- Area drop off
- Foodcourt
- Parkir
- Lounge
- Entrance
- Coffee shop

## Babarsari City Walk

- Open space
- Area bermain
- Movie box
- Taman
- Musholla
- Lavatory
- Sirkulasi

Organisasi ruang :

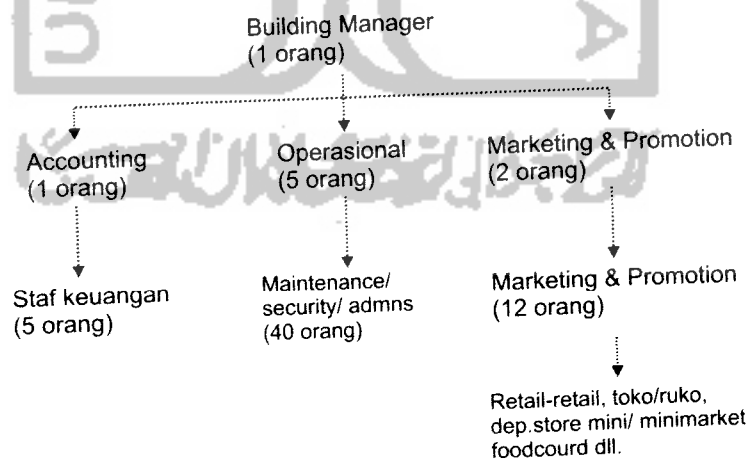


Gambar 3.6  
Organisasi ruang pengunjung  
Sumber : Hasil olahan

### b. Pengelola

Yaitu sekelompok orang yang bertugas menyelenggarakan/mendukung berjalannya seluruh kegiatan di dalam pusat perbelanjaan, antara lain : staf, karyawan, *cleaning servis*.

Bagan struktur organisasinya :

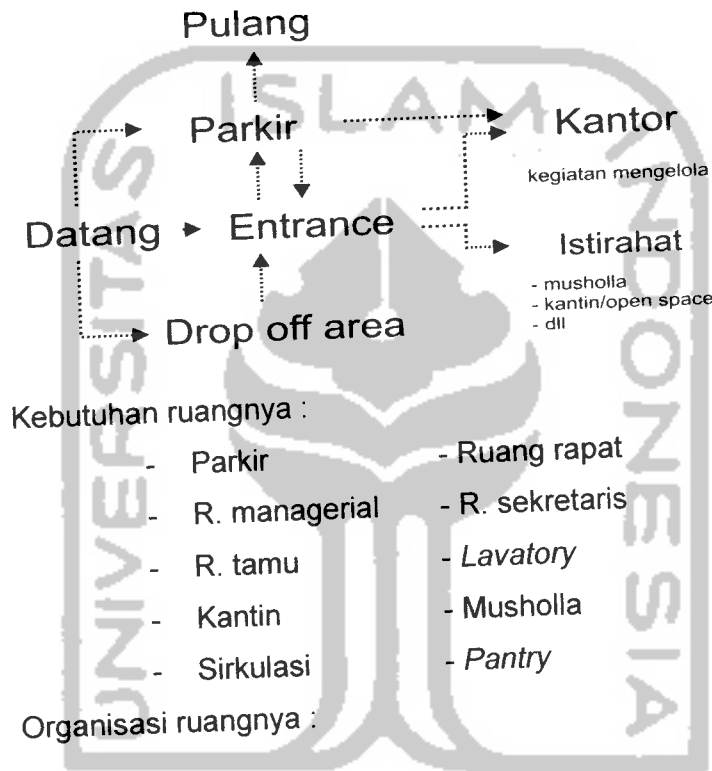


Gambar 3.7  
Struktur organisasi pengelola  
Sumber : Hasil olahan

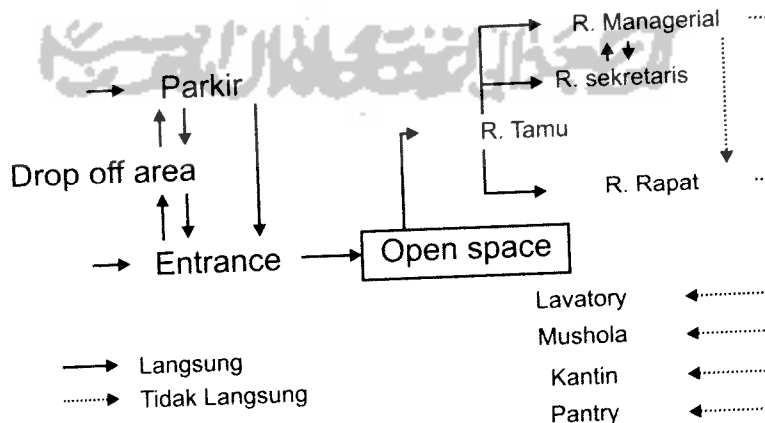
Dari struktur tersebut diatas pengelola dari *city walk* sendiri terdiri dari :  
*Building Manager*

Adalah orang bertanggung jawab kepada *owner* dan memimpin pengelolaan bangunan secara menyeluruh. Jam kerja building manager dari jam 08.00 – 16.00. Kegiatan yang dilakukan adalah memberikan kebijakan dan pengarahan kepada setiap unit kegiatan pengelola *city walk*. Biasanya dibantu satu orang sekretaris.

Alur kegiatannya :



Gambar 3.8  
 Alur kegiatan pengelola  
 Sumber : Hasil olahan

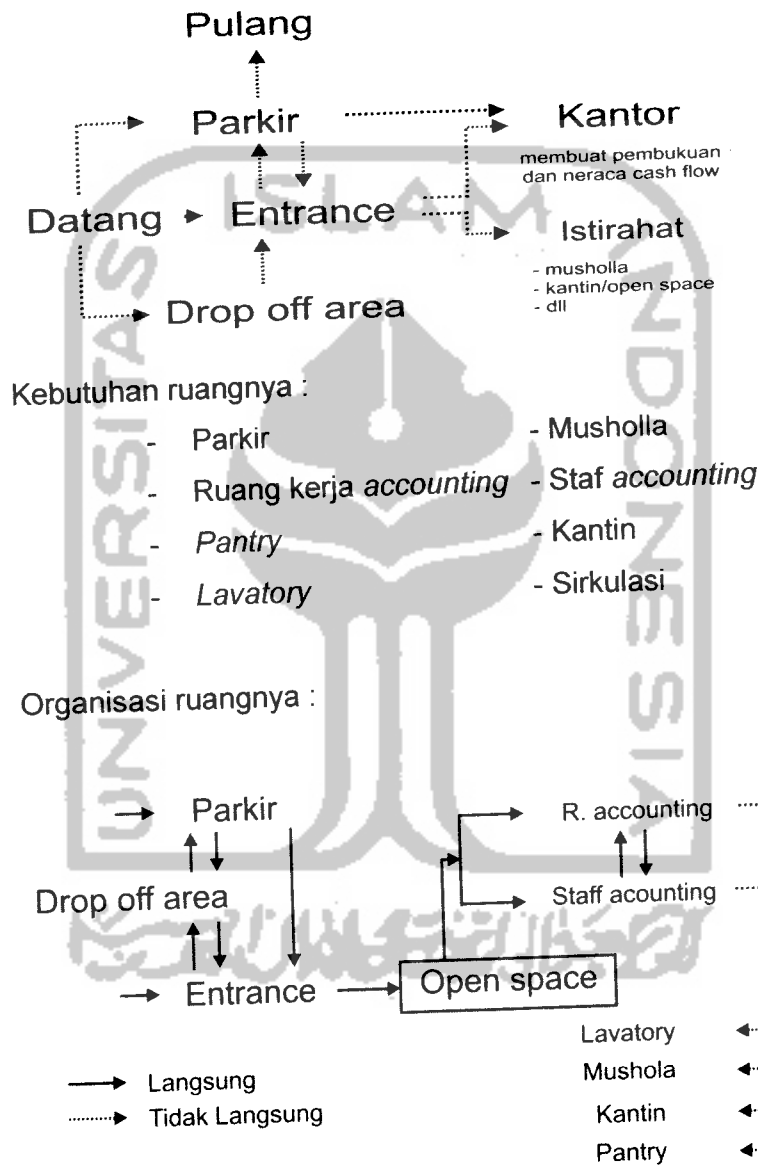


Gambar 3.9  
 Organisasi ruang pengelola  
 Sumber : Hasil olahan

Devisi *accounting*

Adalah bagian pengelolaan yang mengatur system keuangan perusahaan termasuk bertanggung jawab terhadap pengembalian modal perusahaan. Devisi ini membawahi para staff keuangan. Jam aktivitas pekerjaan yang dilakukan antara pukul 08.00-16.00.

Alur kegiatannya :



Gambar 3.10 Alur kegiatan pengelola  
 Sumber : Hasil olahan

Gambar 3.11 Organisasi ruang pengelola  
 Sumber : Hasil olahan

**Devisi operasional**

Adalah bagian yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan dan perawatan bangunan serta masalah perparkiran dan keamanan bangunan. Devisi ini mempunyai jam kerja yang dibagi dalam 2 shift yaitu jam 09-00 – 16.00 dan 16.00 – 21.00, untuk keamanan bangunan dibagi menjadi tiga shift yaitu 08.00 – 16.00, 16.00-24.00, dan 24.00 – 08.00.

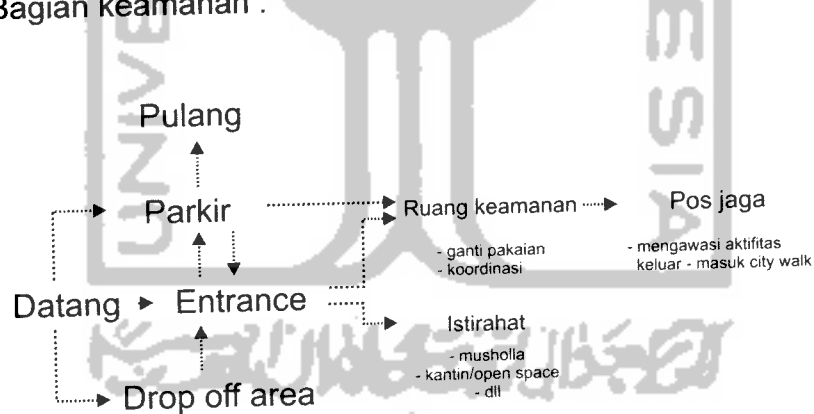
Alur kegiatan :

Bagian *Cleaning Servis* :



**Gambar 3.12**  
Alur kegiatan pengelola  
Sumber : Hasil olahan

Bagian keamanan :



**Gambar 3.13**  
Alur kegiatan pengelola  
Sumber : Hasil olahan

**Kebutuhan ruang**

Bagian *Cleaning service* dan rumah tangga.

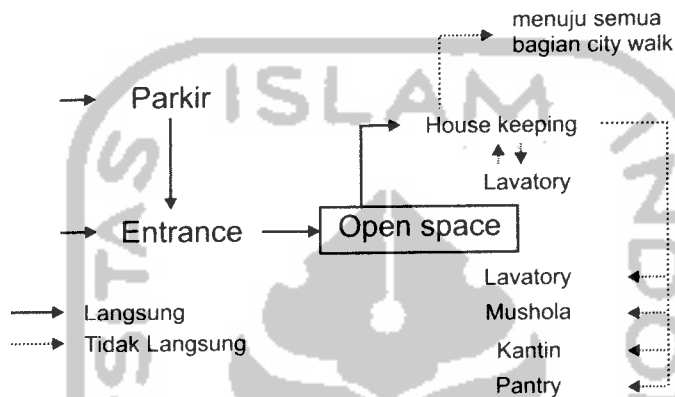
- *House keeping*
- Parkir
- Gudang
- Ruang ganti
- Ruang MEE
- *Lavatory*
- Musholla
- Kantin
- Sirkulasi

Bagian keamanan :

- Parkir
- Kantor keamanan
- Pos jaga
- *Lavatory*
- Kantin
- Musholla
- Sirkulasi

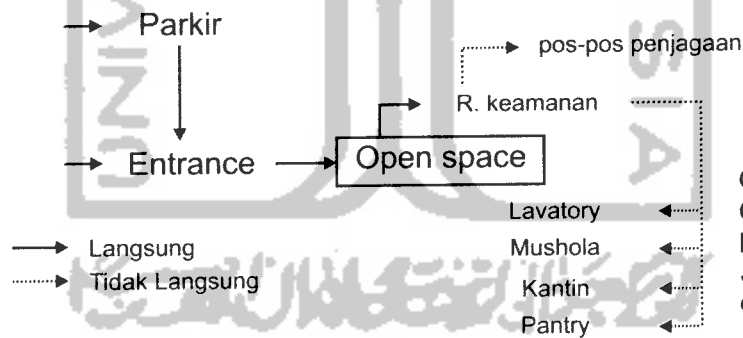
Organisasi ruangnya :

Bagian *Cleaning service* dan rumah tangga



Gambar 3.14  
Organisasi ruang  
Cleaning servis  
Sumber : Hasil  
olahan

Bagian keamanan :



Gambar 3.15  
Organisasi ruang  
keamanan  
Sumber : Hasil  
olahan

Devisi *Marketing* dan Promosi

Adalah bagian pengelolaan yang bertanggung jawab terhadap lakunya retail-retail yang disediakan dengan melakukan pendekatan terhadap calon penyewa secara langsung. Bagian ini bertanggung

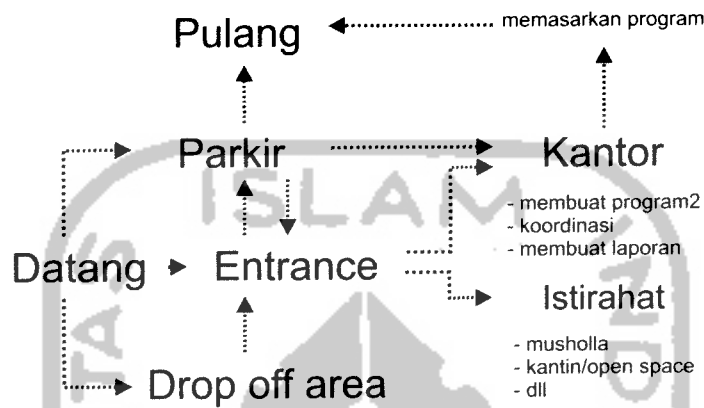


jawab memasarkan *city walk* tersebut sehingga masyarakat memiliki kecenderungan menjadikannya sebagai orientasi kunjungan.

Divisi marketing bekerja didalam maupun diluar *city walk* yang dalam urusannya sering melakukan kunjungan keinstansi –instansi maupun perusahaan-perusahaan dalam kaitanya menawarkan *space/ruang*.

Jam kerja devisi ini lebih *fleksible*.

Alur kegiatan :

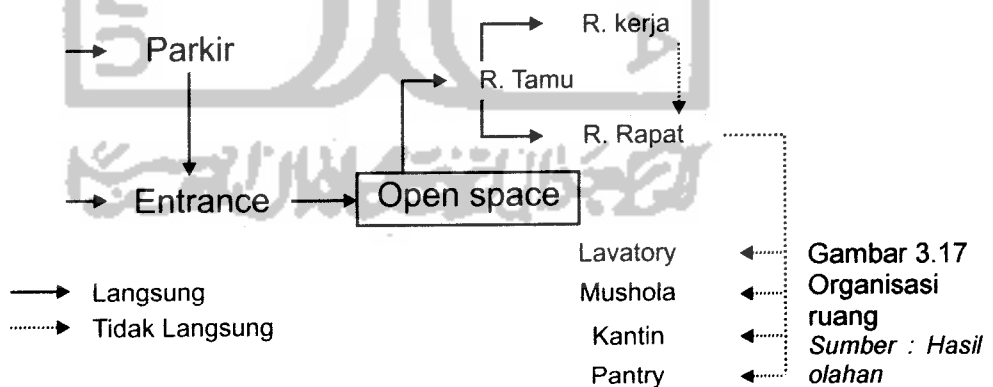


Gambar 3.16  
Alur kegiatan  
Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruang :

- Ruang parkir
- Ruang kerja
- Ruang tamu
- R. Rapat
- Lavatory
- Mushola
- Pantry
- Kantin
- Sirkulasi

Organisasi ruang :



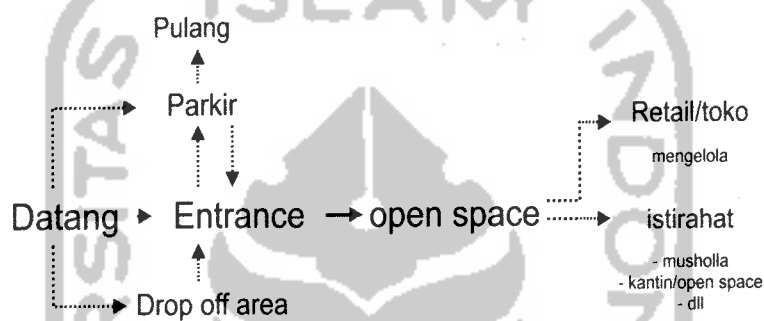
Gambar 3.17  
Organisasi ruang  
Sumber : Hasil olahan

c. Penyewa/pedagang

Yaitu pemakai ruang yang menyewa/membeli dari tempat perbelanjaan pada city walk untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya dalam usahanya menawarkan/menjual kepada konsumen. Karena itu sangatlah logis kalau sebagai pihak penyewa/pedagang menuntut suatu rancangan yang menjamin setiap ruang yang disewakan memiliki nilai jual yang sama. Kegiatan utama adalah mempersiapkan dan menjaga barang yang dijual, jam kerja dari kegiatan dibagi menjadi 2 shift 09.00 – 16.00 dan jam 16.00 – 21.00

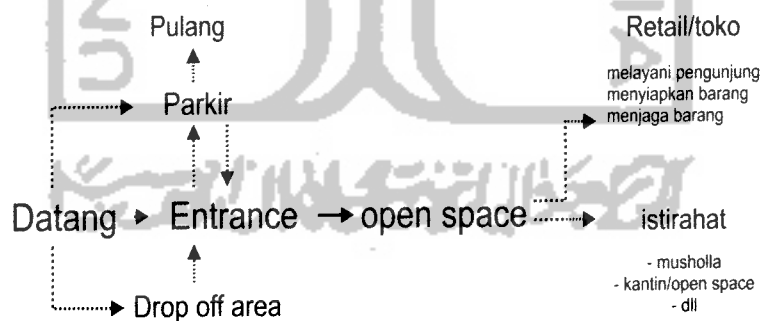
Alur kegiatannya :

Penyewa/pedagang yang sifatnya menjual barang



Gambar 3.18 Alur kegiatan penyewa  
Sumber : Hasil olahan

Penjaga retail yang menjual barang



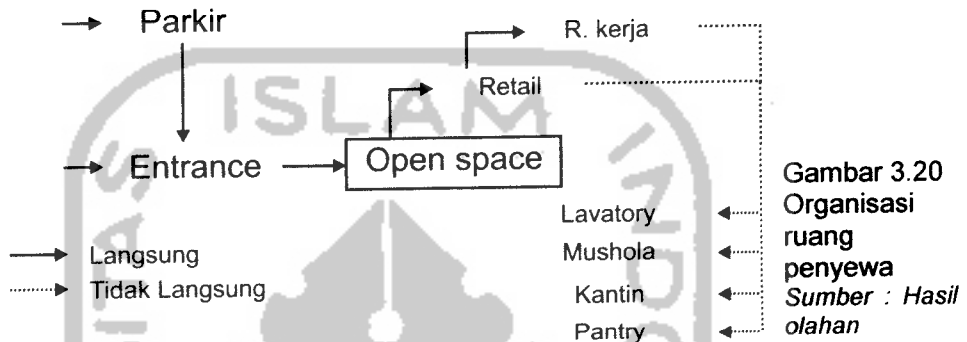
Gambar 3.19 Alur kegiatan penjaga  
Sumber : Hasil olahan

Kebutuhan ruang :

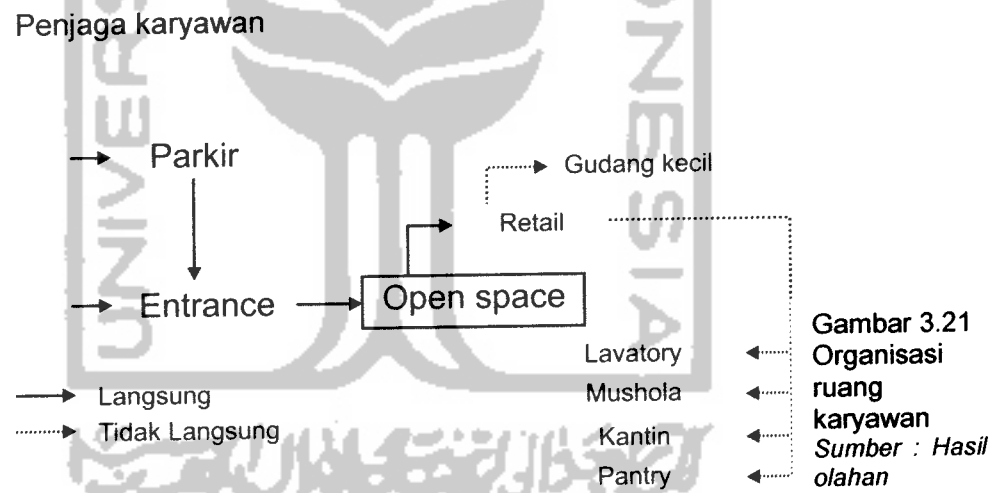
- Parkir
- Toko/retail
- Lavatory
- Gudang kecil
- Lavatory
- Musholla
- Kantin
- Sirkulasi

Organisasi ruang :

Penyewa ritel.



Gambar 3.20  
Organisasi ruang penyewa  
Sumber : Hasil olahan

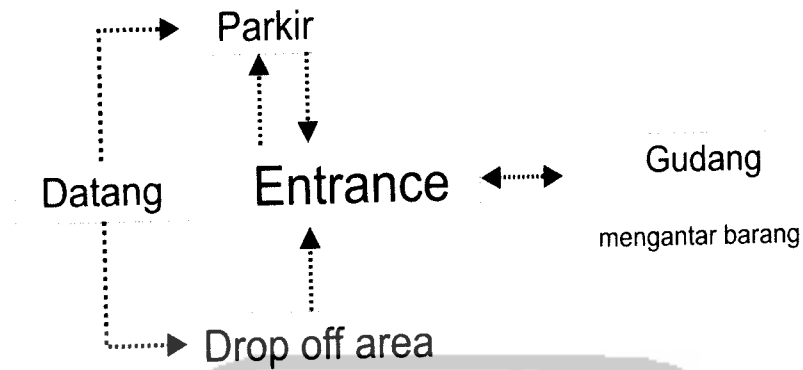


Gambar 3.21  
Organisasi ruang karyawan  
Sumber : Hasil olahan

d. Pemasok

Yaitu pengisi atau pengantar persediaan barang yang diperlukan dalam *city walk*.

Alur kegiatan :

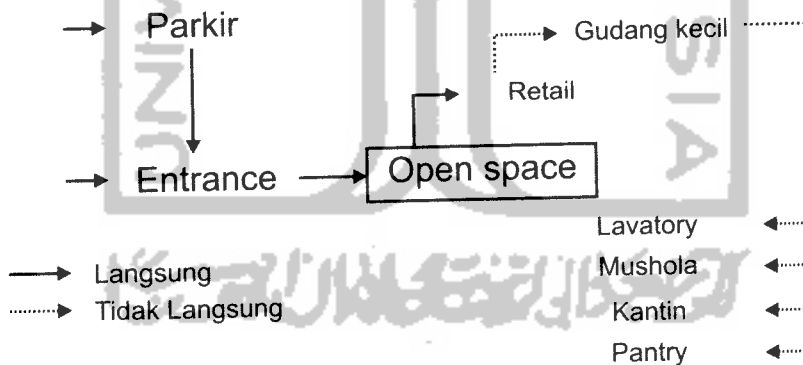


Gambar 3.22  
Alur kegiatan  
pemasok  
Sumber : Hasil  
olahan

Kebutuhan ruang :

- Parkir
- Drop off area
- Gudang
- Lavatory
- Kantin
- Musholla
- Sirkulasi

Organisasi ruangnya :



Gambar 3.23  
Alur kegiatan  
pemasok  
Sumber : Hasil  
olahan

## 2. Bentuk kegiatan

### 1. Mengamati area

Pola kegiatan ini pengunjung memiirkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju, untuk itu diperlukan orientasi yang jelas.

2. Memilih barang

Langsung menuju tempat yang dituju apabila keperluan barang yang akan dibeli sudah diketahui tempatnya maka diberikan jarak capai yang efektif

Berkeliling apabila pengunjung ingin memilih barang atau sekedar melihat-lihat atau rekreasi.

3. Transaksi

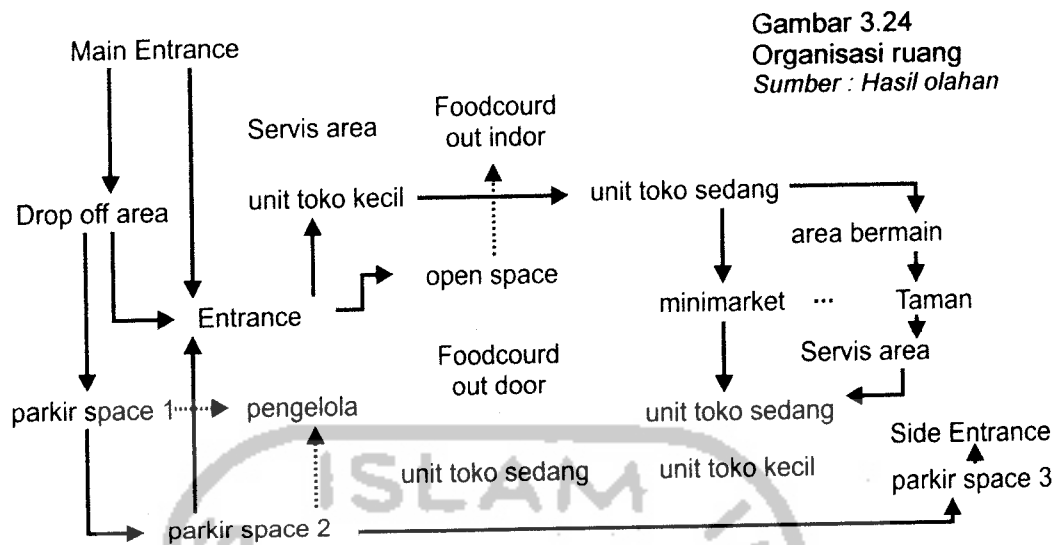
Yaitu pengunjung langsung membayar harga yang dibeli pada kasir

4. Rekreasi

Yaitu pengunjung dalam melaksanakan kegiatan berbelanja berlama-lama akan merasa lelah dan membutuhkan suasana yang lebih rekreatif oleh karena itu perlu diberikan keleluasaan gerak maupun suasana yang berbeda, misal adanya kursi untuk istirahat, sirkulasi yang nyaman, suasana alami.



3.3 Organisasi ruang :



Gambar 3.24  
Organisasi ruang  
Sumber : Hasil olahan

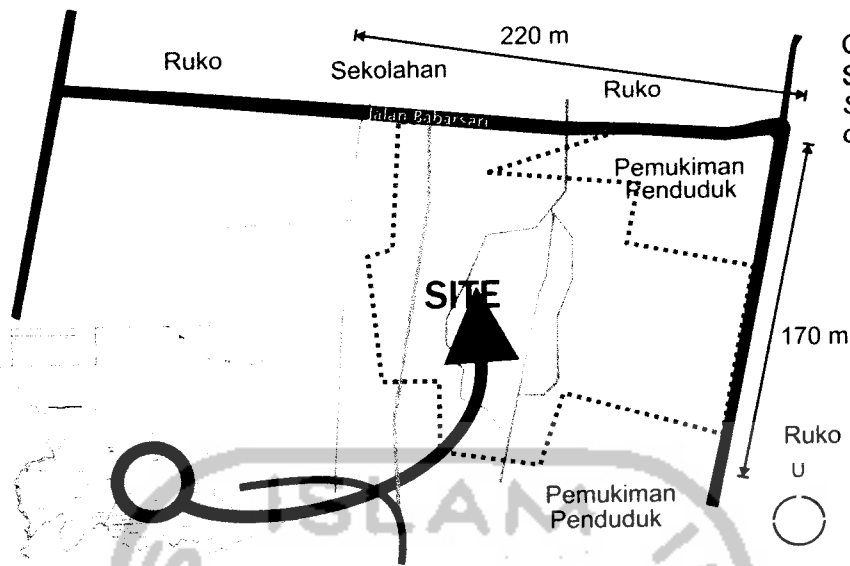
Dasar pertimbangan perencanaan pola organisasi ruang adalah :

Sirkulasi harus menciptakan kenyamanan bagi semua pengguna dan memberikan nilai komersial yang sama terhadap semua ruang dagang.

3.4 Site

Kawasan ini memiliki luas 35.000 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Babarsari, Kecamatan Depok Sleman Jogjakarta. Dengan batas-batas wilayah, sebelah utara daerah pemukiman dan pendidikan (SMU 1 Babarsai & SLTP 4 Depok), sebelah timur pertokoan, ruko dan ritel-ritel, sebelah barat daerah perdagangan konsumtif, sedang sebelah selatan berbatasan dengan pemukiman warga.

Kondisi site berada dikantong pusat kota Jogjakarta. Termasuk dalam kawasan daerah Sleman yang ramai dan rawan kemacetan dengan adanya pusat pendidikan seperti diapitnya beberapa universitas swasta terkenal diJogjakarta.



Gambar 3.25  
Site  
Sumber : Hasil  
olahan

Potensi site :

- Terletak di koridor utama kota Jogjakarta.
- Akses langsung ke kota Jogjakarta
- Merupakan kawasan perdagangan, perkantoran, pendidikan dan perhotelan yang tergolong ramai. Sehingga sudah memiliki pangsa pasar tersendiri tanpa harus mencari.
- Infrastruktur dan utilitas memadai dan tanah berkontur.
- Tingkat keramaian dan kemacetan yang tinggi diwaktu-waktu tertentu.

Kendala site :

- Terletak dipingir kota besar.
- Berbatasan dengan pemukiman warga.

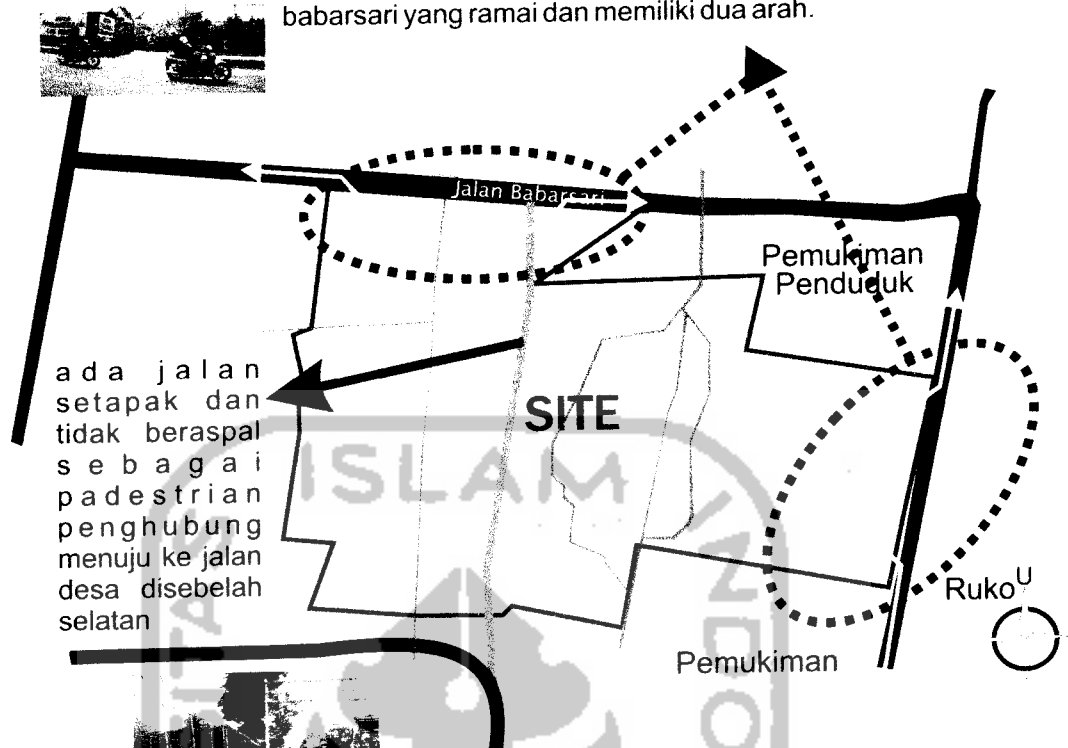
### 3.5 Analisa Site

#### 1. Pencapaian bangunan

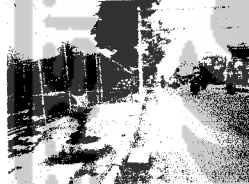
Site mempunyai dua akses langsung di ruas jalan babarsari, dan ini memudahkan pengunjung dalam pencapaian site menuju ke *city walk* dari dua arah.

## Babarsari City Walk

ada dua pencapaian utama menuju ke site yaitu dari sisi utara dan timur dimana keduanya merupakan ruas jalan babarsari yang ramai dan memiliki dua arah.



ada jalan setapak dan tidak beraspal sebagai pedestrian penghubung menuju ke jalan desa disebelah selatan



dengan adanya dua jalan utama yang dapat diakses menjadi site entrance, hal ini justru menjadi potensi bagi site, dimana city walk dihadirkan menjadi koridor/jalan penghubung selain protokol jalan utama yang melewati dua area pemukiman penduduk



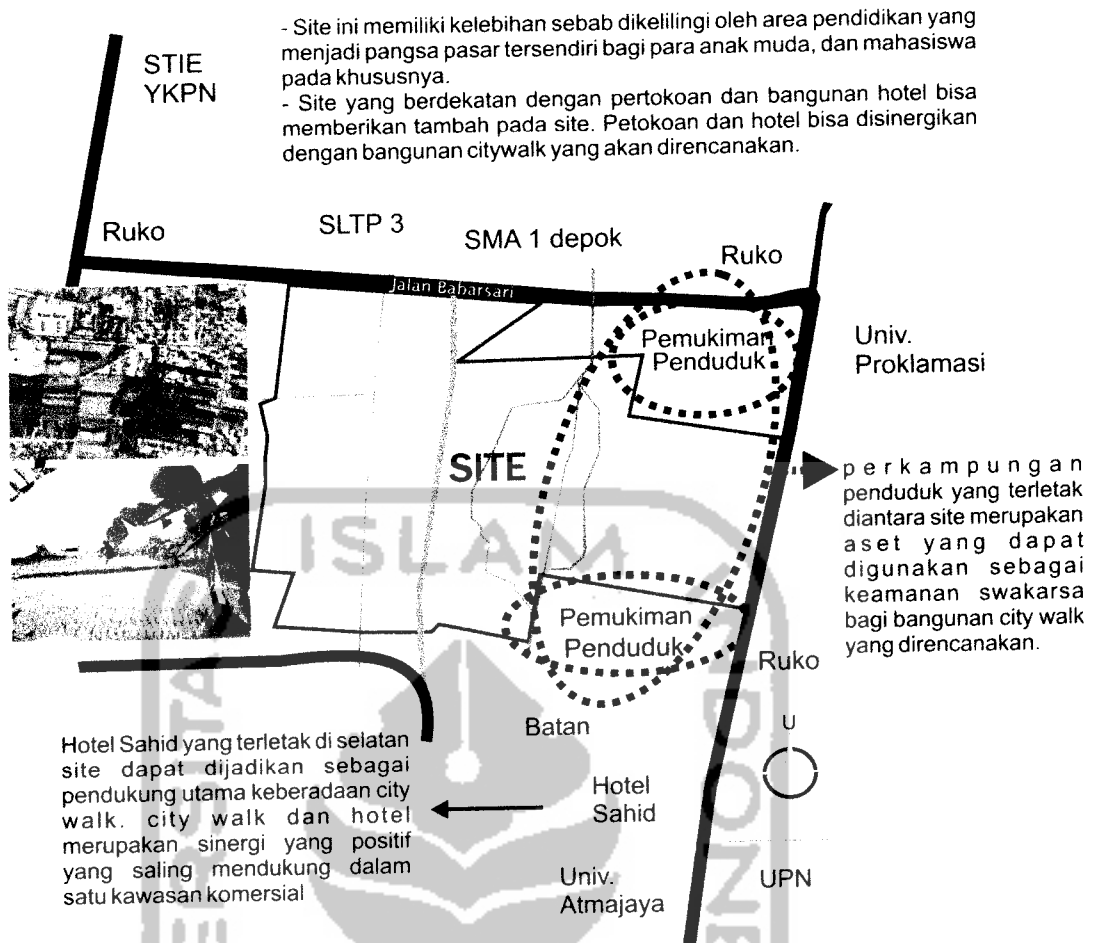
in dan out ke site jika dalam satu site entrance harus terpisah dengan jarak tertentu untuk menghindari cross kendaraan yang keluar masuk. sehingga diperlukan area drop off

### 2. Lingkungan

Site terletak di daerah babarsari kecamatan Depok Sleman Jogjakarta. Site sebelah barat berbatasan dengan ruko-ruko dan pertokoan, sebelah selatan berbatasan dengan pemukiman penduduk, sebelah timur berbatasan dengan jalan babarsari dan ruko pertokoan, sedangkan sebelah utaranya berbatasan dengan jalan babarsari dengan sekolahan.



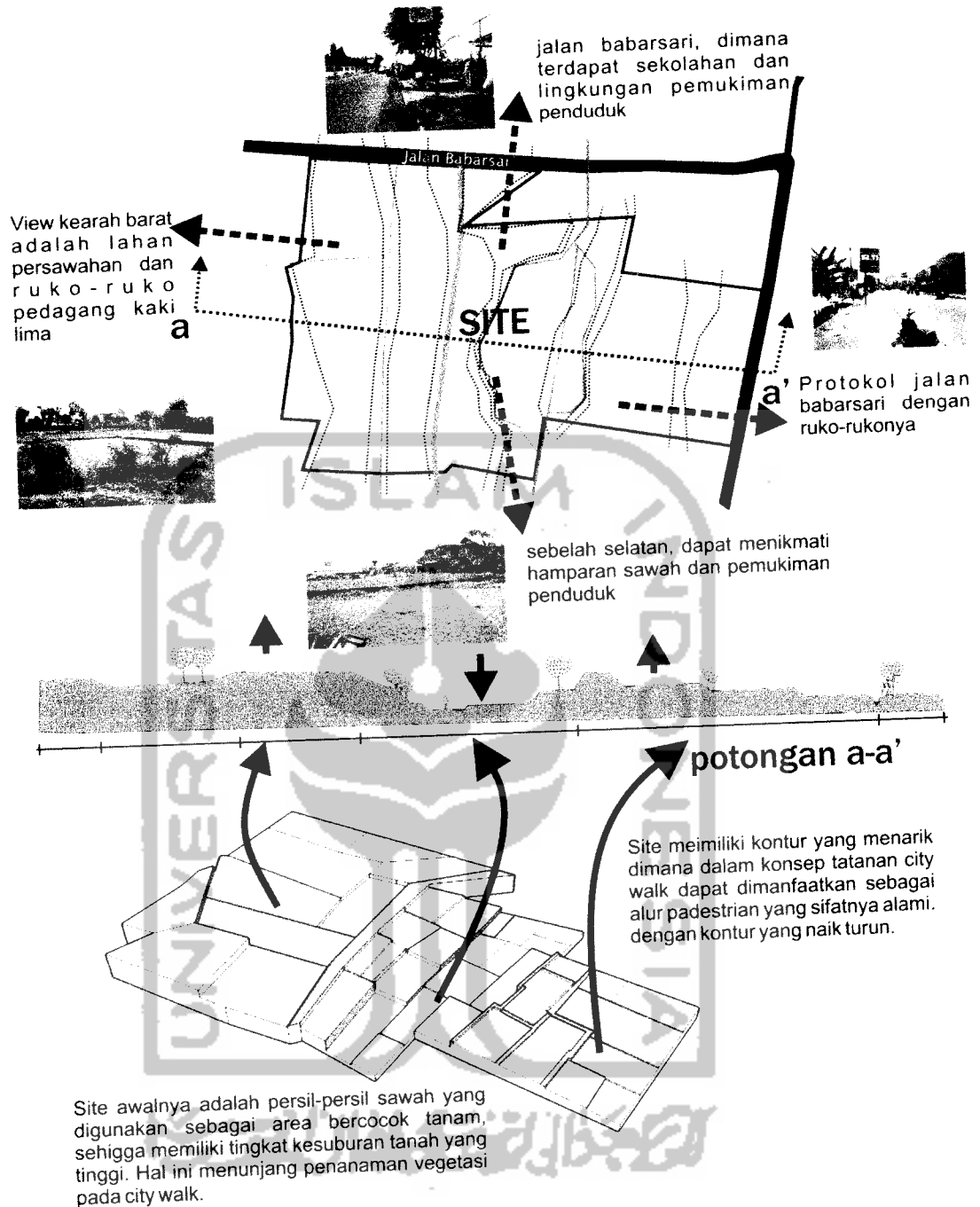




**3. View dan Kontur**

Tanah ini memiliki *view* sedang dengan lahan kontur yang baik. *View* dari dalam site kurang begitu dapat diamati langsung menuju ke ruas jalan babarsari karena diapit oleh dua pemukiman warga. Sedangkan kontur memiliki tingkat tinggi rendah yang menarik untuk pejalan kaki dalam menikmati *vegetasi* alami.

## Babarsari City Walk



#### 4. Kebisingan dan infrastruktur

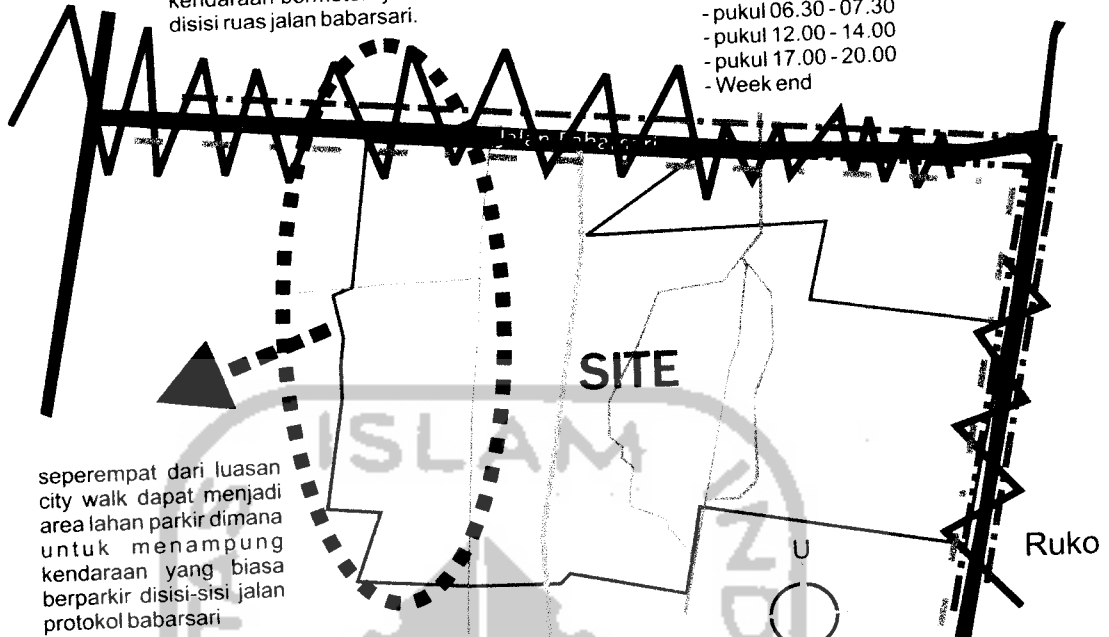
Kemacetan dan kebisingan menjadi problema yang pelik di daerah babarsari. Sebagai pendukung *utilitas* bangunan *city walk*, site terletak di tepi jalan kota yang memiliki akses dan pencapaian yang mudah ke sarana infrastruktur.

## Babarsari City Walk

kemacetan diakibatkan karena banyaknya pedagang khaki lima yang membuat para pembeli memarkirkan kendaraan bermotornya khususnya mobil disisi ruas jalan babarsari.

merupakan daerah dengan tingkat kemacetan kendaraan yang tergolong tinggi di waktu-waktu tertentu :

- pukul 06.30 - 07.30
- pukul 12.00 - 14.00
- pukul 17.00 - 20.00
- Week end



seperempat dari luasan city walk dapat menjadi area lahan parkir dimana untuk menampung kendaraan yang biasa berparkir disisi-sisi jalan protokol babarsari



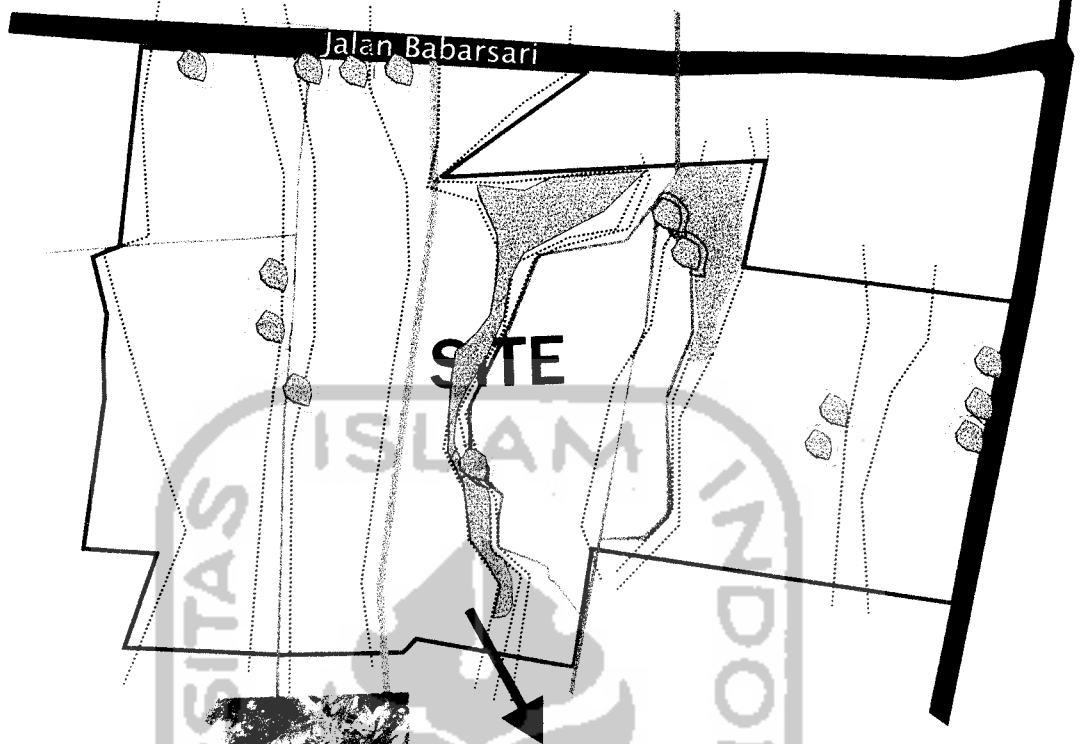
Jaringan infrastruktur yang lengkap dan terawat di babarsari sehingga tidak menemukan kendala yang berarti dalam pensuplaian system utilitasnya.

- - - jaringan air bersih
- jaringan telephone
- == jaringan listrik

### 5. Vegetasi

Site merupakan area lahan persawahan Pohon-pohon tidak begitu banyak, hanya didominasi ilalang, pohon pisang, dan sedikit pohon sengon. Sehingga harus diperhatikan beberapa pohon mana yang kemungkinan akan dipertahankan dengan tujuan agar tidak menghilangkan atau merusak vegetasi tersebut. Minimnya vegetasi pada site sehingga pada perancangan landscape bangunan citywalk nanti harus benar-benar memperhatikan pemilihan vegetasi yang dapat mendukung keberadaan dan kenyamanan pedestrian citywalk.

Vegetasi disisi-sisi jalan gersang hanya pohon-pohon pisang yang mendominasi, tidak tampak karena sering dipakai sebagai aktifitas pedagang khaki lima



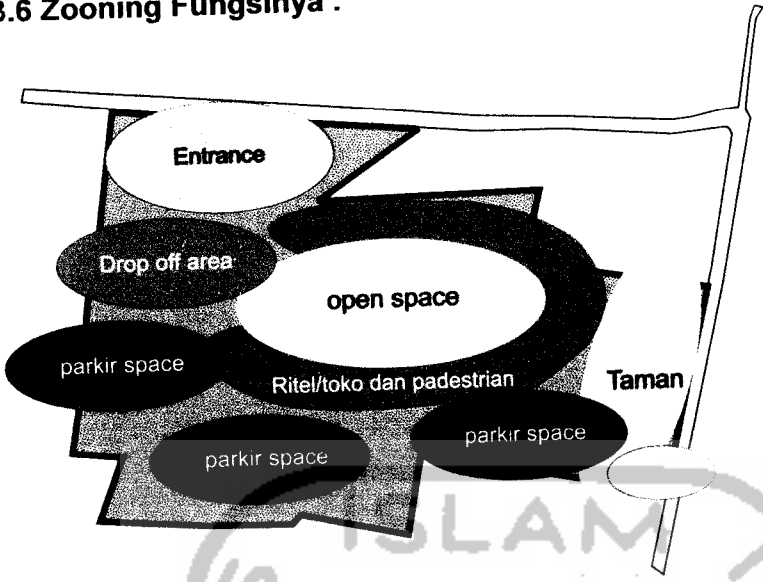
Vegetasi didalam site hanya vegetasi jenis ilalang dan semak-semak, tetapi sedikit ada pepohonan sejenis sengon dan pohon pisang.



Vegetasi jenis ilalang pada site tidak begitu perlu dipertahankan, karena sifat dan performa vegetasi ilalang tidak dapat mendukung landscape city walk.

namun seperti pohon-pohon yang sifatnya sudah besar dan lama seperti sengon dapat digunakan tergantung pada penempatannya

3.6 Zooning Fungsinya :



3.7 Blok Plan :

Menggabungkan antara site dengan zoning fungsi dengan organisasi ruang yang terbentuk

