

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tujuan dan Sasaran

##### 1. Tujuan

Berdasarkan T.O.R dimuka, maka dapat diformulasikan tujuan Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta ini sebagai berikut :

- a. Meningkatkan mutu lingkungan Stasiun Tugu sebagai salah satu pusat bisnis kota Yogyakarta.
- b. Meningkatkan mutu pelayanan akan sarana belanja dan angkutan massal bagi masyarakat kota Yogyakarta dan sekitarnya.
- c. Diharapkan wilayah perancangan ini dapat memberikan kontribusi pendapatan bagi ekonomi masyarakat.
- d. Menjadi salah satu proyek kebanggaan masyarakat kota Yogyakarta, khususnya dan Bangsa Indonesia pada umumnya.

Secara arsitektural, tujuan tersebut dapat dijabarkan menjadi sebagai berikut :

##### a. Filosofi

Mencerminkan kedinamisan dan kesemarakan Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu pada khususnya, dan mencerminkan fungsi Pusat Perbelanjaan (Shopping Centre) tingkat kota dan stasiun kereta api antar distrik dan luar kota pada umumnya.

b. Fungsi

Menampung secara optimal kegiatan berbelanja bagi Masyarakat dalam kota maupun luar kota secara efektif dan efisien bagi kebutuhan saat ini maupun masa yang akan datang.

c. Estetika

Mencerminkan keteraturan system bentuk, menampilkan elemen struktur secara murni pada wajah dan wujud bangunan.

**2. Sasaran**

- a. Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta sebagai langkah revitalisasi suatu kawasan perkotaan.
- b. Meningkatkan nilai guna sarana dan prasarana kota melalui penggabungan dan penyatuan berbagai fungsi yang tidak saling bertentangan dengan alat konservasi.
- c. Menata sistem organisasi ruang, sistem komunikasi (fisik dan visual) dan sistem sirkulasi orang, barang dan kendaraan serta sistem parkir yang mengutamakan kemudahan bagi pejalan kaki.
- d. Mewujudkan wadah fisik bangunan Stasiun Kereta Api Tugu dengan penampilan yang dapat mencerminkan citra bangunan stasiun dan menjadi identitas kawasan, serta mampu menampung semua aktifitas didalamnya.
- e. Mengkonservasi kawasan Stasiun Kereta Api Tugu dengan cara menjaga kesinambungan visual melalui pendekatan tipologi bangunan

historis dan atribut bangunan (brolin,1981) agar makna tempat tetap (the spirit of place) tetap terpelihara.

- f. Menghasilkan konsep gagasan dalam upaya memecahkan masalah integrasi sistem sirkulasi dan fungsi Stasiun Kereta Api Tugu dalam bentuk desain, untuk menghadapi pertumbuhan dan perkembangan pada saat yang akan datang.

## B. Permasalahan

### 1. Permasalahan Mikro

Latar belakang mikro akan meliputi perkembangan aktifitas internal, aksesibilitas, organisasi ruang, sirkulasi internal dan penampilan bangunan (*building appearance*) serta kebijaksanaan yang melatarbelakanginya.

Pencapaian ke stasiun saat ini memiliki dua akses, yaitu dari arah timur dan selatan. Dari arah timur digunakan oleh semua pemakai, baik kendaraan pribadi, kendaraan umum (taksi), pejalan kaki calon penumpang/pengantar, maupun kereta api. Akses dari arah timur ini cenderung padat dan sering terjadi kemacetan pada saat jam kedatangan atau menjelang keberangkatan kereta api (*peak hours*). Kondisi yang sama terjadi pada waktu kereta melintas memotong jalur pintu masuk/keluar stasiun. Berbagai pengguna terakumulasi pada pintu masuk dan halaman parker, sehingga aktifitas pejalan kaki yang memang tidak memiliki ruang pedestrian menjadi amat terganggu. Kepadatan dan kemacetan pada main

gate stasiun tersebut juga mengakibatkan terganggunyalalu-lintas di jalan Pangeran Mangkubumi.

Sedangkan pintu Selatan lebih banyak digunakan untuk keluar masuk barang kiriman (paket) dan sebagai pintu keluar penumpang. Intensitas penggunaan pintu Selatan lebih banyak dipakai digunakan untuk ke luar-masuk barang kiriman (paket) dan sebagai pintu keluar penumpang. Intensitas penggunaan pintu selatan lebih banyak dipakai untuk siang hari, sirkulasi diarahkan melalui pintu timur, pintu selatan cenderung teratur dan mempunyai kepadatan yang relative rendah.

Demikian halnya dengan sirkulasi dalam ruang stasiun. Jalur sirkulasi pada ruang emplasemen dipadati oleh calon penumpang dan pengantar yang menunggu saat pemberangkatan kereta. Pada jam puncak (peak hour) yaitu jam-jam pemberangkatan kereta, kapasitas ruang tunggu hingga emplasemen tidak mampu menampung pengunjung stasiun. Sebagian ruang sirkulasi juga dipakai oleh pedagang kaki lima yang terkonsentrasidisekitar emplasemen, menambah kepadatan ruang sirkulasi. Secara umum kenyamanan bagi calon penumpang di stasiun belum terpenuhi. Apabila motto jasa transportasi : Penumpang adalah raja, maka kenyamanan “para raja” harus diperhatikan dengan pengaturan system sirkulasi dan penataan ruang yang memberi kenyamanan pengguna secara manusiawi.

## 2. Permasalahan Proses Perencanaan dan Perancangan

Permasalahan yang perlu mendapat perhatian dan tanggapan dalam proses perencanaan dan perancangan proyek ini disusun di dalam suatu sistematika tertentu seperti dikemukakan di bawah ini. Permasalahan tersebut merupakan konstrain yang disarikan dari daftar Informasi Dasar Perencanaan (Bab.I. Pendahuluan). Klasifikasi permasalahan adalah :

- a. Permasalahan site
- b. Permasalahan bangunan
- c. Permasalahan metode membangun

Masing-masing pihak yang terlibat berpotensi melahirkan konstrain pada setiap klasifikasi tersebut di atas.

Berikut ini adalah penjabaran permasalahan tersebut sesuai dengan sistematika yang dimaksud :

- a. Permasalahan site
  - 1) Pemerintah

Konstrain dari pihak ini yang berkaitan dengan perencanaan site dalam proyek ini adalah :

- Master Plan Wilayah setempat.
- Garis Sempadan jalan (GSJ)
- Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Keterangan gambar : ketinggian permukaan bangunan.

- 2) Sosial Budaya

Konstrain yang timbul dari aspek ini adalah

- ♦ Interaksi social :
  - View ke tapak
  - View dari tapak
  - View melalui tapak.
- ♦ Budaya :
  - Keistimewaan buatan
  - Sirkulasi kendaraan
  - Sirkulasi manusia
  - Kebisingan
  - Utilitas lingkungan sekitar

b. Permasalahan Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta

- 1) Konstrain yang timbul dari pihak ini berkaitan dengan perencanaan bangunan dalam proyek ini adalah :

- ♦ Filosofis :
  - Skyline
  - Perletakan massa
- ♦ Estetika :
  - Modern teknologis
  - Sumbu bangunan
  - Bahan dan warna
  - Proporsi dan skala
  - Fungsi
  - Program ruang

- Zonning
- Sistem sirkulasi dalam gedung
- ♦ Teknis :
  - Struktur
  - Utilitas
  - Bahan
  - Maintenance
- 2) Pemerintah :

Konstrain yang timbul dari aspek ini berkaitan dengan perencanaan bangunan dalam proyek ini adalah :

  - Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
  - Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
  - Ketinggian Bangunan
  - Peraturan-peraturan mendirikan bangunan
- 3) Sosial Budaya :

Konstrain yang timbul dari aspek ini berkaitan dengan perencanaan bangunan dalam proyek ini adalah : Tingkat pengetahuan user dalam menggunakan peralatan-peralatan tertentu yang mungkin masih berkategori asing.

### **C. Kriteria**

#### **1. Pengertian Pengembangan Terpadu Stasiun Tugu Yogyakarta**

Stasiun berasal dari kata Stasiun yang berarti tempat pemberhentian (diam) yang teratur.

Pengembangan adalah penambahan nilai yang bersifat fisik maupun non fisik. Terpadu yaitu ada yang dipadukan menjadi satu.

Maka pengertian keseluruhan dari Pengembangan Terpadu Stasiun Tugu Yogyakarta adalah memadukan menjadi satu antara Stasiun Kereta Api Tugu dengan fungsi lain untuk menambah nilai fisik maupun non fisik.

#### **2. Sistem Stasiun di Indonesia**

Stasiun di Indonesia diklasifikasikan berdasarkan kelas-kelasnya. Kelas-kelas ini tingkatannya berdasar pada kelengkapan dari fasilitas pemeliharaan kereta apinya. Seperti misalnya Stasiun Tugu Yogyakarta menjadi Stasiun kelas 1, stasiun ini mempunyai bengkel lokomotif sendiri sehingga dimasukkan dalam tingkat kelas satu.

Selain dilihat dari kelengkapan fasilitas pemeliharaan kereta apinya, stasiun dapat juga dibagi menurut luas pelayanan penumpangnya. Pembagiannya menjadi : Stasiun antar kota, stasiun dalam kota, stasiun transit (penghubung), dan stasiun gabungan ketiganya. Dalam hal ini Stasiun Tugu sebagai Stasiun antar kota.



Untuk kota Yogyakarta ada 2 route kereta api luar kota yaitu route arah Barat, tujuan Jakarta dan Bandung, dan route arah Timur tujuan Surabaya dan Solo.

Stasiun Tugu merupakan pelayanan Kereta Api antar kota dengan system pelayanan penumpang yang terbagi menjadi 2 kelas, yaitu kelas Eksekutif (AC) dan kelas Bisnis (Non AC).

Stasiun Tugu ini sendiri sebagai pintu gerbang / masuk kereta api luar kota Yogyakarta yang merupakan tempat pemberhentian 'terakhir' untuk jurusan Yogyakarta. Dan untuk pemberangkatan ke luar kota, Stasiun Tugu Yogyakarta sebagai tempat 'asal' keberangkatan yang pertama untuk tujuan luar kota Yogyakarta.

### **3. Data Tentang Lokasi**

Lokasi Stasiun Tugu terhadap Yogyakarta memungkinkan untuk menjadi sebuah stasiun besar yang menampung trayek kota Yogyakarta, yaitu trayek antar kota/luar kota.

Lokasi Stasiun Tugu juga berdekatan dengan pusat komersial untuk wilayah propinsi Jawa Tengah pada umumnya dan Daerah Istimewa Yogyakarta pada khususnya.

Site berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Jl. Wongsodirjan
- Sebelah Selatan : Jl. Pasar Kembang (Entrance)
- Sebelah Timur : Jl. Pangeran Mangkubumi.
- Sebelah Barat : Jl. Tentara Rakyat Mataram



Gambar 1. Lokasi Perencanaan Shopping Center



Gambar 2. Sirkulasi Stasiun - Shopping Center

#### 4. Kondisi yang ada

##### a. T a p a k

Stasiun Tugu di Daerah Istimewa Yogyakarta, jalur rel kereta api merupakan batas yang memisahkan Jalan Pangeran Mangkubumi dengan Jalan Malioboro sebagai pusat jajanan Jogja. Yang mana Stasiun Tugu itu sendiri bersebelahan dengan Jalan Pangeran Mangkubumi dari arah Timur.

Topografi pada umumnya adalah datar seperti pada umumnya lintasan kereta api dan Stasiun Kereta Api.

##### b. L i n g k u n g a n

Lingkungan di Stasiun Tugu lebih banyak di dominasi oleh aktifitas jasa dan perdagangan sehingga membentuk pita perdagangan sepanjang Jalan Pasar Kembang dan Jalan Pangeran Mangkubumi.

Tepat di bagian selatan Stasiun Tugu terdapat Pasar dan Pusat Perbelanjaan serta deretan pertokoan.

Bagian Utara dari Stasiun hanya merupakan jalur sirkulasi kendaraan saja, yang merupakan jalur keluar masuk Kawasan Stasiun Tugu dari pintu Utara. Bagian Timur dari Stasiun merupakan pintu gerbang utama (*main entrance*) Kawasan Stasiun Tugu, sebagai jalan masuk Jalur Utama dari Jalan Pangeran Mangkubumi.

Bagian Selatan sebagai sirkulasi khusus Karyawan Kereta Api dan parkir kendaraan bermotor roda dua.

Tempat parkir yang terletak di sebelah Timur Stasiun, sebagai pintu gerbang utama akan diteruskan dengan memperluas area parkir Utara sebagai jalur sirkulasi kendaraan dari arah Jalan Pangeran Mangkubumi.

Bangunan Arsitektur yang ada sekarang mempunyai bentuk arsitektur yang cukup baik, namun perlu adanya pengembangan fungsi di masa yang akan datang. Dengan melestarikan masa bangunan lama dan memadukannya ke dalam perencanaan masa bangunan baru yang akan direncanakan. Sehingga tidak merusak nilai sejarah arsitektur dengan mempertahankan aslinya (preservasi).



**Gambar 3. Entrence Lokasi Stasiun**

## 5. Tinjauan Teoritis Shopping Center

### a. Pengertian

Adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang telah direncanakan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran, type toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut.

*Shopping center* juga dapat diartikan sebagai wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat, selain berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja juga sebagai tempat berekreasi/relak.

Pengertian yang lain menyebutkan *shopping center* adalah pusat kegiatan pertukaran dan distribusi barang/jasa yang bercirikan komersial, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuannya adalah memetik keuntungan.

### b. Kegiatan Shopping Center

#### 1) Pelaku Kegiatan

Para pelaku kegiatan pada shopping center dapat dibedakan antara lain :

##### (a) Konsumen

Konsumen adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan barang dan jasa dengan melakukan transaksi serta melakukan kegiatan rekreasi didalam *shopping center*.

Semakin tinggi tingkat sosial ekonomi masyarakat maka semakin tinggi pula tuntutan masyarakat terhadap kualitas pelayanan kebutuhannya. *Shopping center* menyediakan banyak pilihan barang dan pelayanan maksimal dalam melakukan transaksi

(b) Pedagang

Pedagang adalah penyewa atau pembeli ruangan yang disediakan sebagai tempat untuk menjual barang dagangannya.

Pedagang berkemauan memperoleh sewa ruang yang menguntungkan usahannya dan dapat memasarkan barang dagangannya secara efektif.

(c) Pengelola

Pengelola tentunya berkeinginan untuk menyediakan fasilitas yang menguntungkan bagi pedagang yang terlibat melakukan kegiatan didalam *shopping center*.

(d) Supplier

Supplier merupakan pihak penyedia barang yang dibutuhkan oleh pedagang.

2) Jenis dan Pola Kegiatan

Secara umum kegiatan yang ada di *Shopping center* adalah sebagai berikut:

a) Kegiatan jual beli, meliputi :

(1) Penyajian barang

(2) Promosi

(3) Pergerakkan

(4) Pelayanan

b) Kegiatan pengelolaan, meliputi :

(1) Operasional

(2) Manajemen

(3) Maintenance

c) Kegiatan supplier, meliputi :

(1) Dropping barang

(2) Penyimpanan barang

