

## BAB IV

### PERENCANAAN

#### A. Pendekatan Konsep

##### 1. Pendekatan Aksesibilitas Tapak

Aksesibilitas bangunan ditentukan oleh pola sirkulasi lingkungan dan pelaku pergerakan.

###### a. Pejalan kaki

Sebagai sarana public, stasiun harus dapat dicapai oleh pejalan kaki dari segala arah.

Dikaitkan dengan pergerakan pejalan kaki dari lingkungan dan pusat-pusat pergerakan yang potensial. Mempertimbangkan lintasan terpendek, karena pergerakan pejalan kaki terbatas.

###### b. Kendaraan

Dipengaruhi oleh lalu lintas di sekitar kawasan, disana dapat dicapai dari 2 arah Timur dan Selatan, karena arah Timur dipertimbangkan kurang memenuhi syarat keamanan dan kenyamanan (adanya lintasan jalur rel kereta)

###### c. Service

Pencapaian untuk kendaraan-kendaraan service dan pengelola. Didalam peletakkannya mempertimbangkan kemungkinan persilangan relative kecil dengan pergerakan lain. Harus ada pemisahan yang jelas antara pergerakan pengunjung atau penumpang, dengan pengelola dan service.

## 2. Pendekatan Sirkulasi Tapak

- Pola Sirkulasi Tapak

Merupakan jaringan yang menghubungkan lingkungan dengan ruang dalam, dengan pertimbangan-pertimbangan :

- Perbedaan karakter pergerakan
- Persilangan seminimal mungkin
- Prioritas pergerakan



Gambar 6. Area Parkir Stasiun Sebagai Lokasi Perencanaan  
**Gambar 6. Area Parkir Stasiun Sebagai Lokasi Perencanaan**

## B. Dasar-dasar Perencanaan

Luas lahan perencanaan (tanpa luas rel)	: ± 5.000 m <sup>2</sup>
Luas lantai	: ± 25.000m <sup>2</sup> (± 2,5 ha)
Luas stasiun (tanpa peron)	: ± 2000 m <sup>2</sup>
Luas bangunan penunjang	
- Pertokoan	: ± 500 m <sup>2</sup>
- Toko kecil (luas 20 – 200 m <sup>2</sup> )	
- Kios / retail ( desain khusus di tengah koridor : 20 m <sup>2</sup> )	
- Dept. Store	: ± 300 m <sup>2</sup>
- Supermaket	: ± 500 m <sup>2</sup>
- Bank	: ± 50 m <sup>2</sup>
- Perkantoran	: ± 500 m <sup>2</sup>
- Food & Beverage 20 %	
- Restaurant	: ± 350 m <sup>2</sup>
- Café	: ± 350 m <sup>2</sup>
- Bakery	: ± 350 m <sup>2</sup>
- Fast Food	: ± 350 m <sup>2</sup>
- Fitness	: ± 400 m <sup>2</sup>
- Medical centre	: ± 200 m <sup>2</sup>
- Game centre	: ± 100 m <sup>2</sup>
- Bilyard	: ± 100 m <sup>2</sup>
- Eksibisi	: ± 2000 m <sup>2</sup>
- Gudang	: ± 500 m <sup>2</sup>

- Pengelola : ± 500 m<sup>2</sup>
- Service, sirkulasi, & core ( 30-35 % )
  - Toilet : ± 20 m<sup>2</sup>
  - Utilitas / ME : ± 10 m<sup>2</sup>
  - Kantor adm : ± 30 m<sup>2</sup>
  - Hall : ± 40 m<sup>2</sup>
- Parkir : ± 300 mobil & 500 sepeda motor

Program-program penunjang telah disebutkan di atas sebagai daya tarik orang dari pusat komersial di seberang jalan sehingga merupakan satu komersial yang terpadu, yang akan menjadi Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta.

### **C. Tujuan Perencanaan**

#### **1. Stasiun Tugu di Yogyakarta**

- Memberikan pelayanan yang baik kepada pemakaian jasa angkutan Kereta Api, baik penumpang maupun barang dengan Fasilitas yang lebih baik dan memenuhi kapasitas pemakai jasa angkutan kereta api.
- Menaikkan kapasitas penumpang sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah untuk menekan beban lalu lintas jalan raya sehingga lebih seimbang.

#### **2. Pusat Perbelanjaan Stasiun Tugu di Yogyakarta**

- Memanfaatkan potensi lahan yang mahal semaksimal mungkin, dimana termasuk didalamnya adalah usulan perbaikan lingkungan

stok barang (gudang) disamping tempat parkir kendaraan konsumen dan kendaraan pengangkut.

- b. *Pedagang eceran*, biasanya menjual barang secara eceran sehingga tidak membutuhkan ruangan yang terlalu besar akan tetapi disesuaikan dengan barang dagangannya. Pedagang ini biasanya merupakan barang kebutuhan sehari-hari, pakaian, perabot dan perkakas rumah, alat pertanian dan pertukangan, alat tulis dan kantor, perhiasan dan aksesories, elektronik. Pedagang jenis ini menuntut ruangan untuk dapat menyajikan barang dagangannya dan melayani konsumen serta tempat parkir kendaraan konsumen.
- c. *Pedagang kaki lima*, merupakan pedagang tetap dengan jenis dagangan antara lain : makanan, barang seni dan kerajinan, tanaman hias dan buah, alat pertanian dan pertukangan. Pada bangunan, sektor pedagang kaki lima memerlukan pewadahan yang khusus, sehingga kehadirannya diharapkan tidak mengganggu kelancaran sirkulasi manusia dan barang. Pedagang jenis ini menuntut ruangan untuk dapat menyajikan barang dagangannya dan melayani konsumen serta tempat parkir kendaraan konsumen.
- d. *Pedagang musiman*, perdagangan ini memiliki sifat musiman jadi kadang ada kadang hilang sama sekali atau bergantian dengan pedagang musiman jenis lain. Pewadahan sektor perdagangan semacam ini memerlukan perhitungan yang cermat sehingga nantinya tidak akan banyak ruang-ruang yang tidak efektif. Pedagang jenis ini

menuntut ruangan untuk dapat menyajikan barang dagangannya dan melayani konsumen serta tempat parkir kendaraan konsumen.

## 2. Cara Penyajian

Berdasarkan atas dimensi, resiko, berat dan sifat barang (bersih,tidak bau, padat,kering,tahan lama), terdapat beberapa cara penyajian yang sesuai untuk pusat perbelanjaan, yaitu :

- a. *Dalam kotak terbuka*, jenis barang yang sesuai adalah berdimensi kecil /sedang, beresiko (mudah pecah, rusak), ringan, bersifat (bersih/kotor, tidak bau/bau, padat, kering/basah, tahan lama/tidak)
- b. *Dalam etalase*, jenis barang yang sesuai adalah : berdimensi kecil/sedang, beresiko (mudah pecah, rusak), ringan bersifat (bersih, tidak bau, padat kering, tahan lama).
- c. *Di dalam rak*, jenis barang yang sesuai adalah : berdimensi kecil/sedang, beresiko (mudah pecah, rusak), ringan, bersifat (bersih, tidak bau, padat, kering, tahan lama).
- d. *Barang disajikan di lantai*, jenis barang yang sesuai adalah berdimensi sedang/besar (mudah pecah, rusak), ringan, bersifat (bersih, tidak bau, padat, kering, tahan lama/tidak).

Cara pelayanan jual beli yang ada biasanya antara lain :

- a. Pedagang dan pengunjung sama-sama berdiri.

Contoh : pedagang yang menggunakan meja etalase, meja barang, rak/almari.

b. Pedagang berdiri pengunjung duduk.

Contoh : pedagang makanan.

Sistem pelayanan yang digunakan harus disesuaikan dengan jenis barang dagangannya, seperti :

- 1) *Sistem personal Service* untuk barang yang mahal dan eksklusif, seperti : emas dan asesoris.
- 2) *Sistem self Selection* untuk jenis barang pakaian, perabot dan perkakas rumah, alat pertanian dan pertukangan, alat tulis dan kantor, elektronik, kendaraan.
- 3) *Sistem Self Selection* untuk jenis barang pakaian, perabot dan perkakas rumah.

Cara penyajian barang dagangan dan cara pelayanan kepada konsumen harus menarik dan memberikan nilai lebih. Di samping itu dengan sistem pelayanan yang sesuai dengan jenis barang dagangan.

Selain itu cara penyajian yang baik harus didukung dengan kualitas penghawaan dan pencahayaan yang memadai. Sehingga diperlukan ruang saji dan penanganan kualitas pencahayaan dan penghawaan yang tepat dan dapat diatur secara fleksibel sesuai dengan barang dagangannya.

### 3. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pada fasilitas perdagangan dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu : sirkulasi manusia dan sirkulasi barang.

a. Sirkulasi Manusia

Pola sirkulasi manusia secara umum pada fasilitas perdagangan umumnya berbentuk linier. Akan tetapi semua itu dapat berubah sesuai dengan lay out ruangnya. Pada masing-masing fasilitas dagang terdapat kriteria tersendiri dalam penyelesaian peruangan yang disebabkan adanya fluktuasi perdagangan. Pertama, perdagangan yang jenis dan jumlah dagangannya relatif tetap. Pada fasilitas dagang seperti ini peruangannya biasanya sudah fixed dan tidak berubah-ubah. Kedua, perdagangan yang jenis dan jumlah dagangannya selalu berfluktuasi ini memerlukan penyelesaian peruangan yang fleksibel.

Secara umum terdapat tiga macam aspek fleksibilitas ruang yang berlaku, yaitu : fleksibilitas karena perluasan, karena perubahan jenis dagangannya dan karena penggabungan jenis dagangan. Pada bangunan terdapat tiga macam penyelesaian fleksibilitas peruangan, yaitu : ruang yang dapat diubah (*fleksibel/moveabel*), ruang yang semi fleksibel, dan ruang yang fixed. Penyelesaian peruangan dalam bangunan tersebut akan mempengaruhi bentuk pola sirkulasinya. Ruang sirkulasi itu sendiri dikembangkan berdasarkan lebar badan manusia dan barang dagangannya. Hal ini dapat diartikan bahwa penekanan untuk sirkulasi manusia lebih menuntut pada luas area.

b. Sirkulasi Barang

Sirkulasi barang berkaitan erat dengan pola distribusinya, pada bangunan mempunyai pola distribusi langsung dan tidak langsung.

Beberapa perantara yang terlibat dalam distribusi barang antara lain pedagang grosir dan pedagang eceran. Untuk toko grosir memerlukan area bongkar muat khusus dan biasanya barang dagangan dalam jumlah besar sehingga lokasinya harus berdekatan gudangnya. Ruang sirkulasi yang dibutuhkan lebih besar sesuai dengan besar barang dan kendaraan pengangkut barang di dalam dan luar di bangunan. Sedangkan untuk toko eceran, ruang sirkulasi disesuaikan dengan besar barang dan karakter konsumen dalam berbelanja. Pada saat fluktuasi meningkat sistem bongkar muat barang dilakukan pada tepi jalan raya sehingga sangat mengganggu kelancaran lalu lintas kota. Untuk itu penyediaan area bongkar muat dan sirkulasinya harus memadai pada bangunan.

c. Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi

Kelancaran sirkulasi ini dapat dilihat dari seberapa jauh pelaku melakukan pergerakan, hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain :

- 1) *Jarak pergerakan*, jarak yang diutamakan masih bisa ditempuh oleh konsumen dengan barang belanjanya. Bagi pejalan kaki jarak  $\pm 250$  meter merupakan jarak yang masih bisa dicapai dengan mudah dan menyenangkan.
- 2) *Kecepatan pergerakan*, hal ini dipengaruhi oleh : perbedaan umur dan jenis kelamin, group/kelompok dimana kecepatannya dihitung dari yang paling lambat.

- 3) *Ruang gerak /sirkulasi*, hal ini dipengaruhi oleh lebar badan manusia dan barang, perhitungan didasarkan pada perkiraan jumlah manusia dan barang yang akan melewati secara bersamaan.

#### **E. Jenis Barang Dagangan dan Cara Berdagang**

Ditinjau dari sekuensial waktu berdagang, maka untuk jenis barang dagangan dan cara berdagang di Yogyakarta dapat dihubungkan dengan adanya dua sifat pedagang yaitu : pedagang tetap dan pedagang temporer/musiman.

##### **1. Sistem Perdagangan**

Perdagangan dapat diartikan sebagai pedagang yang berdagang sepanjang waktu dan merupakan mata pencarian utamanya. Termasuk didalamnya adalah pedagang yang mempunyai tempat berdagang yang sifatnya 'statis' untuk tempat usahanya, sektor ini terbagi dalam dua kelompok, yaitu : pedagang penyewa dan pedagang yang tidak menyewa.

- a. Pedagang penyewa, dapat diartikan sebagai pedagang yang menyewa atau membeli ruangan pada pertokoan atau pasar yang disediakan oleh investor baik pemerintah atau swasta, untuk digunakan sebagai tempat menjual barang dagangannya. Pedagang penyewa yang mempunyai modal sedang hingga besar dapat menyewa (membeli) toko atau kios. Sedangkan pedagang penyewa yang bermodal kecil dapat menyewa los pada pasar.

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakainya jenis barang dagangan pada kelompok pedagang penyewa dapat dikelompokkan :

- 1) Barang-barang pokok yang dibutuhkan sehari-hari, misalnya : makanan, sabun, odol, dan sebagainya.
- 2) Barang kebutuhan standar, perlu tetapi tidak pokok, misalnya : pakaian, perkakas rumah, kebutuhan pertanian dan pertukangan, alat tulis dan kantor.
- 3) Barang-barang kebutuhan khusus, mewah, luks yang digunakan untuk kenyamanan dan kepuasan, misalnya : perhiasan dan aksesoris, elektronik, kendaraan.

Beberapa cara penyajian barang pada kelompok pedagang penyewa ini adalah :

- 1) Bentuk meja yang menerus.
- 2) Bentuk almari rendah.
- 3) Bentuk almari transparan.
- 4) Kotak-kotak terbuka.
- 5) Rak-rak almari yang terbuka/transparan yang sekaligus sebagai penyimpanan.
- 6) Lemari penggantung.
- 7) Jendela peraga yang penyajian barangnya diluar toko, berfungsi sebagai alat promosi.
- 8) Barang dagangan diletakkan (dihamparkan) di lantai baik dengan wadahnya atau secara langsung.

Tidak semua bentuk penyajian di atas digunakan pada setiap toko, kios dan los, tetapi hanya beberapa bagian yang sesuai dengan barang yang dijual dan disusun berdasarkan suasana yang dikehendaki.

Berdasarkan sifat materi perdagangan yang merupakan sifat fisik barang, digolongkan :

- 1) Barang bersih hingga barang kotor.
- 2) Barang basah hingga barang kering.
- 3) Barang tahan lama hingga barang tidak tahan lama.
- 4) Barang riskan (mudah pecah, rusak) atau tidak riskan.
- 5) Barang berat atau ringan.
- 6) Barang berbau hingga barang tidak berbau.
- 7) Barang cair hingga barang padat.

Berdasarkan cara pelayanan :

- 1) *Personal service* : pembeli dilayani oleh pramuniaga di belakang counter, biasanya untuk barang, mahal dan eksklusif.
- 2) *Self selection* : pembeli memilih barang, kemudian memberitahu pramuniaga untuk diberikan bon pembayaran di kasa/kasir.
- 3) *Self service* : pembeli dengan membawa keranjang atau trolley (kereta dorong), memilih barang kemudian dibayar di kasa/kasir.

- b. Pedagang bukan penyewa, mempunyai pengertian sebagai pedagang yang tidak tempat berdagang secara khusus. Sektor ini biasa disebut sebagai sektor perdagangan informal, yang mempunyai pengertian

sebagai sektor ekonomi marginak (kecil-kecilan) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut : (Soecipto W, 1985)

- 1) Pola kegiatannya tidak teratur baik dalam arti waktu, permodalan, maupun penerimaan.
- 2) Kurang tersentuh oleh peraturan atau ketentuan yang ditetapkan pemerintah.
- 3) Modal, peralatan dan perlengkapan maupun omzetnya biasanya kecil dan diusahakan atas dasar hitungan harian.
- 4) Umumnya tidak mempunyai tempat usaha yang permanen dan terpisah dari tempat tinggalnya.
- 5) Tidak mempunyai keterikatan dengan usaha lain yang besar.
- 6) Umumnya dilakukan oleh dan melayani golongan masyarakat yang berpendapatan rendah.
- 7) Tidak membutuhkan keahlian dan ketrampilan khusus sehingga secara luwes bisa menyerap bermacam-macam tingkat pendidikan tenaga kerja.
- 8) Umumnya tiap-tiap satuan usaha memeperkerjakan tenaga yang sedikit dan dari lingkungan hubungan kenalan/berasal dari daerah yang sama.
- 9) Tidak mengenal sistem perbankan, pembukuan, perkreditan.

Khusus mengenai Pedagang Kaki Lima (PKL) dapat didefinisikan (Daldjoeni, 1987) :

"Pedagang kakai lima adalah mereka yang dalam usahanya menggunakan sarana dan atau perlengkapan yang mudah dibongkar pasang/dipindahkan serta memepergunakan bagian jalan trotoar, tempat-tempat untuk kepentingan umum yang bukan diperuntukkan bagi tempat usaha, atau tempat lain yang bukan miliknya".

Klasifikasi pedagang bukan penyewa :

- 1) Menetap, pedagang bukan penyewa yang memerlukan tempat yang sifatnya "statis" untuk tempat usahanya, misalnya : warung makan, penjual barang produksi/kerajinan, penjual tanaman hias, tukang tambal ban, dsb. Mereka biasanya membuat tenda-tenda, payung, atau membawa rak-rak barang.
- 2) Bergerak, pedagang bukan penyewa yang dalam melakukan kegiatan usahanya, biasanya berkeliling dalam suatu kawasan, misalnya : penjual makanan keliling, perdagangan asongan, penjual jasa. Mereka biasanya memiliki gerobak dorongan atau "dipinggul".

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaiannya dapat dibedakan :

- 1) Barang-barang pokok yang dibutuhkan sehari-hari, misalnya : makanan, sabun, odol, dan sebagainya.
- 2) Barang kebutuhan standar, perlu tetapi tidak pokok, misalnya : pakaian, perkakas rumah, kebutuhan pertanian dan pertukangan.

Berdasarkan materi barang, terdapat beberapa kemungkinan penyajiannya :

- 1) Pedagang Menetap :
  - (a) Penyajian dalam kotak terbuka.
  - (b) Penyajian barang pada meja rendah.
  - (c) Penyajian barang dalam almari transparan.
  - (d) Barang disajikan di lantai.
- 2) Pedagang Bergerak :
  - (a) Barang disajikan di lantai.
  - (b) Barang disajikan di keranjang dengan pikulan.
  - (c) Barang disajikan di kotak dengan pikulan.
  - (d) Barang disajikan dengan kotak dorongan.

Penyajian barang pada pedagang bergerak umumnya lebih sederhana dari pedagang menetap. Prinsip penyajian barang pada pedagang ini adalah kemudahan untuk di angkut/dipindahkan.

Sifat materi perdagangan merupakan sifat yang terkandung di dalamnya, meliputi :

- 1) Barang bersih hingga barang kotor.
- 2) Barang basah hingga barang kering.
- 3) Barang tahan lama hingga barang tidak tahan lama.
- 4) Barang berbau hingga barang tidak berbau.
- 5) Barang cair hingga barang padat.

Pelayanan jual beli pada kelompok pedagang bukan penyewa ini antara lain :

- 1) Pedagang berdiri pengunjung berdiri, contohnya : pedagang yang menggunakan meja barang.
- 2) Pedagang berdiri pengunjung duduk, contoh : tukang cukur.
- 3) Pedagang duduk pengunjung berdiri, contoh : pedagang yang menggunakan meja pendek untuk memajan barang dagangan.
- 4) Pedagang duduk pengunjung duduk, contoh : pedagang yang memanjang barang dagangan di lantai.
- 5) Berdasarkan pengamatan pada pusat-pusat perbelanjaan, walau bagaimanapun pedagang kaki lima akan selalu muncul. Kehadiran pedagang kaki lima dalam pusat-pusat perdagangan biasanya merupakan sesuatu yang tidak direncanakan. Akan tetapi karena pola kegiatannya yang tidak teratur dan umumnya tidak mempunyai tempat usaha yang permanen, kehadirannya sering menimbulkan masalah. Dalam bangunan ini perlukan adanya pengaturan dan penyediaan tempat khusus pedagang kaki lima.

## 2. Sistem Pelayanan

Berdasarkan materi barang, terdapat beberapa kemungkinan penyajiannya :

- a. Penyajian dalam kotak terbuka.
- b. Penyajian barang pada meja rendah.
- c. Penyajian barang dalam almari transparan.
- d. Barang disajikan di lantai.

Sifat materi perdagangan merupakan sifat fisik yang terkandung di dalamnya, meliputi :

- a. Barang bersih hingga barang kotor.
- b. Barang basah hingga barang kering.
- c. Barang tahan lama hingga barang tidak tahan lama.
- d. Barang berbau hingga barang tidak berbau.
- e. Barang cair hingga barang padat.

Sistem pelayanan ini memiliki karakter tersendiri disamping bersifat kontemporer, untuk itu dalam bangunan ini diperlukan penataan peruangan untuk perdagangan secara khusus.

