

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Yogyakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia dan di pulau Jawa khususnya. Kota Yogyakarta merupakan kota dengan berbagai julukan diantaranya Kota Pelajar, Kota Pariwisata, Kota Budaya. Dengan disandangnya berbagai julukan, Kota Yogyakarta dari hari ke hari terus berbenah dalam menciptakan kondisi kota yang lebih nyaman dan aman. Untuk itu di perlukan beberapa penambahan fasilitas umum bagi penduduk Kota Yogyakarta maupun pendatang serta wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta.

Yogyakarta merupakan sebuah kota yang menurut Perda RTRW Provinsi Yogyakarta memiliki tataguna lahan sebagai pusat perkotaan. Dengan kebijakan tersebut, Kota Yogyakarta menggantungkan ekonominya pada sektor perdagangan dan jasa. Selain itu, wilayah kawasan Stasiun Tugu menurut Perda RTRW Kota Yogyakarta memiliki tata guna lahan sebagai pusat perdagangan dan jasa. Berdasarkan pengamatan dan kondisi lapangan, Kawasan Stasiun Tugu belum memiliki pusat perbelanjaan modern yang terkelola dengan baik.

Kota Yogyakarta memiliki jumlah pasar tradisional yang masih aktif sebanyak 32 pasar sedangkan pasar modern terdapat 19 toko dan mini market berjumlah 33 toko. Menurut peneliti Pusat Studi Ekonomi dan Kebijakan Publik (PSEKP) Universitas Gadjah Mada (UGM) k pada pemaparan hasil kajiannya di Komisi B DPRD Kota Yogyakarta pada hari Selasa 9 April 2013 mengatakan bahwa jumlah ideal toko modern di Yogyakarta adalah sebanyak 60 toko. Namun berdasarkan inventarisasi PSEKP UGM jumlah toko modern di kota Yogyakarta baru 52 toko. Perhitungan ini didasarkan pada analisa spasial dan kondisi geografis kependudukan di kota Yogyakarta yang idealnya satu toko modern melayani 6.500 penduduk.*(republika.com)*

Dalam mengakomodasi kebutuhan penduduk pribumi serta wisatawan baik domestik maupun mancanegara, Kota Yogyakarta mulai berbenah dalam menyediakan fasilitas bagi masyarakat ataupun pengunjung kota Yogyakarta diantaranya fasilitas umum dan fasilitas niaga demi kenyamanan masyarakat. Untuk itu PT KAI DAOP VI Yogyakarta bekerjasama dengan Pemerintah Kota Yogyakarta untuk mengembangkan kompleks Stasiun Tugu menjadi kompleks stasiun terbadu dengan penambahan fasilitas-fasilitas penunjang.

Menurut Direktur Logistik dan Aset Produksi Bapak Joko Margono, pengembangan Stasiun Tugu yang terintegrasi merupakan Proyek *Mixed Use* dalam rangka menyediakan prasarana bagi masyarakat yang berfungsi sebagai tempat hunian, perkantoran, bisnis, pertemuan, pusat belanja, pusat pendidikan, pusat hiburan serta pusat pelayanan. PEnataan kawasan Stasun Tugu bertujuan untuk menciptakan kawasan dengan tata guna lahan bercampur (permukiman, komersial transportasi). Prasarana dimaksud berupa bangunan yang akan terintegrasi menjadi satu sehingga saling bersinergi yang dapat berupa kampus, *mall*, taman, *station citywalk*, *condotel*, hotel & *convention*, *town house/SOHO*, ruko, *residential*, *station concourse*. Dalam pembangunan proyek tersebut PT KAI DAOP 6 dan Pemerintah Kota Yogyakarta masih menunggu investor swasta untuk bekerjasama mewujudkan proyek tersebut.

Yogyakarta memiliki indeks pertumbuhan ekonomi yang cukup stabil dan cenderung meningkat di akhir tahun 2013 dengan Indeks PDRB sebesar 5, 79 % lebih tinggi 0,01 % dari PDB Nasional. Sedangkan Indeks Harga Konsumen di Yogyakarta yang tercatat pada Desember

2013 mencapai nilai 147,65 dengan tingkat inflasi sebesar 0,17 berbanding dengan IHK nasional yang mencapai nilai 146,84 dengan inflasi sebesar 0,55. Selain itu, Tingkat konsumtif warga Yogyakarta juga cukup tinggi dengan ditandainya tingkat Indeks Tendensi Konsumen (ITK) sebesar 112,11 jauh lebih tinggi dari tingkat Indeks Tendensi Konsumen Nasional yang tercatat pada triwulan ke IV tahun 2013 sebesar 109,64. Untuk itu, artinya kondisi ekonomi konsumen di Yogyakarta berada pada taraf optimis.

Menurut Perda No 8 Tahun 2011 tentang Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern disebutkan bahwa jarak terdekat pusat perbelanjaan modern yang akan dibangun dengan pasar Tradisional yaitu berjarak 1 km. Kawasan Stasiun Tugu memiliki jarak terdekat dengan Pasar Krangga yaitu sejauh 1,1 km dan pasar Beringharjo sejauh 1,3 km. Jadi menurut Perda tersebut, kawasan Stasiun Tugu berpotensi untuk dibangun Pusat Perbelanjaan Modern.

Dari uraian diatas dengan mempertimbangkan aspek-aspek peraturan, kondisi masyarakat, kondisi riil lapangan, serta pernyataan dari PT KAI DAOP 6 dan Pemkot Yogyakarta maka *Shopping Mall* yang merupakan Pusat Perbelanjaan Modern berpotensi untuk dibangun di kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Tujuan dari penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu serta memberikan alternatif pemecahannya secara arsitektural. Hal tersebut selanjutnya digunakan sebagai pedoman dalam perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi di Kawasan Stasiun Tugu.

### **1.2.2. Sasaran**

Sasaran dari penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi di Kawasan Stasiun Tugu adalah tersusunnya langkah-langkah pokok (proses dasar) Perencanaan dan Perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

## **1.3. Manfaat**

### **1.3.1. Subyektif**

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu.

### **1.3.2. Obyektif**

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *Shopping Mall* , selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya serta masyarakat umum yang membutuhkan.

## **1.4. Ruang Lingkup**

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* Terintegrasi ditinjau dari disiplin ilmu

arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dengan konteks dan mendukung masalah utama.

### **1.5. Metode Pembahasan**

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

**1.5.1. Metode Deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.

**1.5.2. Metode Dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

**1.5.3. Metode Komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap *Shopping Mall* yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Shopping Mall* Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta.

### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Shopping Mall* Terintegrasi Kawasan Stasiun Tugu adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum *Shopping Mall*, tinjauan Penekanan Desain serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

#### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Membahas tentang tinjauan Kota Yogyakarta berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Yogyakarta.

#### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada aspek-aspek fungsional, kinerja, teknis, kontekstual, arsitektural, serta pendekatan lokasi dan tapak.

#### **BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisikan konsep dasar perencanaan, konsep dasar perancangan serta program dasar perencanaan dan perancangan.

## 1.7. Alur Pikir

