

SHOPPING MALL TERINTEGRASI KAWASAN STASIUN TUGU

Oleh : Shaiful Ismail, Sukawi, Muhammad Sahid Indraswara

Shopping Mall terintegrasi kawasan Stasiun Tugu adalah suatu pusat perbelanjaan modern yang terintegrasi dalam suatu kawasan Stasiun Tugu. Selama ini kota Yogyakarta menggantungkan pendapatan daerah tertinggi di bidang perdagangan. Pemerintah Kota Yogyakarta bekerjasama dengan PT KAI DAOP 6 berencana mengembangkan aset di sekitar Stasiun Tugu menjadikawasan dengan beberapa fungsi diantaranya hunian, perkantoran dan perdagangan. Mengingat kondisi ekonomi masyarakat dan daya beli masyarakat yang cukup tinggi serta masih kurangnya pasar modern jika dibandingkan dengan jumlah penduduk kota Yogyakarta maka sarana pusat perbelanjaan sekaligus pusat hiburan masih berpeluang untuk dibangun dengan memperhatikan kaidah-kaidah dan peraturan yang berlaku di kota Yogyakarta.

Kajian diawali dengan menganalisa data perkembangan penduduk kota Yogyakarta mulai dari tingkat kepadatan dan tingkat konsumsi. Selain itu analisa jarak tapak dengan pasar tradisional demi kelangsungan pasar tradisional. Pendekatan perancangan arsitektural dengan memperhatikan kearifan lokal, kekinian, fungsionalitas, serta dapat mengakomodasi seluruh pengguna menjadi dasar dalam perancangan desain.

Sebagai kesimpulan, luaran program ruang yang diperlukan, serta gambar-gambar 2 dimensi dan 3 dimensi sebagai ilustrasi desain.

Kata Kunci : *Shopping Mall, Terintegrasi, Yogyakarta, Perbelanjaan, Modern*

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 terpadu 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 Stasiun 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 Kranggan 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.

2. Tinjauan Pustaka

Shopping mall diartikan sebagai suatu area pergerakan (linier) pada suatu area pusat bisnis kota yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki; berbentuk pedestrian dengan kombinasi *plaza* dan ruang-ruang interaksional (Rubinstein, 1978).

Shopping mall adalah pusat perbelanjaan yang berisikan satu atau beberapa *departement store* besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama *mall* atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah *shopping mall*, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi

terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland, 1987).

Shopping mall sebagai kelompok kesatuan komersial yang dibangun pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah unit operasi, berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko-toko (Urban Land Institute, 1997).

3. Lokasi



Keterangan :

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Campus | 6. Hotel & Convention |
| 2. Mall | 7. Townhouse/ SOHO |
| 3. Central Park | 8. Ruko |
| 4. Station City Walk | 9. Residential |
| 5. Condotel | 10. Station Concourse |

Gambar. Master Plan Pengembangan Stasiun Tugu

Sumber : Google Earth dan Pemerintah Kota Yogyakarta, 2013



Foto Eksisting : Dokumen Pribadi, 2014

4. Konsep "INTEGRASI DAN KONEKTIFITAS"

Shopping mall terintegrasi dengan bangunan sekitar yang menjadi satu kesatuan mix use. Shopping mall menjadi salah satu penghubung antara bangunan dengan fungsi berbeda di sekitarnya.

STAY WITH LOCAL WISDOM

LATAR "alun-alun" → OUTDOOR PLAZA



BATIK KAWUNG → WINDOW



RINGIN KEMBAR → MASSA ELIPS KEMBAR



Beringin kembar yang berada di alun-alun utara Yogyakarta merupakan penanda masuk Kraton Kasultanan Yogyakarta. Beringin ini menjadi gate atau gapura yang memberikan sambutan untuk para tamu.



5. Desain

Tabel Program Ruang

Tabel 5.1. Program Ruang Anchor Tenant

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas (m ²)
Aktifitas Utama		
Department Store	1 unit	3.200,0
Supermarket	1 unit	1.950,0
Cineplex	1 unit	1029,6
Game Center	1 unit	330,0
Book Store	1 unit	1.040,0
Food Court	1 unit	344,0
Restaurant	2 unit	368,0
Coffe Shop	1 unit	156,0
Retail Tenant	140 unit	8.447,0

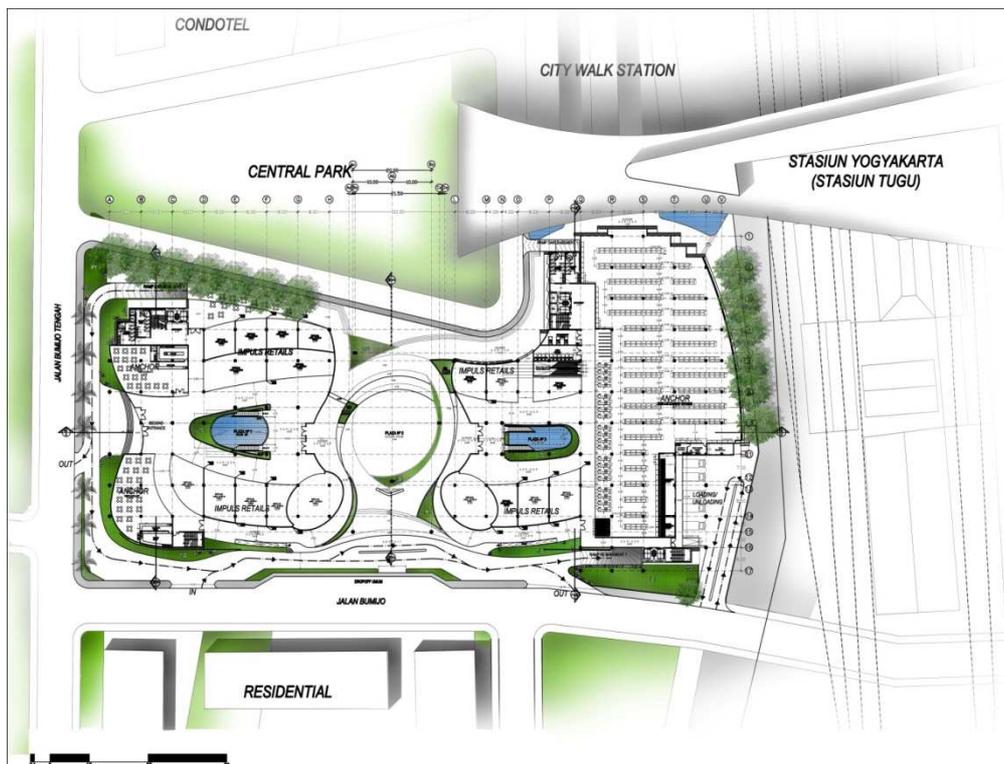
Atrium	1 unit	421,4
Jumlah		17.277,0
Aktivitas Pengelola		
R. Manajer Building	1 unit	26,1
R. Asisten Manager	1 unit	26,1
R. Kadiv	4 unit	37,2
R. Kasi	5 unit	22,5
R. Staff (Kantor)	12 orang	24,0
R. Locker Pegawai	69 orang	97,7
R. Rapat	69 orang	138,0
Service Pengelola	1 unit	9,4
Sirkulasi 20%		79,4
Jumlah		477,0
Aktivitas Pelengkap		
ATM Center	10 Slot	39,0
Aktivitas Pelayanan		
mushola	1 Unit	33,3
toilet umum	16 Unit	576,0
prasarana teknis	1 Unit	436,0
Sirkulasi 20 %		209,1
Jumlah		1255,0
Aktivitas Penunjang		
Kantor Scurity	1 unit	32,0
Ruang Perawatan Bangunan	1 unit	16,0
Nurser Room	1 unit	12,0
Loading Dock	6 unit	408,0
Sirkulasi 20%		93,6
Jumlah		565,0
Aktivitas Mall		
Koridor		2.848,0
Aktivitas Parkir		
Parkir Pengelola	6 mobil, 63 Motor	245,0

Parkir Pengunjung	786 mobil, 809 Motor	15.038,0
--------------------------	----------------------	-----------------

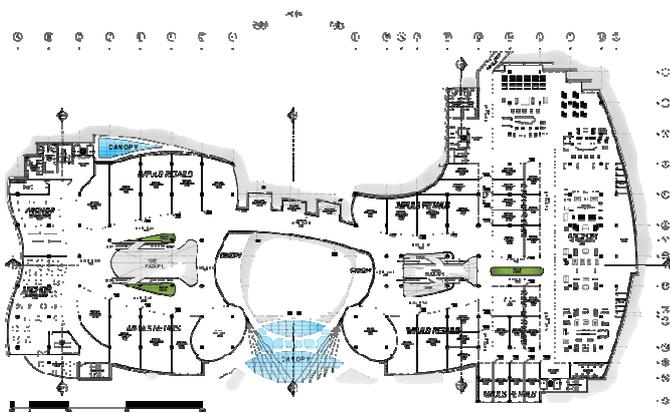
Tabel Rekapitulasi Prigram Ruang

Jenis Luasan	Luas (m ²)
Luas Produktif Area	22.461,0
Luas Parkir	15.038,0
Jumlah	37.499,0

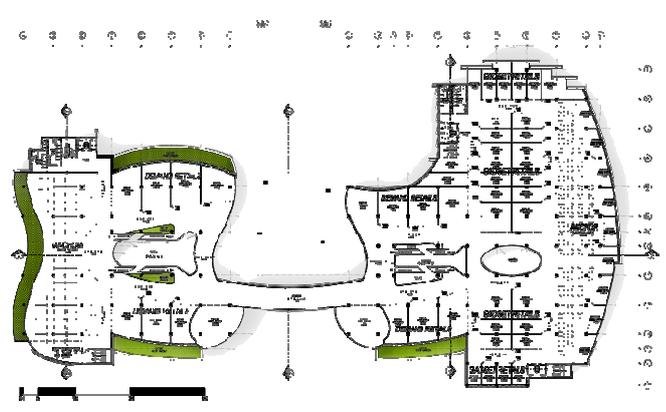
Sumber : Analisis Pribadi



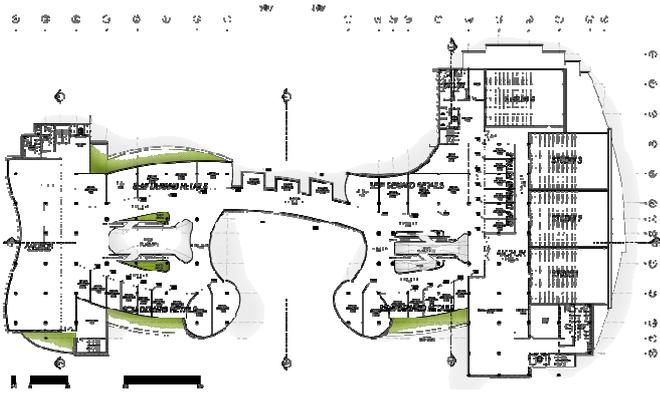
Gambar Ground Plan Shopping Mall



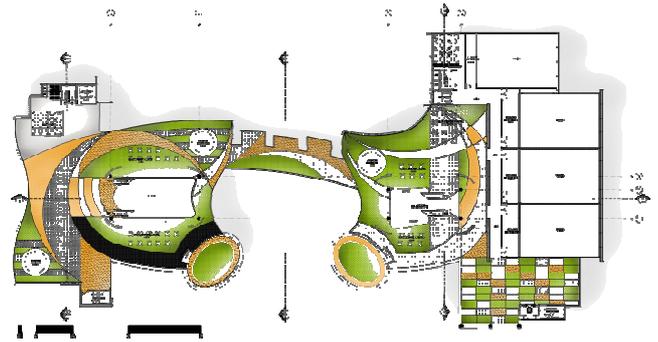
Gambar Denah Lantai 1



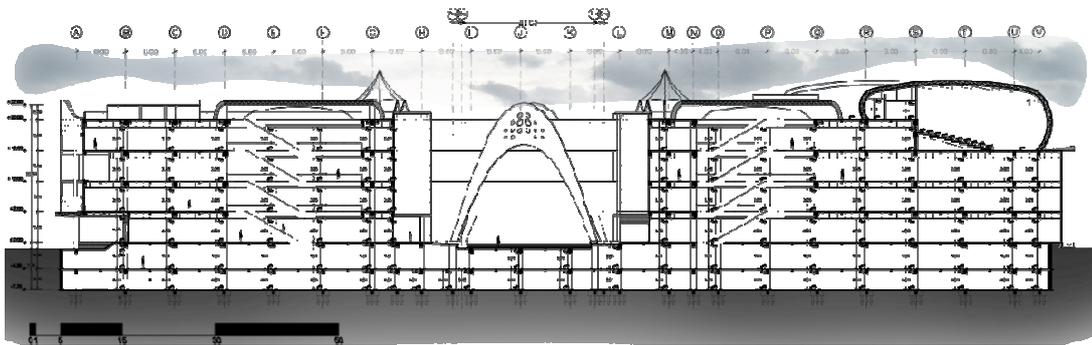
Gambar Denah Lantai 2



Gambar Denah Lantai 3



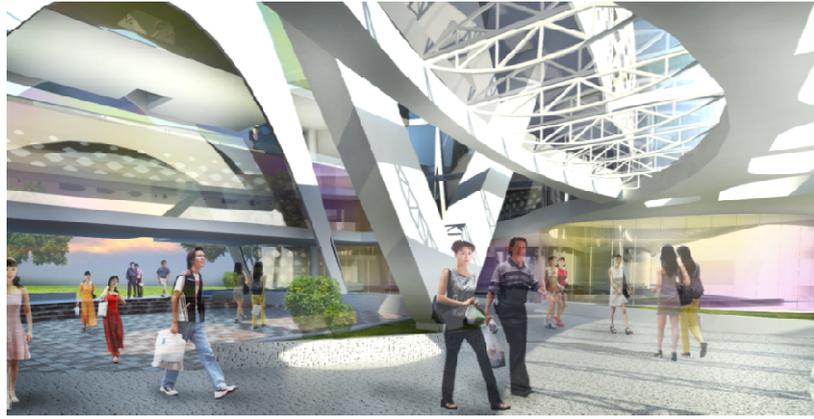
Gambar Denah Roof Top



Potongan Shopping Mall



Gambar Perspektif Shopping Mall



Gambar Perspektif Sekuen Outdoor Atrium



Gambar Perspektif Sekuen Roof Top



Gambar Perspektif Sekuen Indoor Atrium

Daftar Pustaka

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta. 2010. *Peraturan Daerah No 2 Rencana Tata Ruangdan Wilayah Kota (RTRWK) Yogyakarta*. Yogyakarta : Pemerintah Kota Yogyakarta
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta. 2010. *Peraturan Daerah No 2 Rencana Tata Ruangdan Wilayah Provinsi (RTRWP) Yogyakarta*. Yogyakarta : Pemerintah Provinsi Yogyakarta
- Beddington, N. 1982. *Design for Shopping Centers*. London : British Library
- Beddington, N. 1976. *Planning Building for Habitation Commerce and Industry*. London : Butterworth & Co Ltd
- BPS. 2013. *Yogyakarta Dalam Angka 2012*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta
- BPS. 2013. *Berita Resmi Statistik*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik Provinsi Yogyakarta
- BPS. 2013. *Berita Resmi Statistik*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Nasional
- De Chiara, Callener, 1987, *Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition*. Singapore :McGraw Hill Book Companies Inc.
- Dharma, Agus, 2011. *Unsur Komunikasi dalam Arsitektur Post-Modern*. Jakarta : Universitas Gunadarma
- Guinness J, William. 1971. *Mechanical and Electrical Equipment for Buildings*. New York : John Willey & Sons, Inc
- Harold R. Sleeper, F.A.I.A. 1955. *Build Planning and Design Standards*. New York: John Wiley & Son Inc.
- Hornbeck S. James. 1962. *Stores and Shopping Centers*. New York : McGraw Hill Book Companies Inc.
- Jenks, Charles, The Language of Post-Modern Architecture, Rizolli, New York, 1984.
- Maithland, B. 1978. *Shopping Malls, Planning and Design*. London : Architectural Press
- Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek Jilid 1*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- _____, 2002, *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Pemerintah Provinsi Yogyakarta. 2011. *Peraturan Daerah No 8 Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*. Yogyakarta : Pemerintah Provinsi Yogyakarta
- Rubenstein, H.M. 1992. *Pedestrian Malls, Streetscapes, and Urban Spaces*. New York : John Wiley & Son Inc.
- ULI. 1997. *Dollars & Cents of Shopping Centers in the Top 20 Metropolitan Areas*. New York : Urban Land Institute