BAB III.

TINJAUAN LOKASI

III.1 Lokasi

Lokasi merupakan salah satu strategi pemasaran. Lokasi yang strategis di pusat kota atau dekat dengan pusat kegiatan manusia merupakan pilihan yang tepat untuk mendirikan bangunan komersial.

III.1.1 Malioboro Mall (berdiri 1993)

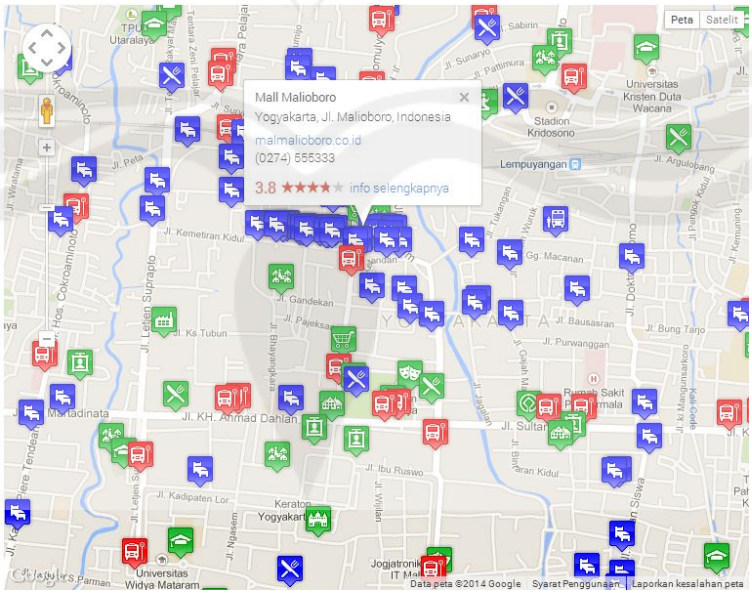
Malioboro Mall memiliki karakter sendiri karena berada di pusat kota Yogyakarta yaitu pada kawasan Malioboro sebagai lokasi wisata bagi masyarakat Yogyakarta maupun masyarakat luar Yogyakarta. Sebagai daya tarik lainnya, kawasan Malioboro ini memiliki nilai historis yang tinggi karena keberadaan bangunan-bangunan bersejarah seperti:

Selatan : Stasiun Tugu Yogyakarta

Barat : Jl. Malioboro, berdiri bangunan komersial/ toko.

Utara : Titik 0 km, Keraton Yogyakarta, Benteng Vredeburg, Pasar Beringharjo dan bangunan komerisal lainnya.

Timur : Hotel Ibis



Gbr. III.1. Lokasi Malioboro Mall

Sumber: yogyes.com

III.1.2 Galeria Mall (berdiri 1995)

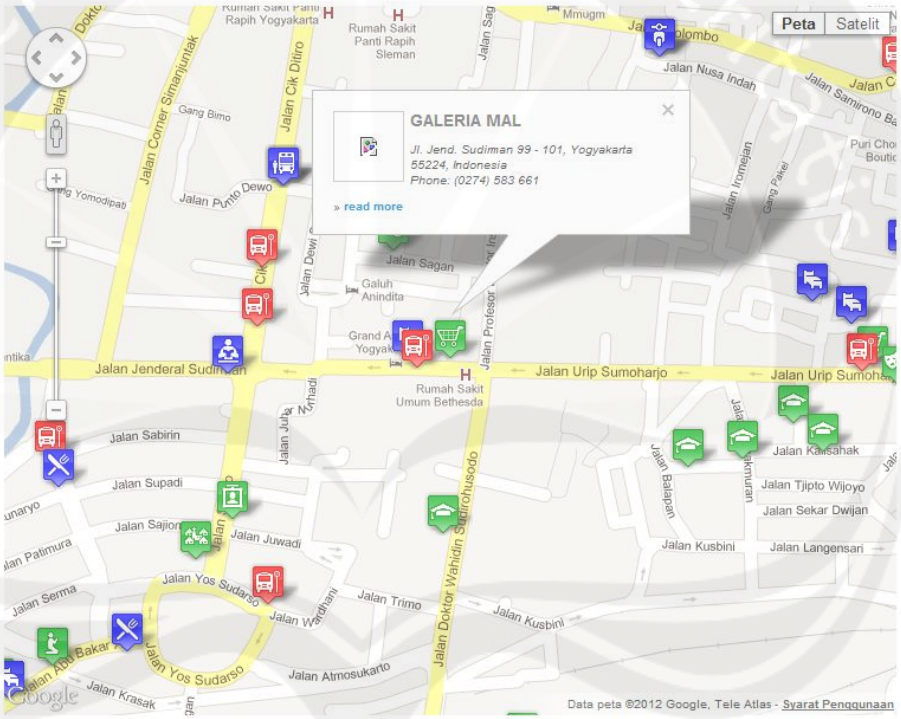
Salah satu pusat belanja yang menempati lokasi strategis di Kota Yogyakarta yaitu Galeria Mall, karena memiliki akses penuh dari segala arah.

Selatan : Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo, berdiri lokasi Universitas Duta Wacana dan sekolah-sekolah ternama di kota Yogyakarta.

Barat : Jl. Jenderal Sudirman, berdiri lokasi Rumah Sakit, Bank, dll.

Utara : Jl. Prof. Yohanes, berkembang menjadi kawasan bisnis dan tidak jauh dari lokasi, berdiri lokasi Universitas Gajah Mada.

Timur : Jl. Urip Sumoharjo (Jl. Solo), merupakan kawasan komersial dan berdiri lokasi Grand Aston Hotel.



Gbr. III.2. Lokasi Galeria Mall

Sumber: yogyes.com

Lokasi Galeria Mall yang strategis dan memiliki akses penuh dari segala arah, menjadikannya sebagai tempat favorit untuk dikunjungi. Untuk itu, Galeria Mall pernah mendapat penghargaan (*award*) dari *Fresh Magazine* pada tanggal 22 Desember 2005, sebagai tempat hiburan dan belanja paling "nyaman". (www.suaramerdeka.com)

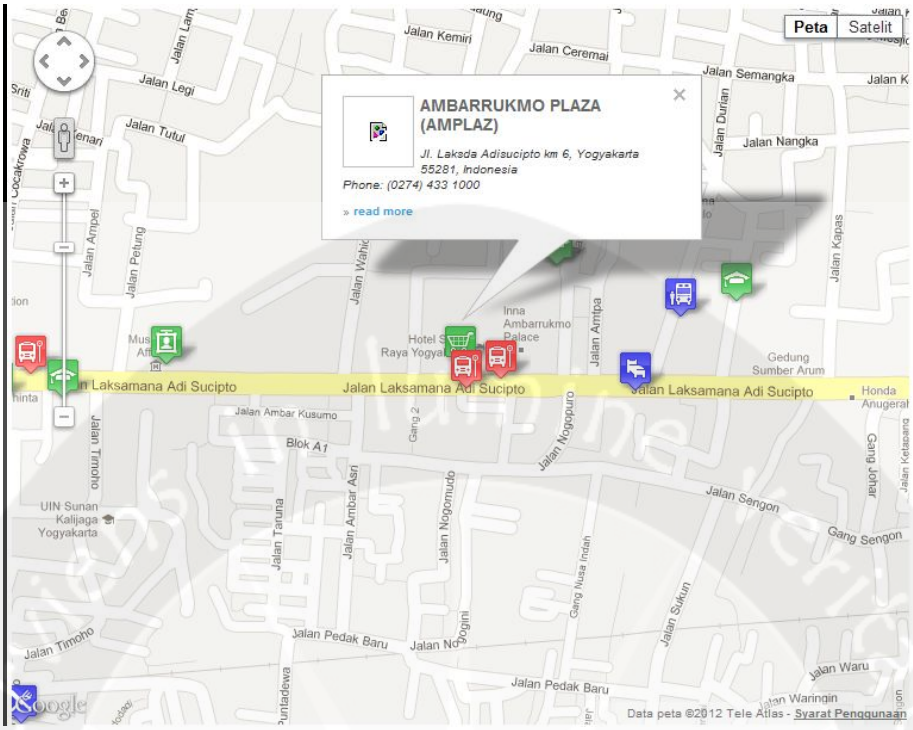
Menurut BP2KY (Badan Promosi dan Perdagangan Kota Yogyakarta) tertulis bahwa Galeria Mall memiliki citra sebagai *mall* dengan segmentasi untuk kelas menengah ke atas (*middle up*). Seiring dengan perkembangannya, menurut penuturan divisi *promotion* Galeria Mall, Ika Diaz, 9 Agustus 2008, kalangan pelajar dan mahasiswa merupakan pengunjung yang dominan. Selanjutnya dalam konteks strategi *positioning* untuk menggaet kalangan pengunjung dari semua kalangan, pihak manajemen Galeria Mall ingin bersinergi dengan berbagai elemen masyarakat.

Manajemen Galeria Mall dalam strategi *positioning*-nya bekerja sama dengan Divisi PR merencanakan program *marketing public relations* untuk mewujudkan slogan "*The Unique Family Shopping Mall*" sebagai ciri khas identitas perusahaan (*corporate identity*) untuk berupaya mengukuhkan eksistensinya di tengah arus perubahan yang terus melanda Yogyakarta. Kata *unique* tersebut bermakna tidak pernah lekang oleh waktu, hingga kapanpun perubahan terjadi, kata *unique* tetap membawa makna yang relevan pada jamannya. Berangkat dari slogan tersebut, Galeria Mall dirancang dengan mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan semua pihak, mempertahankan apa yang ada, kemudian mengembangkannya dan mencari yang baru.

III.1.3 Ambarrukmo Plaza (berdiri 2006)

Saat ini, Ambarrukmo Plaza merupakan *shopping center* terbesar yang beroperasional lebih dari satu tahun di Yogyakarta dan Jawa Tengah. Terletak di Jl. Laksda Adisucipto, Yogyakarta, sebuah kawasan strategis yang menghubungkan antara Yogyakarta, Solo, dan Semarang.

Selatan : Jl. Laksda Adisucipto, berdiri pertokoan
Barat : Pertokoan
Utara : Pemukiman penduduk
Timur : Hotel Royal Ambarrukmo



Gbr. III.3. Lokasi Ambarrukmo Plaza

Sumber: yogyes.com

Ambarrukmo Plaza memiliki 7 lantai yang dapat mewadahi tenant ternama. Selain tenant-tenant ternama, fasilitas yang diberikan di Ambarrukmo Plaza sebagai berikut:

Gbr. III.4. Fasilitas yang ada di Ambarrukmo Plaza

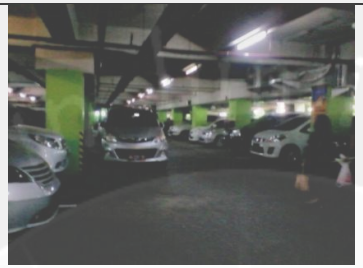
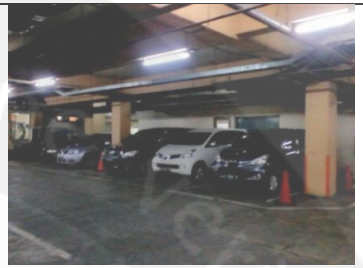
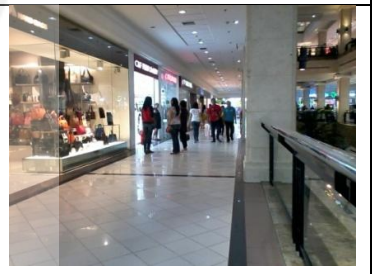
Sumber: http://www.plaza-ambarrukmo.co.id/

III.2 Objek

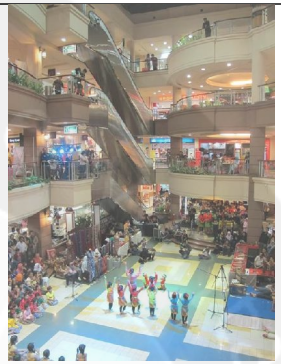
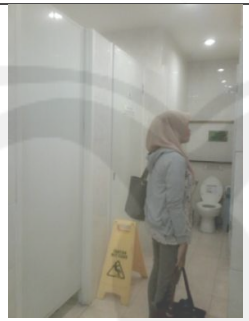
Berdasarkan tipologi bangunan pusat belanja (*shopping center*) sebagai bangunan komersial, maka merujuk pada kebutuhan desain pusat belanja tersebut, objek yang akan dibahas/ diamati yaitu faktor fisik tata ruang di Malioboro Mall, Galeria Mall, dan Ambarukmo Plaza. Faktor fisik tersebut antara lain:

Tabel III.1. Visualisasi Faktor Fisisk Tata Ruang sebagai Objek Amatan

Elemen Ruang	No.	Faktor Fisik Tata Ruang	Malioboro Mall	Galeria Mall	Ambarrukmo Plaza
Elemen Pembentuk	1.	Sirkulasi	Sumber gambar: https://www.flickr.com/photos/orangescale/2782841193/	Sumber gambar: https://www.facebook.com/pages/Galeria-Mall/76001999783?sk=photos_stream	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Terdapat tiga akses ke dalam bangunan yaitu pintu barat 1, *drop off* ke pintu barat 2, dan dari tempat parkir *basement* 1 (B1).	Terdapat tiga akses ke dalam bangunan yaitu *drop off* ke pintu utama, pintu timur, dan dari tempat parkir *basement* 1 (B1) dan 2 (B2).	Terdapat tiga akses ke dalam bangunan yaitu pintu selatan, *drop off* ke pintu timur, dan dari tempat parkir *basement* 1 (B1).

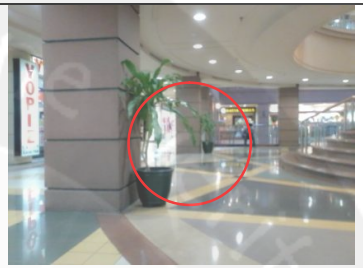
	2.	Parkir *basement* (parkir dalam)	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Terdapat satu tempat parkir *basement* yaitu di *basement* 1 (B1)	Terdapat dua tempat parkir *basement* yaitu di *basement* 1 (B1) dan 2 (B2)	Terdapat tujuh tempat parkir yaitu di setiap lantai bangunan (*basement* 1, *lower ground*, *ground floor*, lantai 1, 2, 3 dan 3A).
	3.	Koridor/ ruang jalan			 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014

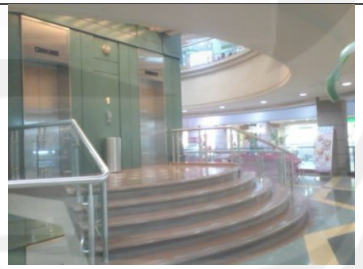
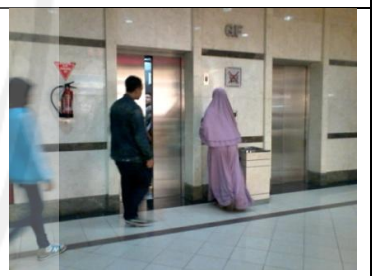
			Sumber gambar: https://www.facebook.com/MalioboroMall?sk=photos_stream	Sumber gambar: https://www.facebook.com/pages/Galeria-Mall/76001999783?sk=photos_stream	
			Lebar koridor 3 m, tinggi pembatas koridor 1.2 m. dinding kaca, plafond, lantai koridor didominasi warna putih dengan tekstur halus.	Lebar koridor 4 m, tinggi pembatas koridor 1.2 m. dinding kaca, plafond warna putih, lantai koridor kombinasi warna putih dengan tekstur halus, cream tua, dan hijau tua, kolom warna coklat.	Lebar koridor 4 m, tinggi pembatas koridor 1.3 m. dinding kaca, plafond, lantai koridor didominasi warna putih dengan tekstur halus, kolom warna cream.
	4.	*Layout* Toko	Sumber: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: https://www.facebook.com/pages/Galeria-Mall/76001999783?sk=photos_stream	Sumber gambar: http://www.info-jogja.com/2014/06/plaza-ambarukmo-yogyakarta-shopping.html
			Terdapat satu *block* toko dengan satu *void* yang berfungsi sebagai *atrium* pada lantai bawah. **layout* bangunan dilampirkan di halaman lampiran.	Terdapat dua *block* toko dengan dua *void* yang berfungsi sebagai *atrium* dan *food court* pada lantai bawah. **layout* bangunan dilampirkan di halaman lampiran.	Terdapat dua *block* toko dengan dua *void*, satu *atrium*. **layout* bangunan dilampirkan di halaman lampiran.

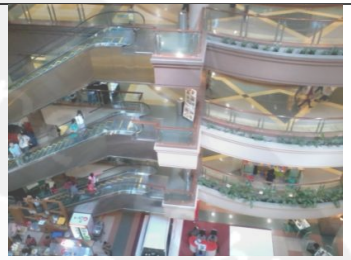
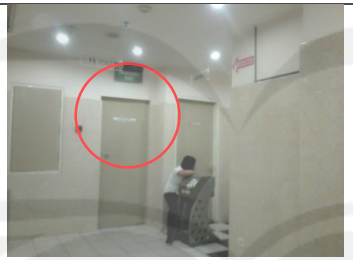
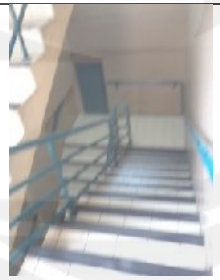
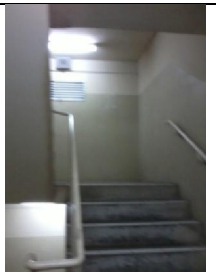
	5.	*Atrium*	 Sumber: http://maluti.webs.com/bandunge.htm	 Sumber gambar: https://www.facebook.com/pages/Galeria-Mall/76001999783?sk=photos_stream	 Sumber gambar: https://www.facebook.com/plazaambarrukmo/photos_stream
			Terdapat satu *atrium* sebagai pusat aktivitas. *Atrium* didominasi warna putih. Warna lantai putih dengan tekstur halus.	Terdapat satu *atrium* utama dan satu *atrium* sampingan dengan fasilitas *food court*. *Atrium* didominasi warna cream dengan pola lantai kotak-kotak tekstur halus.	Terdapat satu *main atrium* sebagai pusat kegiatan, satu *main hall*, dan *exhibition hall* A dan B. *Atrium* didominasi warna cream dengan pola lantai motif bunga tekstur halus.
	6.	*Toilet*	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014

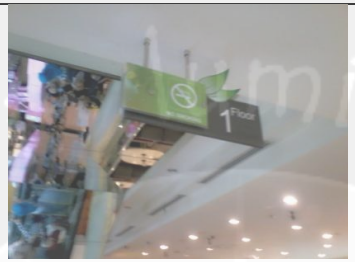
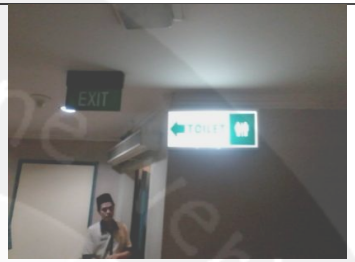
			Toilet terletak di *lower ground*, lantai 1, 2, dan 3. Lantai UG (lantai dasar) tidak terdapat *toilet*. *Toilet* didominasi warna putih. Warna lantai cream dengan tekstur kasar.	*Toilet* terletak di *basement* 1 (B1), *ground floor*, lantai 3. Lantai 1 dan 2 tidak terdapat *toilet*. Warna lantai putih dengan tekstur kasar.	*Toilet* terletak di semua lantai bangunan yaitu sisi timur dan sisi utara. *Toilet* didominasi warna putih dengan sekat kaca buram, tekstur lantai kasar.
	7.	Mushola	Sumber: dokumentasi, Juni 2014	Sumber: dokumentasi, Juni 2014	Sumber: dokumentasi, Juni 2014
			Mushola terletak di *basement* 2 (B2)	Mushola terletak di *basement* 1 (B1)	Mushola terletak di dekat tempat-tempat parkir.
	8.	Fasilitas *food court*	Sumber gambar: http://www.seleramakan.com/warung/Yogyakarta/Food_Court_Mall_Malioboro/518		Sumber gambar: http://wisatayogyakarta.net/wisata-belanja/ambarukmo-plaza-mall-termegah-yogyakarta/

				Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Terdapat di satu area yaitu lantai 3.	Terdapat di dua area yaitu lantai *basement* 1 (B1) dan lantai 3.	Terdapat di dua area yaitu *lower ground* dan lantai 3.
	9.	Fasilitas *ATM center*	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Terdapat di lantai 2, dan 3 yaitu ATM BCA, BNI, Mandiri.	Terdapat di dekat parkir luar, dan di *ground floor* yaitu ATM	Terdapat di *lower ground* dan *ground floor* yaitu ATM BCA, BRI,

				danamon, BNI, BPD, BRI, Mandiri.	BNI.
Elemen Pengisi	10.	*Furniture* di koridor/ *street furniture*.	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Terdapat tempat sampah, dan tanaman hidup di dalam pot.	Terdapat tempat sampah, tempat duduk, dan tanaman hidup di dalam pot.	Terdapat tempat sampah, tempat duduk, dan tanaman hidup/ tanaman plastik di dalam pot.
	11.	Area duduk di koridor/ *sitting space*.	■	Sumber gambar: https://www.facebook.com/pages/Galeria-Mall/76001999783?sk=photos_stream	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Tidak tersedia area duduk di koridor.	Terdapat area duduk di *ground floor*, dan beberapa lantai lainnya.	Terdapat area duduk di semua lantai bangunan yaitu koridor selatan, barat, utara, dan timur.

Elemen pelengkap	12.	*Ramp*	*Ramp* Kendaraan	*Ramp* Kendaraan	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Tidak tersedia *ramp* bagi difabel	Tidak tersedia *ramp* bagi difabel	Terdapat *ramp* khusus difabel melalui akses dari *drop off* ke pintu timur. Manajemen Ambarrukmo Plaza juga menyediakan kursi roda bagi difabel.
	13.	*Lift*	*Lift* barang	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Tidak tersedia *lift* pengunjung.	Terdapat dua *lift* pengunjung.	Terdapat dua *lift* pengunjung dan dua *lift* barang.

	14.	*Escalator*	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: http://www.info-jogja.com/2014/06/plaza-ambarukmo-yogyakarta-shopping.html
			Escalator dibagi dua sisi yaitu koridor barat untuk naik, sedangkan koridor timur untuk turun. Namun di lantai 3, koridor timur untuk naik, dan koridor barat untuk turun.	*Escalator* dibagi dua sisi yaitu koridor utara untuk naik,, sedangkan koridor selatan untuk turun.	*Escalator* dibagi dua sisi yaitu koridor selatan untuk naik, sedangkan koridor utara untuk turun.
	15.	Tangga darurat	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Tangga darurat terletak *typical* di dekat toilet dengan papan penanda tertulis *Emergency Exit*.	Tangga darurat terletak *typical* di dekat toilet dengan papan penanda tertulis Tangga Darurat/ *Exit*.	Tangga darurat terletak *typical* di dekat toilet dengan papan penanda tertulis *Exit*.

	16.	Papan penanda ruang/ *signage*.	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	 Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014	Sumber gambar: dokumentasi, Juni 2014
			Setiap lantai bangunan terdapat papan penanda atas fungsi ruang/ arah letak ruang di sepanjang koridor. Papan penanda warna hijau coklat tanpa neon box.	Setiap lantai bangunan terdapat papan penanda atas fungsi ruang/ arah letak ruang di sepanjang koridor. Papan penanda didominasi warna hijau putih dengan neon box.	Setiap lantai bangunan terdapat papan penanda atas fungsi ruang/ arah letak ruang di sepanjang koridor. Papan penanda didominasi warna merah dengan neon box.