

BAB II

DESKRIPSI OBYEK PENELITIAN

A. SAHID YOGYA LIFESTYLE CITY

Kegiatan pariwisata di kota Yogyakarta pada tahun – tahun terakhir ini semakin marak, ditandai dengan semakin meningkatnya kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara, mendorong industri yang mendukung kegiatan kepariwisataan juga semakin meningkat, seperti transportasi pesawat udara, perhotelan, dan restaurant. Apalagi kota Yogyakarta memiliki predikat sebagai kota pendidikan dan kota wisata, maka kegiatan-kegiatan yang terkait dengan bidang pendidikan tetap akan ada dan menjadi semakin meningkat, seperti kegiatan seminar, *workshop*, reuni, dan sebagainya. Bertitik tolak dari keadaan tersebut, PT Sahid Inti Dinamika sebagai salah satu perusahaan dibawah naungan Sahid Group mendirikan Sahid Yogja Lifestyle City yang berlokasi di lahan Hotel Sahid Raya Yogyakarta.

Sahid Yogya Lifestyle City ini merupakan anak perusahaan PT Sahid Inti Dinamika yang juga menaungi Hotel Sahid Raya yang lebih dahulu ada di lahan tersebut. Hotel Sahid Raya terletak dalam satu kawasan dengan Sahid Yogya Lifestyle City. Hotel Sahid Raya merupakan hotel berbintang 4 empat, selain menjadi tempat untuk pebisnis dari luar kota, hotel Sahid Raya juga menjadi hotel untuk tujuan wisata (*resort*) mengingat posisi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai salah satu tujuan wisata favorit beberapa tahun terakhir ini.

Fasilitas yang terdapat di Hotel Sahid Raya meliputi :

- a. Jumlah kamar : 80 kamar + 25 *cottages*
- b. Restaurant dan café : *Coffee Shop, Pastry Corner, Baron Bar*
dan *Executive Lounge*.
- c. Fasilitas kebugaran : Kolam Renang
- d. Ruang Pertemuan : Parang Kusuma Room, Garuda Room
- e. Fasilitas Bisnis : *Shoping Arcade & Pre Function*

Tingkat hunian kamar rata-rata 70 % dan sudah berdiri selama 26 tahun di Yogyakarta, sehingga bisa dikatakan bahwa Hotel Sahid Raya Yogyakarta adalah salah satu hotel yang banyak dikunjungi oleh wisatawan baik itu domestik maupun manca Negara, juga menjadi tempat favorit untuk mengadakan kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention* dan *Exhibition*) karena mempunyai fasilitas ruang pertemuan yang cukup besar dan beragam.

A.1. Fasilitas Sahid Yogya Lifestyle City

Sahid Yogya Lifestle City memiliki total luas bangunan 82.000 meter persegi. Bangunan ini memiliki 8 lantai ditambah 2 *basement*. Fasilitas yang terdapat di Sahid Yogya Lifestyle City adalah sebagai berikut :

- a. Mall seluas 24.000 meter persegi yang memiliki fasilitas supermarket, bioskop, arena bermain anak, *fitness center, retails, restaurant* dan fasilitas lainnya.

- b. Kondotel sebanyak 430 unit. Kondotel merupakan singkatan dari kondominium dan hotel. Kondotel merupakan bangunan yang terdiri dari unit-unit layaknya apartemen. Tiap unit memiliki dapur, ruang duduk atau kamar tergantung dari tipe yang ada. Pada kondotel biasanya disediakan fasilitas seperti kolam renang, spa, restoran, meeting rooms dan fasilitas lain seperti yang disediakan hotel berbintang. Tiap unit ini kemudian dijual kepada investor. Selanjutnya, unit-unit dikelola oleh operator hotel yang akan memasarkan dan menyewakan secara harian kepada tamu-tamu yang akan menginap di kondotel ini. Secara sederhana, kondotel dapat diartikan seperti kondominium atau apartemen yang diolah dan disewakan seperti hotel. Di Sahid Yogya Lifestyle City ini terdapat beberapa tipe kondotel yaitu :
- i. tipe Superior dengan luas 20,79 meter persegi, ada sebanyak 231 unit.
 - ii. tipe Junior Suite dengan luas 30,09 meter persegi, ada sebanyak 56 unit.
 - iii. tipe Deluxe Suite dengan luas 40,16 meter persegi ada sebanyak 32 unit.
- c. *Convention Center*, seluas 6.094 meter persegi, terdiri dari :
- i. *Ballroom* Parang Kusumo seluas 1.024 meter persegi.
 - ii. 16 *meeting rooms* dengan pilihan luas mulai dari 56 meter persegi sampai 128 meter persegi.
- d. Hotel Sahid Raya Yogyakarta yang memiliki kapasitas 80 kamar.
- e. Kolam Renang

A.2. Lokasi Lahan Sahid Yogya Lifestyle City

Lokasi lahan Sahid Yogya Lifestyle City terdapat di jalan Babarsari, Padukuhan Tambakbayan, Kelurahan Catur Tunggal, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta – Indonesia, lokasi ini merupakan salah satu kawasan pendidikan berskala Nasional.

Posisi kawasan Sahid Jogja Lifestyle City berbatasan dengan :

- a. Sisi Selatan Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
- b. Sisi Timur Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran,
- c. sisi Utara adalah Badan Tenaga Atom Nasional (BATAN),
- d. Sisi Barat kawasan penduduk.

Jarak dari kawasan Sahid Jogja Lifestyle City ke Bandara Adisucipto adalah sekitar 5 km sedangkan Jarak ke pusat kota (Kraton dan Malioboro) sekitar 15 km.

A.3. Konsep Desain Sahid Yogya Lifestyle City

Desain simpel modern dengan fasilitas untuk bisnis, komersial dan rekreasi. Format berstandar internasional yang cocok & disesuaikan dengan arsitektur hotel tropis, khusus Kondotel berorientasi Utara-Selatan. SYLC menampilkan *style* modern dengan sentuhan budaya dan ragam hias khas Indonesia, khususnya seni budaya Jawa pada elemen estetik, antara lain penggunaan Batik Klasik “Truntum” yang artinya “menuntun” pada *facade* bangunan.

SYLC juga menerapkan konsep *Green Building*. Pertama, orientasi atau arah bangunan yang menghadap Utara dan Selatan untuk bangunan kondotel, sehingga pengaruh terik sinar matahari arah Timur dan Barat bisa dikurangi, dampaknya adalah penggunaan AC menjadi lebih hemat. Kedua, pemanfaatan daur ulang limbah air bekas untuk digunakan penyiraman tanaman dan penggelontoran air closet, sehingga penggunaan air bersih menjadi lebih hemat. Ketiga, menggunakan konsep bukaan ruang sebanyak-banyaknya, sehingga membantu sistem sirkulasi udara baik itu di koridor setiap lantai bangunan Kondotel maupun Apartemen, koridor Mall, dan akses antar bangunan. Keempat, memanfaatkan sistem sirkulasi air sebagai *water feature* untuk membantu proses pendinginan ruangan baik itu di dalam ruangan maupun diluar ruangan.

SYLC menggunakan material yang ekonomis dan bersifat lokal namun tampak mewah / mahal. Pemilihan warna yang modern dan masih tampak *up-to-date* / tidak terlihat kuno untuk jangka waktu 5-10 tahun mendatang.

A.4. Logo



Sumber : Dokumen Peneliti 2014

A.5. Struktur Organisasi Proyek Sahid Yogya Lifestyle City

Proyek Sahid Yogya Lifestyle City memiliki 3 lembaga yang bekerja sama untuk membangun bangunan ini yaitu PT Sahid Inti Dinamika (SID) sebagai organisasi ‘pemilik’ proyek SYLC, Ciriayasa Cipta Mandiri (CCM) sebagai organisasi pengawas dan Nusa Konstruksi Enjiniring (NKE) sebagai organisasi kontraktor. Ketiga lembaga tersebut memiliki struktur organisasinya masing-masing. Struktur yang lebih jelas peneliti lampirkan di lampiran 7, 8 dan 9. Di bawah ini merupakan penjabaran singkat mengenai beberapa tugas dan tanggung jawab masing-masing organisasi dan anggotanya.

Struktur organisasi proyek berbeda dengan struktur organisasi manajemen hotel dan apartemen nantinya, namun karena struktur organisasi pihak manajemen masih dalam proses pembentukan dan struktur yang memiliki wewenang paling tinggi dalam sebuah proyek adalah struktur organisasi *owner* atau ‘pemilik’ proyek. Proyek Sahid Yogya Lifestyle City dikepalai oleh Bpk Nono Dritanto selaku *Project Manajer*. Manajer proyek bertanggung jawab untuk perencanaan , manajemen , koordinasi dan kontrol keuangan dari proyek konstruksi . Proyek manajer memastikan bahwa kebutuhan klien terpenuhi , proyek selesai tepat waktu dan sesuai anggaran dan bahwa orang lain melakukan pekerjaan mereka dengan baik. *Project Manajer* juga bertugas merekrut tenaga professional dan menentukan sub - kontraktor pemenang tender pekerjaan dan melakukan pemantauan sub - kontraktor untuk memastikan

pedoman dipertahankan. Bertanggung jawab penuh pada seluruh kegiatan akuntansi , biaya dan penagihan dan bertanggung jawab penuh pada kegiatan serah terima pekerjaan kepada klien.

Site Manajer bertugas untuk memenuhi standar operasional dengan menyumbangkan informasi konstruksi untuk rencana strategis dan ulasan, menerapkan produksi dan produktivitas, kualitas serta mengidentifikasi perbaikan sistem manajemen konstruksi. Kepala lapangan bertugas untuk menjaga keamanan dan kesehatan lingkungan kerja dengan mengikuti dan menegakkan standar prosedur dan mematuhi peraturan hukum. Mengupdate pengetahuan dengan melacak dan mencari pemahaman baru yang muncul dalam praktek konstruksi dan standar baru.

Seorang *Electrical Engineer* (Teknisi Ahli Kelistrikan) berperan dalam instalasi dan pemeliharaan AC, elevator serta sistem elektrik lainnya, distribusi listrik dan penyediaan penerangan dan pemanasan.

Mechanical Engineer (Teknisi Ahli Permesinan) berperan dalam pengadaan, pemeliharaan dan perbaikan mesin dan alat berat serta sistem mekanik lainnya. *Civil Engineer* (Teknisi Ahli Konstruksi Bangunan) berperan dalam kegiatan fisik seperti pekerjaan beton, tembok, lantai, atap, sistem ventilasi dan Pemipaan (*Plumbing*), dan *IT Engineer* (Teknisi Ahli Komputer dan Jaringan) berperan dalam pengadaan, penginstalan dan *maintenace* jaringan komputer.

Organisasi pengawas proyek Ciria Jasa Cipta Mandiri (CCM) adalah pihak yang ditunjuk oleh pemilik proyek (*owner*) untuk

melaksanakan pekerjaan pengawasan. Organisasi pengawas proyek di kepalai oleh seorang Manajer Konstruksi (struktur organisasi di lampiran 8). Konsultan pengawas mempunyai tugas, beberapa diantaranya adalah menyelenggarakan administrasi umum mengenai pelaksanaan kontrak kerja, melaksanakan pengawasan secara rutin dalam perjalanan pelaksanaan proyek, menerbitkan laporan prestasi pekerjaan proyek untuk dapat dilihat oleh pemilik proyek, memberikan kritik atau saran kepada pemilik proyek dan mengoreksi gambar *shop drawing* yang diajukan kontraktor. Bapak Anton Simamora adalah Manajer Konstruksi proyek SYLC dan peneliti pilih menjadi narasumber, selain karena memiliki wewenang yang tinggi dalam proyek SYLC namun juga karena Bapak Anton Simamora dianggap menggantikan posisi *General Affair* dalam proyek ini, dikarenakan *general affair* dari pihak *owner* berada di Jakarta dan justru malah tidak pernah terjun langsung ke lapangan (lokasi proyek dan sekitarnya).

Organisasi kontraktor Nusa Konstruksi Enjiniring (NKE) adalah badan hukum atau perorangan yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan proyek sesuai dengan keahliannya. Peraturan dan persetujuan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat diatur dalam dokumen kontrak. Beberapa tugas kontraktor adalah melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan rencana, memberikan laporan berkala kepada pemilik proyek, menyediakan tenaga kerja, bahan material, peralatan dan alat pendukung yang lain yang diperlukan serta

bertanggungjawab sepenuhnya atas kegiatan konstruksi dan metode pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

B. PADUKUHAN TAMBAKBAYAN

Padukuhan Tambakbayan terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman merupakan salah satu wilayah administrasi yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta. Padukuhan Tambakbayan memiliki 25 rukun Tetangga dan 5 rukun warga.

Adapun batas-batasnya meliputi :

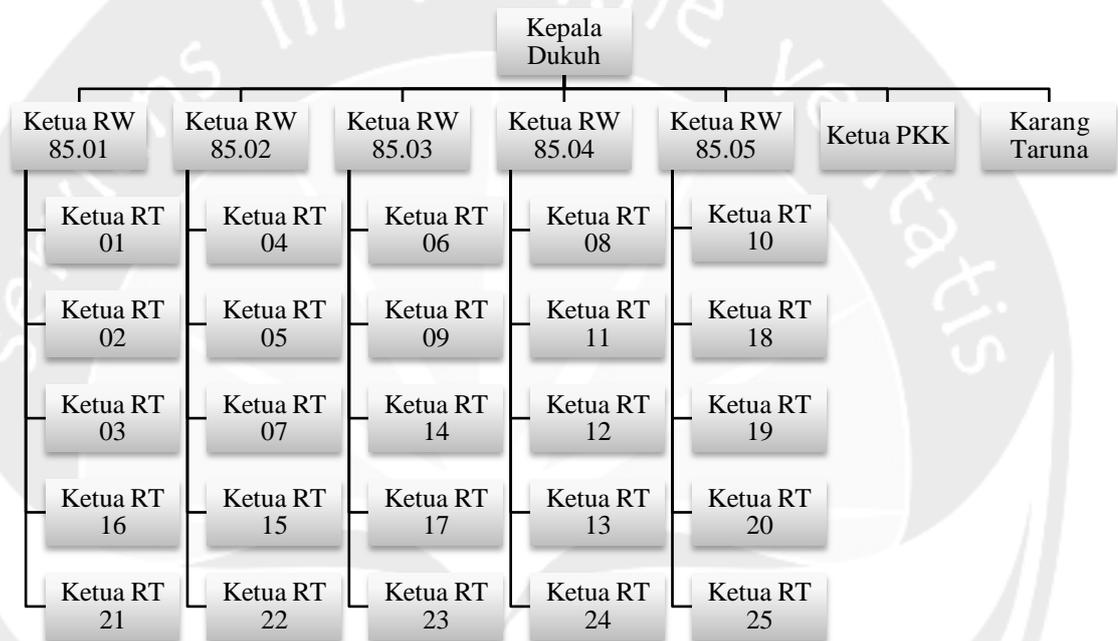
- Sebelah utara : Selokan Mataram
- Sebelah Selatan : Jl. Laksda Adisucipto
- Sebelah Barat : Dusun Ngentak dan Dusun Kledokan
- Sebelah Timur : Sungai Tambakbayan

Jarak dari Padukuhan Tambakbayan ke kecamatan Depok kurang lebih 3 kilometer. Jarak dari kecamatan ke kota Yogyakarta kurang lebih 6 kilometer. Jarak dari Kelurahan ke kota Yogyakarta kurang lebih 5 kilometer. Sedangkan jarak dari Padukuhan Tambakbayan ke kota Yogyakarta sekitar 15 kilometer.

Padukuhan Tambakbayan mempunyai luas wilayah 62,201 Ha. Dengan ketinggian kurang lebih 114 meter di atas permukaan laut. Secara topografi Padukuhan Tambakbayan termasuk dalam dataran rendah.

Jumlah penduduk Padukuhan tambakbayan sebanyak 4.857 orang dengan jumlah laki-laki sebanyak 2.152 orang dan perempuan sebanyak 2.705 orang.

B.1. Struktur Organisasi Padukuhan Tambakbayan



Sumber : Dokumen Peneliti 2014

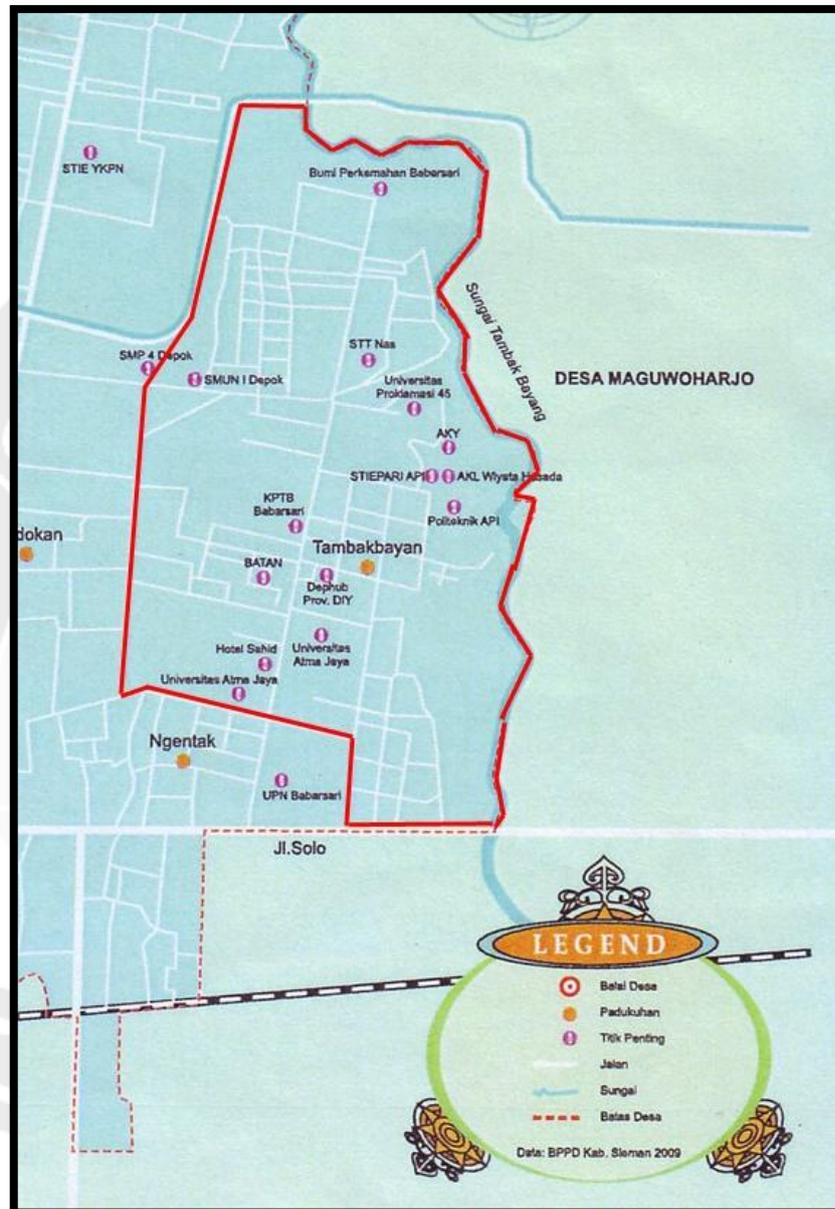
Padukuhan Tambakbayan dipimpin oleh Bapak Widodo selaku Kepala Padukuhan. Padukuhan Tambakbayan terdiri dari lima Rukun Warga (RW) dan 25 Rukun Tetangga (RT). Masing-masing Rukun Warga terdiri dari lima Rukun Tetangga. Kegiatan masyarakat yang masih aktif sampai saat ini adalah arisan Ibu-Ibu PKK dan Posyandu.

Rukun Warga 85.01 terdiri dari RT 01, RT 02, RT 03 RT 16 dan RT 21. RW 85.01 kurang lebih terdiri dari 160 Kepala Keluarga. Rukun Warga 85.02

terdiri dari RT 04, RT 05, RT 07 RT 15 dan RT 22. RW 85.02 kurang lebih terdiri dari 142 Kepala Keluarga. Rukun Warga 85.03 terdiri dari RT 06, RT 09, RT 14 RT 17 dan RT 23. RW 85.03 kurang lebih terdiri dari 204 Kepala Keluarga. RT 14 di Tambakbayan dipimpin oleh Bapak Heru. RT 14 sendiri terdiri dari kurang lebih 14 Kepala Keluarga (KK).

Ketua RW 85.04 adalah Bapak Slamet Suparman, di RW 85.04 ini terdiri dari kurang lebih 182 Kepala Keluarga. RW 85.04 menaungi 5 RT, yaitu RT 08, RT 11, RT 12, RT 13 dan RT 24. RT 08 berada di Kledokan dipimpin oleh Pak Sumino. Di RT 08 terdapat 42 KK (Kepala Keluarga) dengan total penduduk asli 168 orang. Tingkat pendidikan cenderung rendah (SD-SMP) dan secara umum bekerja sebagai petani. Rukun Warga 85.05 terdiri dari RT 10, RT 18, RT 19 RT 20 dan RT 25. RW 85.05 kurang lebih terdiri dari 155 Kepala Keluarga.

B.2. Peta Padukuhan Tambakbayan



Sumber : Dokumen Desa

Gambar di atas merupakan peta wilayah Padukuhan Tambakbayan. Sahid Yoga Lifestyle City terletak disebelah selatan wilayah Padukuhan Tambakbayan. Padukuhan Tambakbayan berbatasan dengan selokan mataram di sebelah utara, berbatasan dengan jalan Laksda Adisucipto di bagian selatan, berbatasan dengan

Padukuhan Ngentak dan Padukuhan Kledokan di sebelah barat dan berbatasan dengan sungai Tambakbayan di sebelah Timur. Padukuhan Tambakbayan ini merupakan padukuhan yang tingkat kepadatan penduduknya selalu meningkat dari tahun ke tahun, dibuktikan dengan lalu lintas di sepanjang jalan Babarsari yang semakin hari makin padat, tidak jarang terjadi kemacetan terutama di sore hari. Menurut pendapat Bapak Slamet Suparman (Ketua RW 8504) hal ini disebabkan di dalam Padukuhan Tambakbayan terdapat berbagai macam institusi pendidikan seperti Universitas Atma Jaya Yogyakarta, STT Nas, Politeknik API dan lainnya, dan juga berbagai tempat hiburan yang banyak menarik pendatang baru, untuk tinggal sementara di Padukuhan Tambakbayan untuk sekolah ataupun bekerja, namun jumlah pendatang baru (mahasiswa baru) kurang diimbangi dengan jumlah mahasiswa yang lulus tepat waktu setiap tahunnya, oleh karena itu jumlah penduduk pendatang semakin memadati Padukuhan Tambakbayan. Di satu sisi hal ini memang merugikan (macet) namun di sisi lainnya, hal ini menguntungkan warga yang memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta, mungkin warung makan ataupun usaha kos-kosan.

“Yaa.. dulu Babarsari nggak seramai ini mbak, ini mulai rame kan ya sejak ada banyak Universitas itu to...Tambah penuh lagi soalnya lulusnya kayaknya pada lama to.. jadi gak pergi-pergi dari sini... Yaa ada untungnya ada gak untungnya mbak... Untungnya ya yang usaha jadi laris banyak pendapatan masuk, gak untungnya ya bikin makin sesak Babarsari.” (Slamet Suparman – Ketua RW 8504)

Selanjutnya Bapak Widodo selaku Kepala Dusun mengutarakan terkait dengan proyek Sahid Yogya Lifestyle City, selama ini memang beberapa ada komplain terkait dengan proyek tersebut, komplain seperti getaran kebanyakan

muncul di awal-awal pembangunan saja, setelah itu sebagian besar komplain karena jam kerja proyek yang sering hampir 24 jam terus berjalan. Namun seiring berjalannya waktu, warga sepertinya mulai terbiasa dengan pola kerja proyek SYLC, sehingga tidak banyak muncul protes lagi.

“Kalo terkait proyek Sahid itu sih, dulu komplain pas awal-awal aja. Soalnya berisik sampai larut malam gitu sama getar-getar gitu ya mbak, kayak gempa, warga kan pada kaget. Lama-lama udah enggak banyak sih. Paling satu-dua yang masih punya anak kecil aja yang kadang masih lapor. Tapi udah makin jarang sih sekarang ini mbak. Mungkin udah biasa ya mbak.” (Widodo – Kepala Padukuhan Tambakbayan)