

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota wisata yang sangat terkenal akan beberapa ciri khas tersendiri yang membedakan dengan kota-kota lain yang ada di Indonesia. Selain itu, kota ini dikenal sebagai kota pelajar, kota wisata dan sebagai kota pusat kegiatan bisnis bagi kota dan daerah sekitarnya, sehingga mempunyai daya tarik sendiri bagi masyarakat disekitar khususnya wisatawan domestik maupun wisatawan asing yang berkunjung di kota ini menikmati panorama alam sekitarnya baik untuk sekedar berlibur, berrekreasi, menimba ilmu ataupun untuk melakukan bisnis atau belanja.

Yogyakarta telah lama dikenal sebagai daerah tujuan wisata. Candi Borobudur, Candi Prambanan, Tamansari, Pantai Parangtritis, Malioboro dan Keraton adalah beberapa tujuan wisata yang telah dikenal oleh masyarakat luas. Kota ini dijadikan pusat lalu lintas perekonomian. Selain itu karena letaknya yang strategis, udaranya yang nyaman serta pemandangannya yang indah Yogyakarta kemudian dijadikan kota wisata. Pemerintah Yogyakarta terus melengkapi sarana dan prasarana perkotaan. Kehadiran Jogja City Mall (JCM) sejak Januari 2014 lalu, telah memberikan alternatif baru tujuan wisata di Yogyakarta yaitu wisata belanja.

Jogja City Mall atau sering disebut dengan JCM merupakan salah satu mall yang ada di Yogyakarta. Jogja City Mall akan jadi sebuah surga baru bagi penyuka belanja. Jogja City Mall memang baru dalam proses pembangunan ini dibangun di Jalan Magelang km 6 Jombor, Sleman, Yogyakarta. Pembangunan Jogja City Mall ini dibangun oleh Pengembang PT. Garuda Mitra Sejati. Pembangunan Jogja City Mall ini sekaligus dibangun bersama dengan bangunan apartemen di sebelah selatan Jombor *Flyover*. Letaknya yang strategis berada di jalur Yogyakarta - Magelang menjadi kelebihan dan keunggulan dari *lifestyle* mall ini merupakan daya tarik sendiri bagi para pengunjungnya.

Menghadapi era perdagangan bebas dan semakin berkembangnya dunia informasi dan transportasi sehingga minat masyarakat untuk berkunjung ke kota ini akan semakin bertambah. Di mana akan terjadi peningkatan perjalanan dan peningkatan arus lalu lintas dalam kota ini. Maka kebutuhan akan jasa transportasi juga semakin meningkat, baik itu dari segi sarana dan prasarananya maupun dari segi pelayanan, keamanan, kenyamanan dan efisiensi perjalanan itu sendiri. Jika hal itu tidak terpenuhi dapat memunculkan berbagai masalah yang saling berkaitan.

Dilihat dari keberadaan gedung JCM yang merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang ada di kota Yogyakarta, maka akan meningkatkan arus lalu lintas jalan di sekitar gedung tersebut.

Dengan adanya peningkatan aktivitas yang terjadi di gedung JCM Yogyakarta, maka harus diimbangi dengan peningkatan pelayanan, pengelolaan sarana dan prasarana yang optimal.

B. Rumusan Masalah

Masalah Parkir adalah masalah kebutuhan ruang. Penyediaan ruang dalam kota dibatasi oleh luas wilayah kota yang ada dan tata guna lahannya. Pengadaan pelataran parkir sedikit banyak akan menyita sebagian luas wilayah kota dimana pelataran parkir membutuhkan ruang yang cukup luas. Dan masalah kebutuhan akan ruang pelataran parkir serta sarana dan prasarananya, berimplikasi pada besarnya penyediaan biaya yang dikeluarkan. Untuk itu diperlukan suatu analisis agar adanya keseimbangan antara kebutuhan ruang parkir dan pengendalian biaya yang berkaitan dengan usaha pembayaran kembali biaya investasi untuk pembangunan dan pengadaan sarana dan prasarana serta operasionalnya.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini adalah untuk mengukur tingkat kinerja area parkir yang tersedia dan untuk menganalisis biaya pengelolaan parkir di Jogja City Mall yaitu :

1. Menentukan kapasitas ruang parkir

2. Menghitung volume parkir
3. Menghitung pendapatan parkir
4. Menganalisis *payback period* parkir

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk pengelola Jogja City Mall diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan dalam memecahkan masalah perpajakan kendaraan, mengurangi kemacetan lalu lintas dan kesemrawutan parkir di Jogja City Mall.
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat mengatasi permasalahan parkir di sekitar kawasan jalan magelang dan dapat memeberikan gambaran mengenai analisis biaya pengelolaan parkir di Jogja City Mall.
3. Dari hasil penelitian ini diharapkan penulis dapat memahami prosedur dan metode yang digunakan untuk menganalisis biaya pengelolaan parkir.
 - a. Bagi mahasiswa dapat menambah wawasan dalam menganalisis masalah parkir.
 - b. Mengetahui arti pentingnya parkir yang tepat terhadap kebutuhan saat ini, khususnya pada lingkup gedung Jogja City Mall.
 - c. Mengetahui pendapatan parkir perhari, dan pengembalian modal investasi pembangunan ruang parkir dalam jangka waktu tertentu.
 - d. Hasil penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi kinerja manajemen parkir (pengelola parkir gedung Jogja City Mall) dimasa akan datang, dalam hal pelayanan dan fasilitas parkir yang ada, dengan mengetahui kebutuhan ruang parkir yang tersedia di gedung Jogja City Mall.

E. Batasan Masalah

Dalam penulisan permasalahan dibatasi sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya dilakukan di dalam lokasi parkir area gedung Jogja City Mall, sehingga apabila ada kendaraan yang parkir di luar area parkir gedung

Jogja City Mall tersebut tidak dimasukkan dalam lingkup penelitian (gambar lokasi dilampiran 2).

2. Penelitian ini dilakukan untuk semua jenis kendaraan. Dan hanya meneliti pengelolaan biaya parkir gedung Jogja City Mall yang berkaitan dengan *payback period* parkir.
3. Penelitian dilakukan pada hari Sabtu dan Minggu pada jam 09.00 sampai dengan 22.00 WIB, diluar waktu tersebut tidak termasuk dalam lingkup penelitian karena aktivitas di gedung tidak ada diluar waktu tersebut.
4. Penelitian ini hanya dilakukan pada kinerja Jogja City Mall berhubungan dengan jumlah kendaraan, durasi parkir, luasan ruang parkir kendaraan, dan fasilitas-fasilitas yang ada di Jogja City Mall.

F. Keaslian Penelitian

Jogja City Mall selesai dibangun pada bulan Desember 2013 dan mulai difungsikan sebagai pusat perbelanjaan mulai awal Januari 2014, sehingga belum ada penelitian mengenai “Analisis Biaya Pengelolaan Parkir” di Jogja City Mall. Sebagai perbandingan dengan peneliti sebelumnya penulis mengambil judul “Analisis Biaya Pengelolaan Parkir di Jogjatronik” tahun 2009 oleh Dadang Mahyudin. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah lokasi penelitian Dadang di Jogjatronik dan penelitiannya dilaksanakan pada tahun 2009. Harapan penulis, penelitian ini dapat dijadikan acuan untuk evaluasi fasilitas area parkir ditahun akan mendatang.