

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Yogyakarta adalah ibukota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu merupakan kota yang mempunyai ciri khas tersendiri yang membedakan dengan kota-kota lain yang ada di Indonesia. Kota ini dikenal sebagai kota pariwisata, kota budaya, dan juga sering disebut sebagai kota pendidikan dan sebagai kota pusat kegiatan bisnis bagi kota dan daerah di sekitarnya. Sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat di sekitar khususnya dan masyarakat Indonesia pada umumnya untuk berkunjung ke kota ini baik untuk sekedar berlibur, berrekreasi, menimba ilmu ataupun juga untuk melakukan bisnis atau belanja.

Seiring dengan adanya era globalisasi dan semakin berkembangnya dunia informasi dan transportasi maka minat masyarakat untuk berkunjung ke kota ini juga akan semakin meningkat. Di mana kemudian akan terjadi peningkatan perjalanan dan peningkatan arus lalu lintas dalam kota ini. Maka tuntutan kebutuhan akan jasa transportasi juga semakin meningkat, baik itu dari segi sarana dan prasarannya maupun dari segi pelayanan, keamanan, kenyamanan dan efisiensi perjalanan itu sendiri. Jika hal-hal tersebut tidak terpenuhi, maka akan dapat memunculkan berbagai masalah yang saling berkaitan.

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

Permasalahan parkir adalah masalah kebutuhan ruang. Penyediaan ruang dalam kota dibatasi oleh luas wilayah kota yang ada dan tata gunanya. Pengadaan pelataran parkir sedikit banyak akan menyita sebagian luas wilayah kota di mana pelataran parkir membutuhkan ruang yang cukup luas. Dan masalah kebutuhan akan ruang pelataran parkir serta sarana dan prasarannya, 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.

B. Rumusan Masalah

Adanya peningkatan aktivitas yang terjadi di Gedung Galeria Yogyakarta, maka harus di imbangi dengan peningkatan pelayanan, pengelolaan, sarana dan prasarana yang optimal, yaitu di antaranya masalah pengelolaan parkir sebab kapasitas ruang parkir yang tersedia terbatas. Kondisi parkir yang ada saat ini, optimalisasi parkir kendaraan di Gedung Galeria masih sangat dibutuhkan.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian parkir di Gedung Galeria adalah :

1. Menentukan kapasitas ruang parkir
2. Menghitung volume parkir
3. Menghitung pendapatan parkir
4. Menganalisis *Payback Period* parkir

D. Manfaat Penelitian

1. Mengetahui arti pentingnya parkir yang tepat terhadap kebutuhan saat ini, khususnya pada lingkup Gedung Galeria.
2. Mengetahui pendapatan parkir perhari, dan pengembalian modal investasi pembangunan penggunaan ruang parkir dalam jangka waktu tertentu.
3. Hasil penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi kinerja manajemen parkir (pengelola parkir Gedung Galeria), dalam hal pelayanan dan fasilitas parkir yang ada, dengan mengetahui kebutuhan ruang parkir yang tersedia di Gedung Galeria.

E. Batasan Penelitian

1. Penelitian ini hanya dilakukan di dalam lokasi parkir area Gedung Galeria, sehingga apabila ada kendaraan yang parkir di luar area parkir Gedung Galeria tersebut tidak dimasukkan dalam lingkup penelitian.
2. Penelitian dilakukan untuk semua jenis kendaraan. Dan hanya meneliti pengelolaan biaya parkir Gedung Galeria yang berkaitan dengan *payback period* parkir.

3. Penelitian dilakukan pada hari Kamis, Sabtu dan Minggu pada jam 09.00 sampai dengan jam 21.00 WIB, di luar waktu tersebut tidak termasuk dalam lingkup penelitian karena aktivitas di gedung tidak ada di luar waktu tersebut.

F. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis penelitian dengan judul Analisis Biaya Pengelolaan Parkir dengan studi kasus Ruang Parkir Kendaraan di Gedung Galeria belum pernah dilakukan orang lain. Penelitian serupa pernah dilakukan oleh peneliti lain sebagai Tugas Akhir dengan judul Karakteristik Kebutuhan Ruang Parkir Pengunjung Studi Kasus Area Parkir Lantai Tiga Pasar Beringharjo Yogyakarta, oleh Eka Jaya Selindra, 2004, dengan hasil analisis sebagai berikut:

1. Akumulasi parkir maksimal untuk kendaraan roda 4 (empat) di area parkir pasar Beringharjo terjadi pada hari Sabtu, 06 November 2004 sebanyak 91 kendaraan, sedang untuk kendaraan roda 2 (dua) terjadi pada hari Kamis, 04 November 2004 sebanyak 229 kendaraan.
2. Volume parkir maksimal untuk kendaraan roda 4 (empat) di area parkir Pasar Beringharjo terjadi pada hari Sabtu, 06 November 2004 sebanyak 281 kendaraan, sedangkan untuk kendaraan roda 2 (dua) terjadi pada hari Sabtu, 06 november 2004 sebanyak 508 kendaraan.
3. Indeks parkir maksimal mobil terjadi pada hari Sabtu, 06 November 2004 sebesar 45,81% masih ada ruang parkir yang tersedia sebesar 54,19% dari kapasitas yang terjadi pada hari Kamis, 04 November 2004 sebesar 63,805 masih ada ruang parkir yang tersedia sebesar 37,20% dari kapasitas yang ada.
4. Tingkat Turnover Parkir maksimal untuk mobil dan motor di area parkir Pasar Beringharjo menunjukkan nilai yang sama, yaitu hari Kamis dan Sabtu sebesar 4 kendaraan/hari/ruang.
5. Untuk puncak Durasi parkir kendaraan roda empat terjadi pada hari Kamis, 04 November 2004 yaitu 211 kendaraan dengan interval 1 jam. Sedangkan untuk puncak Durasi parkir untuk kendaraan roda 2 (dua) terjadi pada hari Kamis dan Sabtu, 04 dan 06 November 2004 yaitu 239 kendaraan dengan Interval 1 jam.

Adapun yang membedakan dengan penelitian ini adalah: lokasi penelitian yang berada di area parkir Pasar Beringharjo dan waktu penelitian yang dilaksanakan tahun 2004. Sedangkan penelitian penulis ini dilakukan tahun 2009 bersamaan dengan rekan penulis yang meneliti Ruang Parkir Kendaraan di Gedung Jogjatronik. Dan juga penelitian Area Parkir Lantai Tiga Pasar Beringharjo Yogyakarta oleh Eka Jaya Selindra tahun 2004 ini tidak menganalisis biaya parkir, sedangkan penelitian penulis ini menganalisis *Payback Period* parkir.