

## **BAB I**

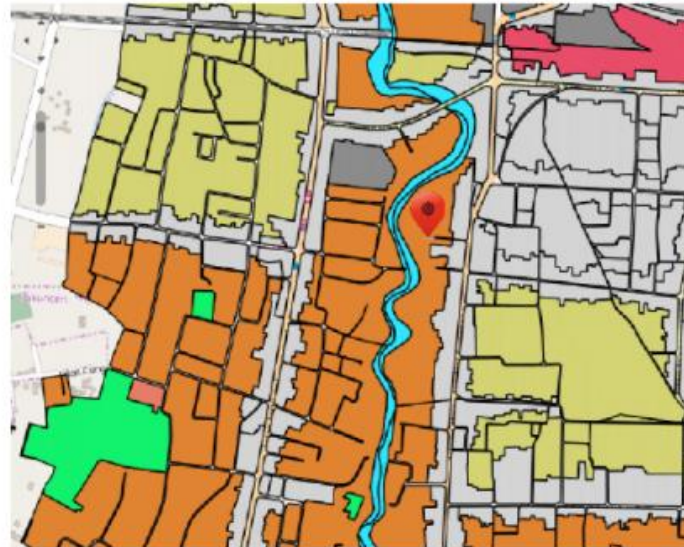
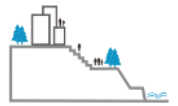
### **PENDAHULUAN**

#### 1.1. Latar Belakang Proyek

##### 1.1.1 Permukiman Padat Penduduk di Pringgokusuman

Pringgokusuman merupakan salah satu kelurahan yang berada di kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Luas wilayah Pringgokusuman yaitu 0,46 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk yaitu 15.617. Jumlah Kepala keluarga 4.062, Rukun Warga 4 (RW), Rukun Tetangga 19 (RT). Kawasan ini adalah kawasan yang masuk kedalam area bantaran sungai kali winongo dan merupakan kawasan yang berada di pusat kota.

Perkembangan permukiman padat pada kawasan terjadi karena masyarakat lebih memilih bermukim didaerah yang dekat dengan keberadaan pusat perdagangan dan wisata Kota Yogyakarta yaitu kawasan Malioboro, Pasar Beringharjo dan Kraton . Selain itu Kota Yogyakarta memiliki citrakota pelajar dan salah satu destinasi wisata baik lokal maupun mancanegara menjadikan kota ini sebagai tujuan investasi yang cukup tinggi. Hal tersebut tidak terlepas dari dampak terhadap tingginya angka urbanisasi yang terjadi di kota ini sehingga jumlah penduduk terus meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi tersebut juga berdampak pada sulitnya pengendalian dalam tata ruang di kota ini serta munculnya berbagai permasalahan permukiman padat yang kurang dikoordinasikan dengan baik kedalam tata ruang kota.



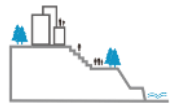
Keterangan :



Gambar 1.1 Pola ruang RDTR kota Jogja  
Sumber : Gisjogja 2018

### 1.1.2 Kampung Vertikal berbasis Green Architecture sebagai solusi untuk mengembangkan rumah produksi untuk masyarakat

Kepadatan perumahan yang saat ini ada di bantaran Sungai Winongo Pringgokusuman adalah dampak dari keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang ada, selain itu keterbatasan ekonomi warga menjadi faktor pendukung warga bertahan di wilayah dengan kondisi permukiman yang padat tersebut. Saat ini usaha pemerintah untuk mengatasi permasalahan kepadatan penduduk adalah dengan cara membangun rumah susun tetapi hal ini belum mendapatkan hasil yang efektif untuk masyarakat. Seperti contohnya di kota besar seperti Jakarta. Terdapat beberapa faktor ketidakberhasilan rumah susun diantaranya

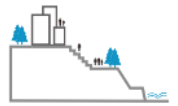


adalah tersedianya ruang sosial bagi masyarakat. Penghuni rumah susun pada dasarnya adalah masyarakat penghuni kampung yang lebih suka beraktifitas diluar rumah, misalnya bertegur sapa di jalan, mandi dan mencuci di sungai, berbincang-bincang di teras rumah, memasak di gang-gang sempit. Rumah susun yang terbangun jarang memperhatikan fasilitas yang bisa menyalurkan kegiatan ini.<sup>1</sup>

Peningkatan kualitas tempat tinggal untuk masyarakat adalah menyediakan tempat yang layak huni tidak hanya aspek fisik namun juga aspek psikologis. Salah satu cara pengembangan rumah produksi dan tempat tinggal bagi masyarakat Pringgokusuman dilahan yang terbatas adalah melalui pembangunan permukiman vertikal. Dimana permukiman vertikal yang dimaksud adalah permukiman untuk masyarakat yang tetap mempertahankan nilai- nilai sosial tetapi mampu meningkatkan kualitas ekonomi dan lingkungan.

Pada kondisi saat ini di lingkungan Pringgokusuman selain untuk tempat tinggal yang layak huni pengembangan kampung vertikal berbasis green architecture merupakan konsep rancangan untuk meminimalisir dampak dari polusi industri. Menurut Tri Harso Karyono (2010) Arsitektur hijau adalah arsitektur yang minim mengonsumsi sumber daya alam, termasuk energi, air, dan material, serta minim menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan. Green architecture dalam kampung vertikal menjadi hunian yang berbasis home industry dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat baik secara sosial, ekonomi dan lingkungan.

1. Sarwono, 1984. *Teori- teori psikologi sosial*



## 1.2 Latar Belakang Permasalahan

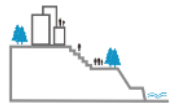
### 1.2.1 Potensi Sungai Winongo Sebagai Pendukung Wisata Masih Belum di Kembangkan

Sungai Winongo adalah salah satu sungai terbesar di Yogyakarta selain sungai Code. Pada saat ini daerah pinggir sungai Winongo pada saat ini masih belum dikelola secara maksimal. Masih terdapat beberapa rumah yang melanggar garis sempadan sungai sehingga pada saat musim hujan terdapat beberapa rumah yang terkena banjir. Masyarakat yang tinggal di bantaran Sungai Winongo hanya memanfaatkan sungai sebagai tempat mencuci, mandi, dan memancing. Daerah pinggir sungai merupakan area yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana pendukung kawasan yaitu menjadi jalur sirkulasi dan area wisata pinggir sungai atau *riverside area*.

Lokasi ini dapat menjadi entri point baru di kawasan Pringgokusuman sehingga dapat mendatangkan pengunjung yang menjadikan area bantaran Sungai Wingono menjadi area wisata.



Gambar 1.2 Jembatan di Jl. Pembela Tanah Air, Pringgokusuman  
Sumber : Penulis 2018



### 1.2.2 Daya Serap Industri Rumahan Masih Rendah, Pelaku Komersial Belum Memberikan Dampak Positif Bagi Ekonomi Masyarakat

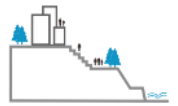
Letak Pringgokusuman yang strategis membuat kawasan ini menjadi kawasan komersial yang cukup berkembang. Terdapat banyak usaha yang berkembang di area ini seperti perdagangan dan jasa. Fasilitas akomodasi hotel dan homestay di Pringgokusuman saat ini telah berkembang cukup banyak. Hingga tahun 2016 di Yogyakarta tercatat sebanyak 57 hotel termasuk dalam area pringgokusuman.

Kabupaten/Kota Regency/City	Hotel Hotels		Kamar Rooms		Tempat Tidur Beds	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>Kabupaten/Regency</b>						
1. Kulonprogo	-	-	-	-	-	-
2. Bantul	1	1	71	71	119	119
3. Gunungkidul	1	1	46	59	52	68
4. Sleman	26	32	3 391	3 415	5 147	5 254
<b>Kota/City</b>						
1. Yogyakarta	57	55	5 255	5 711	8 391	8 991
D.I. Yogyakarta	85	89	8 763	9 256	13 709	14 432

Sumber/Source : Badan Pusat Statistik Prov. D.I.Yogyakarta/BPS- Statistics of D.I.Yogyakarta Province

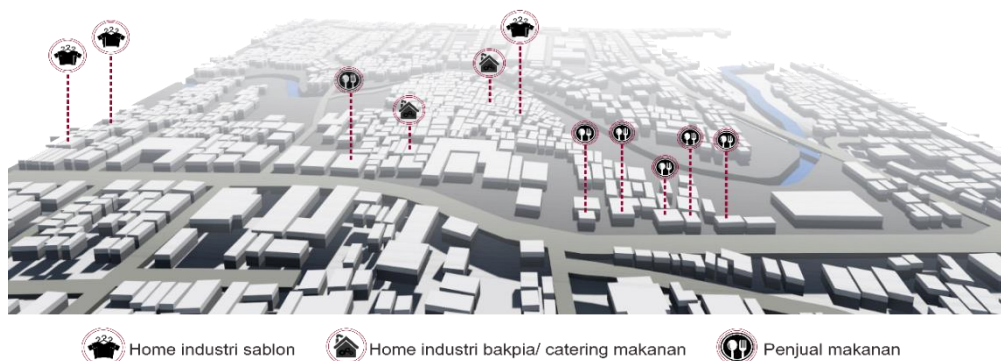
Gambar 1.3 Jumlah Hotel di DIY  
Sumber : Data BPS Prov. DIY 2018

Tumbuhnya area komersial yang cukup pesat di Pringgokusuman belum memiliki dampak positif untuk ekonomi masyarakat, terutama masyarakat bantaran Sungai Winongo. Para wisatawan yang datang di area ini bertujuan hanya untuk tinggal di penginapan tanpa memberikan pengaruh ekonomi untuk masyarakat yang memiliki usaha mandiri disekitar bantaran sungai. Karena keterbatasan inilah daya serap industri rumahan masih dalam kategori lemah dan masyarakat lebih memilih untuk menjadi buruh pabrik di luar. Pelaku komersial sebaiknya mampu memberikan timbal balik untuk masyarakat, misalnya dengan mengarahkan para wisatawan untuk dapat mengunjungi kawasan industri rumahan sehingga daya serap industri rumahan meningkat dan ekonomi masyarakat di bantaran sungai dapat terbantu.

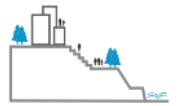


### 1.2.3 Polusi Industri Rumahan masih menjadi masalah lingkungan di Pringgokusuman

*Home industry* atau industri rumahan di Pringgokusuman merupakan industri yang dikembangkan mandiri oleh warga. Persebaran industri perumahan tersebut salah satunya adalah industri bakpia. Terdapatnya home industry bakpia di pringgokusuman belum memiliki perkembangan yang cukup pesat, pasalnya keterbatasan lahan masih menjadi faktor penghambat laju pengembangan industri tersebut. Masyarakat yang tinggal di bantaran Sungai Winongo memiliki lahan sempit dan saat ini fungsi lahan yang dimiliki oleh masyarakat hanya sebatas untuk tempat tinggal. Industri rumahan bakpia yang saat ini berjalan masih menjadi satu tempat dengan rumah tinggal warga tepatnya berada didalam permukiman yang hanya bisa dijangkau oleh pejalan kaki. Masyarakat yang mengembangkan industri rumahan bakpia masih belum sepenuhnya sadar mengenai dampak polusi industri yang ada di lingkungannya. Banyak masyarakat yang masih membuang hasil limbah industri ke sungai yang memberikan dampak pencemaran air sungai. Selain itu polusi asap industri rumahan juga masih belum diminimalisir oleh warga. Akibatnya kondisi lingkungan dinilai belum cukup baik karena polusi industri dapat berdampak negatif untuk kelangsungan hidup masyarakat Pringgokusuman dalam jangka panjang.



Gambar 1.4 Persebaran *Home Industry* bakpia, sablon, dan penjual makanan  
Sumber : Penulis 2018



### 1.3 Rumusan Permasalahan

#### 1.3.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang permukiman di Pringgokusuman menjadi kampung vertikal berbasis home industry bakpia yang dapat menampung kegiatan hunian yang berbasis wisata home industry yang menerapkan kriteria *green architecture* ?

#### 1.3.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana merancang kampung vertikal dengan fungsi hunian dan industri yang menerapkan konsep *green architecture* yang dapat meminimalisir polusi home industry ?
2. Bagaimana merancang area pinggir Sungai Winongo sebagai area pendukung wisata pada vertikal housing ?

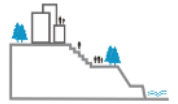
### 1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan

#### 1.4.1 Tujuan

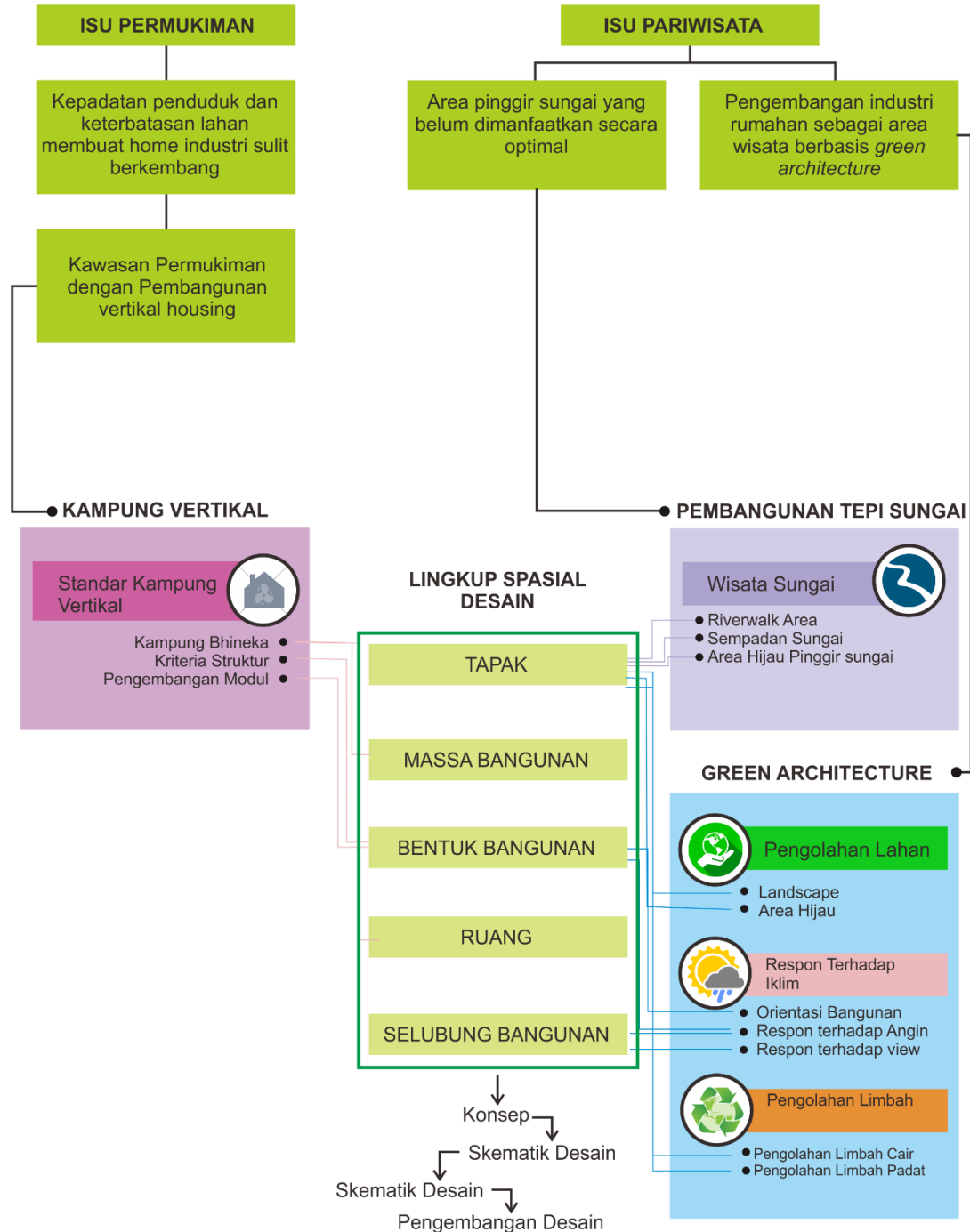
Dapat merancang permukiman di Pringgokusuman menjadi menjadi kampung vertikal berbasis home industry bakpia yang dapat menampung kegiatan hunian yang berbasis wisata home industry yang menerapkan kriteria *green architecture*.

#### 1.4.2 Sasaran

Menghasilkan rancangan permukiman vertical housing yang didukung oleh area pinggir Sungai Wingongo sebagai daya tarik bagi wisatawan.

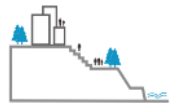


### 1.5 Peta Permasalahan



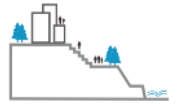
Gambar 1.5 Peta Permasalahan  
 Sumber : Penulis 2018



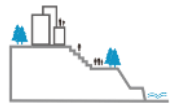


### 1.6 Tabel Variabel, Tolak Ukur, dan Cara Uji

KRITERIA	VARIABEL	TOLAK UKUR	CARA UJI
PENGELOLAAN LAHAN	a. Landscape	1. Adanya area lansekap berupa vegetasi (softscape) yang bebas dari bangunan taman (hardscape) yang terletak di atas permukaan tanah seluas minimal 40% luas total lahan. Luas area yang diperhitungkan adalah termasuk yang tersebut di Prasyarat 1, taman di atas basement, roof garden, terrace garden, dan wall garden, dengan mempertimbangkan Peraturan Menteri PU No. 5/PRT/M/2008 mengenai Ruang Terbuka Hijau (RTH) Pasal 2.3.1 tentang Kriteria Vegetasi untuk Pekarangan.	Ceklist data dan perhitungan
	b. Area Hijau	1. Adanya area lansekap berupa vegetasi (softscape) yang bebas dari struktur bangunan dan struktur sederhana bangunan taman (hardscape) diatas permukaan tanah atau dibawah tanah. Luas area hijaunya adalah minimal 10% dari luas lahan untuk konstruksi baru (GBCI)	Ceklist data dan skema perancangan
RESPON TERHADAP IKLIM	a. Orientasi Bangunan	1. Orientasi bangunan mempertimbangkan arah angin, matahari, dan view	Skema dan tampilan visual 3D
	b. Ventilasi Alami	1. Ventilasi alami yang disediakan harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka dengan: - jumlah bukaan ventilasi tidak kurang dari 5% terhadap luas lantai ruangan yang membutuhkan ventilasi  2. Tidak mengkondisikan (tidak memberi AC) ruang WC, tangga, koridor, dan lobi lift, serta melengkapi ruangan tersebut dengan ventilasi alami ataupun mekanik.(GBCI)	Skema, tampilan visual 3D dan Perhitungan
PENANGANAN LIMBAH	a. Pengolahan Limbah Cair	1. Adanya instalasi pengolah air limbah usaha kecil dan menengah (IPAL UKM). Pembangunan IPAL UKM dirancang sesuai dengan jenis pengolahan air limbah. (Peraturan menteri lingkungan hidup republik Indonesia Nomor 26 tahun 2012)	Ceklist data dan Skema
	b. Pengolahan Limbah Padat	1. Menyediakan fasilitas untuk memilah dan mengumpulkan sampah sejenis sampah rumah tangga (UU No. 18 Tahun 2008) dan sistem pendistribusiannya.	Ceklist data dan Skema
KEBUTUHAN PENGGUNA KAMPUNG VERTIKAL	a. Kebutuhan Ruang	1. Menyediakan fasilitas atau kebutuhan ruang yaitu kamar tidur, ruang tamu / keluarga, kamar mandi / WC, dapur / pantry, ruang makan. Tipe ukuran disesuaikan dengan jumlah keluarga. (Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun). 2. Struktur hunian sesuai dengan kondisi lokasi, hunian saling terpisah menjadi beberapa blok sebagai antisipasi kebakaran dan kebutuhan ruang terbuka. (Kampung Vertikal Yusing 2011)  3. Pembagian Fungsi lantai sesuai standar kampung vertikal Yusing 2011 yaitu: - Lantai 1 sebagai ruang publik dan komersial - Lantai 2 dst. sebagai fungsi hunian (standar rumah susun) - Tipe hunian masuk kedalam modul horizontal hunian sedang dan besar.	Ceklist data dan Skema Gambar



	b. Aksesibilitas Komunitas	1. Membuka akses pejalan kaki selain ke jalan utama di luar tapak yang menghubungkannya dengan jalan sekunder dan/atau lahan milik orang lain sehingga tersedia akses ke minimal tiga fasilitas umum sejauh 300 m jarak pencapaian pejalan kaki. (GBCI)	Ceklist data dan skema
PENGOLAHAN PINGGIR SUNGAI	a. Peraturan Sempadan Sungai	1. Garis sempadan sungai. Garis sempadan sungai bertanggung ditetapkan dengan batas lebar sekurang-kurangnya 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang khaki tanggul . Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 1991 Tentang Pembangunan Tepian Sungai	Ceklist data dan skema gambar
	b. Penataan Pinggir Sungai	1. Penataan air untuk memberi citra lingkungan yang baik dan menarik serta memberikan keindahan visual yang khas yang dapat dimanfaatkan sebagai fasilitas pelayanan kegiatan seperti rekreasi dan fasilitas publik.	Tampilan gambar 3D perspektif

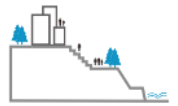


## 1.7 Originalitas Tema

Beberapa laporan penelitian yang memiliki fungsi bangunan dan pendekatan serupa telah dilakukan namun terdapat beberapa perbedaan yang menjadi keunikan laporan penelitian penulis. Beberapa laporan penelitian yang sudah ada dan ditemukan penulis antara lain:

1. Judul : Revitalisasi Permukiman Kumuh Di Desa Purwogondo Sebagai Kampung Wisata Minat Khusus Home Industry Tahu  
  
Penulis : Annisa Ariyanti  
Institusi : Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Permasalahan : Keberadaan permukiman kumuh secara tidak langsung dapat berdampak negatif pada lingkungan yang menyebabkan patologi alam, sosial, dan buatan pada daerah Purwogondo, Kecamatan Kartasura  
  
Tahun : 2017

Perbedaan perancangan antara jurnal tersebut dengan tugas akhir penulis terletak pada lokasi dan permasalahannya. Permasalahan dalam jurnal adalah penelitian keberadaan permukiman kumuh di daerah Purwogondo yang secara tidak langsung dapat berdampak negatif pada lingkungan yang menyebabkan patologi alam, sosial, dan buatan pada daerah dan fokus perancangan pada revitalisasi permukiman berbasis pada kampung wisata home industry tahu, sedangkan TA penulis adalah perancangan kawasan wisata berbasis home industry bakpia dengan pendekatan green architecture untuk memberikan kesetaraan ekonomi di wilayah Pringgokusuman.



2. Judul : Kampung Vertikal Di Sosrodipuran, Yogyakarta  
Berbasis Pendekatan Komunitas

Penulis : Imas Nurrahmah Priandani

Institusi : Universitas Islam Indonesia

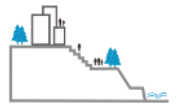
Permasalahan : Mewadahi aktivitas penghuni dimana penduduk Kota Yogyakarta khususnya Sosromenduran mengalami peningkatan pertumbuhan setiap tahun sebanyak 200-300 orang menghuni lahan seluas 60 hektar.

Tahun : 2017

Perbedaan perancangan antara tugas akhir tersebut dengan tugas akhir penulis terletak pada lokasi dan permasalahannya. Permasalahan dalam jurnal adalah fokus perancangan kampung vertikal yang bertujuan untuk mewadahi aktivitas penghuni dimana penduduk Kota Yogyakarta khususnya Sosromenduran mengalami peningkatan pertumbuhan setiap tahun sebanyak 200-300 orang menghuni lahan seluas 60 hektar dan TA penulis adalah perancangan kawasan wisata berbasis home industry bakpia dengan pendekatan green architecture untuk memberikan kesetaraan ekonomi di wilayah Pringgokusuman.

3. Judul : Rumah Susun Sebagai Kampung Vertikal Di  
Bantaran Kali Code Kelurahan Suryatmajan,  
Yogyakarta Berdasarkan Pendekatan Desain pada  
Prinsip – Prinsip Konservasi Air

Penulis : Zulhidayat



Institusi : Universitas Islam Indonesia  
Permasalahan : Meningkatnya jumlah penduduk ini mengakibatkan semakin sempitnya lahan sebagai tempat tinggal. Fakta ini ditemukan di bantaran sungai Code Kelurahan Suryatmajan Yogyakarta, bahwa di kawasan ini banyak permukiman kumuh dengan kualitas lingkungan yang kurang memadai.  
Tahun : 2017

Perbedaan perancangan antara jurnal tersebut dengan tugas akhir penulis terletak pada lokasi dan permasalahannya. Permasalahan dalam jurnal adalah penelitian Meningkatnya jumlah penduduk ini mengakibatkan semakin sempitnya lahan sebagai tempat tinggal. Fakta ini ditemukan di bantaran sungai Code Kelurahan Suryatmajan Yogyakarta, bahwa di kawasan ini banyak permukiman kumuh dengan kualitas lingkungan yang kurang memadai sehingga dirancang hunian vertikal untuk mengatasi masalah tersebut. Sedangkan TA penulis adalah perancangan kawasan wisata berbasis home industry bakpia dengan pendekatan green architecture untuk memberikan kesetaraan ekonomi di wilayah Pringgokusuman.