

LOKASI



Gambar 1 : Kawasan dan lokasi site
Sumber : Penulis (2018)

TERMINAL CONDONG CATUR

LATARBELAKANG

AKTIFITAS PADA TERMINAL CONDONGCATUR

Pada umumnya terminal mempunyai fungsi sebagai tempat pemberhentian angkutan umum seperti bus AKAP, AKDP, angkot kuning, KOBUTRI, becak. Angkutan umum tersebut parkir di terminal dan menunggu penumpang hingga penuh atau hingga sebagian terisi setelah itu angkutan umum tersebut pergi sesuai jalurnya masing-masing dan kembali lagi ke terminal

Menurut Keputusan Menteri Perhubungan Nomor : Km. 35 Tahun 2003 Tentang Penyelenggaraan Angkutan Orang Di Jalan Dengan Kendaraan Umum, fungsi Terminal adalah sebagai tempat transportasi jalan untuk keperluan menaik-dan menurunkan orang dan/atau barang serta mengatur kedatangan dan pemberangkatan kendaraan umum, yang merupakan salah satu wujud simpul jaringan transportasi;

Yogyakarta beberapa tahun terakhir telah mengalami perkembangan yang pesat, sudah banyak mall yang dibangun dalam kurun waktu 5 tahun belakangan ini, ditambah citra yogyakarta sebagai kota pariwisata dan pelajar menjadikan para pendatang berbondong-bondong datang ke yogyakarta untuk menetap atau untuk kuliah, sehingga semakin tahun Yogyakarta padat dengan penduduk dari luar. Bertambahnya penduduk ini juga mengakibatkan bertambahnya jumlah kendaraan sehingga menyebabkan kemacetan di sejumlah titik lampu merah pada jam-jam tertentu.

Angkutan umum berperan penting mengurangi jumlah kepadatan kendaraan tersebut dengan menarik kembali minat masyarakat untuk menggunakan transportasi umum. Terminal mempunyai peran penting dalam menarik minat masyarakat karena sebagai tempat transit untuk mempermudah menuju tempat tujuan tanpa hambatan namun, kenyataannya fungsi terminal perlahan kian menghilang akibat daya tarik masyarakat terhadap angkutan umum berkurang

Dengan banyaknya pendatang ke yogyakarta tingkat backlog rumah di yogyakarta juga semakin tinggi dan perlu untuk di beri solusi dalam menanggapi masalah tersebut.

Bapak Suparwoko yang membawahi Gugus III Dewan Perumahan DIY bidang penataan kawasan mengatakan, kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpeng-

TERMINAL CONDONG CATUR

hasil Rendah (MBR) di DIY sudah sangat mendesak. Dewan Perumahan DIY terus berupaya menciptakan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) dengan memanfaatkan fasilitas publik seperti pasar, terminal dan stasiun.

"Kami sudah ada gambaran perumahan tersebut di tempat terminal Jombor dan Condongcatur serta di Pasar Kranggan. Ini satu hal yang baru di Yogyakarta, dan kami yakin ini bisa menjadi salah satu solusi karena perumahan tersebut berada dekat dengan fasilitas publik sehingga penghuninya mudah mengakses," ujar Parwoko.

dengan adanya rencana tersebut dapat diintegrasikan fungsi terminal dengan rusunawa sehingga dapat menjadi solusi pengefisienan lahan dan dapat menguatkan kembali fungsi terminal pada terminal condongcatur.

fungsi condongcatur akan diintegrasikan juga dengan fungsi kelurahan yang ada di sebelah timur terminal agar lahan keluarah dapat digunakan untuk fungsi yang lain itu juga termasuk dalam rangka pengefisienan lahan.

KENAPA TERMINAL CONDONGCATUR ?

Pada Terminal Condongcatur sistem transportasi umum masih konvensional seperti yang sudah dijelaskan fungsinya sebelumnya yaitu menunggu penumpang (*feeder*), setelah Bus Transjogja hadir pada tahun 2008 sistemnya mulai semakin baik menjadi sistem *Bus Rapi Transit* (BRT), bagi angkutan transportasi umum reguler seperti Angkutan Desa (Angkudes), Kobatri, Angkot Kuning dsb mengalami penurunan penumpang yang cukup drastis akibat banyaknya warga yang berpaling dari angkutan umum ke angkutan pribadi disebabkan mudahnya seseorang untuk membeli motor atau mobil, selain itu perubahan gaya hidup seseorang mempengaruhi keinginan mereka untuk naik angkutan umum, padahal sistem transportasi umum pada Terminal Condongcatur menjadi lebih baik dan berfungsi baik.

Berkembangnya transportasi yang ada sekarang serta meningkatnya taraf ekonomi pada Desa Condongcatur menjadikan kurangnya minat masyarakat untuk menggunakan transportasi umum sehingga Terminal Condongcatur sebagai tempat untuk transit terlihat sepi namun transportasi umum yang masih banyak penumpangnya yaitu pada halte Bus TransJogja.

Darmaningtyas, Ketua Bidang Advokasi Masyarakat Transportasi Indonesia di Jakarta, menjelaskan bahwa penyebab sejumlah jalur Bus Kopata tutup ada beberapa faktor salah satunya mudahnya mendapatkan kredit sepeda motor,

TERMINAL CONDONG CATUR



Gambar 2 : Kawasan site condongcatur
Sumber : Goglemaps.com



Gambar 3 : Lokasi site Terminal Condongcatur
Sumber : Goglemaps.com

LUAS SITE 5440 m²

dengan uang muka Rp 500.000 sudah bisa membawa pulang sepeda motor. Fenomena itu terjadi mulai tahun 2004-2005, pada masa Pemerintahan Susilo Bambang Yudoyono (SBY)¹

Potensi yang ada pada area sekitar Terminal Condongcatur akibat dekat dengan Jalan Ringroad Utara dan Jalan Affandi menjadikan banyak retail dan PKL (Pedagang Kaki Lima) banyak berada di pinggiran Jalan Anggajaya I dan dari arah Jalan Anggajaya III yang menjadi penghubung jalan dari arah Jalan Kaliurang menuju Jalan Anggajaya I juga banyak didirikan retail dan PKL, menjadikan sirkulasi pada jalan-jalan tersebut menjadi padat dan lahan parkir yang kurang membuat sirkulasi semakin lebih padat lagi.

Oleh sebab itu, Terminal Condongcatur perlu untuk direvitalisasi agar minat warga dan ketertarikan terhadap

¹ Dimuat Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat, Kamis 14 September 2017

TERMINAL CONDONG CATUR



Gambar 4 : Suasana Terminal Condongcatur
Sumber : Penulis (2018)



Gambar 5 : Suasana perempatan depan Terminal Condongcatur
Sumber : Penulis (2018)

angkutan umum kembali sekaligus untuk mengurangi angka kebutuhan rumah bagi masyarakat Yogyakarta sehingga selain mengurangi kepadatan jalan akibat kendaraan pribadi dapat juga memenuhi kebutuhan rumah sebagian masyarakat Yogyakarta.

ISU DAN PERMASALAHAN

TERMINAL CONDONGCATUR SEPI

Terminal Condongcatur, Kecamatan Depok, puluhan angkudes jurusan Jogja-Kaliurang harus menunggu lama untuk mendapatkan penumpang. Bahkan ada kendaraan terpaksa diberangkatkan hanya dengan satu atau dua penumpang.

Lebih mirisnya lagi, penumpang yang menggunakan angkutan jurusan Condongcatur – Kaliurang juga semakin minim. Setiap berhenti di terminal, sopir hanya bisa mengangkut tiga orang penumpang jika beruntung, namun lebih sering kosong.

Namun dilain pihak transportasi umum Transjogja mempunyai penumpang yang konstan akibat pelayanan dan fasilitas di dalam bus yang nyaman mengakibatkan beberapa penumpang beralih ke Transjogja atau transportasi pribadi.

Salah satu sopir angkudes jurusan Condongcatur–Kaliurang, Wakijo, mengutarakan di Solopos.com, jumlah penumpang kini semakin berku-

TERMINAL CONDONG CATUR



Gambar 6 : Kepadatan pengguna motor yang ingin menyeberang ke arah Jl. Angga Jaya 2
Sumber : Penulis (2018)



Gambar 7 : Meningkatnya Harga Tanah
Sumber : <https://www.investasitanahjogja.com/2017/08/tips-investasi-tanah-murah-harga.html>

rang. setiap kali mengambil penumpang, kurang lebih dapat mengangkut enam orang penumpang, itu termasuk sudah sangat beruntung, minimal bisa memutar uang untuk membeli solar.

"Kalau mengangkut enam orang saja sudah baik. Tapi kalau dari terminal, baik di Pakem maupun di Condongcatur sama saja. Tidak bakal ada penumpang yang naik dari terminal,"² kata Wakijo.

TINGGINYA PERSENTASE PENDATANG

Masalah hunian juga menjadi momok yang harus diperhatikan karena banyaknya pendatang yang ingin memiliki rumah tinggal di Condongcatur menjadikan lahan di Condongcatur semakin padat dan untuk jangka waktu yang panjang warga lokal menjadi minoritas. Untuk mengatasinya sebaiknya hunian untuk para pendatang dijadikan pada satu titik seperti di Terminal Condongcatur.

HARGA LAHAN DI KOTA TINGGI

Salah satu isu yang berkembang dalam pembangunan pemukiman di Yogyakarta beberapa tahun belakangan ini yaitu keinginan masyarakat yang berkeinginan memiliki tempat tinggal sendiri namun harga lahan semakin melonjak.

Dikutip dari koran elektronik tribunnews.com satu tahun yang lalu, Andi

² www.solopos.com/2013/04/23/Joko-Nugroho-Proyek-Akhir-Sarjana **6**

TERMINAL CONDONG CATUR



Gambar 8 : Pedagang kaki lima di timur Terminal
Sumber : Penulis (2018)

Wijayanto, Ketua Dewan Pengurus Daerah (DPD) Real Estat Indonesia (REI) DIY, mengatakan Yogyakarta dengan harga Rp 300 ribu - Rp 500 ribu dapat di area pinggiran, karena pertumbuhan terbatas di tiga daerah saja, Sleman, Kota dan Bantul. (Rabu, 11/01/17)

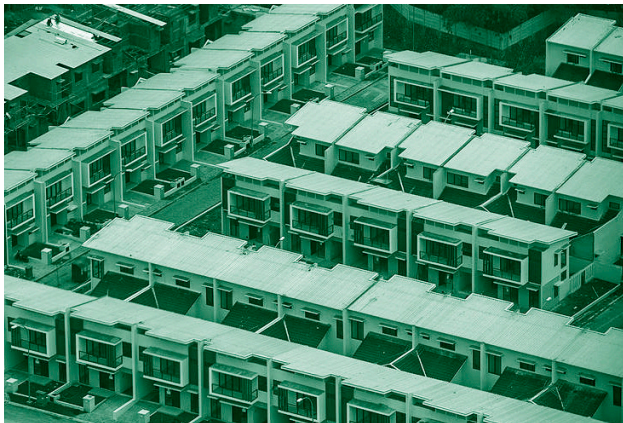
Pada tahun 2016 Andi Wijayanto Juga mengatakan bahwa rumah yang disubsidi memiliki aturan tidak boleh lebih dari Rp110 juta, meskipun harga lahan di Yogyakarta Tinggi.

Dengan begitu masyarakat berpenghasilan rendah bila ingin untuk memiliki tempat tinggalnya sendiri sebaiknya jauh dari perkotaan di luar ring 3 atau 4 dari kota menurut Andi Wijayanto.

Menurut Pengembang properti di DIY yang tergabung Real Estat Indonesia (REI) dalam KRjogja.com mengaku tidak sanggup membangun rumah bersubsidi sejak tahun 2015 lalu. Hal ini dikarenakan harga tanah yang meningkat dan tidak mampu untuk dibangun dengan harga yang telah ditentukan senilai Rp 116,5 juta per unit bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Ketua DPD REI DIY, Nur Andi Wijayanto mengatakan terkait dengan program sejuta rumah dimana 600 ribu unit rumah subsidi dan 400 unit rumah non subsidi menjadi program utama yang digalakan pemerintah pusat untuk bisa didukung oleh sektor swasta di dalam penyediaannya. Untuk kebutuhan rumah subsidi di DIY yang harus

TERMINAL CONDONG CATUR



Gambar 9 : Perumahan untuk mengatasi backlog

Sumber : <https://forum.rumah123.com/article-4316-target-2019-backlog-perumahan-turun-jadi-5-juta-unit>

disediakan mengacu pada data backlog.

"Backlog di DIY yang diperkirakan diangka 10.000 unit per tahunnya.....," ujar Andi³.

Selanjutnya Andi mengungkapkan akan tetapi kemampuan supply dari anggota DPD REI DIY untuk rumah subsidi masih cukup rendah.

"Mulai tahun 2015 lalu, kami bahkan tidak bisa menyediakan kebutuhan rumah subsidi di DIY. Tahun ini pun nampaknya masih 0 unit rumah subsidi alias belum bisa memenuhi kebutuhan rumah subsidi lagi,"⁴ tandasnya.

BACKLOG (KEBUTUHAN RUMAH SEMAKIN TINGGI)

Ketua Dewan Pimpinan Daerah (DPD) Real Estate Indonesia (REI) DIY, Nur Andi Wijayanto mengatakan, untuk data valid terkait backlog pada skala daerah, DIY belum memiliki data resmi. Hanya saja berdasarkan data internal yang dimiliki REI, backlog di DIY sebesar 10.000 unit per tahun,

"Sebabnya, nilai kenaikan tanahnya yang sudah tidak rasional dalam tanda kutip ter-

3 KRjogja.com, Jumat (12/8/2016).

4 http://krjogja.com/web/news/read/5740/Harga_Tanah_Jadi_Hambatan_Pembangunan_Rumah_Murah

TERMINAL CONDONG CATUR

hadap harga batasan yang sudah ditentukan oleh pemerintah,” ungkapnya.

Bagi Andi dan rekan sejawatnya di dunia properti, dikatakan bahwa untuk membangun rumah murah dengan harga Rp116,5 juta, harga tanah seharusnya hanya Rp150.000 per meter persegi. Kenyataan di lapangan harga melambung mulai dari Rp300.000 hingga jutaan rupiah. Harga Rp300.000 pun hanya dapat ditemukan di daerah pelosok DIY.

Menurutnya, anggapan murah tidak hanya dari harga rumahnya tetapi juga dari akses menuju rumah.

“Kalau tumbasnya [belinya] murah tapi kalau untuk mengantar ke sekolah anak, pergi-pergi ke mana-mana sulit, sama saja,” tuturnya.

TUJUAN & SASARAN

TUJUAN

Merancang Terminal Condongcatur dan mix used building yang memperhatikan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dan transportasi umum serta dapat mengakomodasi fungsi-fungsi di bangunan tersebut menggunakan prinsip TOD. Rancangan ini terdapat pada kawasan yang memiliki potensi peningkatan penggunaan transportasi.

SASARAN

(penggunaan)

Sasaran perancangan ini adalah penumpang transportasi umum, pegawai kelurahan dan orang yang tinggal di rusunawa serta masyarakat sekitar kawasan perancangan. Rancangan yang dibuat merupakan Terminal yang berbasis TOD dengan analisis fungsi. Melihat Kebutuhan fungsi yang ada di kawasan berupa transit yang akan diintegrasikan dengan fungsi tambahan seperti mixed use building. Analisis fungsi di sesuaikan dengan kebutuhan kawasan rancangan yang berada di Terminal Condongcatur.

(Desain)

1. Merancang desain entrance dan sirkulasi Terminal Condongcatur yang tidak menimbulkan kemacetan saat angkutan umum masuk terminal dan saat perpindahan penumpang
2. Merancang jalur perpindahan penumpang
3. Mampu mengefisienkan penggunaan lahan

TERMINAL CONDONG CATUR

RUMUSAN MASALAH

Permasalahan Umum

Bagaimana merevitalisasi Terminal Condongcatur dengan penerapan prinsip TOD?

Permasalahan Khusus

1. Desain sirkulasi kendaraan umum yang masuk dan keluar terminal serta sirkulasi perpindahan jalur penumpang
2. Bagaimana merancang bangunan yang memiliki tiga fungsi berbeda yaitu terminal, kelurahan, rusunawa agar salingzona ruang bangunan mix used Terminal Condongcatur untuk kenyamanan pengguna transportasi umum dan penghunirusunawa

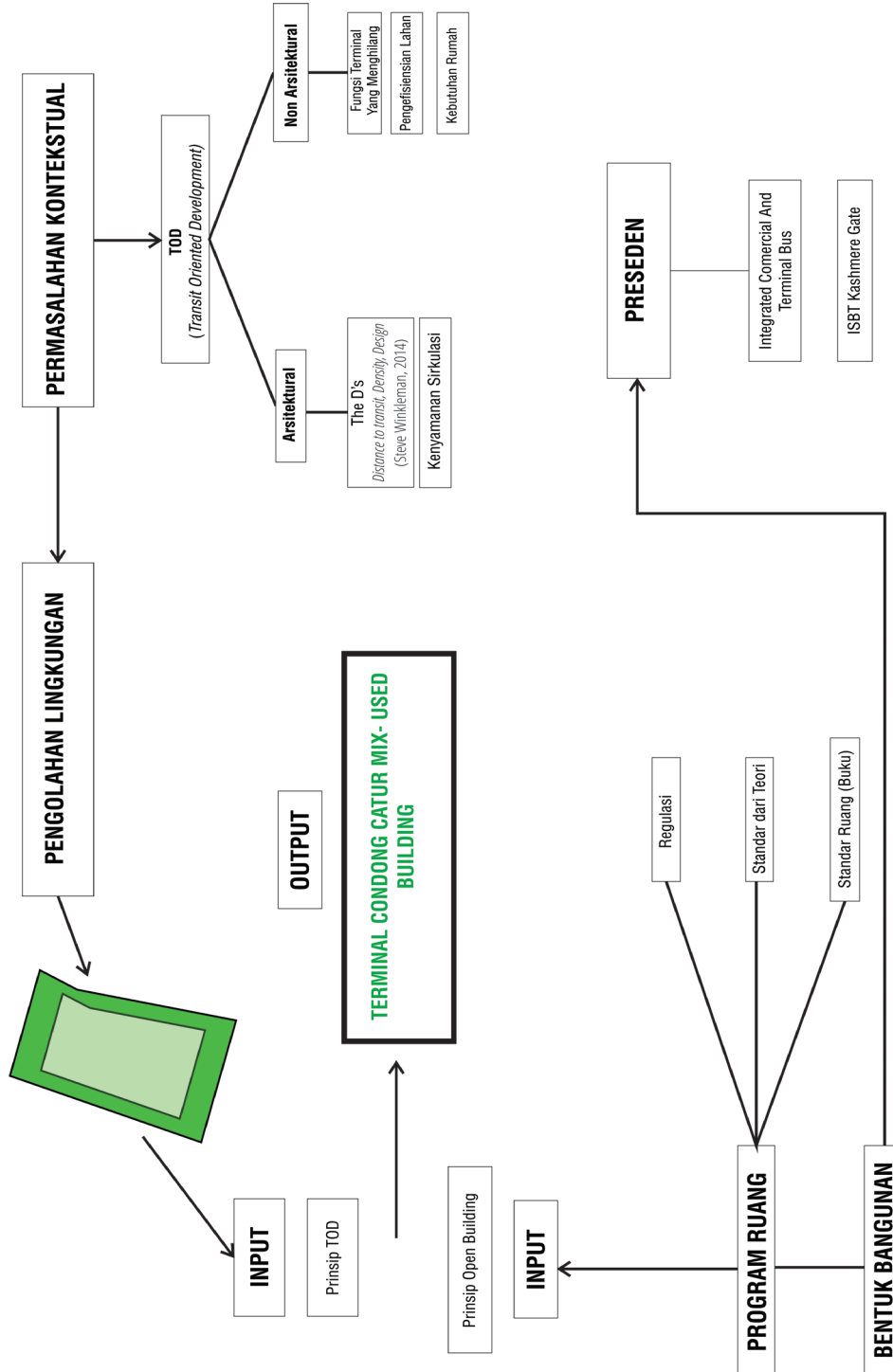
KEORIGINALITASAN

No	Lokasi	Judul	Variabel	Referensi
1.	Desa Condongcatur, Kecamatan Depok	Re-Designing Terminal Condongcatur (With Transit Oriented Development And Open Building)	a. Terminal b. Public Space c. Housing	1. N.J. Habaken, translated by B. Valkenburg ARIBA. SUPPORT: An Alternative to mass housing., London: The Architecture press, 1972. 2. Carlton, Ian. Histories of Transit-Oriented Development: Perspectives on the Development of the TOD Concept. Berkeley, 2007.
2.	Kota Lirung, Kabupaten Talaud	Perencanaan Terminal Angkutan Darat Pedesaan Di Kecamatan Lirung	a. Perencanaan Terminal, b. Angkutan Darat Pedesaan, c. Terminal Kecamatan Lirung	1. Abubakar, I, dkk, 1995. Menuju Lalulintas dan Angkutan Jalan Yang Tertib, Dirjen Perhubungan Darat Jakarta. 2. Khisty J.C, Lall, K.B, 2006. Dasar-Dasar Rekayasa Transportasi Jilid 2, Penerbit Erlangga.
3.	Kabupaten Minahasa	Perencanaan Terminal Sasaran Sebagai Pengembangan Terminal Tondano Di Kabupaten Minahasa	a. Terminal Penumpang Tipe B b. Kapasitas Parkir c. Antrian	1. Morlock, Edward K, 1994, Pengantar Teknik Dan Perencanaan Transportasi Erlangga, Jakarta. 2. Hobbs, F. D., 1995, Perencanaan Dan Teknik Lalu Lintas, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

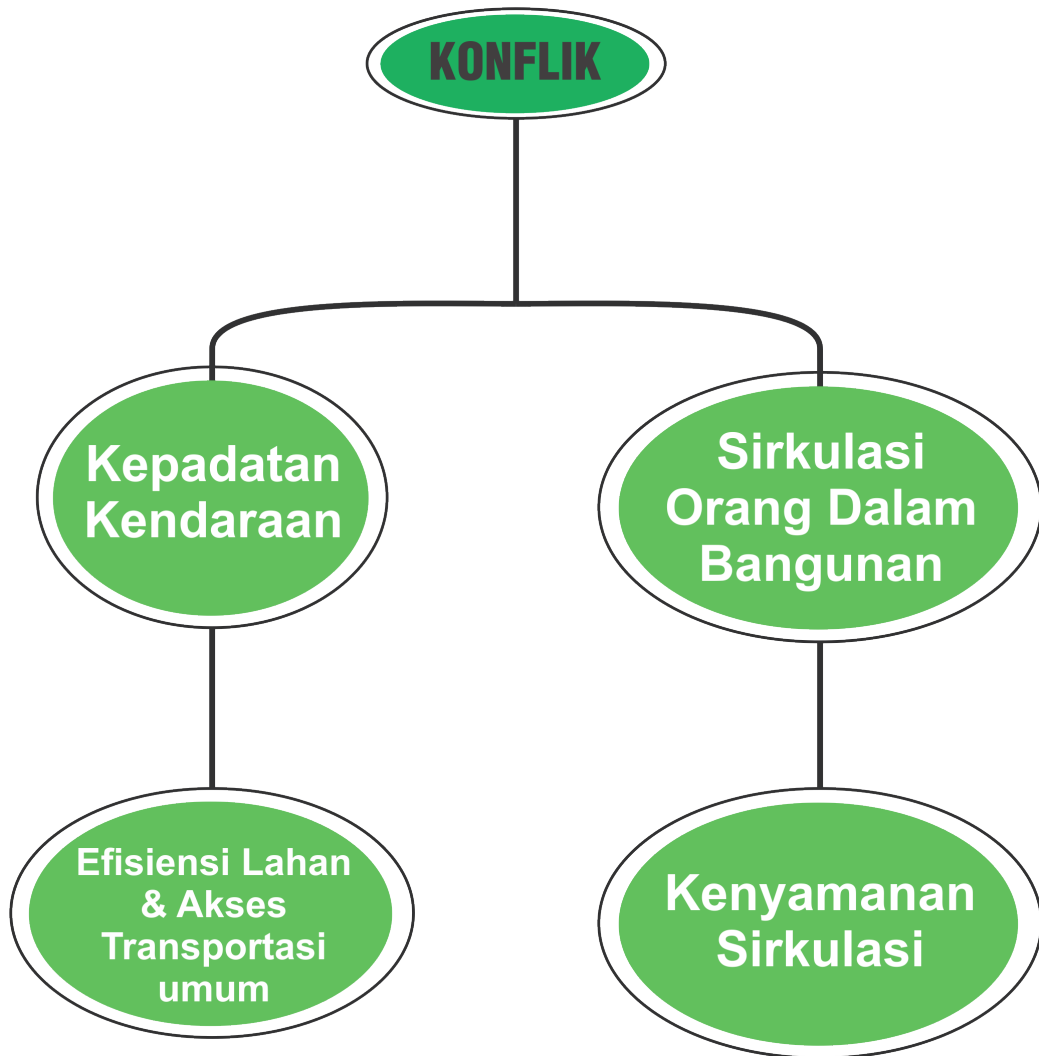
Tabel 1 : Keoriginalitasan Tema
Sumber : Penulis (2018)

TERMINAL CONDONG CATUR

PETA PERMASALAHAN



Gambar 9 : Skema Permasalahan
Sumber : Penulis (2018)



Gambar 10 : Skema konflik yang akan diselesaikan
Sumber : Penulis (2018)

Pada skema di atas, terdapat dua konflik yang ingin diselesaikan yaitu kepadatan kendaraan yang ada akan diselesaikan dengan pengefisienan lahan serta bagaimana sirkulasi dan akses dari transportasi umum, lalu sirkulasi orang dalam bangunan yang mengarah pada fungsi dan kenyamanan sirkulasinya. Diharapkan desain yang akan dibuat dapat menyelesaikan konflik tersebut sehingga dapat menjadi alternatif desain pada bangunan Terminal Condongcatur.