

## ABSTRAK

Laju pertumbuhan yang tinggi menyebabkan kebutuhan hunian semakin meningkat. Sehingga banyak pembangunan yang terjadi terutama di pusat kota yang memiliki lokasi strategis dan mudah dijangkau oleh masyarakat. Dengan bertambahnya bangunan yang semakin padat, lahan kosong dan ruang terbuka hijau semakin berkurang, padahal permintaan hunian semakin hari semakin meningkat sehingga terjadi fenomena backlog housing.

Hal ini terjadi di pusat kota Yogyakarta tepatnya di kawasan Pasar Kembang yang masih merupakan kawasan TOD. Kawasan yang strategis ini memiliki potensi yang besar untuk bangunan komersil karena berada di kawasan transit dan pariwisata, akan tetapi kawasan ini digunakan sebagai kawasan hunian yang semestinya dapat digunakan sebagai kawasan komersil. Selain itu, adanya peningkatan investasi property di Kota Yogyakarta yang semakin tahun semakin meningkat. Sehingga kawasan ini perlu perencanaan pembangunan yang dapat mengurangi backlog housing di DIY serta menjadi kawasan komersil dan penghuni asli dapat tetap tinggal yaitu konsolidasi tanah vertikal. Maka perencanaan pembangunan yang tepat bagi kawasan ini adalah hunian vertikal bagi penduduk kawasan (rusun) dan pendatang baru (apartemen), fungsi komersil yang berpotensi di kawasan seperti pusat perbelanjaan. Selain kawasan TOD, kawasan ini berada di kawasan Satuan Ruang Strategis dimana pembangunan baru di kawasan ini harus memperhatikan legibilitas tipologi bangunan yang mempresentasikan tiap tipologi bangunan karena akan menciptakan pemahaman tentang lingkungan yang sesuai dengan kekhasan Yogyakarta yang berdasar pada teori legibilitas kawasan dan *Sense of Place*.

**Kata Kunci :** *backlog housing, konsolidasi, Arsitektur Yogyakarta*

## ABSTRACT

The high growth rate causes housing needs to increase. So that a lot of development is happening especially in the city center which has a strategic location and is easily accessible by the community. With the increase of increasingly dense buildings, vacant land and green open spaces are decreasing, even though the demand for housing is increasingly increasing so that there is a phenomenon of backlog housing.

This happened in the center of Yogyakarta, precisely in the Pasar Kembang area which is still a TOD area. This strategic area has great potential for commercial buildings because it is in the transit and tourism area, but this area is used as a residential area which should be used as a commercial area. In addition, there is an increase in property investment in the city of Yogyakarta which is increasingly increasing. So that this area needs development planning that can reduce backlog housing in DIY and become a commercial area and the original occupants can stay, namely vertical land consolidation. Then the right development plan for this area is vertical housing for residents of the area (flat) and new arrivals (apartments), commercial functions that have the potential in areas such as shopping centers. In addition to the TOD area, this area is located in the Strategic Space Unit area where new developments in the region must pay attention to the legibility of building typologies that present each building typology because it will create an understanding of the environment in accordance with Yogyakarta's peculiarities based on the theory of regional legibility and Sense of Place.

**Keywords :** *backlog housing, consolidation, Architecture of Yogyakarta*