

ABSTRAK

Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman memang menjadi tugas pemerintah. Namun, beberapa kondisi saat ini membuat pelaksanaannya belum optimal. Pemekaran kota secara acak karena urbanisasi menimbulkan berdirinya bangunan tanpa amdal, pemadatan pembangunan tanpa prasarana, sarana dan utilitas umum pendukung hingga tersingkirnya permukiman kampung. Penyediaan tanah untuk perumahan sering kalah dengan kepentingan guna lahan komersial yang sering tidak terstruktur dan tidak sesuai pola pemanfaatan ruang. Akibatnya, terjadi kekurangan hunian (*backlog*) di Indonesia. Tahun 2016 Badan Pusat Statistik mencatat Yogyakarta mencapai jumlah *backlog* sebanyak 252.710 unit. Oleh karena itu diperlukan perencanaan hunian yang terstruktur dengan tepat. Diharapkan dengan hunian vertikal kekurangan hunian di Yogyakarta dapat dipenuhi. Dalam penelitian ini perencanaan dilakukan pada lahan publik Pasar Kranggan Yogyakarta. Penelitian dilakukan dengan menentukan kelayakan ketentuan teknis bangunan sehingga diketahui potensi unit hunian untuk memenuhi kebutuhan hunian dan analisis ekonomi untuk mengetahui berapa kisaran biaya konstruksi yang dibutuhkannya.

Untuk menentukan standar teknisnya akan digunakan perbandingan terhadap standar pedoman persyaratan teknis bangunan gedung khususnya perencanaan pada (KDB, KLB, KDH dan kebutuhan sarana parkir/ SRP). Dari perhitungan tersebut didesain pasar dan hunian vertikal.

Hasil perencanaan yang didapatkan sesuai pemenuhan syarat *zoning* yang ditetapkan dari Peraturan Daerah Kota Yogyakarta yaitu KDB (70%); KDH (30%); KLB 4,0 (387%); serta pemenuhan luasan parkir yaitu 170 SRP R4. Dari hasil pemenuhan syarat zoning, desain pasar dan hunian vertikal memiliki potensi penyediaan 2 lantai pasar dan 6 lantai hunian 313 unit. Rencana Anggaran Biaya (RAB) konstruksi diestimasikan mencapai Rp 172.377.597.000,00

Kata Kunci: Backlog, Analisa Teknis, Analisa Ekonomi, Hunian Vertikal, KDB, KLB, KDH.

ABSTRACT

The provision of housing and residential areas is indeed the duty of the government. However, some conditions at present make the implementation not optimal. The random expansion of the city due to urbanization led to the establishment of buildings without EIA, compaction of development without infrastructure, supporting facilities and public utilities to the removal of village settlements. Provision of land for housing is often inferior to commercial land use interests that are often unstructured and do not match the pattern of space use. As a result, there is a lack of housing (backlog) in Indonesia. In 2016 the Central Bureau of Statistics noted that Yogyakarta reached the number of backlogs of 252,710 units. In this study planning was carried out on the public land of the Kranggan Market in Yogyakarta. The research was carried out by determining the feasibility of building technical provisions so that the potential of the residential unit is known to meet residential needs and economic analysis to find out the range of construction cost.

To determine the technical standards will be used a comparison of the standard guidelines for building technical requirements, especially planning on (KDB, KLB, KDH and parking facilities/SRP requirements). From the calculation the market and vertical occupancy are designed.

The planning results are obtained according to the fulfillment of zoning requirements determined from the Regional Regulations of Yogyakarta City, that is KDB 70%; KDH 30%; KLB 4,0 (387%); and the fulfillment of the parking area of 170 SRP R4. From the fulfillment of zoning requirements, the market and vertical housing are designed with the potential to provide 2 floors of market and 6 floors of 313 residential units. The construction budget (RAB) is estimated to reach Rp 172.377.597.000,00

Keywords: *Backlog, Technical Analysis, Economic Analysis, Vertical Occupancy, KDB, KLB, KDH.*