

BAB I

PENDAHULUAN

Judul Perancangan

Perancangan Kampung Vertikal Kaliwaru Di Yogyakarta Berbasis Konsolidasi Tanah Vertikal.

Penekanan

Merancang sebuah kampung vertical di Kaliwaru Yogyakarta dengan berbasis konsolidasi tanah vertikal sebagai acuan rancangan yang mana konsolidasi tanah vertikal digunakan untuk menata kampung kaliwaru RW 33 yang tidak tertata supaya menjadi tertata guna menghindari kekumuhan dan mendukung program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) yang sudah dijalankan.

Batasan Judul

1. Kampung Vertikal

Kampung Vertikal merupakan gabungan dari berbagai hunian di suatu wilayah yang di satukan menjadi satu kesatuan guna menghemat penggunaan lahan dan menjadikan seluruh hunian dan berbagai aspek kegiatan kampung dalam satu atau lebih masa bangunan.

2. Konsolidasi Tanah Vertikal

Konsolidasi tanah vertikal merupakan konsolidasi tanah dengan eksekusi secara vertikal. Konsolidasi tanah berarti penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang, sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan, untuk menjaga kelestarian lingkungan hidup dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Konsolidasi tanah vertikal adalah konsolidasi tanah untuk pembangunan Kawasan permukiman yang berorientasi secara vertikal dengan memanfaatkan ruang atas dan ruang bawah tanah/bumi.

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu Provinsi yang ada di Indonesia. Yogyakarta merupakan Provinsi dengan kependudukan yang padat. Yogyakarta juga dikenal turis domestic dan mancanegara sebagai daerah yang berbudaya dan memiliki keaneka ragamanan hal-hal yang berbau tradisional khas Indonesia. Tidak heran bahwa Yogyakarta dari tahun ke tahun mendapatkan turis dari berbagai daerah ataupun negara lain. Banyak dari orang-orang juga memutuskan untuk menetap di Yogyakarta. Maka dari itu Provinsi Yogyakarta yang memiliki 5 Kabupaten ini mengalami peningkatan penduduk di seluruh Kabupatennya yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Sleman. Menurut data BPS, Provinsi Yogyakarta mengalami peningkatan penduduk yang cukup signifikan yang diakibatkan angka kelahiran yang meningkat dan perpindahan penduduk yang memasuki Provinsi Yogyakarta.

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta (Jawa)									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
D.I. Yogyakarta	3 467 489	3 509 997	3 552 462	3 594 854	3 637 116	3 679 176	3 720 912	3 762 167	3 802 872	3 842 932
Kulonprogo	389 661	394 200	398 672	403 179	407 709	412 198	416 683	421 295	425 758	430 220
Bantul	909 539	922 104	934 674	947 072	959 445	971 511	983 527	995 264	1 006 692	1 018 402
Gunungkidul	677 376	685 003	692 579	700 191	707 794	715 282	722 479	729 364	736 210	742 731
Sleman	1 103 534	1 116 184	1 128 943	1 141 733	1 154 501	1 167 481	1 180 479	1 193 512	1 206 714	1 219 640
Yogyakarta	387 379	392 506	397 594	402 679	407 667	412 704	417 744	422 732	427 498	431 939

Tabel 1.1 Data Penduduk Yogyakarta

Sumber: Badan Pusat Statistik

Menurut data dari BPS, Provinsi Yogyakarta dari tahun 2010 – 2019 maka terlihat bahwa Provinsi Yogyakarta mengalami peningkatan populasi penduduk yang tergolong tinggi yang terdiri dari peningkatan angka kelahiran serta perpindahan penduduk dari luar daerah Yogyakarta bahkan ada beberapa juga yang dari luar negeri. Peningkatan penduduk ini

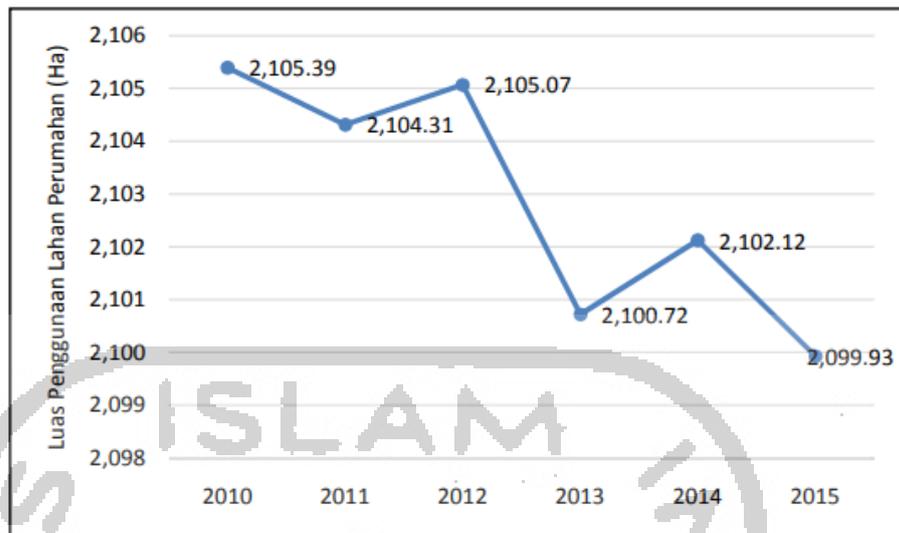
mempengaruhi berbagai macam aspek kependudukan di Provinsi Yogyakarta, sebagai contohnya ketertarikan masyarakat luas mengenai Provinsi Yogyakarta yang berhasil menarik minat banyak masyarakat untuk tinggal di Provinsi Yogyakarta.

Yogyakarta juga dikenal sebagai Kota pelajar di mana hal tersebut juga turut mengundang banyak mahasiswa baru dan tentunya menambah populasi Provinsi Yogyakarta tiap tahunnya. Disamping populasi penduduk yang semakin meningkat ada juga *backlog* kebutuhan hunian semakin meningkat namun karena pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat lahan untuk pembangunan hunian pun di area pusat kota semakin sedikit. Tak heran apabila masyarakat memaksakan membeli lahan atau membangun hunian di lahan yang seadanya karena banyak lahan yang sudah diambil alih investor yang akan digunakan sebagai fasilitas komersil seperti Mall, Hotel, Restoran, dan Apartemen.

Menurut Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia.

Sedangkan menurut Badan Pusat Statistik jumlah penduduk Yogyakarta mengalami peningkatan yang mana menyebabkan peningkatan kebutuhan rumah secara berkala.

Menurut Perwali Yogyakarta Nomor 38 Tahun 2017 penggunaan lahan di Yogyakarta menjadi semakin menurun yang dikarenakan lahan untuk hunian digunakan sebagai lokasi jasa, perdagangan serta industri dan lainnya. Ini mempengaruhi kebutuhan hunian untuk masyarakat, disaat lahan hunian semakin berkurang dan populasi penduduk yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan hunian semakin meningkat dan dibutuhkan.



Tabel 1 2 Penggunaan Lahan Di Jogja

Sumber : Peraturan Walikota Ypgyaklarta

1.1.2. LATAR BELAKANG LOKASI DAN KEPENDUDUKAN

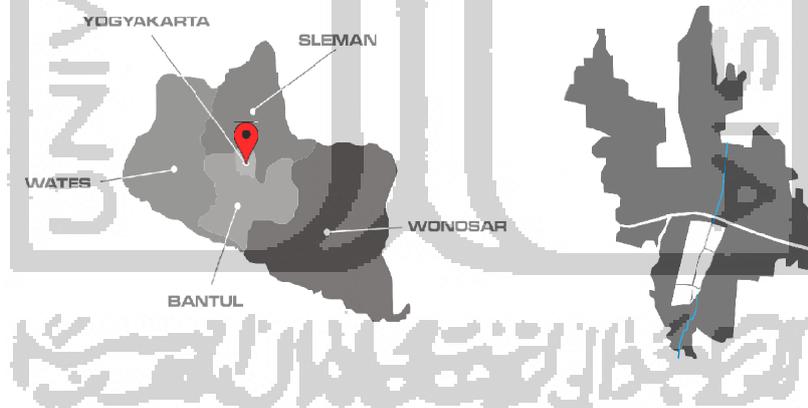


Gambar 1 1 Peta Yogyakarta

Sumber : Google

Provinsi Yogyakarta yang terbagi menjadi 5 Kabupaten yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman. Provinsi Yogyakarta memiliki kepadatan penduduk yang tinggi terutama di wilayah Kabupaten Sleman. Menurut data BPS 2019 wilayah Kabupaten Sleman memiliki 1.219.640 jiwa per tahun 2019. Dan itu merupakan Kabupaten terpadat di Provinsi Yogyakarta. Kabupaten Sleman juga memiliki wilayah terpadat yaitu pada wilayah Depok, Condong Catur.

Condong Catur merupakan wilayah di area kabupaten Sleman Yogyakarta. Condong Catur juga merupakan salah satu wilayah yang padat penduduk. Kepadatan penduduk di Condong Catur diakibatkan angka penduduk yang padat dan banyak pendatang yang masuk ke Yogyakarta terutama di Condong Catur ini. Lokasi Condong Catur tergolong strategis karena berada dekat dengan kota Yogyakarta dan memiliki akses yang mudah untuk menuju ke area lainnya di Yogyakarta, maka dari itu Condong Catur merupakan salah satu area yang banyak dihuni oleh masyarakat asli ataupun pendatang. Berikut adalah peta lokasi Condong Catur.

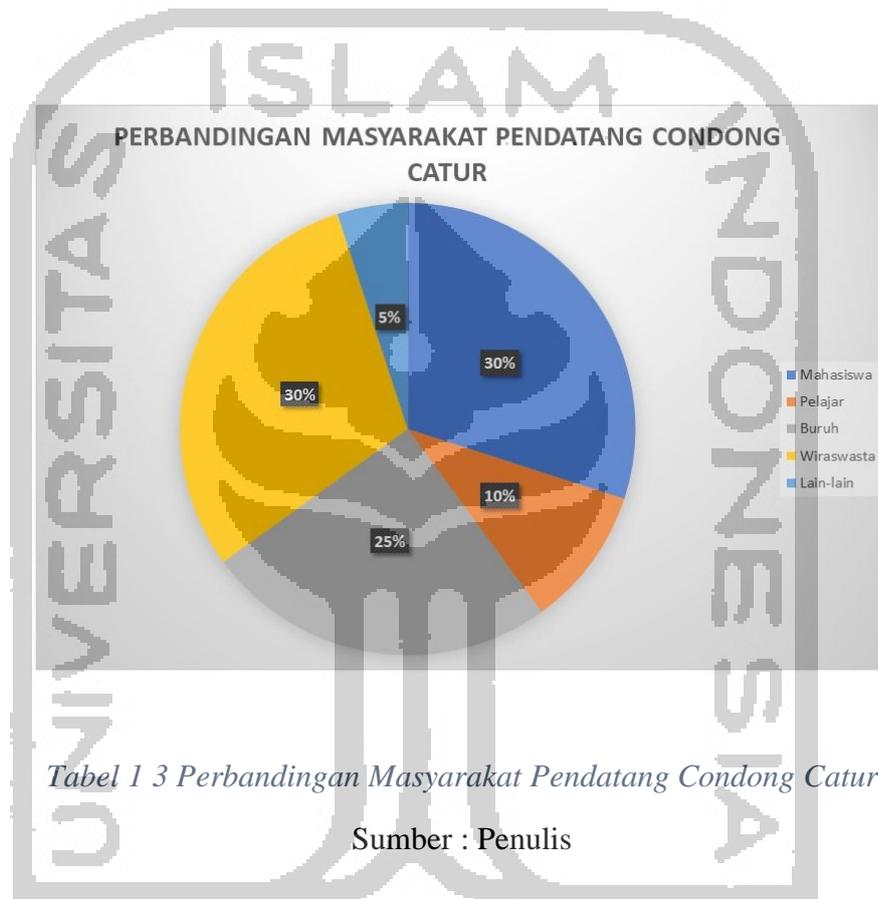


Gambar 1 2 Peta Condong Catur

Sumber : Penulis

Condong Catur juga merupakan area yang memiliki banyak penduduk. Selain masyarakat asli, Condong Catur juga memiliki

masyarakat pendatang dari luar Yogyakarta. Menurut data kependudukan Yogyakarta Kawasan Condong Catur tergolong menurun pertumbuhan masyarakatnya, namun Condong Catur juga memiliki Pendatang yang cukup banyak antara lain mahasiswa, pelajar, buruh, wiraswasta, dan lainnya.



Tabel 1 3 Perbandingan Masyarakat Pendatang Condong Catur

Sumber : Penulis



Dan berikut adalah data dari kependudukan Yogyakarta mengenai angka kependudukan di Condong Catur, Maguwoharjo dan Caturtunggal berdasar jenis kelamin.

Desa /Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
CATURTUNGGAL	25.689	23.501	49.190
MAGUWOHARJO	17.349	16.368	33.717
CONDONGCATUR	22.688	20.435	43.123
Jumlah	65.726	60.304	126.030

Tabel 1 4 Data Penduduk Depok Tahun 2014

Sumber : [www. Kependudukan.jogjaprov.co.id](http://www.Kependudukan.jogjaprov.co.id)

Desa /Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
CATURTUNGGAL	23.287	23.326	46.613
MAGUWOHARJO	17.150	17.054	34.204
CONDONGCATUR	21.354	20.981	42.335
Jumlah	61.791	61.361	123.152

Tabel 1 5 Tabel penduduk Depok Tahun 2015

Sumber : [www. Kependudukan.jogjaprov.co.id](http://www.Kependudukan.jogjaprov.co.id)

Desa /Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
CATURTUNGGAL	22.970	22.815	45.785
MAGUWOHARJO	17.672	17.254	34.926
CONDONGCATUR	21.502	20.931	42.433
Jumlah	62.144	61.000	123.144

Tabel 1 6 Data penduduk Depok Tahun 2016

Sumber : [www. Kependudukan.jogjaprov.co.id](http://www.Kependudukan.jogjaprov.co.id)

Desa /Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
CATURTUNGGAL	21.823	22.192	44.015
MAGUWOHARJO	17.150	17.374	34.524
CONDONGCATUR	20.754	20.695	41.449
Jumlah	59.727	60.261	119.988

Tabel 1 7 Data penduduk Depok Tahun 2017

Sumber : www.Kependudukan.jogjaprov.co.id

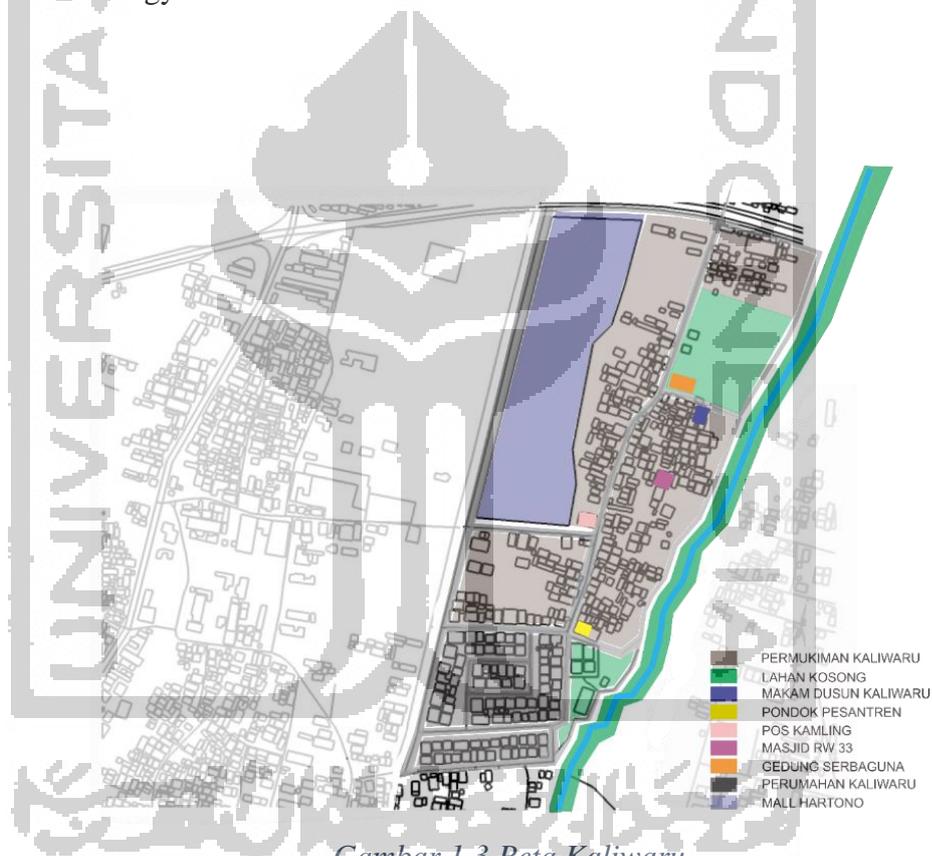
Desa /Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
CATURTUNGGAL	21.765	22.075	43.840
MAGUWOHARJO	16.962	17.051	34.013
CONDONGCATUR	20.742	20.627	41.369
Jumlah	59.469	59.753	119.222

Tabel 1 8 Data Penduduk Depok Tahun 2018

Sumber : www.Kependudukan.jogjaprov.co.id

Condong Catur terbagi menjadi beberapa Padukuhan antara lain Tiyasan, Pondok, Sanggrahan, Manukan, Ngringin, Gempol, Joho, Gejayan, Pringwulung, Dabag, Dero, Kayen, Ngropoh, Gandok, Pik Gondang, Soro Padan dan Gorongan. Dusun Kaliwaru dan Dusun Prayan wetan Berada di Padukuhan Gorongan. Dusun Kaliwaru yang memiliki luasan lahan 216,132 m² sedangkan Dusun Prayanwetan memiliki luasan lahan 112,896 m². Dusun Kaliwaru dan Prayan Wetan memiliki satu pedukuhan yang sama. Dusun Kaliwaru terdiri dari 3 RW (termasuk RW Prayan Wetan), 6 RT dan juga 2 KP (Karang Pemuda). Lokasi yang di pilih yaitu di Dusun Kaliwaru, Kecamatan Condong Catur, Kota Yogyakarta.

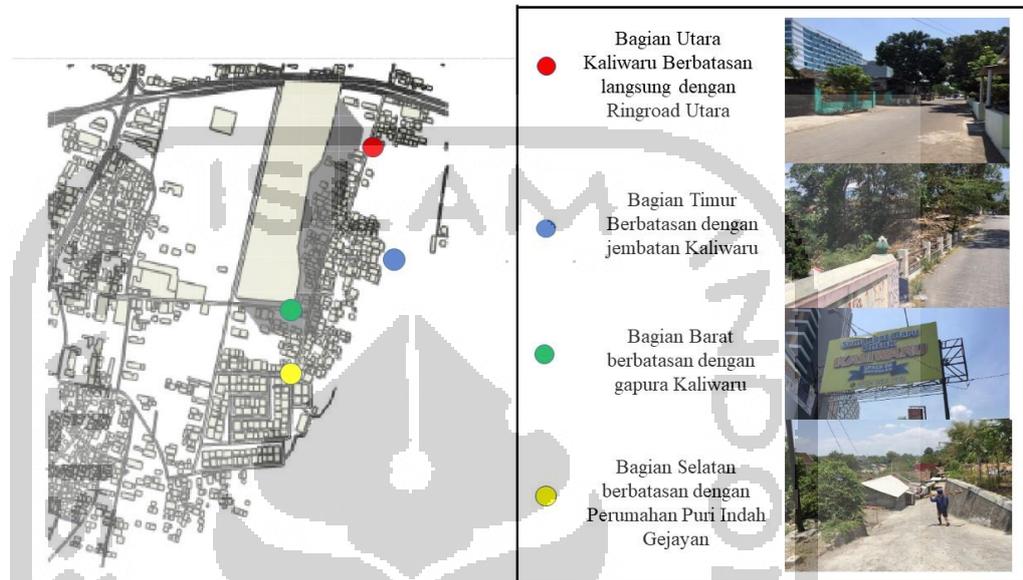
Lebih tepatnya di RW 33 (RT 01 ,02) samping Timur Hartono Mall, dimana kepadatan penduduk yang cukup signifikan membuat kawasan tersebut tidak memiliki lahan untuk membangun hunian lagi dan hunian yang sudah ada menjadi berhimpitan. Namun dengan berada dekat dengan Hartono Mall maka Kaliwaru merupakan Kawasan yang strategis. Dengan memiliki wilayah yang strategis maka penduduk Kaliwaru untuk kedepannya dapat melakukan berbagai macam hal untuk mendukung perekonomian masyarakat dan lainnya. Selain itu Kaliwaru juga memiliki akses yang sangat baik yaitu karena Kaliwaru berada sangat dekat dengan Ringroad Utara Yogyakarta.



Gambar 1 3 Peta Kaliwaru

Sumber : Penulis

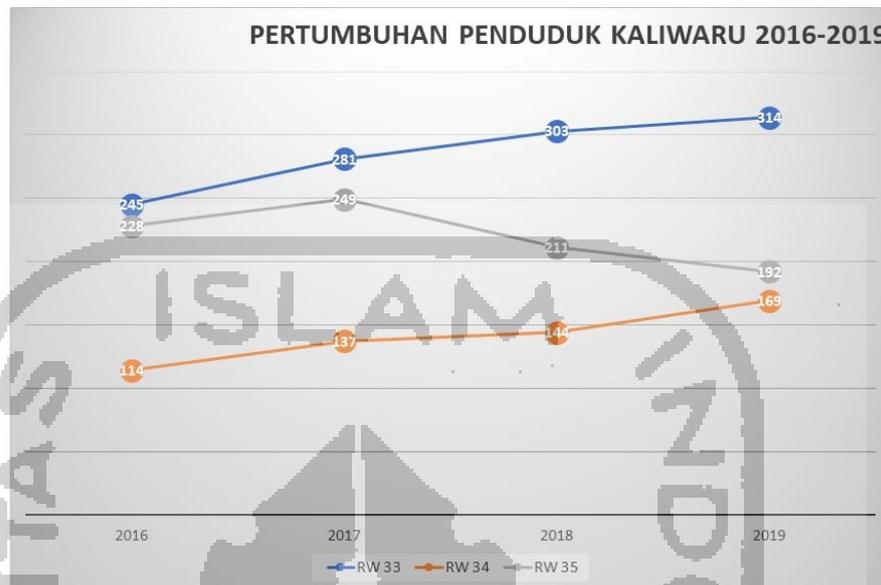
Kaliwaru merupakan salah satu dusun di Condong Catur yang memiliki penduduk dan pendatang yang banyak. Kaliwaru terletak di bagian Timur Hartono. Berikut adalah Batasan Kawasan Kaliwaru.



Gambar 1 4 Batas Wilayah Kaliwaru

Sumber : Penulis

Kaliwaru memiliki 3 RW yaitu RW 33 , 34 dan 35. RW 33 memiliki Kawasan yang paling kecil diantara 3 RW lainnya dan memiliki penduduk yang paling padat. RW 33 memiliki kepadatan penduduk paling signifikan diantara RW 34 dan RW 35. Menurut data yang dilampirkan ketua RW 33 pertumbuhan RW 33 dikarenakan letak RW 33 yang persis di Timur Hartono Mall yang menurut ketua RW banyak hunian di RW 33 digunakan juga sebagai kos atau kontrakan untuk pegawai Hartono Mall atau lainnya.



Tabel 1 9 Data pertumbuhan Penduduk Kaliwaru

Sumber : Penulis

Kawasan RW 33 memiliki tatanan Kawasan hunian yang tidak tertata sehingga mengakibatkan pada RW 33 tidak bisa menambah jumlah hunian karena lahan di RW 33 sudah penuh dan tidak tertata. Luas lahan serta jumlah penduduk dan tipe rumah yang digunakan di RW 33 adalah sebagai berikut.

Lokasi RT	Luas (m ²)	Jumlah KK	Jumlah Penduduk
RT 1	8000	56	169
RT 2	5000	47	145

Tabel 1 10 Jumlah Penduduk Kaliwaru RW 33

Sumber : Penulis

RT	Jumlah Rumah	Tipe 36	Tipe 48
RT 1	56	42	14
RT 2	47	35	12

Tabel 1 11 Tipe Hunian RW 33 Kaliwaru

Sumber : Penulis

Di lain hal penduduk Kaliwaru memiliki sejenis kebiasaan seperti *nongkrong* di area gang sempit sekitar hunian, melakukan ronda Bersama. Kemudian ada juga pengajian dan rapat warga rutin. Selain itu warga kaliwaru juga banyak yang berprofesi sebagai pedagang dan dagangan yang mereka jual adalah makanan khas Yogyakarta serta jajanan tradisional. Kawasan Kaliwaru yang seperti ini akan dipertahankan sebagai salah satu dasar konsep merancang Kampung vertikal.

1.1.3. ISU ARSITEKTURAL

Pada kawasan Kaliwaru mempunyai beberapa isu arsitektural antara lain:

a. Kebutuhan Hunian

Pada saat ini hunian yang di tempati oleh warga Kaliwaru tergolong berhimpitan dengan rumah yang lain khususnya pada RW 33. Kebutuhan hunian juga semakin meningkat, ini ditandai dengan warga yang membangun rumah mengandalkan lahan yang seadanya, maka ini berakibat tidak tertatanya kawasan hunian RW 33. Solusi permasalahan ini dengan membuat

kampung vertikal yang berbasis konsolidasi vertikal. Selain memenuhi kebutuhan hunian, kampung vertikal yang berbasis konsolidasi vertikal juga menata kawasan serta mendukung perekonomian masyarakat yang mayoritas sebagai pedagang dengan memberikan lahan untuk berdagang bagi warga Kaliwaru RW 33.

b. Tidak Tertatanya Kawasan RW 33

Penggunaan lahan di Kawasan RW 33 Kaliwaru terbilang sangat padat. Kawasan RW 33 termasuk padat karena rumah-rumah yang berhimpitan dan tidak teraturnya Kawasan RW 33 serta tidak jelas batas-batas kawasannya. Kawasan RW 33 memerlukan penataan Kawasan yang juga memberi keuntungan bagi penghuninya dengan menggunakan prinsip konsolidasi tanah vertikal. Yang mana konsolidasi tanah adalah penataan ulang kembali pemilikan dan penggunaan tanah atau lahan sesuai rencana tata lahan namun secara vertikal.

1.1.4. ISU NON ARSITEKTURAL

a. Pertumbuhan Penduduk

Pertumbuhan penduduk yang tergolong stabil namun banyak pendatang dari daerah lain menempati kawasan Kaliwaru dan sekitarnya mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal yang juga banyak. Dengan lahan Kaliwaru yang terbatas mengakibatkan rumah-rumah di Kaliwaru berhimpitan, ini menyebabkan kawasan menjadi tidak tertata.

1.1.4. RUMUSAN MASALAH

- Bagaimana merancang bangunan kampung vertikal di Kaliwaru yang padat penduduk dan kondisi rumah yang berhimpitan dan Kawasan yang tidak tertata dengan berbasis konsolidasi tanah vertikal ?

1.1.5. TUJUAN

- Merancang bangunan kampung vertikal di Kaliwaru yang padat penduduk dan kondisi rumah yang berhimpitan serta Kawasan yang tidak tertata dengan berbasis konsolidasi tanah vertikal.

1.1.6. SASARAN

Sasaran dari perancangan ini adalah:

1. Analisis dan Sintesis Kampung Vertikal
2. Analisis dan Sintesis RW 33 Kaliwaru Yogyakarta
3. Analisis dan Sintesis Konsolidasi Tanah Vertikal

1.1.7. BATASAN MASALAH

Batasan masalah pada perancangan ini mencakup perencanaan berupa konsep desain kampung vertikal untuk mewadahi kebutuhan hunian di daerah tersebut dan menanggulangi masalah hunian yang berhimpit. Pembahasan materi yaitu berdasarkan metode konsolidasi tanah vertikal yang digunakan sebagai acuan mendesain untuk menata daerah tersebut.

1.1.8. METODE PERANCANGAN

a. Metode Observasi

Metode perancangan ini menggunakan metode observasi, dimana perancang melakukan pengamatan ke objek penelitian secara detail. Kriteria yang diperlukan:

- Perancang memiliki pengetahuan yang cukup pada objek yang diamati.
- Memahami tujuan umum dan khusus perancangan.
- Menentukan cara mengambil data pengamatan.

- Pengamatan dilakukan secara cermat dan teliti.

b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi juga digunakan dalam perancangan ini untuk mengetahui tingkat kepadatan wilayah Kaliwaru dan keseharian warganya yang akan dikembangkan menjadi kampung vertikal berbasis konsolidasi tanah vertikal.

c. Metode Kepustakaan

Metode ini adalah metode pengumpulan data yang digunakan perancang untuk mendapat data melalui buku referensi sesuai tema perancangan yang diajukan perancang.

d. Studi Kasus

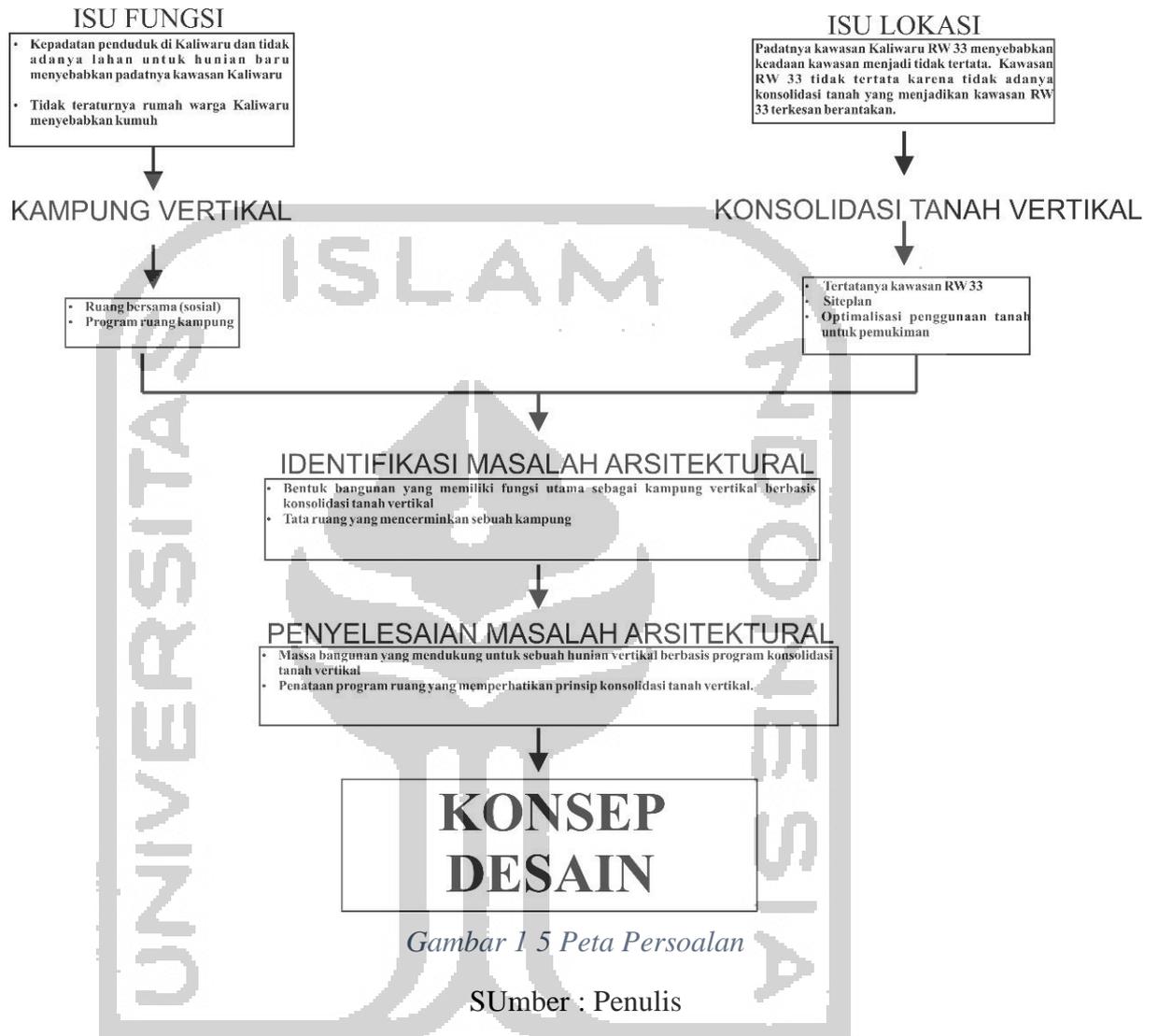
Metode yang dilakukan perancang dengan melakukan komparasi dua atau lebih preseden bangunan yang serupa dan digunakan sebagai tolak ukur untuk merancang.

e. Metode Uji Desain

Metode uji desain ini berguna sebagai cara membuktikan penyelesaian masalah persoalan desain dengan tema perancangan yang berkaitan. Metode uji desain ini menggunakan :

- *Sketch Up* sebagai modelling desain tiga dimensi dan eksplorai bentuk bangunan
- *Archicad* sebagai modelling final untuk desain 3 dimensi yang berkaitan dengan struktur, bentuk bangunan, fasad dan infrastruktur lainnya.
- Standar Nasional Indonesia (SNI), sebagai acuan menguji desain yang telah dibuat dan di uji mengenai kecocokan antara desain yang di rancang dan standar yang berlaku.

1.1.9. PETA PERSOALAN



1.1.10. ORIGINALITAS TEMA

Lokasi	Judul	Tipe	Variabel dan Aspek	Referensi
Kampung Sosrodipuran di Malioboro, Yogyakarta	Kampung Vertikal di Sosrodipuran, Yogyakarta, berbasis pendekatan komunitas	Skripsi	Kampung vertikal di Kawasan perkotaan yang tingkat penduduknya sedang dengan pendekatan komunitas. Pendekatan komunitas bertujuan supaya fasilitas sarana dan prasarana masyarakat Kawasan tersebut terpenuhi.	Imas Nurrahmah Priandini, 2018. Universitas Islam Indonesia.
Kampung Manggarai di Bantaran Sungai Ciliwung, Jakarta	Kampung Vertikal di Manggarai, Jakarta Selatan berbasis Konsep Arsitektur Fleksibel	Skripsi	Kampung vertikal di Manggarai dengan menggunakan basis Arsitektur Fleksibel yang digunakan untuk penataan program ruang supaya lebih efisien.	Dini Agumsari, 2016. Universitas Islam Indonesia.
Kampung di Purwodiningratan, Yogyakarta	Kampung Vertikal Sebagai Sentra Industri Bakpia Pathuk di	Skripsi	Kampung vertikal di Purwodiningratan yang dijadikan wadah bagi masyarakatnya	Amalia Khairunisa, 2018. Universitas

	Purwodiningra tan, Yogyakarta		sebagai penunjang ekonomi dengan menggunakan kampung vertikal sebagai sentra industri bakpia pathuk	Islam Indonesia.
Kampung Vertikal di Kota Surabaya	Kampung Mandiri Vertikal di Kawasan <i>Central Business District</i> (CBD) Kota Surabaya	Skripsi	Keterbatasan lahan menyebabkan terjadinya fenomena “kampung kota” yang mempengaruhi kawasan bisnis di Surabaya. Masyarakat enggan pindah ke rumah susun karena akan menghilangkan ciri khas kampung itu sendiri. Redevelopment dianggap sebagai jalan keluar untuk menanggulangi kekumuhan dari kampung kota dan menjadi wajah baru kota.	Ovindra El Rachmalisa, 2014. Institut Teknologi Sepuluh Nopember.

Tabel 1 12 Originalitas Tema

Sumber : Penulis