

TUGAS AKHIR

REVITALISASI
PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI
DI YOGYAKARTA
(STUDI KASUS : PERMUKIMAN KAWASAN CODE)

LANDASAN
KONSEPSUAL PERANCANGAN



DISUSUN OLEH :
I I S SHOBARIAH
93 340 002

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1997

REVITALISASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI DI YOGYAKARTA

(STUDI KASUS : PERMUKIMAN KAWASAN CODE)

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
dalam Menempuh Gelar Kesarjanaan S -1
pada Jurusan Teknik Arsitektur
Universitas Islam Indonesia

DISUSUN OLEH :

IIS SHOBARIAH

93 340 002

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1997**

PENGESAHAN

REVITALISASI
PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI
DI YOGYAKARTA

(STUDI KASUS : PERMUKIMAN KAWASAN CODE)

Oleh :

IIS SHOBARIAH
93 340 002

di Yogyakarta, November 1997

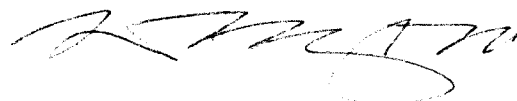
Dosen Pembimbing Pendamping


Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch

Dosen Pembimbing Utama


Ir. Hadi Setiawan

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Arsitektur


Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch

MOTTO

... ALLAH MENINGGIKAN ORANG YANG BERIMAN DI ANTARA KAMU DAN ORANG-ORANG YANG DIBERI
ILMU PENGETAHUAN, BEBERAPA DERAJAT
Q.S. AL MUJADALAH , 11

... " ENKAU MEMAKAI BATU, KAYU DAN BETON ...
DAN DENGAN BAHAN-BAHAN INI ENKAU .
MEMBANGUN RUMAH-RUMAH DAN ISTANA-ISTANA .
ITULAH KONSTRUKSI .
KARYA KEJENJUSAN .

...
TETAPI TIBA-TIBA ENKAU MENYENTUH HATIKU .
ENKAU MEMPERLAKUKAN AKU DENGAN BAIK .
AKU SENANG DAN BERKATA .
' ALANGKAH INDAHNYA ' .
ITULAH ARSITEKTUR .
SENI PUN DILIBATKAN . "

... LE CORBUSIER

PERSEMBAHAN

ALHAMDULILLAHIRABBIL 'AALAMIN . . .

ORANG - ORANG TERISTIMEWA . . .
BAPAK DAN IBU . . .

SEBAGIAN ASA DAN DO'A TELAH TERWUJUD

. . . ASEP . TEH LIA & MAS IMAM
SERTA DEDE ' DINDA AYU . . .

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya Tugas Akhir ini. Dengan terselesaikannya penulisan ini, penulis juga menghaturkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu baik moril maupun materil, terutama penulis haturkan kepada :

1. Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch , Ketua Jurusan Teknik Arsitektur FTSP UII, yang juga merupakan dosen pembimbing dalam tugas akhir ini.
2. Ir. Hadi Setiawan, selaku dosen pembimbing utama.
3. Ir. Ilya Fadjar Maharika, selaku dosen wali perkuliahan, terimakasih atas inspirasi topik dan bimbingan pra-Tugas Akhir.
4. Rifna, Adhe, Yuli, Marti, thank's buat kebersamaan kita, plus temen-temen arsitek '93.
5. Kak Sri, thank's buat support-nya, Baiq, buat translate-nya, plus temen-temen kost Megatruh 16 - km 5.
6. Mardan, thank's buat setumpuk literatur, diskusi dan kuliah-kuliahannya.

Dalam kesempatan ini penulis hanya dapat berdoa semoga amal baik bapak-bapak dan rekan-rekan semua mendapat balasan pahala yang setimpal dari Allah SWT, Amien. Saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan dalam menuju kesempurnaan penulisan ini. Akhirnya, penulis berharap semoga hasil penulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, November 1997

Penyusun

Iis Shobariah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	xiii
ABSTRAKSI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
1. 1. Kependudukan di Indonesia	1
1. 2. Kependudukan dan Permukiman di Yogyakarta	1
1. 3. Perkembangan permukiman di Yogyakarta dan Kawasan Code sebagai Area Studi Kasus	2
1. 4. Kawasan Code dan Perencanaan Revitalisasi	5
2. Permasalahan	9
3. Tujuan dan Sasaran	9
3. 1. Tujuan	9
3. 2. Sasaran	10
4. Ruang Lingkup pembahasan	10
5. Sistematika Penulisan	11
6. Keaslian Penulisan	12
7. Kerangka/Pola Pikir	14
BAB II KONDISI DAN PENGEMBANGAN KAWASAN CODE	15
1. Gambaran Umum Kota Yogyakarta	15
1. 1. Kondisi dan Potensi Wilayah	15
1. 2. Pertumbuhan Permukiman	15
1. 3. Kebijakan dalam Bidang Perumahan dan Permukiman	16
2. Aspek Sosial Politik Permukiman Sungai Code .	16
3. Gambaran Umum Lingkungan Jogoyudan	18
3. 1. Kondisi Fisik	18
3. 2. Keadaan Fisik Terbangun	22

3. 3. Keadaan Kependudukan	26
4. Mobilitas Penduduk	27
5. Kehidupan Sosial Masyarakat Lingkungan	28
5. 1. Pola Sosialisasi Masyarakat Lingkungan Jogoyudan	28
5. 2. Gambaran Aktivitas Sosial Sehari-hari Masyarakat	28
5. 3. Peruangan yang Menampung Aktivitas Sosial Bersama	32
6. Lingkungan Jogoyudan dan Kemungkinan Pengembangannya	33
7. Karakter Lingkungan Permukiman Jogoyudan Sebagai Titik Tolak Menuju Masyarakat dalam Lingkungan Rumah Bersusun	34
7. 1. Peruntukan lahan Kawasan Sungai Code	34
7. 2. Kondisi Fisik Lingkungan Jogoyudan	36
7. 3. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat	37
8. Kesimpulan : Urgensi Pengadaan Rumah Bersusun dalam Hubungannya dengan Perubahan Struktur dan Kebudayaan	38

BAB III

MODEL HUNIAN BERSUSUN SEBAGAI ALTERNATIF DALAM PERENCANAAN REVITALISASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI

	40
1. Permukiman Rakyat di New Delhi, India	41
1. 1. Permukiman di Jangpura	41
1. 2. Permukiman di Helwan	44
1. 3. Studi di Aranya, Indore, dalam Filosofi dan Methodologi Desain	47
1. 4. Alternatif Acuan proses Desain dalam Perencanaan revitalisasi Kawasan Jogoyudan	49
2. Habitat Montreal, Kanada	51
2. 1. Alternatif Acuan proses Desain dalam Perencanaan revitalisasi Kawasan Jogoyudan	53
3. Beberapa Pola Permukiman Lain yang dapat di Gunakan Sebagai Studi Kasus	54
4. Beberapa Model Gambaran Suasana Aktivitas Bersosialisasi Masyarakat Penghuni dalam Rumah Bersusun	57

BAB IV	ANALISA PERMASALAHAN	61
	1. Analisa Perencanaan Revitalisasi dalam bentuk Peremajaan Lingkungan di Kawasan Jogoyudan	61
	2. Analisa Tapak Kawasan Jogoyudan	64
	3. Pola Peruangan Masyarakat Lingkungan Jogoyudan	65
	4. Ruang Sirkulasi yang Menampung Aktivitas Bersosialisasi Masyarakat penghuni	66
	5. Analisa Perpindahan Pola Peruangan Masyarakat ke dalam Rumah bersusun	72
	6. Analisa Jumlah Unit Hunian	75
	7. Analisa Tipe/Modul dan Prosentase Pembagian Jumlah per-modul/unit Hunian	75
	8. Kesimpulan	77
BAB V	KONSEP PERANCANGAN	79
	1. Konsep revitalisasi dalam Bentuk Peremajaan Lingkungan	79
	2. Pembagian Wilayah peremajaan	80
	3. Pencapaian Menuju Tapak Bangunan	82
	4. Massa Bangunan	83
	5. Ketinggian Bangunan	87
	6. Sirkulasi Lingkungan	89
	7. Pembagian Lahan	90
	8. Konsep Susunan Model/tipe Unit Hunian	90
	9. Fasilitas Bersama	91
	10. Perancangan Area Sirkulasi sebagai Wadah Aktivitas Bersosialisasi Masyarakat penghuni ...	93
	11. Sistem Utilitas	95
	12. Bahan Bangunan	96

DAFTAR GAMBAR

NO. GAMBAR	JUDUL GAMBAR	HAL.
1.	Lokasi area studi kasus	4
2.	Kawasan Jogoyudan sebagai area studi kasus	18
3.	Batas Utara Kawasan Jogoyudan, jalan Jendral Sudirman	19
4.	Batas Selatan Kawasan Jogoyudan, Jalan Keringan	19
5.	Batas Timur Kawasan Jogoyudan, Sungai Code	20
6.	Batas Barat kawasan Jogoyudan, Jalan P. Mangkubumi	20
7.	Tugu, land mark kota Yogyakarta yang perlu mendapat dukungan keselarasan dari lingkungan-lingkungan sekitarnya	21
8.	Kondisi kepadatan bangunan yang tinggi di Kawasan Jogoyudan, membutuhkan penanganan	22
9.	Kondisi sebagian bangunan di Kawasan Jogoyudan yang tidak mendukung keselarasan komponen-komponen kota	23
10.	Pintu masuk Kawasan Jogoyudan dari arah Selatan	24
11.	Pintu masuk Kawasan Jogoyudan dari arah Utara	24
12.	Posisi jalan lingkungan terhadap sungai Code dan Jalan P. Mangkubumi dalam Kawasan Jogoyudan	25
13.	Pemanfaatan sumber air secara bersama-sama di Kawasan Jogoyudan	29
14.	Salah satu sumur dan MCK umum di Kawasan Jogoyudan	29
15.	Kegiatan interaksi penghuni Kawasan Jogoyudan	30
16.	Kegiatan interaksi bertetangga penghuni di Kawasan Jogoyudan	30
17.	Area lapangan olah raga di Kawasan Jogoyudan yang dimanfaatkan anak-anak untuk bermain	31
18.	Area jalan lingkungan di kawasan Jogoyudan yang dimanfaatkan anak-anak untuk bermain	31
19.	Pemanfaatan halaman/pekarangan dalam pemukiman di kawasan Jogoyudan untuk warung/jualan	32
20.	Sketsa pembagian sub kawasan Sungai Code	35

NO. GAMBAR	JUDUL GAMBAR	HAL.
21.	Pembagian sub kawasan fungsi lahan Sungai Code dalam kawasan Jogoyudan	36
22.	Bentuk dasar, denah dan tampak dari depan bangunan rumah bersusun di Jangpura, New Delhi, India pada tahun 1953	41
23.	Posisi entrance bangunan	41
24.	Entrance berbentuk lorong	41
25.	Bangunan rumah bersusun yang sama dengan Gb. 22 di Jangpura, pada tahun 1984	42
26.	Contoh denah unit rumah tinggal dalam rumah bersusun di Kalkaji, Delhi, India	43
27.	Rumah bersusun di Helwan, New Delhi, India	44
28.	Denah lantai dasar rumah tinggal pada rumah bersusun di Helwan, New Delhi, India	45
29.	Denah ruang tambahan pada rumah bersusun di Helwan, tersedia untuk pengembangan	45
30.	Bentuk denah unit yang telah mengalami pengembangan (rumah bersusun di Helwan)	46
31.	Denah pengembangan unit rumah tinggal di lantai empat, dengan penambahan tangga (rumah bersusun di Helwan)	46
32.	Bentuk pemukiman Aranya, Indore, India	48
33.	Denah dan potongan bangunan rumah bersusun Aranya, Indore, India	48
34.	Karakter penghuni menjadikan open space sebagai pusat orientasi	49
35.	Karakter kecenderungan membuka usaha	50
36.	Habitat, Montreal, Kanada	51
37.	Berbagai bentuk modul bangunan habitat, Montreal	52
38.	Tahapan pembentukan modul secara prefabrikasi (Habitat, Montreal)	52
39.	Pengangkatan dengan derek ke rangkaian unit (Habitat, Montreal)	52
40.	Bentukan Pola desain ruang-ruang transisi	53
41.	Perumahan iklim padang pasir di Ramot, Israel	54
42.	Suasana lingkungan di rumah susun Tanah Abang	55
43.	Lingkungan pedestrian rumah bersusun Tanah Abang	55

NO. GAMBAR	JUDUL GAMBAR	HAL.
44.	Pembenahan dan penataan sungai Code	55
45.	Permukiman di Cold Spring, Baltimore, dengan konstruksi tradisional	56
46.	Area open space bermain anak	57
47.	Anak-anak bermain di lingkungan/halaman dekat dengan rumahnya	57
48.	Keterbukaan setiap unit rumah tinggal dalam berinteraksi dengan tetangga	58
49.	Suasana open space	59
50.	Proses Revitalisasi dalam perubahan kondisi fisik perumahan	61
51.	Normalisasi Kawasan Code untuk green belt	62
52.	Kebiasaan membuang sampah ke sungai	63
52.	Kebiasaan membuang limbah rumah tangga ke sungai	63
54.	Kondisi fisik lahan Kawasan Jogoyudan	64
55.	Peruangan dan interaksi masyarakat Jogoyudan	65
56.	Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi bermasyarakat	67
57.	Pola peruangan bertetangga dan kecenderungan melakukan aktivitas sosialisasi di luar rumah	68
58.	Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi masyarakat dalam memanfaatkan pekarangan	69
59.	Aktivitas sosialisasi masyarakat dalam pemanfaatan halaman/pekarangan	69
60.	Pemanfaatan teras/beranda	69
61.	Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi dalam memanfaatkan MCK umum	70
62.	Aktivitas sosialisasi masyarakat dalam memanfaatkan MCK umum dan area jemur	70
63.	Pola sirkulasi parkir kendaraan	71
64.	Area parkir digunakan penghuni secara bersama-sama	71
65.	Perpindahan terhadap ketinggian hunian	72
66.	Jenis sirkulasi dengan tangga yang menimbulkan kecemasan	72
67.	Kondisi jenis-jenis sirkulasi tangga di Kawasan Jogoyudan	73
68.	Perbedaan ketinggian dasar bangunan yang dikarenakan perbedaan kontur lahan	73
69.	Bentuk sirkulasi yang monoton	74
70.	Pola dasar unit/modul hunian	76

NO. GAMBAR	JUDUL GAMBAR	HAL.
71.	Pembagian wilayah peremajaan	80
72.	Masyarakat dimungkinkan tidak mendirikan permukiman di lahan kritis dikarenakan ada area green belt	81
73.	Masyarakat tidak membuang sampah dan limbah rumah tangga secara langsung ke Sungai Code	81
74.	Green belt, area pengaman permukiman dalam upaya penahan luapan air Sungai Code	82
75.	Green belt dapat dimanfaatkan sebagai area wisata	82
76.	Pola pencapaian menuju tapak bangunan	82
77.	Komponen jalan lingkungan	83
78.	Pola organisasi masa linier	84
79.	Pola linier masa bangunan mengikuti alur sungai code	84
80.	Susunan pola bentukan cluster yang dapat dijadikan literatur	85
81.	Pola bentukan dasar dari organisasi massa cluster	85
82.	Tampilan bentukan-bentukan cluster dalam gambaran fasade bangunan	86
83.	Pembagian kelompok permukiman yang tersamar	86
84.	Pola ketinggian bangunan dengan pemanfaatan lantai atap	87
85.	Kondisi hunian di lahan miring dan bangunan disusun berjenjang	87
86.	Pencapaian dengan menggunakan tangga dan ramp	88
87.	Bentuk peralihan ke rumah susun	88
88.	Teras-teras berjenjang sebagai social space dan taman	89
89.	Pola sirkulasi lingkungan tapak	89
90.	Alternatif model bentuk tipe-tipe unit hunian	91
91.	Perletakan area parkir bersama dan kios-kios/toko	91
92.	Perletakan bangunan balai pertemuan dan masjid	92
93.	Perletakan bangunan MCK umum	92
94.	Peruangan selasar	93
95.	Peruangan MCK umum	94
96.	Peruangan sekitar tangga yang dimanfaatkan penghuni	94
97.	Sistem pembuangan air limbah rumah tangga & Mck	95
98.	Sistem pembuangan sampah	95

DAFTAR TABEL

NO. TABEL	JUDUL TABEL	HAL.
1	Perkembangan dan kepadatan penduduk pada beberapa kota di Pulau Jawa	1
2	Jenis penguasaan rumah di kawasan Jogoyudan	21
3	Keadaan ekonomi penduduk kawasan Jogoyudan	22
4	Kualitas bangunan hunian kawasan Jogoyudan	23
5	Penduduk kawasan Jogoyudan menurut kelompok umur	26
6	Penduduk kawasan Jogoyudan, laki-laki dan perempuan menurut kelompok umur	26
7	Penduduk kawasan Jogoyudan, berumur 7-12 tahun menurut status sekolah	26
8	Prosentase bepergian penduduk kawasan Jogoyudan sehari-hari	27
9	Penggunaan transport penduduk kawasan Jogoyudan dalam prosentase	28

ABSTRAKSI

TEMPAT TINGGAL ADALAH PENDUDUKAN SEPETAK BUMI, BERARTI SEBENTUK PENGUASAAN BUMI MILIK KITA BERSAMA. KITA SEMUA HARUS BERUSAHA AGAR STRUKTUR-STRUKTUR POLEKSOSBUDHANKAM MEMUNGKINKAN PENGUASAAN ITU ADIL DAN MENOLONG SEMUANYA. . . . YB. MANGUNWUJAYA. . .

RENTALISASI MERUPAKAN PENINGKATAN MELALUI SUATU PERGERAKAN KULTUR YANG LEBIH MEMUASKAN DENGAN MENERIMA SECARA CEPAT SUATU POLA INOVASI GANDAL PEREMAJAAN LINGKUNGAN YANG MERUPAKAN SALAH SATU BENTUK DARI UPAYA PERENCANAAN RENTALISASI ADALAH SUATU USAHA PEMBANGUNAN YANG TERENCANA UNTUK MERUBAH ATAU MEMPERBAHARUI SUATU KAWASAN YANG MUTU LINGKUNGANNYA RENDAH. KEMEROSOTAN MUTU KAWASAN DAPAT SAJA TERJADI KARENA KONDISI FISIK LINGKUNGAN YANG SUDAH TIDAK MEMADAI LAGI DALAM Mendukung Efektifitas Fungsi LINGKUNGAN.

PERMUKIMAN KAWASAN CODE, BUKAN HANYA MENCAKUP MASALAH PELESTARIAN BANTARAN SUNGAI DAN MASALAH TUNTUTAN KEBUTUHAN MASYARAKAT UNTUK TINGGAL DI DEKAT PUSAT KERAMAIAN KOTA SEBAGAI SUMBER PENGHASILAN. NAMUN POLA KEHIDUPAN SOSIAL MASYARAKAT YANG TERDAPAT DIDALAMNYA YANG JUGA PERLU DIPERTAHANKAN. SISTEM KEKELUARGAAN YANG TERDAPAT DALAM KEHIDUPAN SEHARI-HARI PADA PERMUKIMAN KAWASAN CODE DITAMPILKAN DALAM AKTIVITAS SEHARI-HARI PENDUDUK MELALUI SEMANGAT GOTONG ROYONG. HASRAT UNTUK MEMBANTU MERINGANKAN BEBAN ANGGOTA KELUARGA LAIN. KOMUNIKASI TIDAK FORMAL DI TEMPAT-TEMPAT UMUM. PEMBAGIAN FASILITAS BERSAMA SAMPAI PADA PERTEMUAN DALAM KELOMPOK ARISAN ATAU PERTEMUAN WARGA KAMPUNG.

DARI SUDUT PANDANG INI DAPAT DIHAT BAHWA SEMANGAT GOTONG ROYONG MERUPAKAN NILAI TRADISI MASYARAKAT KAWASAN CODE YANG MEMUNGKINKAN MEREKA UNTUK HIDUP DALAM PEMUKIMAN DENGAN RUANG DAN LAHAN YANG TERBATAS PULA KOENTJORONINGRAT (1974). LEBIH JAUH MENGATAKAN BAHWA SALAH SATU NILAI GOTONG ROYONG ADALAH MERUPAKAN POLA KETERGANTUNGAN DARI SESEORANG TERHADAP MASYARAKAT. BAHWA SESEORANG ADALAH MERUPAKAN BAGIAN DARI KEHIDUPAN MASYARAKAT YANG LEBIH BESAR. GOTONG ROYONG MERUPAKAN AKTIVITAS SOSIAL YANG DITUNJUKKAN MELALUI HUBUNGAN ANTAR ANGGOTA MASYARAKAT DAPAT MEMUNGKINKAN MEREKA UNTUK HIDUP DALAM KONDISI YANG SANGAT PADAT DAN SESAK. KARAKTER DARI AKTIVITAS SOSIAL MASYARAKAT DAN ANTAR PENDUDUK DALAM KAWASAN JOGOYUDAN INILAH YANG AKAN DIGUNAKAN SEBAGAI PERTIMBANGAN UTAMA DALAM PERENCANAAN BENTUK HUNIANNYA.

UNTUK ITU PERLU DILAKUKAN PERENCANAAN RENTALISASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI. PERENCANAAN RENTALISASI INI MENCAKUP DUKUNGAN AREA PENGHIAUAN SEBAGAI RESAPAN AIR SUNGAI CODE. DISERTAI UPAYA MENANAMIKAN KESADARAN MASYARAKAT AGAR TIDAK LAGI MENDIRIKAN BANGUNAN PERUMAHAN DALAM AREA SEMULA (SUB KAWASAN I DAN II). DENGAN AREA PENGHIAUAN (GREEN BELT) SEBAGAI PENETRALISASI. PEREMAJAAN LINGKUNGAN BAGI KELESTARIAN BANTARAN SUNGAI CODE SERTA PENYEDIAAN PERMUKIMAN BAGI MASYARAKAT PENGHUNI PERMUKIMAN KAWASAN JOGOYUDAN AKAN PEMENUHANNYA TERHADAP KEBUTUHAN PERUMAHAN DENGAN UPAYA TETAP MEMPERTAHANKAN BUDAYA BERMUKIM YANG ADA DALAM MASYARAKAT.

DALAM PEREMAJAAN LINGKUNGAN INI SEMUA PENDUDUK LAMA PENGHUNI KAWASAN JOGOYUDAN DIUSAHAKAN AGAR DAPAT DITAMPUNG KEMBALI DALAM RUMAH YANG DIBANGUN DILOKASI YANG SAMA ATAU YANG BERDEKATAN AGAR DISAMPING KONDISI PERUMAHAN MEREKA MENJADI LEBIH BAIK. MEREKA TIDAK KEHILANGAN SEGI-SEGI POSITIF DARI LOKASI YANG LAMA YANG SEBELUMNYA TELAH MEREKA NIKMATI.

BAHWA PEMBANGUNAN SKALA VERTIKAL SEBUAH RUMAH SUSUN YANG TELAH DITERAPKAN SAAT INI MERUPAKAN SUATU PENYELESAIAN YANG BAIK DALAM MENGATASI PERMASALAHAN PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI. ITU MEMANG DIBENARKAN. SUATU PEMIKIRAN YANG BAIK PULA APABILA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SANGAT RELEVAN DENGAN POLA PERENCANAAN MODERN PERKEMBANGAN KOTA SECARA KESELURUHAN. NAMUN ADA FENOMENA LAIN DARI PERMASALAHAN SUATU RUMAH SUSUN. MISALNYA KONSEKUENSI HILANGNYA HALAMAN UNTUK MELAKUKAN AKTIVITAS BERSAMA. PENANGANAN MASALAH SIRKULASI, TRANSPORTASI VERTIKAL, BERBAGAI POLA PERANCANGAN TATA RUANG TERBUKA (OPEN SPACE), SERTA BANYAK LAGI PERMASALAHAN YANG MENGATASNAMAKAN EFISIENSI. SUATU SAAT MEMERLUKAN POLA PEMIKIRAN BARU DALAM MENGATASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI.

SECARA ARSITEKTUR, LINGKUNGAN TINGGAL BINAAN YANG TERJADI DIKAWASAN PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI (KAMPUNG-KOTA) MERUPAKAN SUATU KESATUAN DALAM KETIDAKTERATURAN. DALAM SATU KESATUAN YANG TIDAK TERATUR DISEBUAH KAMPUNG-KOTA TERSEBUTLAH DAPAT TERBENTUK BUDAYA BERMUKIM KHAS INDONESIA. NAMUN MEREKA SEBAGAI PENGHUNI DAPAT MEMBANGUN KONSEP *HOME*-NYA DITENGAH GLOBALISASI DUNIA MODERN.

ADALAH SUATU TANTANGAN UNTUK DAPAT MENCIPTAKAN DESAIN/RANCANGAN KONSEP BENTUK PERMUKIMAN/PERKAMPUNGAN BAGI PENDUDUK DENGAN KEPADATAN TINGGI. DENGAN TIDAK PULA MENINGGALKAN CIRI KHAS BUDAYA BERMUKIM KHAS INDONESIA. MERUPAKAN UPAYA UNTUK MEMPERTAHANKAN POLA KESATUAN DIATAS KETIDAKTERATURAN UNTUK MEMPERKUAT KARAKTER LINGKUNGAN YANG DIHUNI OLEH SERBANGKA URBAN. SEPERTI DIKATAKAN YB. MANGUNWUJAYA, BAHWA YANG TERPENTING BUKAN HANYA BANGUNAN SEBAGAI BANGUNAN, TAPI MAMPUKAH KITA MENCIPTAKAN DESAIN TATA RUANG BAHWA KITA DAPAT MENEMPATKAN MANUSIA-MANUSIA DIDALAMNYA SEBAGAI SUATU UNIT KELUARGA BESAR YANG MUDAH BERMAIN BERSAMA (MERUPAKAN CIRI KHAS PENGHUNI PEDESAAN).

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar belakang Masalah

1.1. Kependudukan di Indonesia

Indonesia sebagai negara keempat terbanyak penduduknya, setelah China, India dan Amerika, selalu menghadapi masalah dengan jumlah penduduk yang besar. Masalah yang dihadapi Indonesia selain tingginya tingkat pertumbuhan penduduk adalah ketimpangan penyebaran penduduk. Walaupun sudah ada program transmigrasi, namun distribusi penduduk antar pulau masih tetap amat timpang. Pulau Jawa yang luasnya hanya 132,186 km² (7% dari luas seluruh Indonesia), pada tahun 1995 dihuni hampir 60% penduduk dengan kepadatan / km² sekitar 870 orang.¹

1.2. Kependudukan dan Permukiman di Yogyakarta

Kota Yogyakarta dalam Rencana Bagian Wilayah Kota (1985-2005) disebutkan bahwa tingkat kepadatan penduduknya termasuk tinggi. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1. Perkembangan dan kepadatan penduduk pada beberapa kota di Pulau Jawa.²

Kota	Luas kota (Km ²)	Jumlah Penduduk Tahun 1990	Kepadatan Penduduk
Jakarta	500	8.254.035	13.989
Surabaya	274	2.473.272	9.026
Bandung	160	2.056.915	12.856
Semarang	373,67	1.249.230	3.343
Yogyakarta	32,56	439.528	13.534

¹ Biro Pusat Statistik, *Statistik Lingkungan Hidup Indonesia 1995*, Jakarta - Indonesia, hal. 3

² Majalah Solid Edisi 1, tahun XVII 1993

Dari tabel tersebut dapat terlihat bahwa Kota Yogyakarta yang mempunyai luas hanya 32,56 Km², memiliki kepadatan penduduk 13.524 jiwa/Km² yang hampir menyamai Jakarta. Pada tahun 1995 penduduk Kota Yogyakarta berjumlah 466.313 jiwa dengan kepadatan penduduk 14.348,09/Km².³ Yang terjadi adalah bahwa perbandingan luas lahan dengan jumlah penduduk menunjukkan angka kepadatan yang cukup tinggi.

Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta akan terjadi makin tingginya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman. Meningkatnya kepadatan kota sebagai akibat bertambahnya jumlah penduduk baik melalui tingkat kelahiran maupun laju urbanisasi, telah memacu pertumbuhan permukiman yang pada akhirnya memacu pertumbuhan kota dengan berbagai fasilitas yang harus disediakan.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, sehingga dengan meningkatnya jumlah penduduk akan meningkatkan pula kebutuhan akan perumahan.⁴ Pertambahan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan bertambahnya kebutuhan akan tempat hunian, sedangkan lahan untuk permukiman sangat terbatas. Akibatnya muncul daerah-daerah permukiman yang kepadatan penduduk dan kepadatan bangunannya sangat tinggi, dengan pola permukiman yang tidak teratur.

1. 3. Perkembangan Permukiman di Yogyakarta dan Kawasan Code sebagai Area Studi Kasus

Kota Yogyakarta dalam kondisi geografisnya dilalui oleh 3 buah sungai yang membentang dengan arah aliran dari utara menuju selatan, yaitu Sungai Winongo, Sungai Code dan Sungai Gajah Wong. Perkembangan permukiman dari masa ke masa memiliki kecenderungan mengikuti pola jalan dan pola aliran sungai, dikarenakan ketergantungan akan kebutuhan

³ Biro Pusat Statistik, *Penduduk Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, hasil Registrasi Penduduk Pertengahan Tahun 1995, BPS-Yogyakarta, 1995

⁴ Biro Pusat Statistik, *op. cit.*, hal. 287

transfortasi maupun sumber air. Kondisi seperti ini juga terdapat dalam perkembangan permukiman di kota Yogyakarta, terutama pada area-area strategis yang sangat dekat dengan pusat kota. Ketika terjadi penzoningan pusat kota sebagai area bisnis dan perkantoran, keberadaan permukiman yang berada pada tepian jalan menjadi tersingkir, dikarenakan area bisnis dan perdagangan sangat lebih strategis menempati wilayah ini.

Penghuni yang menempati wilayah ini umumnya terbagi dalam dua golongan. Golongan pertama yaitu penduduk yang pindah lebih ke pinggir kota untuk mendapatkan suasana yang lebih nyaman. Ini dilakukan oleh sebagian penduduk yang relatif mampu menyediakan biaya transfortasi yang cukup atau memiliki kendaraan pribadi, dikarenakan mereka masih menjadikan pusat kota tersebut sebagai tempat bekerja.

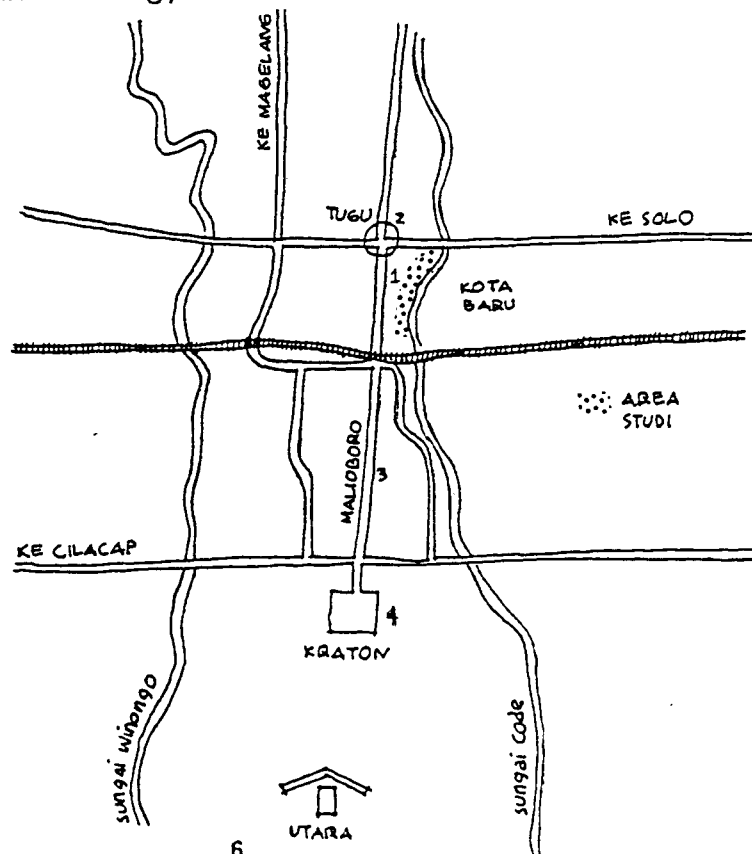
Golongan kedua yaitu sebagian penduduk lain yang memiliki penghasilan pas-pasan yang tidak/kurang mampu menyediakan biaya ekstra untuk transfortasi, mereka akan mencari area strategis lain di pusat kota tersebut untuk mendirikan huniannya. Dengan keterbatasan pengetahuan dikarenakan mereka sebagian berasal dari desa yang melakukan urbanisasi ke kota dan karena keterpaksaan harus melakukan survive untuk menghidupi diri dan keluarganya, mereka menempati lahan-lahan kosong tanpa seijin pemilik lahan tersebut, untuk mendirikan tempat tinggal. Lahan-lahan kosong yang biasanya mereka tempati merupakan area lahan milik pemerintah yang tidak boleh diperuntukkan untuk perumahan karena pertimbangan tingkat bahaya atau difungsikan lain, misalnya pinggiran rel kereta api, pinggiran sungai, area makam, dan lain-lain.⁵

Kawasan Sungai Code yang merupakan sungai yang letaknya paling strategis di pusat kota Yogyakarta, tidak luput dari sasaran kelompok penduduk golongan kedua tersebut. Hingga saat ini Kawasan Code memiliki

⁵ Sarlito Wirawan Sarwono, Psikologi Lingkungan. (PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 1995)

tingkat kepadatan penduduk dan bangunan yang cukup tinggi. Tingkat urbanisasi yang juga terus meningkat ke kota Yogyakarta, dan lagi-lagi sebagian dari mereka tidak memiliki bekal dan kesiapan untuk tinggal dan hidup di kota, akan dimungkinkan juga menempati kawasan Code dengan alasan strategis tadi. Kondisi ini turut mempengaruhi tingkat pertumbuhan kepadatan penduduk maupun kepadatan bangunan di kawasan Code yang telah sampai pada area paling tepi aliran sungai yang merupakan area berbahaya, karena daya dukung tanahnya maupun bahaya banjir yang mengancam. Perumahan di kawasan Code kini telah berkembang menjadi permukiman penduduk berkepadatan tinggi.

Berikut ini merupakan peta lokasi studi kasus dalam kedudukannya terhadap wilayah kota Yogyakarta:



Gambar 1. Lokasi area studi kasus⁶

⁶ Gambar ini diambil dari peta kondisi perkembangan permukiman tepian Sungai Code dalam *Code River Settlement a preliminary study of the community potentials and environmental development of urban kampung in Yogyakarta*. Jurusan Arsitektur FT-UGM, 1987.

Keterangan Gambar :

1. Area studi kasus, RK Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, merupakan area permukiman penduduk berkepadatan tinggi yang terletak di tepian Sungai Code dalam pusat kota Yogyakarta.
2. Tugu, sebagai land mark kota Yogyakarta dikelilingi oleh beberapa area bisnis pusat kota (Jalan Jendral Sudirman, Jalan P. Mangkubumi, Jalan P. Diponegoro).
3. Kawasan Malioboro sebagai pusat perdagangan , wisata domestik dan mancanegara.
4. Kraton, tempat kesultanan Yogyakarta dan area wisata.

1. 4. Kawasan Code dan Perencanaan Revitalisasi

Permukiman kawasan Code, bukan hanya mencakup masalah pelestarian bantaran sungai dan masalah tuntutan kebutuhan masyarakat untuk tinggal di dekat pusat keramaian kota sebagai sumber penghasilan. Namun pola kehidupan sosial masyarakat yang terdapat didalamnya yang juga perlu dipertahankan. Sistem kekeluargaan yang terdapat dalam kehidupan sehari-hari pada permukiman kawasan Code ditampilkan dalam aktivitas sehari-hari penduduk melalui semangat gotong royong, hasrat untuk membantu meringankan beban anggota keluarga lain, komunikasi tidak formal di tempat-tempat umum, pembagian fasilitas bersama sampai pada pertemuan dalam kelompok arisan atau pertemuan warga kampung.

➤ Dari sudut pandang ini dapat dilihat bahwa semangat gotong royong merupakan nilai tradisi masyarakat kawasan Code yang memungkinkan mereka untuk hidup dalam pemukiman dengan ruang dan lahan yang terbatas pula. Koentjoroningrat (1974), lebih jauh mengatakan bahwa salah satu nilai gotong royong adalah merupakan pola ketergantungan dari seseorang terhadap masyarakat, bahwa seseorang adalah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat yang lebih besar.⁷ Gotong royong merupakan aktivitas sosial yang ditunjukkan melalui hubungan antar anggota masyarakat dapat memungkinkan mereka untuk hidup dalam kondisi yang sangat padat dan sesak. Karakter dari aktivitas sosial masyarakat dan antar penduduk

⁷ *Ibid*, hal. 60.

dalam Kawasan Jogoyudan inilah yang akan digunakan sebagai pertimbangan utama dalam perencanaan bentuk huniannya.

✓ Sungai Code mengalir dan melalui daerah pusat kota yang berkepadatan penduduk tinggi. Sering aliran sungai menimbulkan banjir pada musim hujan dan terkadang berubah menjadi aliran lahar dingin sebagai akibat muntahnya Gunung Merapi. Hal ini sering mengakibatkan banjir yang merugikan masyarakat disekitarnya. Sehubungan dengan hal tersebut, masyarakat di kawasan ini telah mengabaikan bahaya yang sewaktu-waktu terjadi. Dengan demikian perlu suatu cara penyelesaian untuk menghambat bahkan menghentikan sama sekali timbulnya bahaya yang merugikan tersebut.

Pelestarian bantaran dan aliran sungai agar tetap bersih dan lestari juga perlu dipertimbangkan disini dalam mendukung suasana permukiman. Seperti kebanyakan masyarakat yang tinggal pada daerah tepian sungai umumnya, terkadang masyarakat Jogoyudan juga memiliki kebiasaan-kebiasaan negatif terhadap Sungai Code yang berakibat memperburuk kondisi alirannya. Misalnya kebiasaan membuang sampah ke sungai serta buangan limbah rumah tangga melalui kegiatan MCK yang juga langsung dialirkan ke sungai.

Kebiasaan-kebiasaan tersebut dapat memperburuk kondisi fisik dan mencemari aliran air Sungai Code yang suatu saat dapat merugikan masyarakat sekitarnya. Kondisi sungai yang tercemar dapat menimbulkan penyebaran bibit penyakit dan juga kesulitan masyarakat mendapatkan air bersih untuk kegiatan MCK dalam sehari-harinya.

Kebiasaan-kebiasaan tersebut timbul dikarenakan tidak memadainya jaringan utilitas dan pembuangan sampah di lingkungan Jogoyudan, dan juga faktor masyarakat yang kurang memiliki kesadaran akan kesehatan lingkungan.

✓ Revitalisasi merupakan peningkatan melalui suatu pergerakan kultur yang lebih memuaskan dengan menerima secara cepat suatu pola inovasi ganda.⁸ Peremajaan Lingkungan yang merupakan salah satu bentuk dari upaya perencanaan revitalisasi adalah suatu usaha pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan yang mutu lingkungannya rendah.⁹ Kemerosotan mutu kawasan dapat saja terjadi karena kondisi fisik lingkungan yang sudah tidak memadai lagi dalam mendukung efektifitas fungsi lingkungan.

~ Kawasan Jogoyudan dalam peruntukkan lahannya sebagian telah masuk dalam *daerah sub kawasan I dan II*¹⁰ bantaran sungai Code yang fungsi lahannya tidak boleh digunakan untuk bangunan perumahan. Dan sebagian besar bangunan rumah yang menempati lahan tersebut merupakan bangunan dengan konstruksi sementara/tidak permanen dan semi permanen.

Untuk itu perlu dilakukan perencanaan revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi. Perencanaan revitalisasi ini mencakup dukungan area penghijauan sebagai resapan air Sungai Code, disertai upaya menanamkan kesadaran masyarakat agar tidak lagi mendirikan bangunan perumahan dalam area semula (sub kawasan I dan II), dengan area penghijauan (green belt) sebagai penetralisasi. Peremajaan lingkungan bagi kelestarian bantaran Sungai Code serta penyediaan permukiman bagi masyarakat penghuni permukiman kawasan Jogoyudan akan pemenuhannya terhadap kebutuhan perumahan dengan upaya tetap mempertahankan budaya bermukim yang ada dalam masyarakat.

⁸ Hugo F. Reading, *Kamus Ilmu-Ilmu Sosial* (Rajawali Pers 1986, Jakarta).

⁹ Ir. Siswono Yudohusodo, dkk, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, (Yayasan Padamu Negeri 1991, Jakarta).

¹⁰ Daerah sub kawasan I yaitu daerah selebar minimum 50 m sepanjang Sungai Code dipandang sebagai daerah yang paling membahayakan dan harus diamankan dari segala macam bentuk bangunan gedung. Daerah sub kawasan II, yaitu daerah selebar minimum 10 m kanan-kiri sub kawasan I sepanjang Sungai Code yang dipandang sebagai daerah pengaman.
BAPPEDA DIY, *Rancangan Peraturan Daerah Tk II Yogyakarta tentang Bangunan di Kawasan Sungai Code*. Dep. P&K FT - UGM, Yogyakarta : 1982.

Dalam peremajaan lingkungan ini semua penduduk lama penghuni kawasan Jogoyudan diusahakan agar dapat ditampung kembali dalam rumah yang dibangun di lokasi yang sama atau yang berdekatan agar disamping kondisi perumahan mereka menjadi lebih baik, mereka tidak kehilangan segi-segi positif dari lokasi yang lama, yang sebelumnya telah mereka nikmati.

Bahwa pembangunan skala vertikal sebuah rumah susun yang telah diterapkan saat ini merupakan suatu penyelesaian yang baik dalam mengatasi permasalahan permukiman penduduk berkepadatan tinggi, itu memang dibenarkan. Suatu pemikiran yang baik pula apabila pembangunan rumah susun sangat relevan dengan pola perencanaan modern perkembangan kota secara keseluruhan. Namun ada fenomena lain dari permasalahan suatu rumah susun, misalnya konsekuensi hilangnya halaman untuk melakukan aktivitas bersama, penanganan masalah sirkulasi, transportasi vertikal, berbagai pola perancangan tata ruang terbuka (open space), serta banyak lagi permasalahan yang mengatasmakan efisiensi, suatu saat memerlukan pola pemikiran baru dalam mengatasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi.

✓ Secara arsitektur, lingkungan tinggal binaan yang terjadi di kawasan permukiman penduduk berkepadatan tinggi (kampung-kota) merupakan suatu kesatuan dalam ketidakteraturan.¹¹ Dalam satu kesatuan yang tidak teratur di sebuah kampung-kota tersebutlah dapat terbentuk budaya bermukim khas Indonesia. Namun mereka sebagai penghuni dapat membangun konsep *home*-nya ditengah globalisasi dunia modern.

Adalah suatu tantangan untuk dapat menciptakan desain/rancangan konsep bentuk permukiman/perkampungan bagi penduduk dengan kepadatan tinggi. Dengan tidak pula meninggalkan ciri khas budaya bermukim khas Indonesia, merupakan upaya untuk mempertahankan pola

¹¹ A. Bagoes P. Wiryomartono, *Seni Bangunan dan Seni Binakota di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), p.174.

kesatuan diatas ketidakteraturan untuk memperkuat karakter lingkungan yang dihuni oleh serbaneka urban. Seperti dikatakan YB. Mangunwijaya, bahwa yang terpenting bukan hanya bangunan sebagai bangunan, tapi mampukah kita menciptakan desain tata ruang bahwa kita dapat menempatkan manusia-manusia didalamnya sebagai suatu unit keluarga besar yang mudah bermain bersama (merupakan ciri khas penghuni pedesaan).¹²

2. Permasalahan ✓

Bagaimana melakukan revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi dalam bentuk peremajaan lingkungan, dengan perencanaan bangunan yang menghemat lahan, didukung pengolahan ruang sirkulasi/transisi yang dapat menampung aktivitas sosial masyarakat penghuni, khususnya diperuntukkan bagi permukiman Jogoyudan di tepian Sungai Code (gambar1) sebagai studi kasus.

3. Tujuan dan Sasaran

3. 1. Tujuan

- Melakukan peremajaan lingkungan yang merupakan bagian dari perencanaan revitalisasi bagi permukiman Jogoyudan. Pemenuhan kebutuhan tersebut akan diwujudkan dalam bentuk fisik yang merupakan transformasi dari pola peruangan masyarakat penghuni sesuai dengan kriteria tata lingkungan hunian yang direncanakan.
- Mengkaji kembali beberapa konsep hunian, terutama hunian bersusun dengan kondisi saat ini, dikembangkan atau ditinjau ulang sebagai acuan dalam perancangan desain.

¹² Y.B. Mangunwijaya. *Wastu Citra* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 1995), p.336

3. 2. Sasaran

- Pola perilaku penghuni permukiman penduduk berkepadatan tinggi dalam suatu bentuk aktivitas sosial yang dapat mempengaruhi pengolahan desain peruangan permukiman. Dalam hal ini studi kasus masyarakat Jogoyudan di kawasan Code.
- Ketersediaan ruang sirkulasi/pekarangan/transisi yang dapat dimanfaatkan untuk aktivitas sosialisasi masyarakat penghuni, dalam hal ini pola kegiatan masyarakat penghuni yang dapat menjadi penentu desain sistem ruang sirkulasi.

4. Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada penulisan ini diarahkan pada masalah perencanaan dan perancangan dengan konteks arsitektural yang lebih menekankan pada :

- Merencanakan revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi dalam bentuk peremajaan lingkungan (studi kasus permukiman Jogoyudan di kawasan Code).
- Pengolahan desain ruang sirkulasi sebagai pekarangan dan ruang transisi antar bangunan hunian yang dimanfaatkan sebagai ruang tempat berlangsungnya aktivitas sosialisasi masyarakat penghuni.
- Ruang sirkulasi yang mencakup pekarangan, ruang transisi antar bangunan, area MCK, serta ruang-ruang lain yang berfungsi sebagai *social space* dan berada di luar unit hunian.
- Aktivitas sosial masyarakat yang berlangsung merupakan perilaku masyarakat, bukan perilaku individu, dan berlangsung di luar unit rumah tinggal.

5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Mencakup latar belakang pertumbuhan penduduk dan permukiman, penentuan kawasan Jogoyudan yang merupakan permukiman tepian Sungai Code sebagai area studi kasus, gambaran perlunya perencanaan revitalisasi, rumusan masalah yang terbentuk, tujuan dan sasaran, ruang lingkup pembahasan dan sistematika penulisan.

BAB II KONDISI DAN PENGEMBANGAN KAWASAN CODE

Menguraikan apa dan bagaimana kondisi kawasan Jogoyudan, dilengkapi dukungan data monografi, kondisi sosialisasi masyarakatnya, kondisi hunian/perumahan, serta gambaran kecenderungan perubahan dan pengembangan yang terjadi di kawasan tersebut.

BAB III MODEL HUNIAN BERSUSUN SEBAGAI ALTERNATIF DALAM PERENCANAAN REVITALISASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI

Berisi data-data dan teori tentang model permukiman penduduk berkepadatan tinggi, mengenai kondisi fisik, sosial budaya, study kasus rumah susun dan perumahan rakyat, yang kemudian menyimpulkan pendekatan analisa kemiripan permasalahan yang ada.

BAB IV ANALISA PERMASALAHAN

Merupakan analisa dari permasalahan, untuk mencari pemecahan pengolahan ruang sirkulasi yang meliputi ruang antara/transisi antar bangunan hunian dan pekarangan yang dapat mencakup kegiatan aktivitas sosial masyarakat penghuni.

BAB V KONSEP PERANCANGAN

Konsep bentuk hunian bersusun dalam lingkup peremajaan lingkungan yang merupakan hasil dari proses revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi dengan pengolahan ruang sirkulasi/transisi yang mencakup aktivitas sosial masyarakat penghuni.

6. Keaslian Penulisan

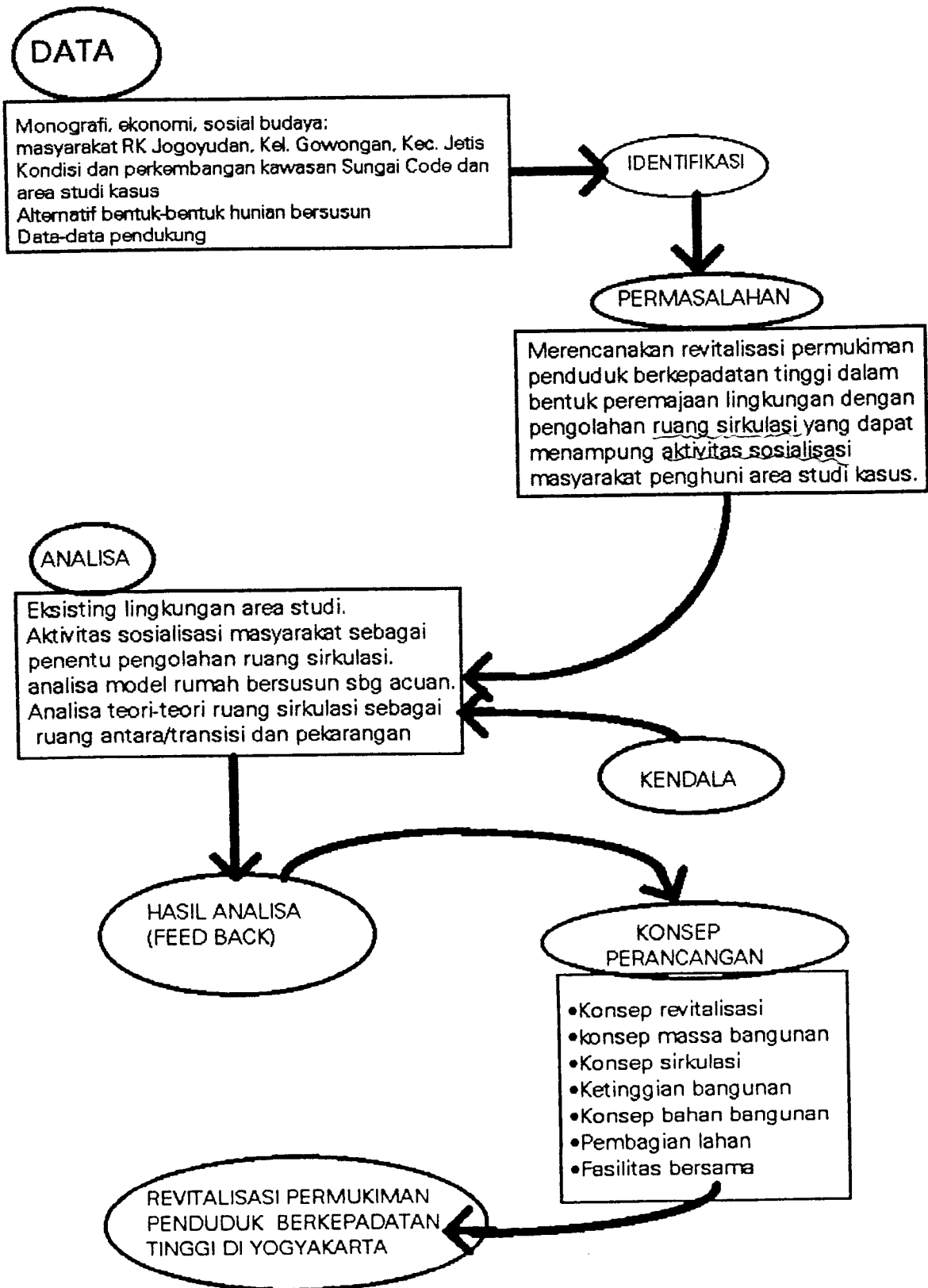
Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan Tugas Akhir, terutama pada penekanan permasalahan, berikut ini beberapa penulisan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literatur :

1. Rumah Susun Bagi Kaum Migran Pinggir Kali, studi kasus karakteristik penghuni di kali Gajah Wong Yogyakarta, oleh Budiansyah, Jurusan Teknik Arsitektur FTSP UII. Dengan permasalahan, Bagaimana efisiensi tata ruang dalam rumah susun ditinjau dari kondisi lahan yang terbatas dan kegiatan out door personality yang dimiliki para migran.
2. Rumah Susun Golongan Menengah, peremajaan kawasan pemukiman di wilayah Kelurahan Rawa Bunga Jakarta Timur, oleh Dody Firmansyah, Jurusan Teknik Arsitektur FTSP UII. Dengan Permasalahan, Bagaimana menyajikan pemukiman baru dalam bentuk rumah susun yang lebih baik dari pemukiman sebelumnya, melalui usaha peremajaan.
3. Rumah Susun di Kawasan Manggarai Alternatif Hunian di Daerah Berkepadatan Tinggi, oleh Yulia Titiek Haryanti, Jurusan Teknik Arsitektur FT UGM. Dengan Permasalahan, Bagaimana rumah susun dapat dijadikan alternatif hunian untuk dapat mengatasi masalah kepadatan penduduk dan bangunan di kawasan Manggarai.
4. Rumah Susun di Medan Area - Medan, untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah, oleh Idham Chalik Harahap,

Jurusan Teknik Arsitektur FTSP UII. Dengan Permasalahan, Bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk membuat suatu rancangan rumah susun yang sesuai dengan transformasi budaya bermukim secara horizontal menuju vertikal.

Dalam tulisan ini, penulis mencoba mengusulkan suatu metode peremajaan lingkungan dengan menggunakan latar belakang revitalisasi yang mendukung berlangsungnya proses peremajaan lingkungan tersebut. Dengan permasalahan yang ditekankan pada pengolahan ruang sirkulasi/transisi/pekarangan yang dapat menampung aktivitas sosialisasi masyarakat penghuni permukiman Jogoyudan di kawasan Sungai Code. Diharapkan dengan pertimbangan tersebut dapat menciptakan bentuk desain/rancangan baru bagi model hunian penduduk berkepadatan tinggi. Tulisan mengenai permasalahan ini sepengetahuan penulis belum pernah ada, sehingga menjadikan karya tulis ini benar-benar asli.

7. Kerangka / Pola Pikir



B A B II

KONDISI DAN PERKEMBANGAN KAWASAN CODE

1. Gambaran Umum Kota Yogyakarta

1. 1. Kondisi dan Potensi Wilayah

a. Letak Geografis

Letak Geografis Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara :

- $7^{\circ}33'' - 8^{\circ}15'$ LS , $110^{\circ}5' - 110^{\circ}48'$ BT

b. Keadaan Alam

Keadaan alam Kota Yogyakarta merupakan dataran rendah dengan luas wilayah $32,5 \text{ Km}^2$ (1,08% dari luas DIY) dilalui 3 buah sungai yang membentang yang mengalir dari utara ke selatan, yaitu Sungai Winongo, Sungai Code, Sungai Gajah Wong . Wilayah Kota Yogyakarta dengan topografi Timur dan Barat yang relatif datar, Utara dan Selatan dengan kemiringan kurang lebih 1° . (lihat gambar 2)

1. 2. Pertumbuhan Permukiman

Kota Yogyakarta dengan jumlah penduduk 466.313 jiwa dan pada tahun 1995 memiliki kepadatan penduduk $14.348,09 \text{ jiwa/Km}^2$.¹³ Jumlah penduduk yang timbul akibat tingkat kelahiran dan laju urbanisasi yang tinggi tersebut tersebar dalam luasan lahan $32,5 \text{ Km}^2$.¹⁴ Tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi akan berpengaruh terhadap pertumbuhan permukiman yang tinggi pula. Hal ini menimbulkan semakin sempitnya lahan perkotaan yang diperuntukkan bagi permukiman penduduk.

¹³ Biro Pusat Statistik Provinsi DIY, *Penduduk Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Hasil Registrasi Penduduk Pertengahan Tahun 1995.

¹⁴ *Ibid*

1. 3. Kebijakan dalam Bidang Perumahan dan Permukiman

Kebijaksanaan Pemda DIY dibidang perumahan dan permukiman antara lain menyebutkan :

" Pengembangan perumahan dan permukiman perlu diarahkan secara terpadu antara lain menyangkut aspek kelestarian lingkungan, kesehatan, perhubungan, pendidikan dan fasilitas lingkungan. Disamping itu perlu mempertimbangkan pembatasan penggunaan lahan yang produktif maupun dikaitkan dengan kemungkinan mendirikan bangunan yang menghemat lahan serta pengendaliannya sesuai dengan guna tanah ..."¹⁵

Untuk mencapai tujuan tersebut sebagai penjabarannya tertulis antara lain:

"Pembangunan perumahan dan permukiman secara langsung akan menunjang pembangunan daerah dan nasional terutama meningkatkan kesejahteraan dan kesehatan masyarakat yang diserasikan dengan usaha perbaikan-perbaikan pelestarian lingkungan hidup. ..."¹⁶

Sejalan dengan kebijaksanaan Pemda DIY dibidang perumahan dan permukiman, maka tulisan ini juga mencoba membahas perbaikan lingkungan hidup pada permukiman di Kota Yogyakarta, sebagai studi kasus adalah Lingkungan Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, yang merupakan permukiman kawasan tepian Sungai Code, dengan melakukan revitalisasi yang melatarbelakangi suatu peremajaan lingkungan, dalam bentuk hunian yang menghemat lahan, dengan penataan area sirkulasi yang mencakup nilai/karakter aktivitas sosial masyarakat penghuni, pelestarian bantaran Sungai Code dan tuntutan kebutuhan masyarakat penghuninya untuk tinggal didekat pusat keramaian kota sebagai sumber penghasilan.

✓ 2. Aspek Sosial Politik Permukiman Sungai Code

Rencana penataan kawasan Code telah dipikirkan sejak lama dan semakin menuntut perhatian berbagai pihak, terutama sejak terjadinya banjir ditahun 1984 yang telah membawa kerugian besar dengan runtuhnya beberapa jembatan dan perumahan penduduk di kawasan tersebut.

¹⁵ BAPPEDA DIY dalam Kebijakan dibidang Perumahan dan permukiman

¹⁶ *Ibid*

Berikut ini merupakan beberapa pandangan yang membahas permasalahan permukiman kawasan Sungai Code :

- Kakanwil Departemen PU DIY, telah menegaskan bahwa dalam menangani kawasan Code akan memenuhi petunjuk yang telah digariskan dalam Undang-Undang tentang daerah bantaran dan lingkungan sungai¹⁷, yang berarti lembah sungai Code harus bersih dari permukiman penduduk agar aliran sungainya dapat dinormalisasi.¹⁸
- Ny. Nani Sudarsono (Menteri Sosial pada saat itu), mengajak penghuni di area kanan dan kiri sungai Code agar mau berpindah ke Liposos (Lingkungan Pondok Sosial) di Kelurahan Purwomartani, Kalasan, Sleman, yang jaraknya 15 Km diluar Kota Yogyakarta.¹⁹
- Setwilda DIY, Drs. Sumijan Menyatakan sikap resmi Pemda, yang menempuh jalan manusiawi dengan mempertimbangkan seluruh aspek yang diduga akan timbul. Sungai Code sering menimbulkan musibah banjir (yang terjadi pada Februari 1984 meminta korban 120 rumah hanyut, 122 roboh, 126 rusak berat dan 178 rusak ringan). Sehubungan dengan itu Pemda berkesimpulan, tanpa ada penanggulangan terhadap alur sungai, banjir tentu akan mengundang musibah lagi. Untuk itu kawasan Sungai Code perlu dinormalisir dengan dilakukannya penggusuran.²⁰
- YB. Mangunwijaya , memberi alternatif pemecahan yang disampaikan langsung kepada Emil Salim (Menteri Kependudukan dan Lingkungan Hidup pada saat itu), antara lain : "Kalaupun penggusuran tersebut harus dilaksanakan, hendaknya bagi rakyat disediakan tempat yang tidak terlalu jauh dari tempat semula, jangan sejauh 15 Km. Dan menurut saya tempat tinggal penduduk disana digeser saja, ini bisa dan masih ada tempatnya."²¹

¹⁷ BAPPEDA Propinsi DIY, Rancangan Peraturan Daerah Tingkat II Yogyakarta, tentang Bangunan di kawasan Sungai Code. Departemen P&K FT - UGM. Yogyakarta : 1982.

¹⁸ Kompas, Surat kabar harian 5 April 1986

¹⁹ *Ibid* , 6 April 1986

²⁰ *Ibid* , 17 April 1986

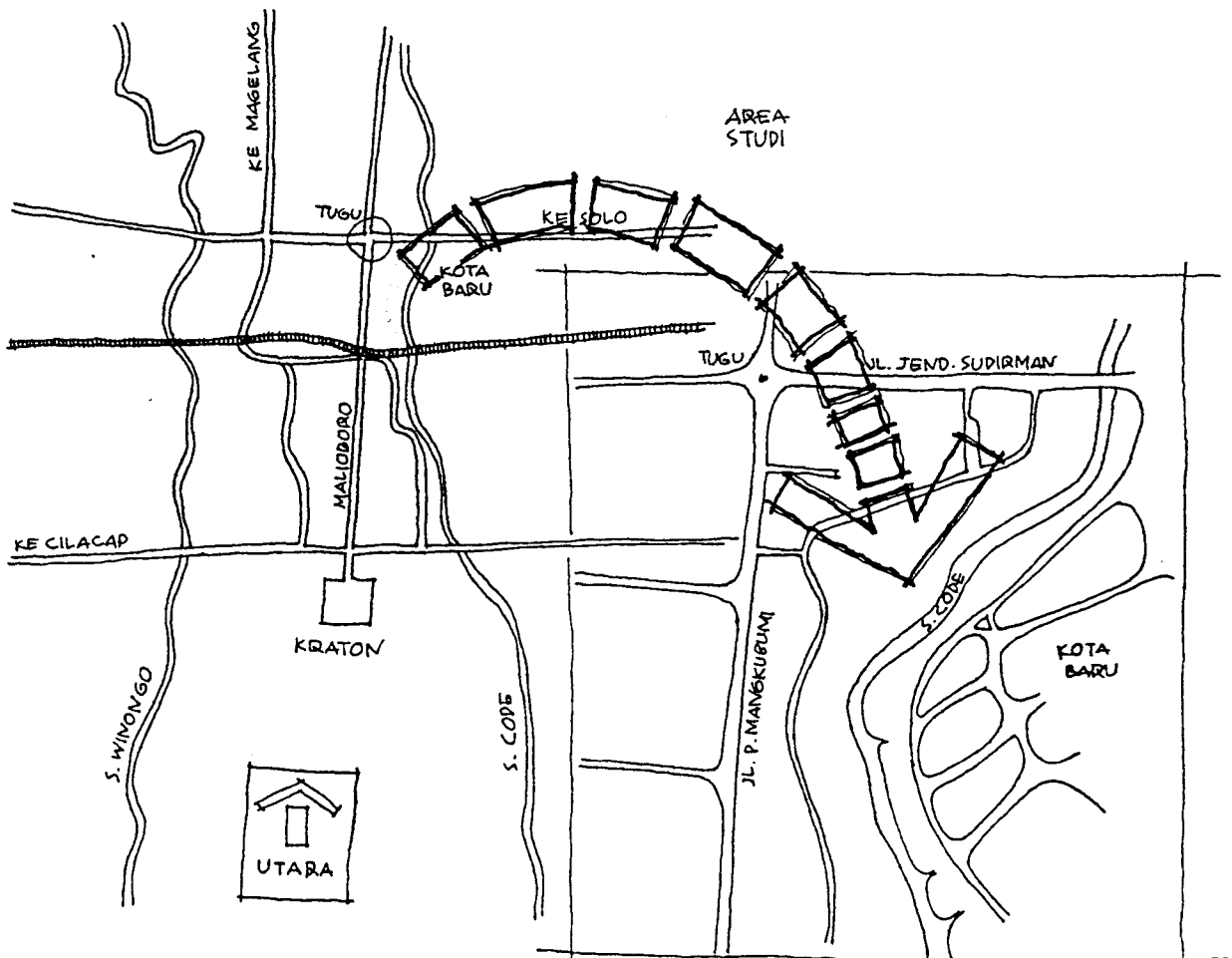
²¹ *Ibid*

Dari kemungkinan rencana pengembangannya, jelas berorientasi mutlak terhadap penghijauan, yang berarti penggusuran secara besar-besaran akan dilakukan. Penggusuran dan penghijauan sudah pasti akan memperindah kota Yogyakarta. Namun penggusuran yang dilakukan terhadap permukiman rakyat seringkali tidak menuntaskan masalah permukiman pada umumnya.²²

3. Gambaran Umum Lingkungan Jogoyudan

3. 1. Kondisi fisik

Berikut ini merupakan peta wilayah Kawasan Jogoyudan :



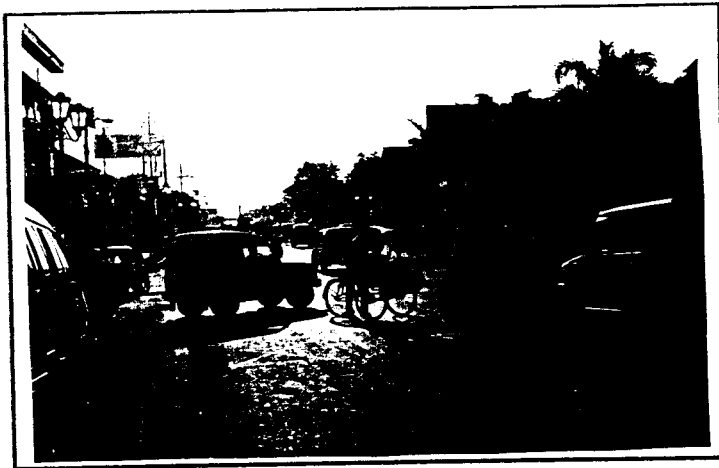
Gambar 2. Kawasan Jogoyudan sebagai area studi kasus

²² Edisi *Potrat*, Surya Citra Televisi Indonesia (SCTV), 15 Agustus 1997.

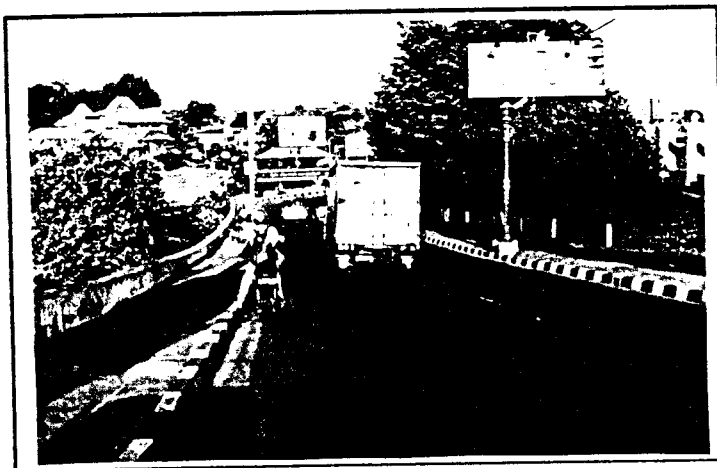
Kawasan Jogoyudan memiliki batas-batas lingkungan fisik sebagai berikut :

1. Sebelah Utara, Jalan Jendral Sudirman
2. Sebelah Selatan, Jalan Kleringan
3. Sebelah Timur, Sungai Code
4. Sebelah Barat, Jalan P. Mangkubumi

Batas-batas wilayah tersebut dapat dilihat pada gambar 3, 4, 5, dan 6 berikut ini :



Gambar 3.
Batas Utara Kawasan
Jogoyudan, Jalan Jendral
Sudirman



Gambar 4.
Batas Selatan Kawasan
Jogoyudan , Jalan Kleringan



Gambar 5.
Batas Timur Kawasan
Jogoyudan, Sungai Code



Gambar 6.
Batas Barat Kawasan
Jogoyudan, Jalan P.
Mangkubumi

Lingkungan Jogoyudan yang terletak di sudut keramaian Jalan Jendral Sudirman pada sebelah utara dan Jalan P. Mangkubumi pada sebelah barat, dikelilingi oleh area bisnis. Sabuk bisnis yang mengelilinginya merupakan area perdagangan yang ramai di Yogyakarta yang terus berkembang baik dari segi fisik maupun ekonominya.

Kebutuhan akan dukungan oleh lingkungan permukiman ini menjadi begitu penting dikarenakan lingkungan ini dikelilingi oleh beberapa Land Mark yang membutuhkan adanya keselarasan antara komponen-komponen kota dengan lingkungan sekitarnya. Ini menimbulkan situasi dimana terjadi

kesenjangan antara sabuk bisnis dan kawasan didalamnya, yaitu lingkungan permukiman Jogoyudan.



Gambar 7. Tugu, Land mark Kota Yogyakarta, yang perlu mendapat dukungan keselarasan dari lingkungan-lingkungan sekitarnya.

Pengamatan terhadap Lingkungan Jogoyudan menunjukkan beberapa kecenderungan, antara lain kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan yang tinggi, pemilikan sertifikat sah yang kebanyakan telah dipunyai penduduk dan pola hidup penduduk yang kelihatannya telah menunjukkan kemapanan.

Kondisi ini dapat terlihat pada tabel dan gambar berikut :

Tabel 2. Jenis Penguasaan rumah di Kawasan Jogoyudan²³

No.	Status rumah	prosentase
1.	Milik sendiri	89,85 %
2.	Sewa lebih dari 5 tahun	4,30 %
3.	Sewa antara 2 - 5 tahun	1,45 %
4.	Sewa tahunan	2,95 %
5.	Magersari/pinjam	1,45 %

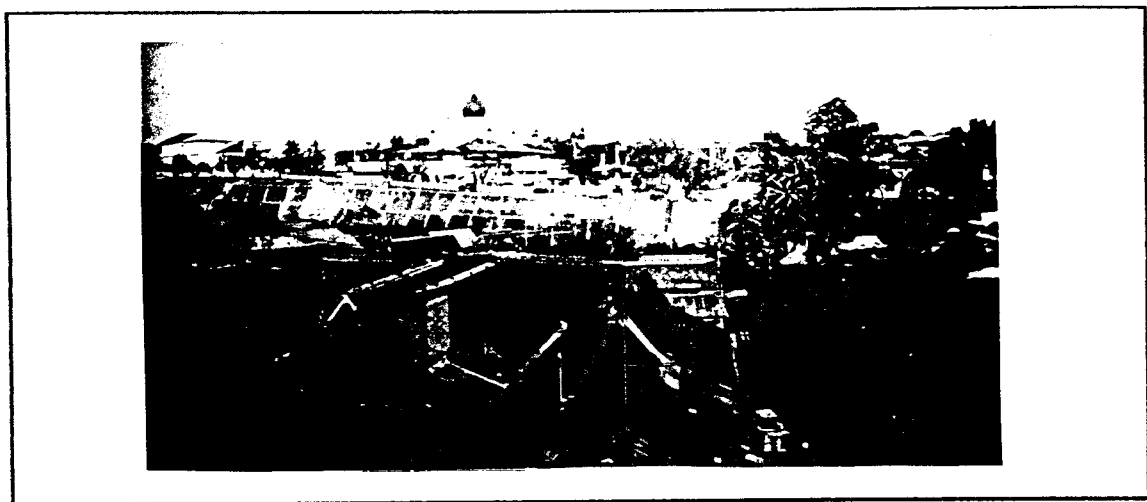
Sebagian besar penduduk memiliki rumah atas kepemilikan yang sah dengan sertifikat.

²³ Data monografi kelurahan Gowongan, Kec. Jetis, Kodya Yogyakarta

Tabel 3. Keadaan ekonomi penduduk kawasan Jogoyudan²⁴

No.	Pendapatan/bulan	prosentase
1.	Kurang dari Rp. 100.000	10,6 %
2.	Rp. 100.000 s/d Rp. 175.000	44,9 %
3.	Rp. 175.000 s/d Rp. 275.000	13,3 %
4.	Lebih dari 275.000	2,45 %
5.	Tidak diketahui	28,75 %

Penduduk berpendapatan tetap 66,3 % dan berpendapatan tidak tetap 7,4 %.²⁵



Gambar 9. Kondisi kepadatan bangunan yang tinggi di Kawasan Jogoyudan, membutuhkan penanganan.

3. 2. Keadaan Fisik Terbangun

Kawasan permukiman Jogoyudan tepian Sungai Code memiliki luas area 109.900 m²,²⁶ dari luasan lahan ini peruntukan bagi perumahan sebesar 85,48 % dengan kepadatan bangunan 80 %. Selain itu penggunaan lahan lain yaitu, open space seluas 14.182 m², selebihnya merupakan bangunan pendidikan, bangunan peribadatan (masjid), pertokoan skala lingkungan dan

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*

²⁶ Rencana pengembangan Kawasan Malioboro, DPU - Dirjen Cipta Karya - Direktorat Tata Kota dan Daerah bekerja sama dengan FT - UGM, Yogyakarta 1983.

ruang industri.²⁷ Dilihat dari pola tata bangunannya, merupakan pola tidak teratur dengan luasan bangunan sangat bervariasi serta orientasi dan konstruksi yang beragam pula.

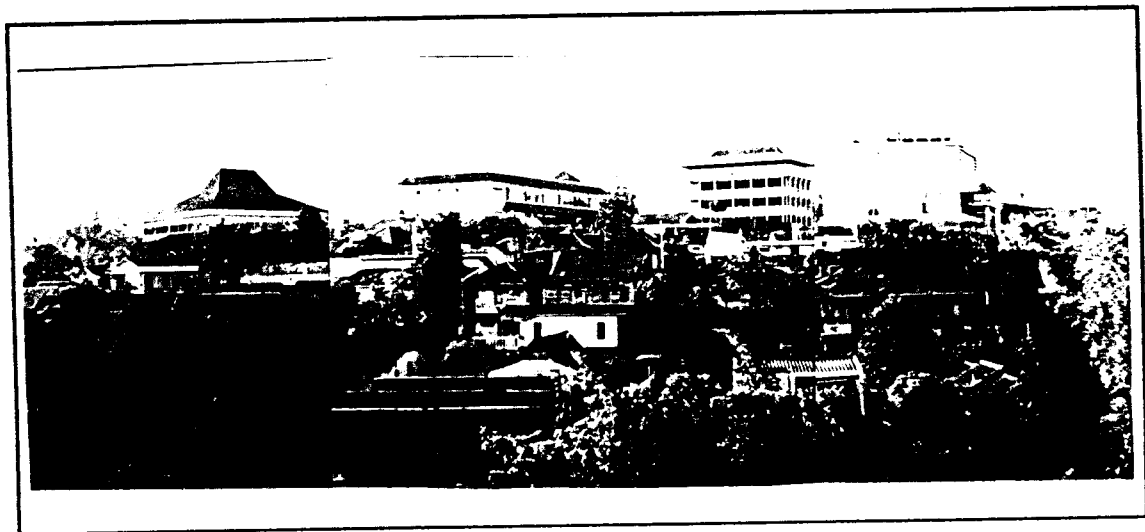
Dari segi fisik bangunan, kebanyakan merupakan bangunan permanen, bangunan semi permanen dan tidak permanen terutama berada disepanjang area paling tepi Sungai Code.

Kondisi ini terlihat pada tabel dan gambar berikut :

Tabel 4. Kualitas bangunan hunian Kawasan Jogoyudan²⁸

1.	Dinding tembok / permanen	: 82,6 %
2.	Dinding gabungan papan,tembok/semi permanen	: 11,6 %
3.	Dinding gedeg / sementara	: 5,8 %
4.	Lantai tegel	: 33,33 %
5.	Lantai semen	: 62,32 %
6.	Lantai tanah	: 4,35 %

Kawasan Jogoyudan sebagian besar kondisi perumahannya merupakan kondisi permanen.



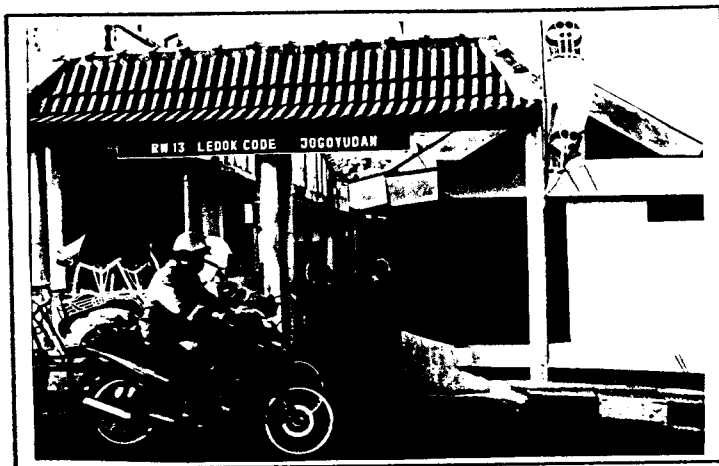
Gambar 9. Kondisi sebagian bangunan di Kawasan Jogoyudan yang tidak mendukung keselarasan komponen-komponen kota.

²⁷ Data monografi kelurahan Gowongan, op cit.

²⁸ *Ibid*

Aspek tata bangunan lain adalah tidak adanya pola persil atau batas pekarangan yang jelas. Beberapa bangunan mengelompok menjadi satu, hanya dipisahkan oleh jalan-jalan / gang-gang kecil.

Jalan lingkungan utama memiliki lebar 2,5 s/d 4,5 meter, terletak antara Sungai Code dan Jalan P. Mangkubumi dengan posisi sejajar (gambar 10,11).

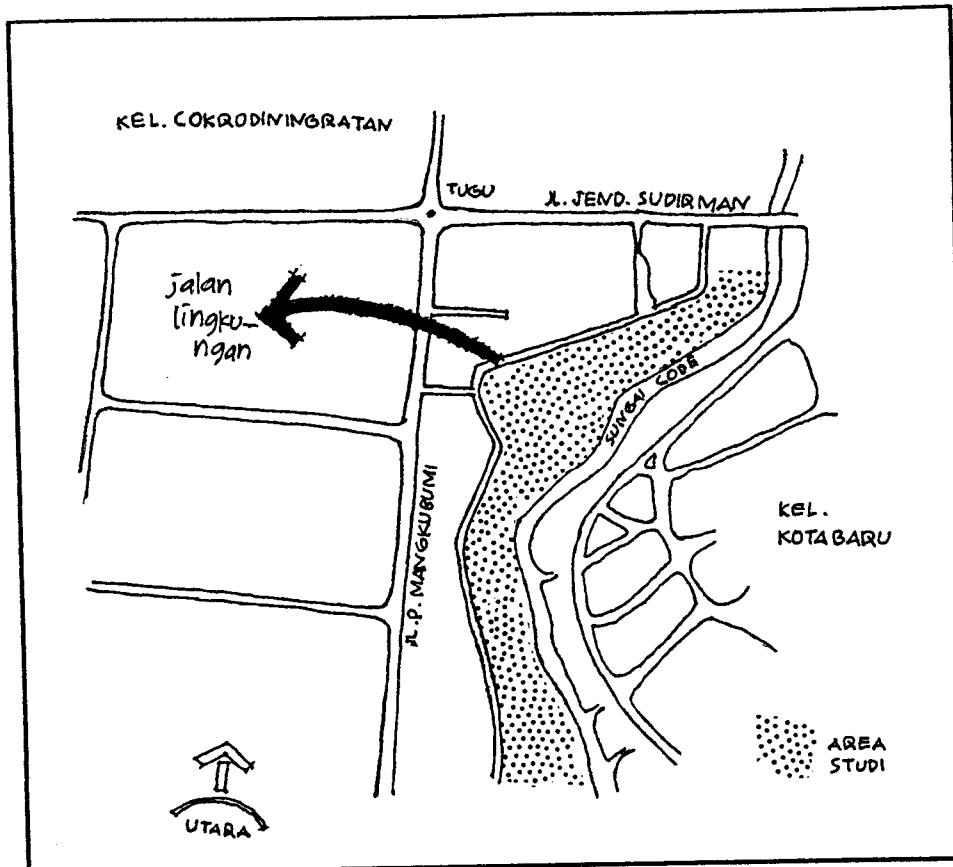


Gambar 10.
Pintu masuk Kawasan Jogoyudan dari arah selatan



Gambar 11.
Pintu masuk Kawasan Jogoyudan dari arah utara

Berikut ini merupakan gambar/peta Kawasan jogoyudan dengan posisi jalan lingkungan yang letaknya sejajar dengan posisi Sungai Code dan Jalan P. Mangkubumi :



Gambar 12.
Posisi jalan lingkungan terhadap Sungai Code dan Jalan P. Mangkubumi dalam Kawasan Jogoyudan.²⁹

Sebagian besar bangunan merupakan bangunan tipe kampung dengan atap genteng, khususnya pada bagian dalam lingkungan disepanjang Sungai Code.

²⁹ Rencana pengembangan Kawasan Malioboro. op. cit.

3. 3. Keadaan Kependudukan

Lingkungan Jogoyudan berpenduduk kurang lebih 4679 jiwa.³⁰ Keadaan kependudukan dapat ditunjukkan dan dijelaskan dalam beberapa tabel berikut ini :

Tabel 5. Penduduk Kawasan Jogoyudan menurut kelompok umur³¹

No.	Kelompok umur	Jumlah
1.	0 s/d 4 tahun	449
2.	5 s/d 9 tahun	458
3.	10 s/d 14 tahun	493
4.	15 s/d 24 tahun	1287
5.	25 s/d 49 tahun	1264
6.	50 tahun keatas	728
Jumlah		4679

Tabel 6. Penduduk Kawasan Jogoyudan, laki-laki dan perempuan menurut kelompok umur³²

No.	Kelompok umur	Laki-laki	Perempuan
1.	0 s/d 4 tahun	221	228
2.	5 s/d 9 tahun	238	220
3.	10 s/d 14 tahun	263	230
4.	15 s/d 24 tahun	701	586
5.	25 s/d 49 tahun	617	701
6.	50 tahun keatas	325	403
jumlah		2365	2314

Tabel 7. Penduduk Kawasan Jogoyudan, berumur 7 - 12 tahun menurut status sekolah³³

No.	Penduduk berumur 7 - 12 tahun			Jumlah
	Belum pernah sekolah	Masih Sekolah	Sudah tidak sekolah lagi	
1.	11	560	2	573

³⁰ Data monografi kelurahan Gowongan, loc. cit.

³¹ *Ibid*

³² *Ibid*

³³ *Ibid*

Dari tabel-tabel yang ditunjukkan diatas diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- Komposisi penduduk menurut kelompok umur menunjukkan bahwa lebih dari separuh penduduk berada dalam usia produktif/usia pekerja dan memiliki vitalitas yang tinggi, yaitu usia antara 15 s/d 49 tahun.
- Mata pencaharian penduduk sebagian besar merupakan karyawan swasta, selebihnya wiraswasta, pertukangan, pensiunan, pengumpul barang bekas (pemulung) dan pekerjaan dalam bidang jasa.
- Pendidikan penduduk menunjukkan sifat masyarakat perkotaan yang telah bebas buta huruf, dapat dikatakan mayoritas penduduk termasuk terpelajar. Bahkan masih ada yang mengikuti kursus-kursus seperti pertukangan, kerajinan dan sebagainya.³⁴
- Dengan demikian, penduduk di Lingkungan Jogoyudan pada umumnya tergolong maju dalam pendidikan formal maupun non formal.
- Usia balita (dibawah lima tahun) berjumlah 10 % dari keseluruhan komposisi penduduk.

4. Mobilitas Penduduk

Mobilitas penduduk merupakan pergerakan penduduk keluar dari kawasan tempat tinggalnya. Berikut ini merupakan data prosentase tentang penduduk Kawasan Jogoyudan dalam melakukan bepergian sehari-harinya.

Tabel 8. Prosentase bepergian penduduk Kawasan Jogoyudan sehari-hari.³⁵

No.	Lingkup area bepergian	Prosentase
1.	Dalam satu kecamatan	: 18,84 %
2.	Dalam Kodya Yogyakarta	: 49,27 %
3.	Keluar Kodya Yogyakarta	: 1,44 %
4.	Lain tempat di luar DIY	: 1,44 %

³⁴ Hasil wawancara dengan beberapa masyarakat dan aparat penghuni Kawasan Jogoyudan

³⁵ Data monografi kelurahan Gowongan, lock. crt.

Data ini menunjukkan bahwa mobilitas penduduk sehari-hari termasuk tinggi. Hal ini berarti penduduk memiliki gejala terbuka dalam berkomunikasi.

Tabel 9. Penggunaan transportasi penduduk Kawasan Jogoyudan dalam prosentase.³⁶

No	penggunaan transportasi	Prosentase
1	Jalan kaki	: 18,84 %
2	Sepeda	: 24,64 %
3	Sepeda motor	: 40,58 %
4	Mobil	: 8,70 %
5	Kendaraan umum	: 7,24 %

Jumlah sarana transportasi yang di miliki oleh penduduk sebanyak 352 buah dengan berbagai jenis³⁷. Mengingat penduduk menggunakan alat transportasi baik bermotor (52,9 %) maupun tidak bermotor (28,26 %) menunjukkan mobilitas penduduk tinggi, sehingga menunjukkan masyarakat memiliki sifat terbuka.

5. Kehidupan Sosial Masyarakat Lingkungan Jogoyudan

5. 1. Pola Sosialisasi Masyarakat Lingkungan Jogoyudan

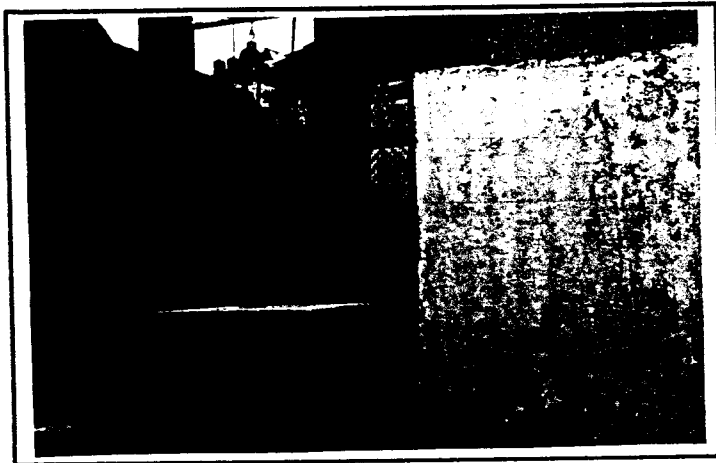
Kecenderungan pola hidup masyarakat untuk berinteraksi sosial antara satu dengan lainnya merupakan suatu kebiasaan dalam masyarakat penghuni permukiman Kawasan Jogoyudan. Masyarakat cenderung melakukan aktivitas-aktivitas di luar rumah baik dalam hal yang berhubungan dengan pekerjaan mereka ataupun aktivitas-aktivitas memanfaatkan MCK umum secara bersama-sama.

³⁶ *Ibid*

³⁷ *Ibid*



Gambar 13.
Pemanfaatan sumber air
secara bersama-sama di
Kawasan Jogoyudan



Gambar 14.
Salah satu sumur dan MCK
umum di Kawasan
Jogoyudan

Tempat tinggal yang sempit dan sesak seringkali menyebabkan rumah hanya berfungsi sebagai tempat berkumpul keluarga pada waktu tidur saja. Rumah tinggal yang sempit tidak memungkinkan untuk bersantai dengan tenang didalam rumah. Kondisi ini mengakibatkan mereka melakukan aktivitas di luar rumah selama mungkin.

5. 2. Gambaran Aktivitas Sosial Sehari-hari Masyarakat

1. Interaksi antar penduduk

Para orang tua sering berbincang-bincang sambil bersantai di depan rumah atau diteras dengan tetangga atau kerabatnya untuk mengisi waktu senggang. Anak-anak remaja berbincang-bincang dipinggir jalan lingkungan

atau gang. Bentuk interaksi lain dapat ditunjukkan dengan pertemuan-pertemuan warga, arisan, karang taruna, pengajian, dan lain-lain. Kebiasaan seperti ini selalu terdapat di kawasan permukiman Jogoyudan.

Kondisi ini terlihat pada gambar berikut :



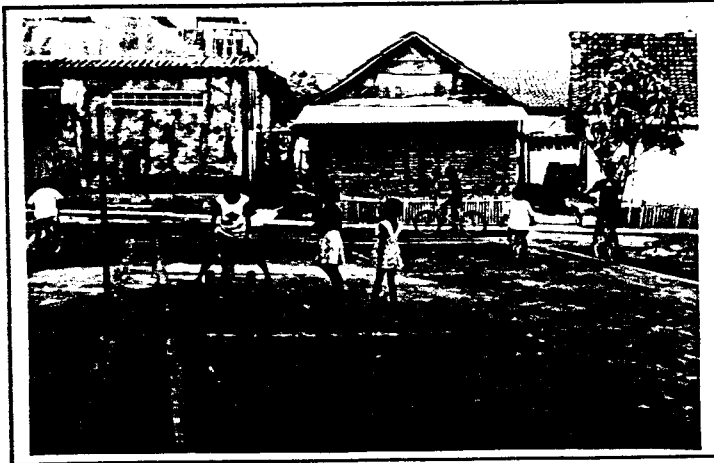
Gambar 15.
kegiatan interaksi penghuni
Kawasan Jogoyudan



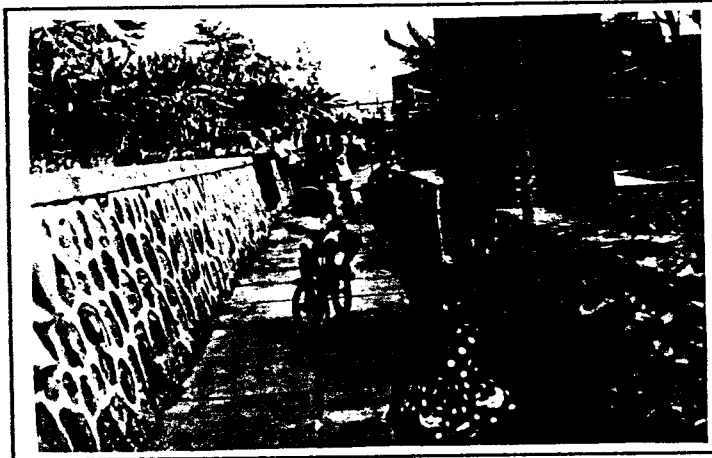
Gambar 16.
kegiatan interaksi bertetangga penghuni Kawasan Jogoyudan

2. Bermain

Kecenderungan bermain pada anak-anak merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dihindari. Kebanyakan anak-anak bermain pada lahan-lahan terbuka seperti lapangan olah raga, halaman rumah dan jalan-jalan lingkungan.



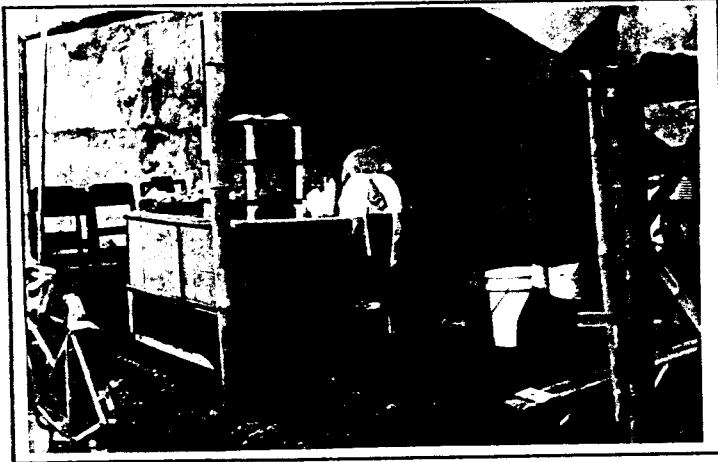
Gambar 17.
area lapangan olah raga di Kawasan Jogoyudan
yang dimanfaatkan anak-anak untuk bermain



Gambar 18.
area jalan lingkungan di Kawasan Jogoyudan
yang dimanfaatkan anak-anak untuk bermain

3. Pemanfaatan halaman

Permukiman pada Lingkungan Jogoyudan hanya sedikit yang mempunyai halaman, ini disebabkan karena letaknya yang berdempetan. Hal ini tidak mempengaruhi masyarakat untuk memanfaatkannya. Pemanfaatan halaman sebagian besar untuk menanam tanaman yang berguna seperti buah-buahan dan bunga-bunga. Pemanfaatan lain aktivitas di halaman rumah yaitu untuk berjualan. Biasanya merupakan warung-warung kecil yang menjual keperluan sehari-hari yang diperuntukkan bagi penduduk sekitarnya.



Gambar 19.
Pemanfaatan halaman/pekarangan dalam permukiman
di Kawasan Jogoyudan untuk warung/jualan

5. 3. Peruangan yang Menampung Aktivitas Sosial Bersama

1. MCK Umum

MCK Umum merupakan salah satu area dimana memungkinkan terjadinya interaksi masyarakat. Di Lingkungan Jogoyudan terdapat beberapa MCK umum yang keberadaannya merupakan hasil swadaya masyarakat dan bantuan pemerintah. Biasanya area ini ramai pada pagi dan sore hari dimana kegiatan-kegiatan mandi dan cuci berlangsung.

2. Masjid

Tempat ini dipadati penduduk muslim selain saat tibanya waktu-waktu sembahyang/shalat, juga digunakan untuk beribadah lain seperti pengajian rutin dan terkadang pertemuan warga.

3. Open Space

Area-area yang mewadahi interaksi masyarakat, seperti halaman/pekarangan rumah, jalan-jalan lingkungan, serambi, dan lapangan olah raga.

6. Lingkungan Jogoyudan dan Kemungkinan Pengembangannya

Drs. Soetarso (Pakar Pekerjaan Sosial) mengatakan, sejelek-jeleknya permukiman kampung di kota, lingkungan ini mampu memberikan kesempatan yang lebih baik bagi penghuninya untuk hidup dibandingkan dengan lingkungan pedesaan yang nampak subur, indah dan tentram. Penghuni permukiman kampung di kota adalah warga masyarakat yang sangat realistis, mau dan mampu hidup dalam kondisi minim demi perjuangan menegakkan kehidupan yang lebih baik.³⁸

Saat ini, wawasan pembangunan perumahan terlalu ditekankan pada pencapaian target fisik dan kualitas rumah dengan perencanaan model fisik dasar dan menggunakan komponen bangunan produk teknologi mutakhir. Sementara itu, aspek-aspek sosial, budaya, kesejahteraan ekonomi, tata nilai dan perilaku manusia penghuninya sering lepas dari perhatian.³⁹ Jutaan orang memang telah berhasil dilepaskan dari kebutuhan akan papan yang begitu mendesak. Akan tetapi mereka yang memperoleh kesempatan mencicil rumah sederhana untuk masa yang panjang ada yang hanya merasa bahagia untuk sesaat. Karena kemudian mereka harus berfikir panjang. Sebab, misalnya, biaya transportasi menjadi begitu mahal jika dibandingkan dengan ketika mereka masih tinggal di perkampungan sempit di tengah kota.

Mengapa hal ini terjadi ?

Salah satunya karena masyarakat hampir tidak pernah diikutsertakan dalam perencanaan dan pengelolaan daerah permukiman yang mereka huni. Dalam perencanaan jarang dipikirkan upaya menciptakan lingkungan permukiman yang memungkinkan penghuninya mengembangkan usaha guna meningkatkan penghasilannya, dapat mengejawantahkan diri dengan penuh keluwesan, agar selalu tanggap terhadap lingkungannya. Padahal

³⁸ Kompas, Surat Kabar Harian, 2 Juli 1991

³⁹ Kedaulatan Rakyat, 26 Januari 1991

barangkali disinilah antara lain inti persoalannya dan sekaligus kunci pemecahannya.

Kawasan Lingkungan Jogoyudan dengan kondisinya sebagai permukiman dengan kepadatan penduduk dan bangunannya yang tinggi, serta lokasinya yang terletak strategis di tengah kota, memerlukan penanganan pembenahan, penataan dan perbaikan hunian dan lingkungannya.

Untuk itu penyelesaian dengan perencanaan revitalisasi menjadi begitu penting dalam melakukan peremajaan lingkungan dengan pembangunan rumah bersusun yang dapat menampung pemukim dan segala bentuk aktivitas sosial pada kawasan tersebut.

Peruangan yang menampung aktivitas sosial masyarakat Lingkungan Jogoyudan merupakan ruang-ruang bersama dan fasilitas-fasilitas umum yang harus disediakan dalam kapasitas tertentu untuk mampu menampung aktivitas sosial masyarakat. Ruang-ruang ini mungkin dapat diwujudkan dalam bentuk-bentuk lain yang lebih dinamis dan mampu mencakup kegiatan yang terjadi, yang dapat ditampung dalam bentuk hunian bersusun.

7. Karakter Lingkungan Permukiman Jogoyudan Sebagai Titik Tolak Menuju Masyarakat Dalam Lingkungan Rumah Bersusun

7. 1. Peruntukan Lahan Kawasan Sungai Code⁴⁰

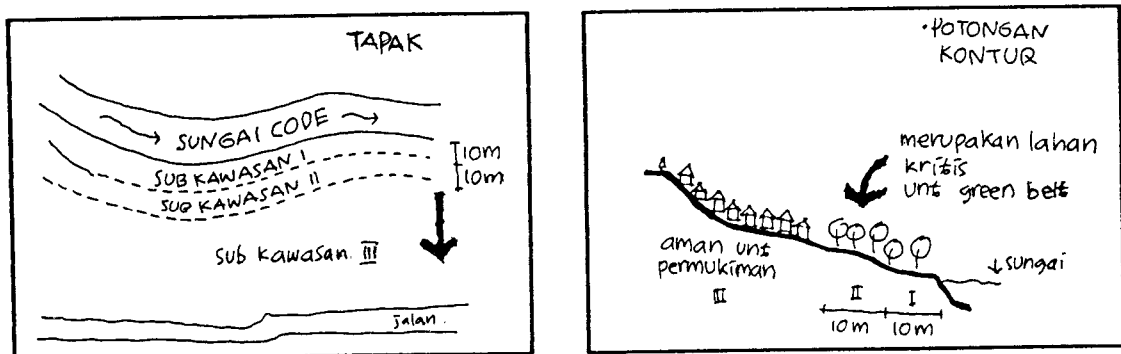
Mengacu pada suatu ketentuan bahwa Kawasan Sungai Code harus berfungsi sebagai jalur hijau, namun pada kondisi sekarang kawasan itu telah berfungsi sebagai tempat hunian. Batas geografis kawasan Sungai Code ditentukan oleh batas yang terbentuk oleh luapan air sungai terjauh pada waktu banjir terbesar yang pernah terjadi. Batas ini diperlukan guna

⁴⁰ BAPPEDA DIY, *Rancangan Peraturan Daerah Tk II Yogyakarta tentang Bangunan di Kawasan Sungai Code* lock. cit.

pembebasan daerah tersebut dari segala bentuk tempat hunian. Hal ini untuk menyelamatkan jiwa maupun harta penduduk dari keganasan luapan air banjir.

Menurut perhitungan geologis, penampang Sungai Code menunjukkan lebar minimum 50 m yaitu 30 m daerah aliran air sungai dan minimum 10 m kanan - kiri aliran air sungai merupakan daerah luapan air tertinggi atau banjir, sehingga atas dasar perhitungan tersebut dan kondisi topografis daerah sepanjang kanan - kiri sungai, diusulkan adanya 3 daerah sub kawasan dalam kawasan Sungai Code, yaitu :

- Sub Kawasan I , selebar minimum 10 m dari batas tepi aliran sungai sepanjang kanan-kiri Sungai Code, sebagai daerah luapan air tertinggi atau banjir terbesar dinyatakan sebagai kawasan penghijauan.
- Sub Kawasan II , selebar minimum 10 m dari batas sub kawasan I sepanjang kanan-kiri Sungai Code, dipandang cukup kritis, mudah longsor dan tidak stabil sebagai sub kawasan pengaman. Daerah ini bebas dari bangunan gedung dan menjadi jalur hijau.
- Sub Kawasan III, daerah di luar sepanjang batas sub kawasan II, dipandang secara geologis cukup stabil dan disebut sebagai sub kawasan yang aman untuk bangunan hunian.



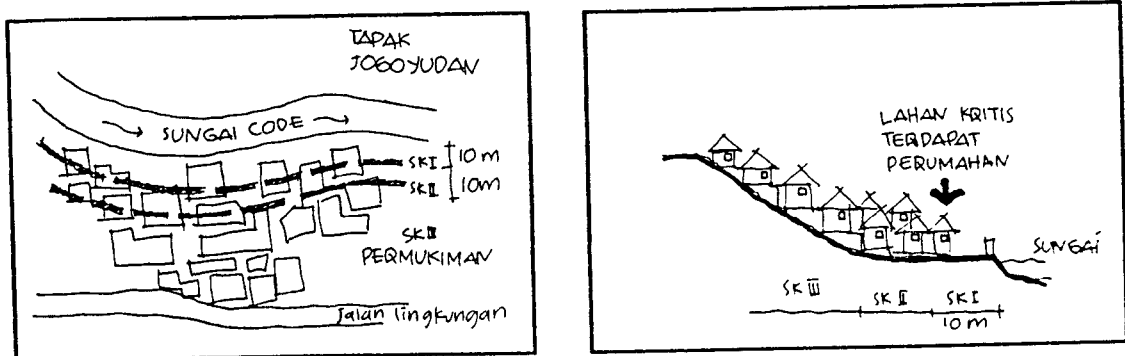
Gambar 20.
Sketsa pembagian sub kawasan Sungai Code

7. 2. Kondisi Fisik Lingkungan Jogoyudan

Kawasan Jogoyudan dengan jumlah penduduk 4679 jiwa tertampung dalam luas lahan 109.900 m², memiliki kepadatan penduduk \pm 500 jiwa/ha. Kondisi ini termasuk dalam kategori permukiman kampung dengan jumlah penduduk padat.⁴¹ Terletak pada lembah Sungai Code, hampir semua lahannya digunakan untuk perumahan, yaitu seluas 85,48 %-nya, dengan sebagian besar kondisi bangunan permanen dan semi permanen serta sebagian kecil tidak permanen.

Kepadatan bangunan 80 % dengan kegiatan komersial yang rendah, disebabkan kondisi fisik/geografis yang tidak menguntungkan (lembah Code) dan tidak langsung berhubungan dengan jalur jalan utama kawasan. Luas lahan komersial 0,149 Ha, keseluruhannya berjenis usaha pertokoan umum berskala lingkungan.

Kondisi perumahan tidak permanen/sementara sebagian besar menempati area paling tepi Sungai Code. Pemanfaatan lahan yang lembah terus bertambah sampai ke tepi Sungai Code. Lahan tepi sungai yang dimanfaatkan tersebut merupakan lahan kritis karena apabila terjadi banjir pada musim hujan, sebagian perumahan tadi terendam air, bahkan ada yang terbawa arus sungai.



Gambar 21.
Pembangsan sub kawasan fungsi lahan Sungai Code dalam kawasan Jogoyudan

⁴¹ Pernah dikatakan bahwa kepadatan penduduk 500 jiwa/ha atau lebih sudah termasuk dalam kategori permukiman penduduk berkepadatan tinggi (dalam suatu lokakarya tentang permukiman di Jakarta). Sarlito Wirawan Sarwono, *Psikologi Lingkungan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 1992. Hal 122.

Lahan kritis sepanjang kiri dan kanan Sungai Code, sejalan dengan kebijakan Pemda DIY, diperuntukkan bagi area penghijauan. Selain itu juga untuk menghindari kemungkinan bencana banjir yang merugikan masyarakat Kawasan ini.

Untuk mengatasi masalah ini, maka perumahan yang berada di lahan kritis terpaksa harus digusur. Namun tetap harus dipertimbangkan keadaan masyarakat yang tergusur dan kondisi perumahan Kawasan Jogoyudan yang merupakan perkampungan padat. Pertimbangannya bahwa perumahan yang tergusur diusahakan tetap menempati lokasi di kawasan tersebut, maka sebagai solusi direncanakan bentuk rumah bersusun.

Dari data dan penjelasan diatas berdasarkan kondisi fisik lingkungan permukiman Kawasan Jogoyudan mau atau tidak mau dengan keterbatasan lahan yang ada dan penambahan penduduk yang terus meningkat telah menunjukkan adanya kesiapan untuk menuju lingkungan rumah bersusun.

7. 3. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Seperti pada umumnya karakter lingkungan permukiman kampung lainnya dalam Kotamadya Yogyakarta, dalam area Lingkungan Jogoyudan terdapat dua macam pola hidup masyarakat yang berlainan, yaitu pola hidup desa dan kota yang berjalan seiring. Pola hidup masyarakat seperti ini merupakan pola hidup masyarakat transisi.

Pola hidup desa terungkap dalam tradisi gotong royong yang pada umumnya masih berakar dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan pola hidup masyarakat kota terungkap dalam penerapan prinsip-prinsip ekonomis, praktis, efektif dan efisien, seperti :

- Dapat dan mampu tinggal dalam ukuran rumah yang pas-pasan, dengan kondisi konstruksi yang sederhana, lingkungan permukiman yang terdiri

dari sarana dan prasarana yang minim seperti gang atau jalan setapak, letak rumah yang berdempetan, dan sebagainya.

- Lokasi tempat bekerja umumnya sangat dekat dengan rumah, sehingga biaya perjalanan/transportasi relatif kecil, bahkan tidak mengeluarkan biaya.
- Penggunaan waktu yang sangat hemat, hati-hati dan cermat.

Pola kehidupan masyarakat dalam lingkungan rumah bersusun dikota-kota besar lain tidak berbeda jauh dengan pola kehidupan masyarakat yang terdapat dalam kawasan permukiman Jogoyudan :

- Cara penggunaan waktu yang baik
- Kesenangan mempunyai tempat tinggal yang dekat dengan tempat bekerja
- Suka bekerja keras untuk mencukupi kebutuhan hidupnya
- Senang menikmati hiburan, rekreasi, dan sebagainya, sebagai penyegaran hidup setelah beberapa waktu bekerja.

Tetapi umumnya di kota metropolitan dan kota-kota besar, penghuni rumah susun hidup dengan sifat individu yang besar, sedangkan masyarakat di Kawasan Jogoyudan mempunyai sifat gotong royong yang besar. Untuk itulah sebaiknya digunakan pendekatan lebih bagi masyarakat Jogoyudan untuk dapat memahami keinginan mereka dalam bentukan desain hunian bersusun yang akan direncanakan. Bahwa rumah bersusun tersebut diupayakan masih tetap membawa budaya bermukim yang mereka miliki sebelumnya.

8. Kesimpulan : Urgensi Pengadaan Rumah Bersusun dalam Hubungannya dengan Perubahan Struktur dan Kebudayaan

Rumah, selain sebagai kebutuhan individual juga merupakan kebutuhan masyarakat secara keseluruhan. Seseorang (individu) yang telah terpenuhi kebutuhannya akan rumah, tidak berada sendiri, tetapi hadir

bersama dengan orang lain, yaitu masyarakat lingkungannya. Manusia secara langsung atau tidak langsung, cepat atau lambat akan melakukan adaptasi dengan lingkungannya.

Kawasan Jogoyudan pada saatnya nanti menjadi lingkungan pusat kota yang sudah melampaui daya dukungnya, baik dalam segi kepadatan penduduk maupun kepadatan bangunannya. Disamping terdapat sebagian bangunan yang berada dibawah standar yang layak, dalam hal kualitas fisik bangunan, ukuran dan kesehatan, juga peruntukan lahannya yang sebagian pula merupakan lahan kritis yang membahayakan apabila difungsikan untuk bangunan hunian. Kondisi ini memerlukan pembenahan dan penataan dalam cara pengembangannya.

Namun usaha membangun perumahan sebagai wujud dari material culture, harus disesuaikan dengan corak struktur dan tingkat kebudayaan masyarakat yang akan mendiaminya, dalam hal ini budaya bermukim yang terdapat dalam kawasan Jogoyudan. Hal ini penting agar pembangunan perumahan tidak menjadi sia-sia karena pada akhirnya keserasian hidup manusia yang harus menjadi indikator keberhasilan pembangunan perumahan, bukan sebaliknya. Dalam hal ini pembangunan rumah bersusun harus dapat dan mampu menampung segala bentuk aktivitas sosial budaya masyarakat Jogoyudan sebagai penghuni dengan pengolahan bentukan-bentukan peruangan yang mendukung.

Dengan demikian keinginan Pemda DIY untuk menjadikan area tepian kawasan Sungai Code sebagai 'green belt' dapat terlaksana, dan kebutuhan masyarakat dalam hal perumahan/tempat tinggal dapat juga dipenuhi tanpa harus berpindah ke luar dari kawasan sebelumnya.

BAB III

MODEL HUNIAN BERSUSUN SEBAGAI ALTERNATIF DALAM PERENCANAAN REVITALISASI PERMUKIMAN PENDUDUK BERKEPADATAN TINGGI

Dikatakan Drs. Cosmas Batubara (saat itu sebagai Menpera), bahwa perumahan dan permukiman memberikan saham besar dalam memupuk serta membentuk watak suatu bangsa, mewujudkan manusia seutuhnya sebagai realisasi dan sasaran cita-cita suatu bangsa.⁴² Karena itu rumah harus dipandang sebagai proses bermukim manusia berbudaya dalam menciptakan ruang kehidupan bagi lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Permukiman merupakan area hunian manusia dimana mereka dapat melakukan aktivitas bersosialisasi antar sesama. Aktivitas-aktivitas ini memerlukan peruangan yang dapat ditampung dalam berbagai pengolahan bentuk. Berikut ini merupakan beberapa studi model lingkungan hunian yang dapat dijadikan sebagai alternatif desain dalam merencanakan revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi, dengan banyak pertimbangan budaya bermukim dalam hubungan berinteraksi yang merupakan aktivitas sosial masyarakat penghuni.

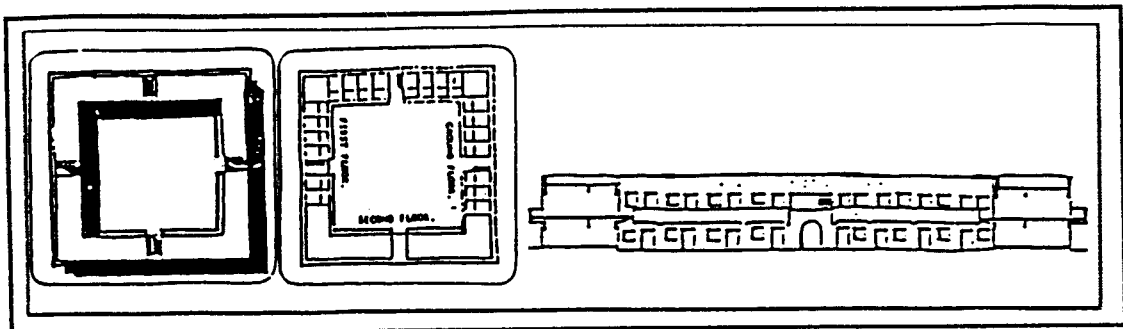
Diharapkan dengan pemunculan studi literatur ini dapat menghantarkan kepada gambaran proses desain/rancangan model hunian bersusun hasil peremajaan lingkungan dengan latar belakang revitalisasi permukiman Kawasan Jogoyudan. Bentuk-bentuk hunian ini tidak mutlak digunakan sebagai preseden, namun konsep awal/dasar pemikiran untuk menciptakan desain/rancangan hunian bersusun berikut ini memiliki beberapa kesamaan dalam hal aktivitas meruang manusia penghuni sebagai makhluk sosial dan bermasyarakat diupayakan dapat terwadahi dalam bangunan tersebut.

⁴² Kompas. Surat kabar harian, 2 Juli 1991

1. Permukiman Rakyat di New Delhi, India

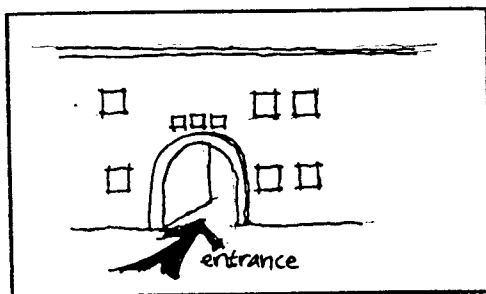
1. 1. Permukiman di Jangpura

Di Jangpura, Delhi, India, pada tahun 1950-an telah dibangun 2 blok apartemen bertingkat yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah diperkotaan. Bangunan ini memiliki area-area service yang baik dan ketersediaan open space luas yang terletak ditengah-tengah blok bangunan perumahan bersusun yang membentuk persegi empat.

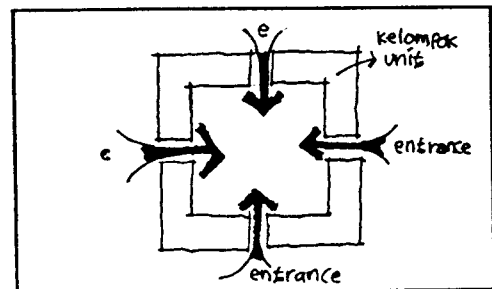


Gambar 22. Bentuk dasar, denah dan tampak depan dari bangunan rumah bersusun di Jangpura, New Delhi, India, pada tahun 1953.⁴³

Dengan memiliki empat entrance di berbagai arah bangunan yang langsung menuju open space yang merupakan inner court dari bentuk blok bangunan. Inner court ini merupakan pekarangan bersama bagi masyarakat penghuni, sehingga orientasi unit-unit rumah tinggal menuju open space tersebut.



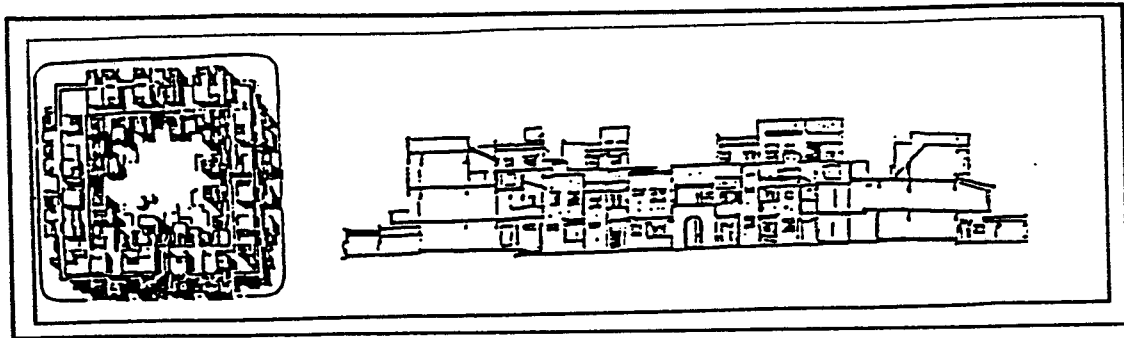
Gambar 23. posisi entrance bangunan



Gambar 24. entrance berbentuk lorong

⁴³ A. Graham Tipple. *Self Help Transformations of Low Cost Housing. An Introductory Study*, with the assistance of Centre for Architectural Research and Development Overseas (CARDO) University of Newcastle upon, UK, April, 1991. Hal. 11.

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi dan arus migrasi yang terus mengalir, kebutuhan permukiman makin meningkat pula di New Delhi, India. Perkembangan inipun mempengaruhi perubahan bentuk pada rumah bersusun di Jangpura dalam kurun waktu sekitar 30 tahun.



Gambar 25.
Bangunan rumah bersusun yang sama dengan Gb. 22, di Jangpura, pada tahun 1984.⁴⁴

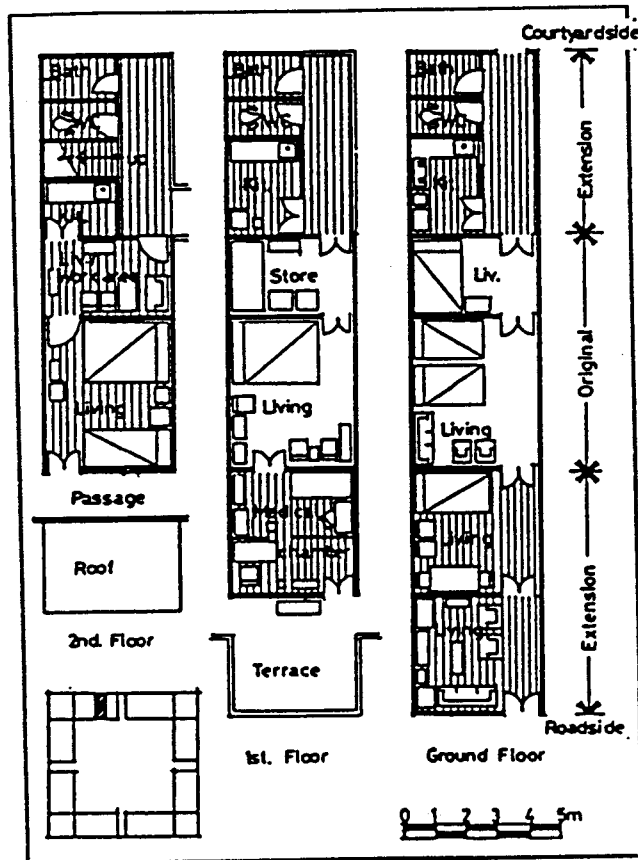
Terlihat suatu keistimewaan disini, bahwa dalam kurun waktu 30 tahun unit-unit rumah tinggal dalam rumah bersusun tersebut menjadi berjumlah dua kali lipat dari sejak bangunan itu berdiri tahun 1953. Penambahan unit-unit rumah tinggal tersebut tidak berkembang secara horisontal, bangunan ini tidak mengalami perluasan area penggunaan lahan. Yang terjadi adalah bangunan berkembang secara vertikal dengan penambahan unit-unit rumah yang dibangun berkelanjutan menempati lantai-lantai atap berikutnya, hanya mengganggu sedikit sekali peruntukan lahan inner court (open space) yang ada sejak semula.

Pembangunan dan penambahan unit-unit ini dilaksanakan mandiri oleh masyarakat penghuni apabila terdapat pendatang baru atau pertambahan jumlah penduduk di lingkungan permukiman ini. Penambahan unit-unit ini juga diikuti dengan penambahan area-area service bangunan. Dalam kurun waktu 30 tahun saja bentuk rumah bersusun ini telah menyerupai sebuah kota kecil dalam permukiman bersusun.

⁴⁴ *ibid*

Rumah bersusun tersebut telah mengalami perubahan identitas, baik dari segi ukuran maupun peningkatan jumlah area servicenya. Namun tetap memiliki luasan dasar lahan yang sama.

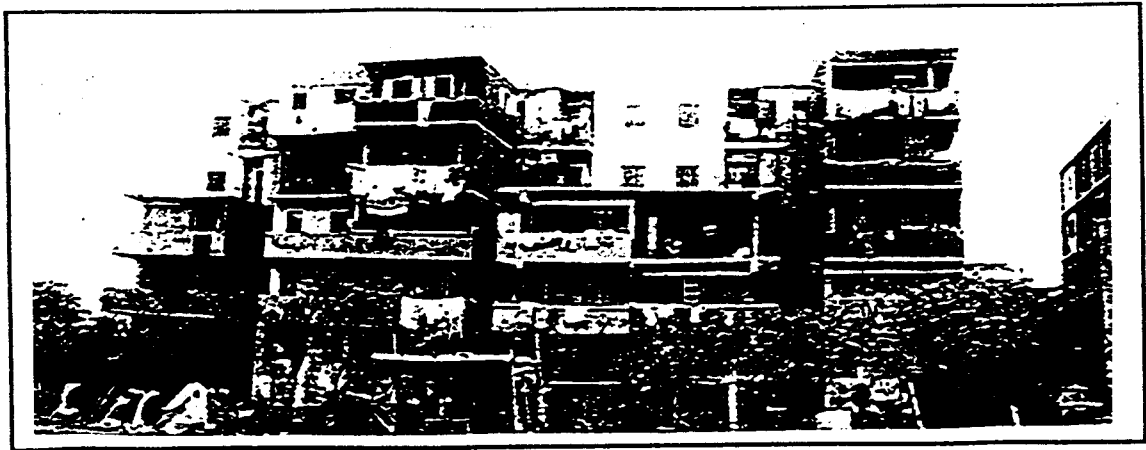
Rumah bersusun ini tidak hanya berfungsi sebagai shelter bagi masyarakat penghuninya, tapi juga kesempatan bekerja untuk meningkatkan income penghuninya. Bangunan tersebut, kini dapat menampung toko-toko, apotik, klinik-klinik kesehatan dan berbagai fasilitas komersial serta industri rumah tangga, yang mampu menyediakan kebutuhan sehari-hari baik bagi rumah bersusun tersebut, maupun bagi lingkungan sekitarnya.



Gambar 26.
Contoh denah unit rumah tinggal
dalam rumah bersusun di Kalkaji,
Delhi, India.⁴⁵

⁴⁵ *ibid*

1. 2. Permukiman di Helwan



Gambar 27. Rumah bersusun di Helwan, New Delhi, India.⁴⁶

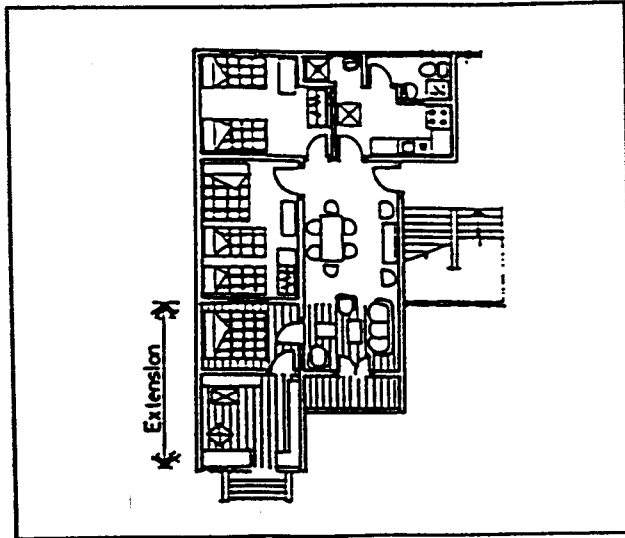
Rumah bersusun ini, seperti juga dengan kondisi di Jangpura, diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah diperkotaan. Namun masyarakat penghuninya menunjukkan memiliki kemampuan untuk menambah jumlah perumahan dengan tahapan-tahapan yang mereka lakukan, baik secara mandiri maupun swadaya masyarakat penghuni.

Bentuk bangunan dari tahun ke tahun semakin mengalami penambahan secara vertikal dan sedikit mungkin secara horisontal. Kualitas bangunan tambahan yang dibangun di Helwan ini biasanya sama dengan kualitas bangunan asli yang telah ada sebelumnya.

Fungsi unit rumah tinggal mereka juga memiliki variasi fungsi, tidak hanya sebagai tempat berlindung, tetapi juga berfungsi sebagai tempat bekerja, dalam bentuk industri rumah tangga, dan juga melengkapi dengan toko-toko kecil untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat penghuni disana.

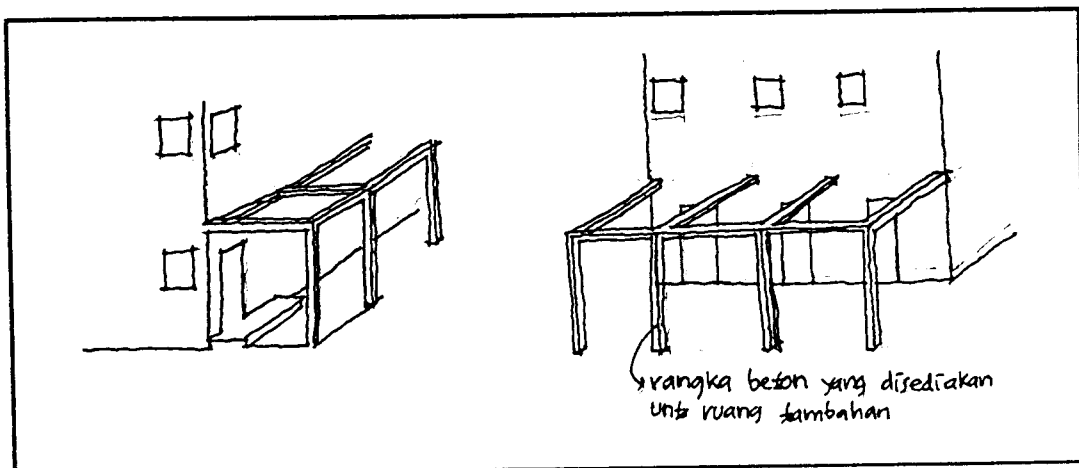
⁴⁶ *ibid.* Hal. 39.

Berikut ini beberapa model bentuk denah unit rumah tinggal pada rumah bersusun di Helwan, New Delhi, India :



Gambar 28.
Denah lantai dasar unit rumah tinggal pada Rumah bersusun di Helwan, New Delhi, India.⁴⁷

Bentuk denah unit rumah tinggal tersebut terletak di lantai dasar bangunan yang masih memungkinkan untuk pengembangan secara horisontal. Area pengembangan ini cukup tersedia dan diserahkan kepada keinginan penghuninya sendiri untuk pembangunannya. Namun masih terikat dengan peraturan yang berlaku disana.

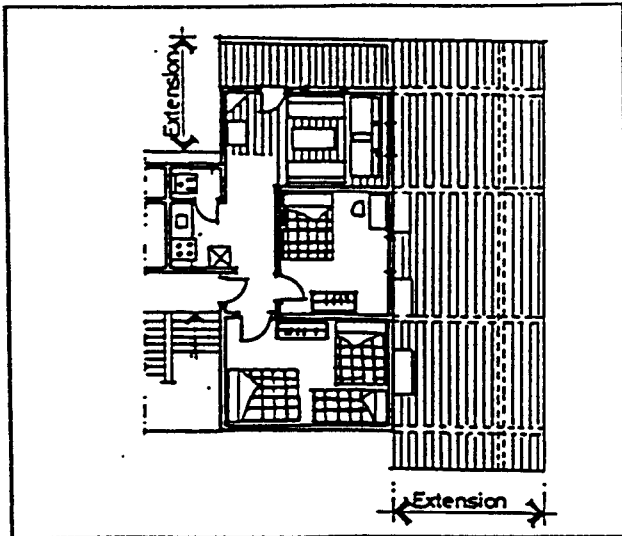


Gambar 29. Denah ruang tambahan pada rumah bersusun di Helwan, tersedia untuk pengembangan

⁴⁷ *ibid.* Hal. 15

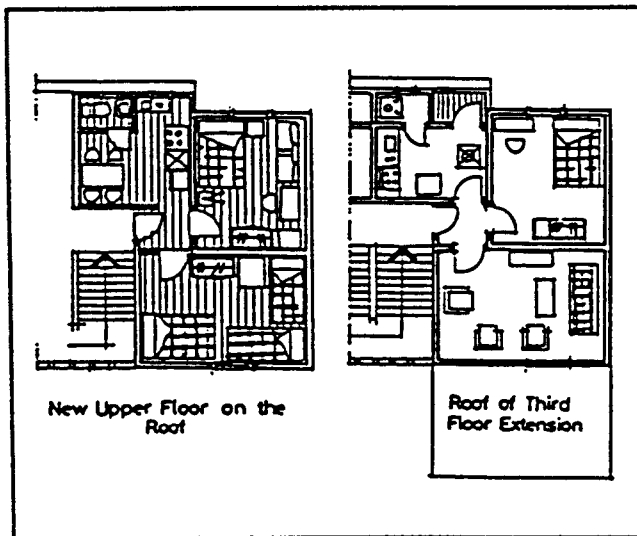


Pada lantai yang sama terdapat bentuk contoh pengembangan ruang yang telah dilakukan oleh penghuninya dan difungsikan sebagai toko dan penambahan ruang tidur.



Gambar 30.
Bentuk denah unit yang telah mengalami pengembangan (Rumah bersusun di Helwan).⁴⁸

Untuk penghuni rumah bersusun yang terletak di lantai teratas dapat melakukan pengembangan ke lantai atap di atasnya.



Gambar 31.
Denah pengembangan unit rumah tinggal di lantai empat, dengan penambahan tangga (Rumah bersusun di Helwan).⁴⁹

⁴⁸ *ibid*
⁴⁹ *ibid*

1. 3. Studi di Aranya, Indore, dalam Filosofi dan Metodologi Desain⁵⁰

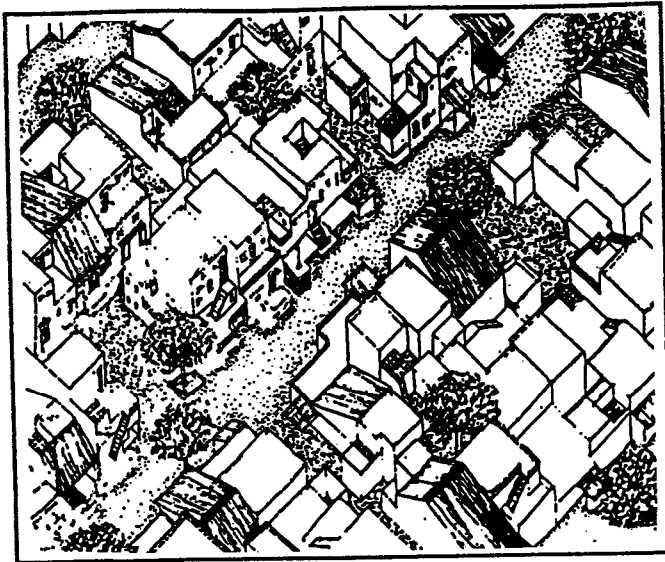
Studi kasus Aranya, membahas tentang pendekatan dalam desain permukiman perkotaan. Mencakup perumahan rakyat yang mengutamakan dasar-dasar dari nilai-nilai kehidupan sosial masyarakat penghuninya.

Tujuan umum dari perencanaan desain Aranya :

1. Vitalitas, menciptakan kawasan permukiman dengan bentuk yang dapat mendukung pertumbuhan kota, dan mampu menampung kebutuhan penduduk perkotaan dalam kehidupan yang lebih layak.
2. Imageability, membuat karakter permukiman dapat lebih dirasakan secara psikologis. Dimensi ini mengarah pada proses membangun keharmonisan antara pembangunan lingkungan fisik permukiman dengan nilai budaya bermukim masyarakat.
3. Equity, menciptakan keseimbangan lingkungan permukiman dengan tingkatan kualitas kepuasan bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang kurang mampu. Dengan keberadaan sumber daya dan modal dasar yang dipertimbangkan dalam tahapan proses perencanaan.
4. Efisiensi, mengembangkan bentuk kawasan dari sumber-sumber yang telah ada, secara fisik, lingkungan, keuangan dan manusia sebagai penghuni, untuk pemanfaatan sebesar-besarnya dan menjadikan keseimbangan dari penyediaan fasilitas dan pola aktivitas manusia penghuni.
5. Fleksibilitas, mengembangkan kerangka kerja dengan pengembangan yang ada secara mudah dan efisien.
6. Feasibility, meyakinkan secara legal menurut kerangka kerja yang ada, keuangan dan susunan waktu pelaksanaan yang realistis.

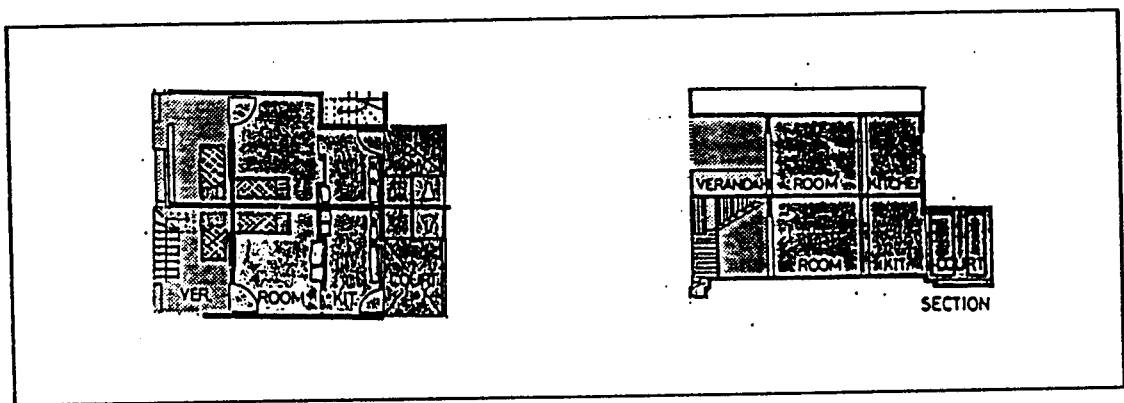
⁵⁰ *Aranya : An Approach to Settlement Design*. Planning and Design of Low-Cost Housing Project at Indore, India, 1990. Hal. 15

Kemungkinan-kemungkinan tujuan tersebut diatas dapat membentuk suatu permukiman dengan karakter dasar bentuk bangunan yang mampu mencakup nilai-nilai sosialisasi masyarakat penghuni. Dimana masyarakat dapat melakukan interaksi dengan sesama, masyarakat juga diikutsertakan dalam proses perencanaan permukiman yang akan mereka huni sendiri.



Gambar 32.
Bentuk permukiman Aranya,
Indore, India.⁵¹

Space-space antara unit-unit bangunan yang dapat mewadahi berbagai aktivitas tidak formal yang berlangsung antara sesama masyarakat penghuni.



Gambar 33.
Denah dan potongan bangunan rumah bersusun Aranya, Indore, India.⁵²

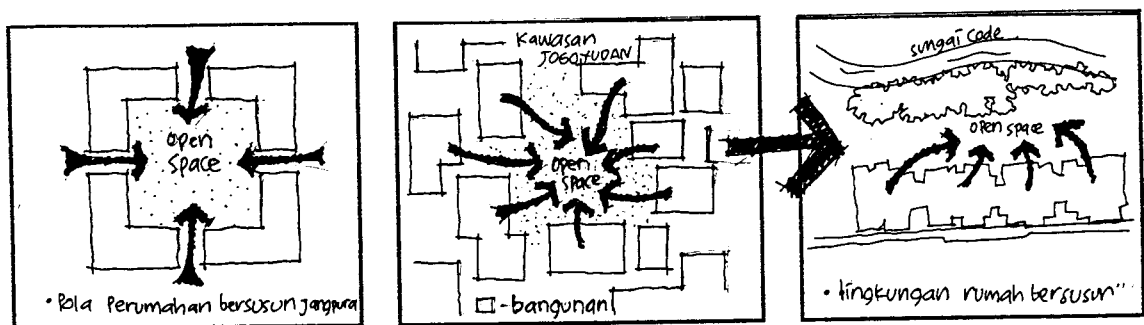
⁵¹ *ibid.* Hal. 67

⁵² *ibid.*

Tiap unit rumah tinggal dilengkapi dengan teras/beranda yang terletak dimuka bangunan, merupakan space yang lebih privacy dari space lingkungan. Unit-unit ini merupakan bentuk kopel bertingkat yang memuat beberapa unit rumah tinggal di lantai atas dan lantai bawah.

1. 4. Alternatif Acuan Proses Desain dalam Perencanaan Revitalisasi Kawasan Jogoyudan

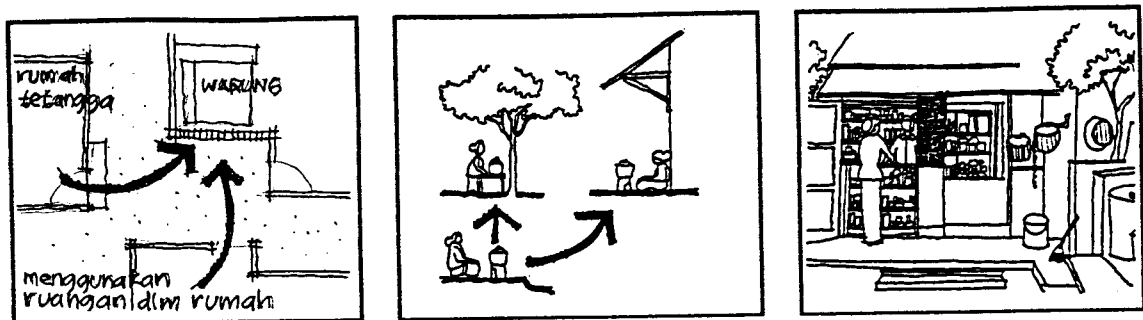
Pola perumahan bersusun di Jangpura dengan posisi open space sebagai pusat orientasi bangunan, menjadikan open space tersebut berfungsi sebagai pemersatu masyarakat penghuni. Kecenderungan ini terdapat dalam permukiman Jogoyudan yang juga membutuhkan area open space yang difungsikan sebagai pusat aktivitas masyarakat.



Gambar 34.
Karakter penghuni menjadikan Open space sebagai pusat orientasi

Rumah bersusun dengan tidak hanya berfungsi sebagai shelter bagi masyarakat penghuninya, tapi juga mampu menciptakan kesempatan bekerja untuk meningkatkan income penghuninya. Dengan latar belakang ini, beberapa kelompok penghuni menjadikan rumah tinggalnya untuk melakukan kegiatan usaha, misalnya membuka warung/toko kecil yang berskala lingkungan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penduduk sekitar dan sebagai penambah penghasilan keluarga.

Kecenderungan ini muncul dalam perancangan rumah bersusun di Helwan dengan memberi kesempatan kepada penghuni melakukan pengembangan rumahnya untuk difungsikan sebagai tempat kegiatan usaha. Keadaan inipun dapat dimungkinkan muncul dalam ide perancangan hunian bersusun bagi masyarakat Kawasan Jogoyudan yang juga memiliki karakter dasar dengan kecenderungan masyarakat yang sama, yaitu kecenderungan melakukan kegiatan usaha pada tempat tinggalnya dalam rangka menambah penghasilan.



Gambar 35.
Karakter kecenderungan membuka usaha

Permukiman Aranya menyediakan space-space antara unit-unit bangunan dan masing-masing unit rumah dilengkapi dengan teras/beranda yang dapat mewadahi berbagai aktivitas tidak formal yang berlangsung antara sesama penghuni.

Proses desain ini juga dapat dijadikan alternatif acuan desain dalam pemilihan alternatif hunian bersusun dalam perencanaan hunian bersusun yang diperuntukkan bagi masyarakat Jogoyudan dengan kecenderungan aktivitas yang sama.

2. Habitat Montreal, Kanada



Gambar 36. Habitat, Montreal, Kanada⁵³

Arsitek : Moshe Safdie; David, Barrott, Boulva

Lokasi : Montreal, Kanada

Selesai terbangun : tahun 1967

Biaya konstruksi : \$22 Juta

Klien : The Canadian Corporation for the 1967 World Exhibition

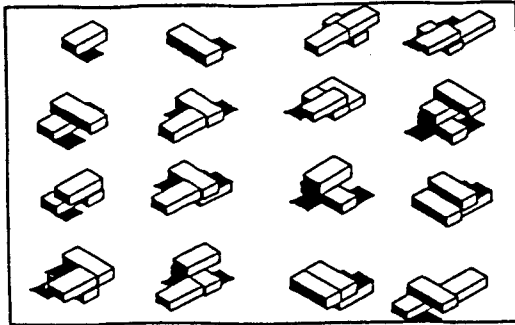
Konsultan struktur : Dr. A. Komendant; Monti, Lavoie, Nadon Associates

Kontraktor : Anglin Norcross Quebec Ltd.

Habitat, Montreal merupakan salah satu dari desain alternatif bangunan perumahan yang radikal pada masa dibangunnya. Berlokasi di area tepian Sungai St. Lawrence, arah Selatan Montreal. Bangunan ini terdiri dari 158 unit rumah tinggal dengan ketinggian bangunan teratas sampai 11 lantai yang terbagi dalam 3 unit utama. Tiap unit utama dilengkapi dengan tangga dan elevator masing-masing.

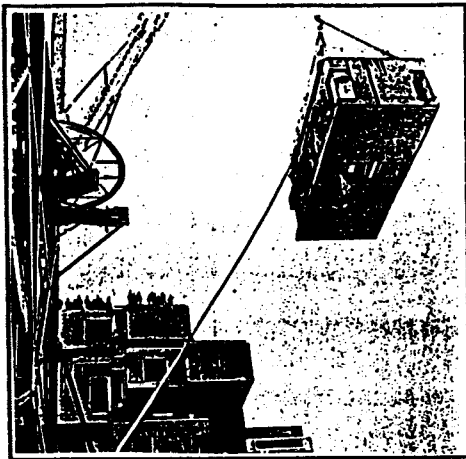
Unit-unit rumah tinggal yang tersedia terdiri dari berbagai modul yang berbeda, yang tergabung dalam kelompok unit utama. Unit/modul ini memiliki luasan mulai dari kira-kira 183 m² dengan 1 kamar tidur sampai dengan 518 m² dengan 4 kamar tidur.

⁵³ Moshe Safdie, *Beyond Habitat by 20 Years*, Special Anniversary Edition, Tundra Books, Montreal, 1987. hal. ii.

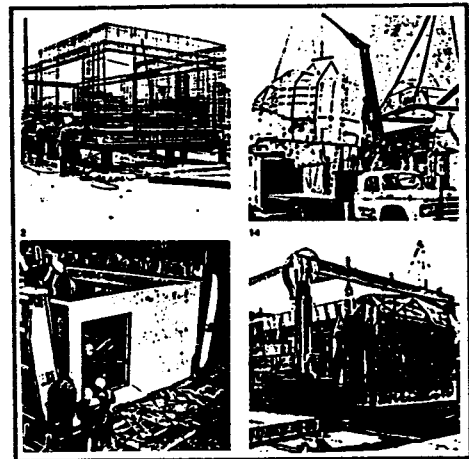


Gambar 37.
Berbagai bentuk modul bangunan Habitat,
Montreal.⁶⁴

Setiap modul dibentuk secara fre-fabrikasi, dan kemudian dirangkai sesuai dengan posisi perletakkannya dalam unit utama bangunan dengan menggunakan derek.



Gambar 38.
Tahapan pembentukan modul secara
fre-fabrikasi (Habitat, Montreal).⁶⁵



Gambar 39.
Pengangkatan dengan derek ke
rangkai unit(Habitat, Montreal).⁶⁶

Setiap unit rumah tinggal memiliki pekarangan dengan view kearah sungai dan kearah kota. Pekarangan yang dilengkapi dengan tanaman-tanaman ini ada yang dimiliki secara pribadi dan secara umum, dapat digunakan secara privacy oleh penghuni dan secara umum oleh penghuni. Dengan bentukan bangunan dan modul yang demikian, Habitat merupakan bentuk perumahan dan permukiman masal yang tidak monoton.

⁶⁴ Leon Whiteson, *Modern Canadian Architecture*. Foreword by Raymond Moriyama. 1983. Hal. 220.

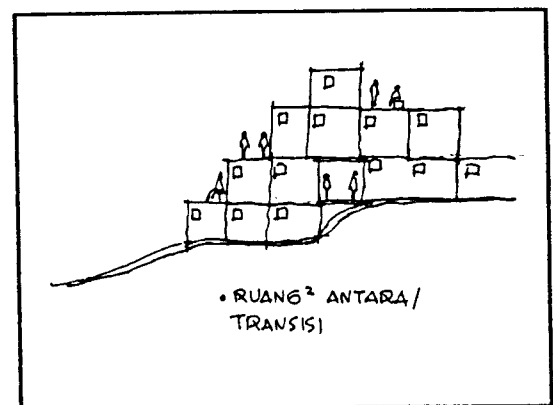
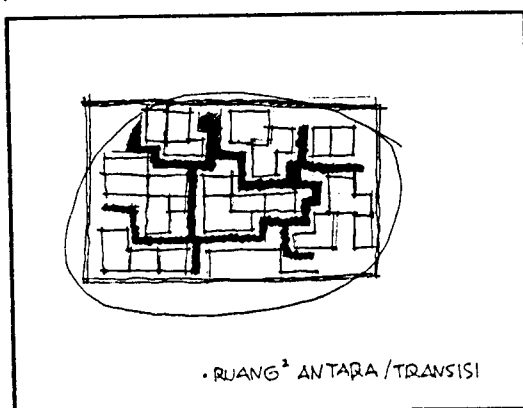
⁶⁵ Moshe Safdie, op. cit. Hal. 21

⁶⁶ *ibid.* Hal. 23.

2. 1. Alternatif Acuan Proses Desain dalam Perencanaan Revitalisasi Kawasan Jogoyudan

Alternatif acuan proses desain yang dapat diambil dari perancangan Habitat, Montreal adalah posisi tiap unit/modul bangunannya yang memiliki ruang-ruang antara. Ruang-ruang tersebut di ciptakan secara sengaja dalam upaya mewadahi aktivitas berinteraksi masyarakat penghuni. Habitat, Montreal di desain dengan konsep awalnya yang mempertimbangkan hubungan interaksi/gotong-royong. Karakter gotong-royong ini dimunculkan dalam bentuk-bentuk ruang-ruang antara yang terdapat pada setiap unit/modul bangunannya.

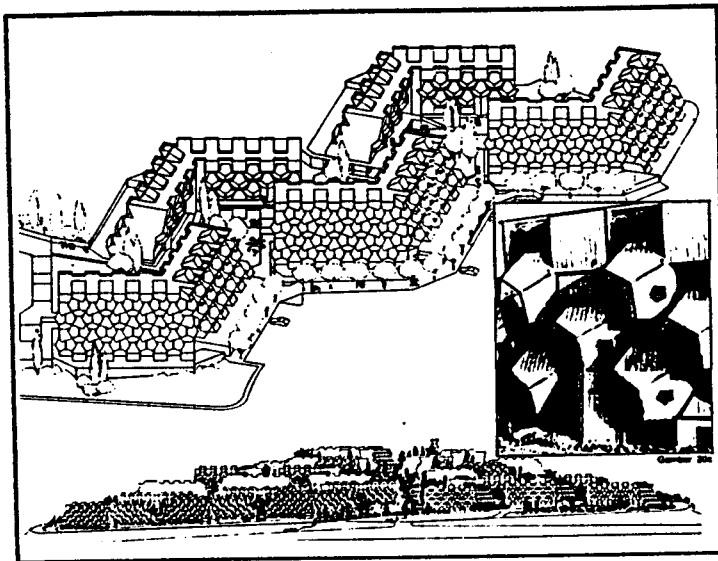
Dalam upaya menampung berbagai bentuk aktivitas sosialisasi masyarakat permukiman Jogoyudan, dan kondisi tersebut akan dimunculkan di dalam bangunan hunian bersusun, maka perancangan desain bentuk-bentukan ruang-ruang antara/transisi dalam sela-sela unit bangunan menjadi begitu penting untuk diolah dan diatur. Dimaksudkan agar perletakkan ruang-ruangnya dapat dipergunakan sesuai dengan yang dimaksudkan dalam prosesnya, yaitu dimungkinkan mampu menampung interaksi sosial masyarakat. Dengan penataan unit/modul disertai ruang-ruang antara, diharapkan hunian bersusun yang diperuntukan bagi masyarakat Jogoyudan ini membentuk perumahan dan permukiman masal yang tidak monoton pula, seperti halnya Habitat di Montreal.



Gambar 40.
Bentukan pola desain ruang-ruang transisi

3. Beberapa Pola Permukiman Lain yang Dapat di Gunakan Sebagai Studi Kasus

Bentukan jenis-jenis pola peruangan perumahan dan permukiman lain berikut ini dapat hanya dilihat dalam bentukan fisik bangunan yang dapat dijadikan sebagai studi kasus bagi alternatif hunian bersusun dalam perencanaan revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi. Gambaran ini juga menunjukkan beberapa bentukan rumah bersusun yang monoton dalam desain sehingga proses mempertahankan budaya bermukim masyarakat yang kurang dapat tercapai.



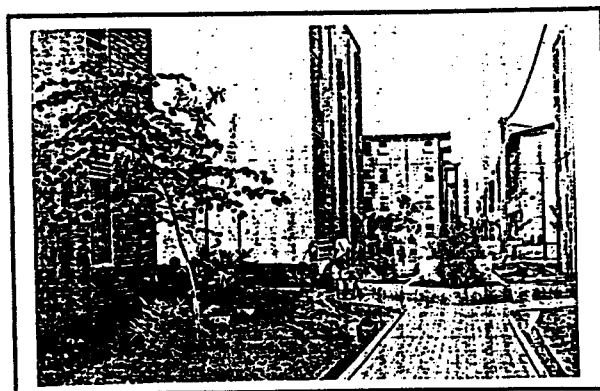
Gambar 41.
Perumahan iklim padang pasir di Ramot, Israel.⁵⁷

Proyek perumahan yang dicipta reka khusus untuk iklim padang pasir di Ramot, Israel dengan sistem prefab mesin elemen-elemen beton standar bersegi lima.

⁵⁷ YB. Mangunwijaya. *Wastu Citra*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995. Hal. 179.

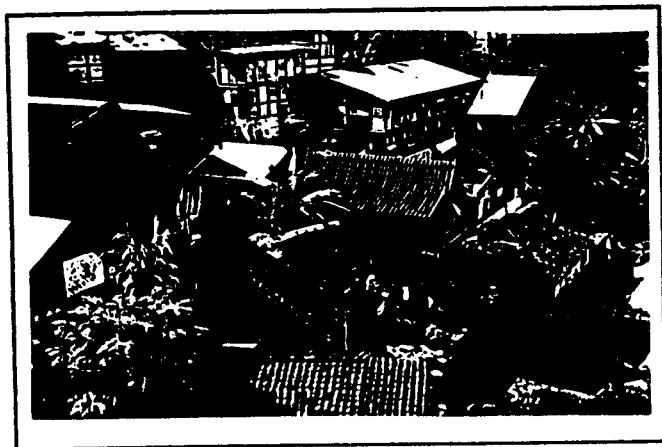


Gambar 43.
Lingkungan pedestrian rumah susun Tanah Abang.⁵⁸



Gambar 42.
suasana lingkungan di rumah susun Tanah Abang.⁵⁸

Situasi ini merupakan bentukan kondisi peruangan rumah bersusun yang terdapat di Tanah Abang, Jakarta. Rumah bersusun ini yang mengawali perkembangan pembangunan perumahan vertikal bagi masyarakat golongan ekonomi rendah di Jakarta.



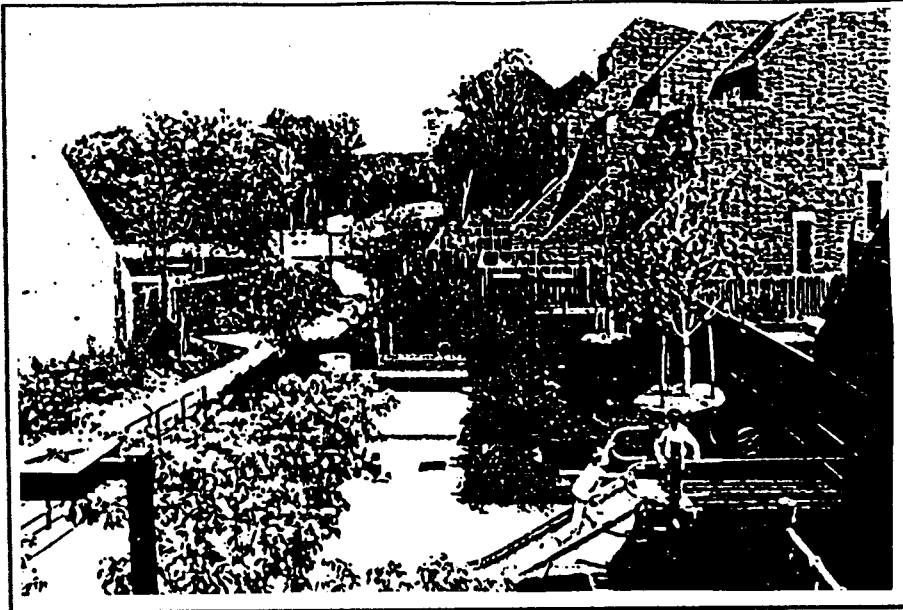
Gambar 44.
Pembenahan dan penataan permukiman Sungai Code.⁶⁰

⁵⁸ Ir. Eko Budiharjo, Msc. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Alumni, Bandung, 1984. Hal. 171

⁵⁹ *Ibid.* Hal. 149

⁶⁰ Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Gadjah Mada University Press Yogyakarta, 1994. Hal. 64.

Ini pun suatu bentukan yang terdapat di negeri kita, suatu desain penataan dan perbaikan lingkungan permukiman golongan masyarakat kurang mampu di lembah Sungai Code, Yogyakarta (gambar 42).



Gambar 45.
Permukiman di Coldsping, Baltimore, dengan konstruksi tradisional.⁶¹

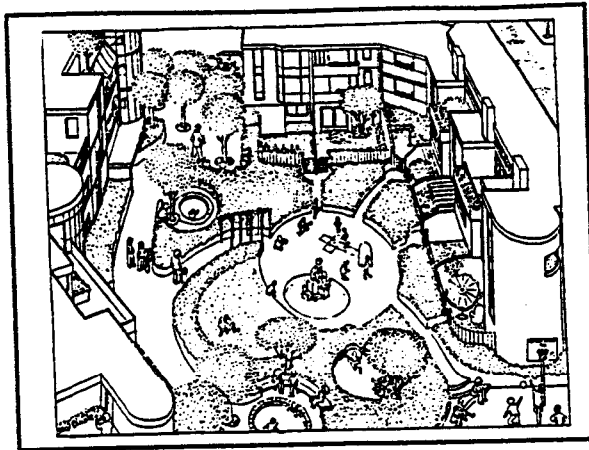
Permukiman ini dibangun tahun 1970-an, diarea seluas 184 Ha, dengan kepadatan 45 unit/Ha. Bentuk perumahan bersusun tingkat rendah yang dilengkapi dengan tangga tanpa elevator dan dengan penggunaan konstruksi tradisional.

Tiap unit dilengkapi taman pada lantai dasar dan juga terdapat taman pada atap. Perumahan ini merupakan permukiman dengan kepadatan penduduk tinggi dengan biaya pembangunan yang rendah.

⁶¹ Moshe Safdie, loc. cit. hal. ix

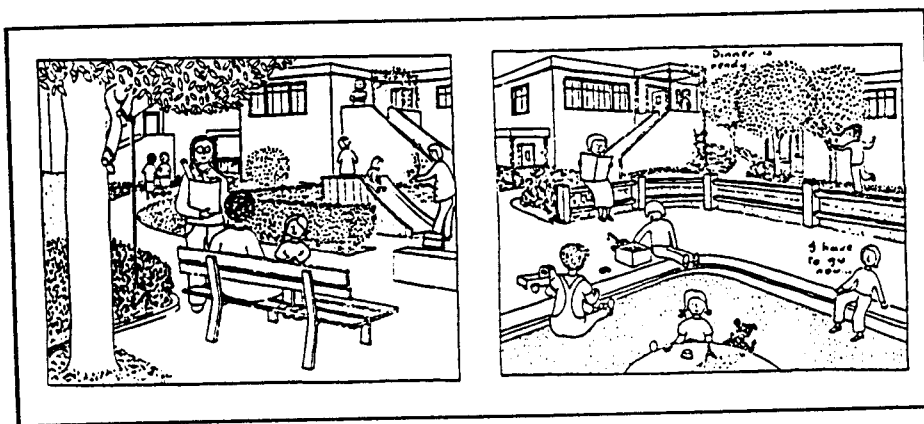
4. Beberapa Model Gambaran Suasana Aktivitas Bersosialisasi Masyarakat Penghuni dalam Rumah Bersusun

Berikut ini merupakan model gambaran suasana dalam rumah bersusun yang kemungkinan dapat mewakili dalam penyelesaian desain perencanaan rumah bersusun yang mampu menampung berbagai aktivitas bersosialisasi masyarakat penghuninya.



Gambar 46.
Area open space bermain anak⁶²

Area open space bermain anak yang sangat strategis terletak diantara bangunan-bangunan unit rumah tinggal. Dengan menempatkan mereka dalam suatu area tertentu, memungkinkan mereka untuk tidak menggunakan jalan-jalan lingkungan sebagai area bermain yang dapat mengganggu pejalan kaki.



Gambar 47.
Anak-anak bermain di lingkungan/halaman yang dekat dengan rumahnya⁶³

⁶² Clare Cooper Markus and Wendy Sarkissian. *Housing as if People Mattered*, University of California Press, California, 1986. Hal. 279.

⁶³ *Ibid.* Hal. 119.

Literatur kasus ini dapat dimungkinkan untuk diterapkan dalam desain rancangan hunian bersusun bagi masyarakat Jogoyudan dalam rangka salah satu upaya mempertahankan nilai-nilai aktivitas bersosialisasi masyarakat penghuni. Area bermain anak yang terletak sangat dekat dengan rumah memudahkan orang tua untuk mengawasi tanpa harus meninggalkan rumah atau sambil melakukan pekerjaan lain di rumah.

Disini juga memungkinkan terjadinya interaksi sesama penghuni dalam hubungan bertetangga. Orang tua dapat mengobrol, sambil mengawasi anak-anaknya yang sedang bermain karena masih dalam jangkauan penglihatan area bermain anak dan masih juga disekitar rumah tinggalnya sendiri.



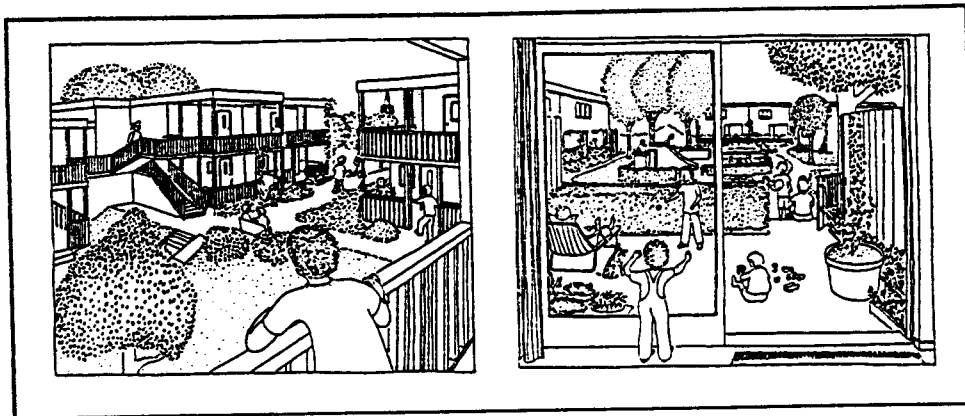
Gambar 48.
Keterbukaan setiap unit rumah tinggal dalam berinteraksi antar tetangga⁶⁴

Kondisi unit rumah tinggal yang 'terbuka' memungkinkan terjalannya interaksi antar tetangga. Pada gambar 14 menunjukkan bahwa antar tetangga dapat saling berkomunikasi dalam posisi ruang yang berbeda.

⁶⁴ *Ibid.* Hal. 188.

yaitu ruang dalam, pada posisi muka jendela di dalam rumah dan ruang luar, pada posisi jalan lingkungan.

Kondisi ini seringkali terjadi dalam lingkungan Kawasan Jogoyudan. Pada kenyataannya perbedaan ruang tersebut tidak menghalangi mereka untuk melangsungkan aktivitas bersosialisasi dengan memudahkan berkomunikasi, baik untuk mengobrol singkat maupun sekedar mengucapkan salam basa-basi.



Gambar 49. Suasana open space⁶⁵

Gambar ini melukiskan suasana open space dari sudut pandang strategis, yang terlihat dekat dari pandangan apabila berada pada posisi unit bangunan di lantai atas. Selain itu, area ini dapat dijadikan area bermain anak-anak yang aman, karena seperti berada di dalam halaman/pekarangan rumah sendiri, walaupun kepemilikannya bersifat umum. Area ini merupakan area bersama yang dapat menampung aktivitas-aktivitas interaksi/sosialisasi yang terjadi dalam lingkungan permukiman tersebut.

Gambaran bentukan suasana yang ditampilkan tersebut pada dasarnya berasal dari latar belakang bentuk dan struktur kebudayaan masyarakat yang berbeda dengan masyarakat Kawasan Jogoyudan. Namun terdapat kesamaan ciri dalam menentukan proses desain huniannya, bahwa pertimbangan-pertimbangan aktivitas interaksi sosial masyarakat yang

⁶⁵ *Ibid.* Hal. 82 & 43

terjadi sehari-hari telah diutamakan dalam pembentukan rancangan hunian bersusun yang direncanakan.

Gambaran umum maupun detail-detail yang ditampilkan dalam bagian ini merupakan model alternatif yang dapat digunakan sebagai studi literatur dan dapat digunakan dalam pengembangan konsep perencanaan dan perancangan desain revitalisasi permukiman penduduk berkepadatan tinggi dalam bentuk peremajaan lingkungan di kawasan Jogoyudan.

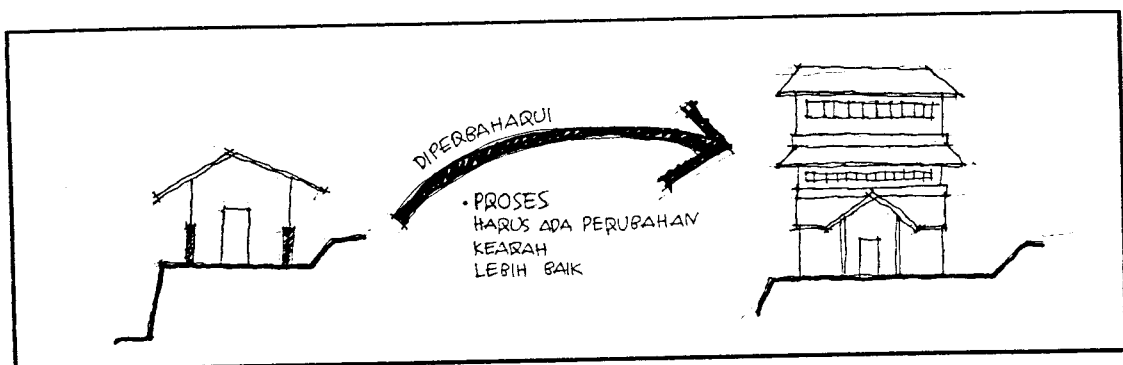
Dalam pengertian bahwa sebagian besar karakter dasar pembentuk suasana yang terjadi dalam literatur tersebut memiliki kesamaan dalam proses desain rumah bersusun yang direncanakan bagi masyarakat Jogoyudan, yang selanjutnya akan mempengaruhi proses rancangan bentukan-bentukan yang akan keluar dalam wujud rumah bersusun di Kawasan Jogoyudan. Proses desain yang digunakan dalam literatur kasus tersebut diupayakan menampung dan mempertahankan budaya bermukim yang terjadi dalam masyarakat.

BAB IV

ANALISA PERMASALAHAN

1. Analisa Perencanaan Revitalisasi dalam bentuk Peremajaan Lingkungan di Kawasan Jogoyudan

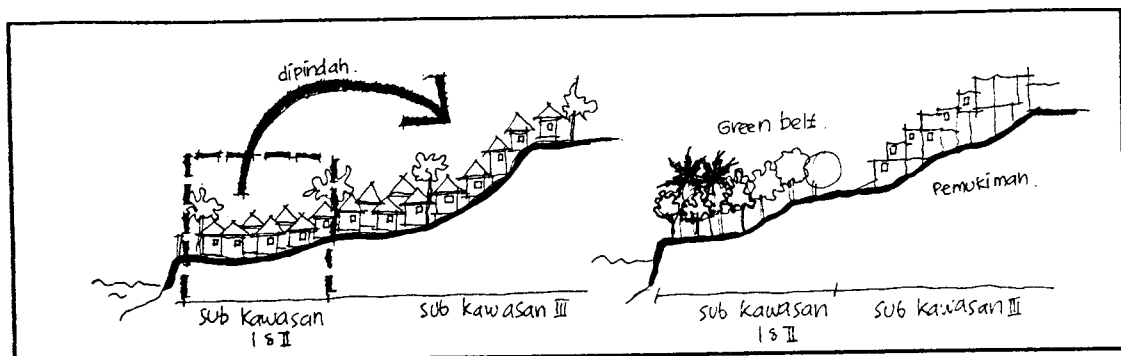
Komponen revitalisasi diantaranya mencakup upaya perubahan-perubahan kondisi fisik perumahan serta kebiasaan-kebiasaan negatif yang dilakukan masyarakat yang mengakibatkan memperburuknya kondisi fisik dan tercemarnya air Sungai Code.



Gambar 50.
Proses revitalisasi dalam perubahan kondisi fisik perumahan

Kondisi fisik perumahan di kawasan Jogoyudan yang terdapat pada lahan kritis sub kawasan I dan II diperkirakan sebanyak 1/3 dari jumlah permukiman yang ada merupakan kondisi perumahan semi permanen dan tidak permanen. Posisi kelompok perumahan ini mengalami pergeseran lahan, dan menempati sub kawasan III yang merupakan daerah aman dengan kondisi tanah yang stabil untuk bangunan perumahan.

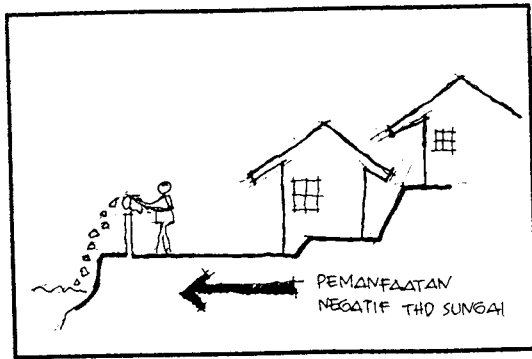
Perencanaan proses revitalisasi dalam perubahan kondisi fisik perumahan tersebut akan menguntungkan masyarakat penghuni untuk mendapatkan kondisi fisik perumahan yang lebih layak dari segi bahan material, lebih aman dari bahaya luapan banjir yang berasal dari aliran Sungai Code. Manfaat lain yaitu, fungsi lahan sub kawasan I dan II tepian Sungai Code yang sebelumnya difungsikan sebagai permukiman penduduk dapat dinormalisir menjadi area green belt , sesuai dengan program Pemerintah Daerah Tingkat II Yogyakarta.



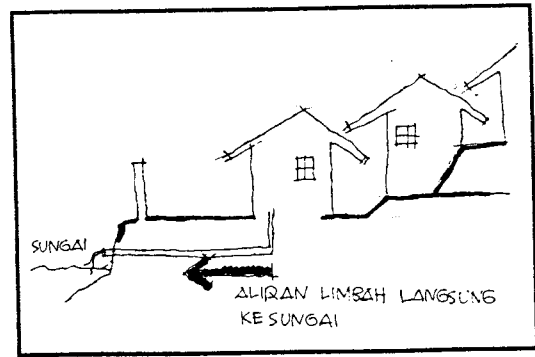
Gambar 51.
Normalisasi kawasan Code untuk green belt

Keberadaan lahan yang ada tidak memungkinkan ditampungnya kembali kelompok perumahan yang terdusur akibat normalisasi kawasan green belt. Kondisi tersebut menjadikan solusi perencanaan bentuk rumah bersusun harus menjadi alternatif, sehingga penghuni perumahan yang terdusur tetap memiliki kesempatan tinggal dalam lingkungan strategis bagi mereka dan seluruh penghuni permukiman kawasan Jogoyudan tidak kehilangan atau terpisahkan dari 'keluarga besar'-nya.

Kegiatan negatif yang dilakukan masyarakat yang telah menjadi kebiasaan adalah membuang sampah dan membuang limbah rumah tangga langsung ke Sungai Code.



Gambar 52.
Kebiasaan membuang sampah ke sungai



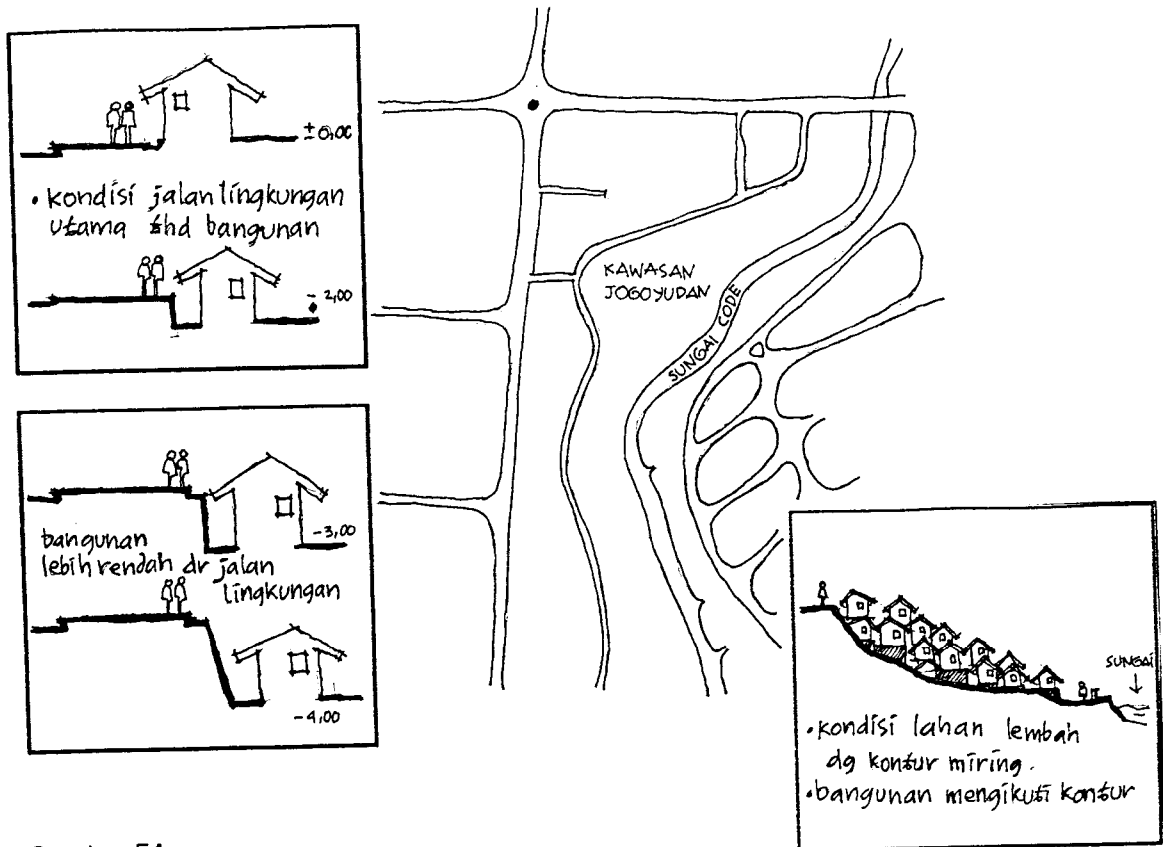
Gambar 53.
Kebiasaan membuang limbah rumah tangga ke sungai

Kebiasaan masyarakat seperti ini dilakukan sehari-hari, dan mengakibatkan rusak dan tercemarnya kondisi fisik dan aliran air Sungai Code. Semakin lama kondisi sungai yang tercemar akan menimbulkan penyebaran bibit penyakit bagi penduduk sekitarnya. Hal ini tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi masyarakat itu sendiri.

Bukan hanya keterbatasan pengetahuan masyarakat yang mengakibatkan kebiasaan-kebiasaan tersebut berlangsung, namun kemungkinan kendala biaya yang terbatas bagi masyarakat permukiman untuk penyediaan sarana dan prasarana infra struktur utilitas yang dapat mendukung kelayakan kondisi fisik hunian mereka. Kemungkinan lain adalah dikarenakan keberadaan sungai yang mengalir sangat dekat di hadapan mereka, sehingga mereka cenderung memanfaatkannya dengan pemikiran-pemikiran yang sederhana tanpa memikirkan dan menduga akibat yang mungkin dapat membahayakan mereka.

Keberadaan green belt disini menjadi begitu penting sebagai pembatas antara Sungai Code dengan permukiman penduduk dan sebagai penetralisasi yang mendukung keberhasilan perencanaan revitalisasi permukiman kawasan Jogoyudan.

2. Analisa Tapak Kawasan Jogoyudan



Gambar 54.
Kondisi fisik lahan kawasan Jogoyudan

Kawasan Jogoyudan dipadati oleh 80 % bangunan fisik dalam luasan lahan 109.900 m². Luasan ini masih mencakup area-area open space dan jalan-jalan lingkungan. Jalan lingkungan utama, yang merupakan arah pencapaian ke permukiman, memanjang sejajar dengan posisi Jalan P. Mangkubumi dan Sungai Code, sepanjang \pm 800 m, dengan lebar antara 2 m s/d 4,5 m yang sebagian merupakan perkerasan konblok dan sebagian lagi perkerasan semen/beton.

Kondisi lahan merupakan lembah dengan perbedaan ketinggian sampai menurun antara \pm 0,00 pada dasar jalan lingkungan s/d 6,5 m menuju tepian Sungai Code. Sebagian besar jalan setapak bertangga-tangga buatan maupun bentukan alami. Pada sepanjang tepian/bibir sungai telah

dibangun pilar/talut dengan tinggi $\pm 1,20$ m yang berfungsi sebagai tanggul penahan luapan air sungai yang mengakibatkan banjir pada waktu musim hujan. Karena permukiman penduduk yang terdapat di sana sebagian berada pada bantaran sungai yang sangat rawan banjir dan seharusnya difungsikan sebagai area penghijauan.

3. Pola Peruangan Masyarakat Lingkungan Jogoyudan

Berangkat dari kondisinya sebagai permukiman penduduk berkepadatan tinggi, masyarakat penghuni kawasan Jogoyudan merupakan unit keluarga besar dalam suatu permukiman. Sebagian besar mereka mempunyai pola aktivitas yang hampir seragam antara satu dengan lainnya. Dan proses aktivitas ini merupakan rutinitas sehari-hari yang dilakukan dalam lingkungan permukiman mereka.

Pemanfaatan ruang-ruang bersama oleh sebagian masyarakat penggunaannya merupakan gambaran kebersamaan dalam kekeluargaan yang terdapat dalam struktur masyarakatnya. Tidak terdapatnya batasan-batasan fisik kepemilikan pekarangan/halaman, misalnya, penggunaan halaman/pekarangan rumah untuk jalan-jalan lingkungan, untuk area bermain dan mengobrol serta aktivitas-aktivitas tidak formal lain. Kondisi ini menimbulkan terjadinya hubungan yang baik antara sesama penghuni permukiman.



Gambar 55.
Peruangan dan interaksi masyarakat Jogoyudan

Penggunaan MCK umum secara bersama-sama juga merupakan rutinitas masyarakat di kawasan ini. Pengadaan MCK umum, selain didapat dari hasil subsidi pemerintah, biasanya dilaksanakan secara swadaya oleh masyarakat, terutama dalam hal pembangunan fisiknya.

Kecenderungan berinteraksi antara masyarakat sekitar, dalam hal bertetangga, menjadikan hubungan yang sangat dekat seperti layaknya keluarga. Ruang-ruang tertentu dalam bangunan rumah tinggal, seperti ruang makan, ruang keluarga, dapur, bahkan mungkin ruang tidur anak, kurang dianggap sebagai ruang privacy keluarga lagi, karena dapat dengan bebas dimasuki oleh tetangga dan kerabat lain.

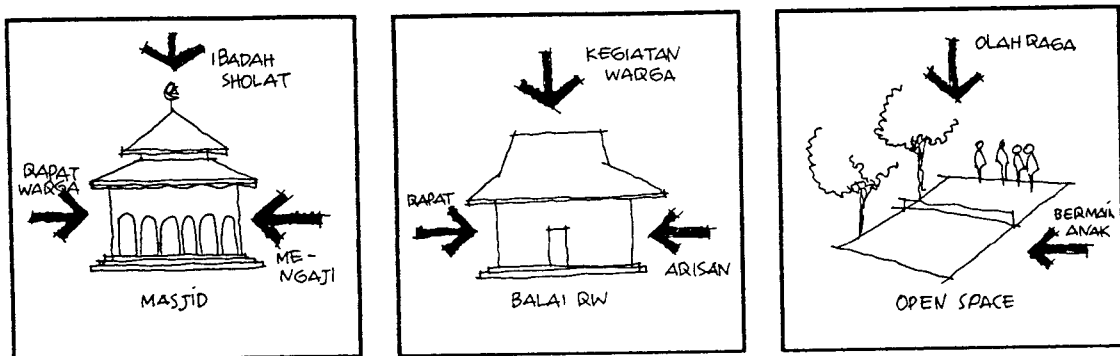
4. Ruang Sirkulasi yang Menampung Aktivitas bersosialisasi Masyarakat Penghuni

Ruang sirkulasi yang dianalisa di sini seperti dikutip dalam 'Ruang Lingkup Pembahasan' yang terdapat pada awal penulisan adalah yang berfungsi sebagai pekarangan dan ruang transisi antar bangunan hunian yang dimanfaatkan sebagai ruang tempat berlangsungnya aktivitas sosialisasi/interaksi antar masyarakat penghuni. Pekarangan disini dalam artian area MCK umum, selasar/koridor, open space serta ruang-ruang lain yang tidak diperuntukkan sebagai rumah tinggal.

Aktivitas bersosialisasi masyarakat penghuni yang di analisa disini merupakan aktivitas/kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat penghuni kawasan Jogoyudan, dan terjadi dalam permukiman tersebut. Aktivitas bersosialisasi ini terjadi karena interaksi yang dilakukan antara sesama penghuni, dalam arti unit hunian yang satu dengan yang lain (interaksi bertetangga) dalam permukiman tersebut yang kejadiannya terjadi diluar unit bangunan rumah tinggal.

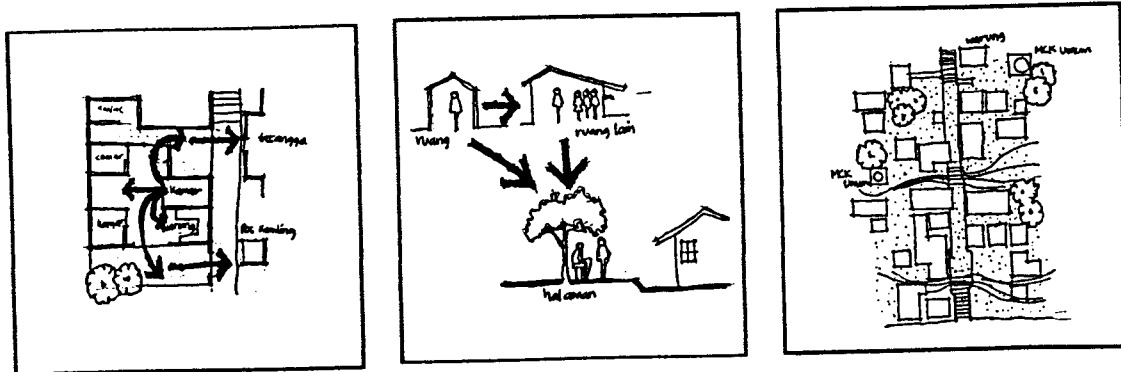
Aktivitas sosialisasi masyarakat lingkungan/kawasan Jogoyudan dalam membina hubungan silaturahmi dan kekeluargaan antar anggota masyarakat kampung diwujudkan dalam bentuk kegiatan seperti pertemuan warga lingkungan permukiman, kegiatan mengaji, kegiatan arisan rutin, kerja bakti massal, dan lain sebagainya. Biasanya menempati tempat ibadah, balai pertemuan warga, ruang terbuka, dan lain-lain.

Aktivitas-aktivitas tersebut biasanya dilakukan warga masyarakat berdasarkan struktur kelembagaan/pemerintahan yang ada di lingkungan Jogoyudan. Misalnya pertemuan warga di lingkungan RW (Rukun Warga), pertemuan RT (Rukun Tetangga) yang bersifat rutin. Demikian pula kegiatan pengajian/keagamaan yang juga bersifat rutin dari mulai setiap minggu sampai setiap bulan, ini juga melibatkan warga berdasarkan struktur kelembagaan/pemerintahan atau bersifat umum.



Gambar 56.
Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi bermasyarakat

Masyarakat kawasan Jogoyudan, seperti kondisi permukiman kampung umumnya di Yogyakarta, memiliki kecenderungan melakukan aktivitas-aktivitas berinteraksi/bersosialisasi tidak formal antara sesama penghuni. Aktivitas sosialisasi tersebut memanfaatkan area-area ruang terbuka disekitar unit bangunan huniannya.

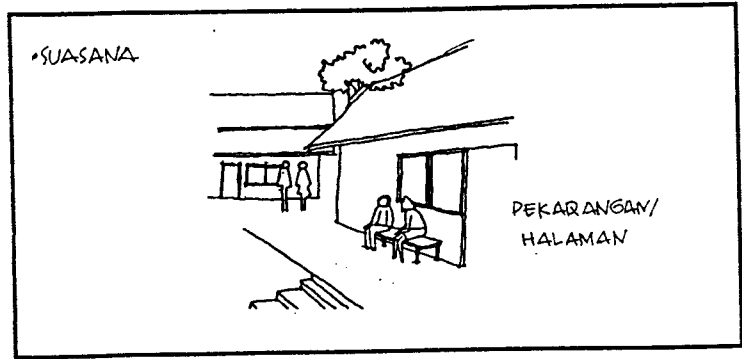
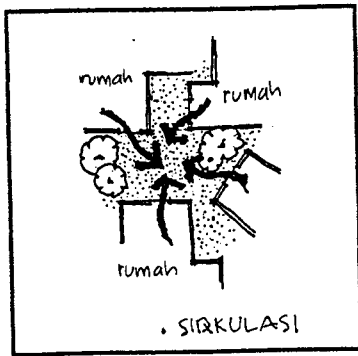


Gambar 57.
Pola peruangan bertetangga dan kecenderungan
untuk melakukan aktivitas sosialisasi diluar rumah

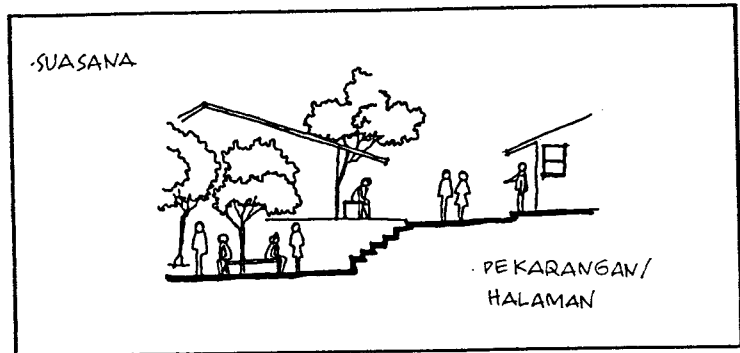
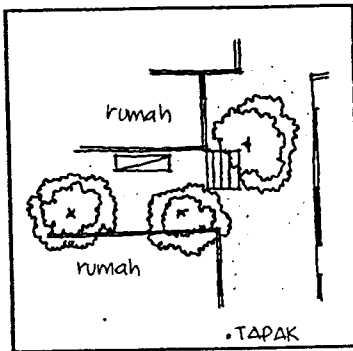
Kecenderungan individu untuk melakukan aktivitas sosialisasi di luar rumah dikarenakan situasi dan kondisi bangunan di kawasan Jogoyudan merupakan permukiman padat, dengan kondisi rumah-rumah tinggal yang rapat dan setiap hunian terkadang diisi oleh jumlah anggota keluarga yang banyak, hunian diisi oleh rata-rata 4 - 7 anggota keluarga dengan luasan bangunan rata-rata 30 -70 m².

Dengan kondisi bangunan yang rapat, memungkinkan tidak maksimalnya sirkulasi udara dan sinar matahari yang masuk ke dalam rumah. Sehingga dapat menimbulkan suasana sumpek dan sesak apabila berada di dalam rumah, terlebih lagi bila siang hari.

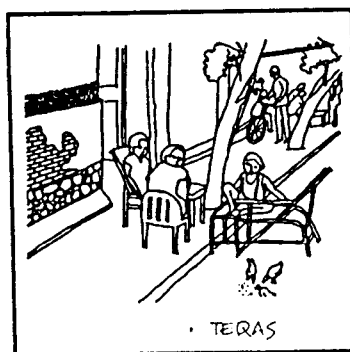
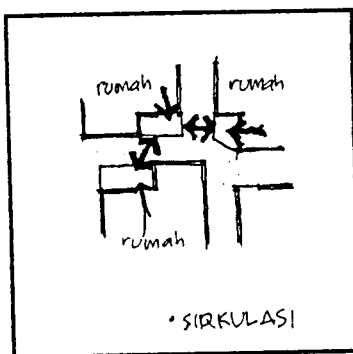
Setelah berada di luar ruangan, seseorang akan memanfaatkan ruang-ruang terbuka yang berada dekat dengan lingkungan rumahnya. Seseorang ini akan bertemu dengan seseorang lain yang juga mengalami suasana yang sama yang terjadi didalam rumahnya, maka bertemulah mereka di halaman atau di jalan lingkungan depan rumah, dan terjadilah aktivitas sosialisasi tersebut diantara mereka.



Gambar 58.
Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi masyarakat dalam memanfaatkan pekarangan

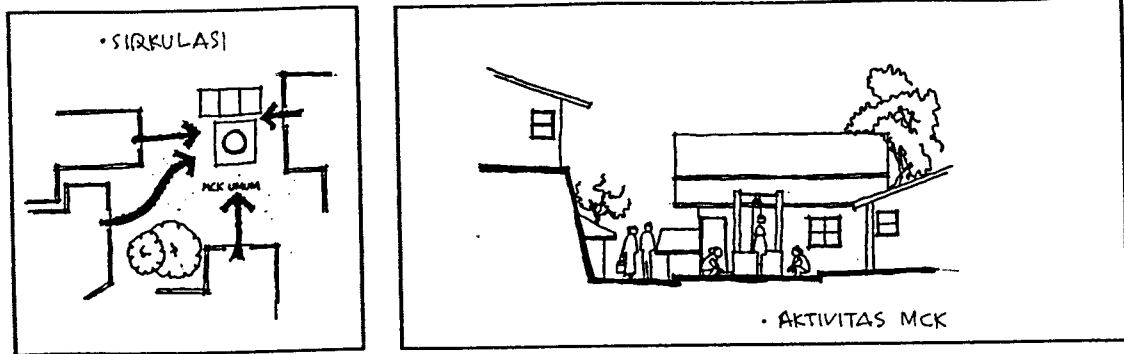


Gambar 59.
Aktivitas sosialisasi masyarakat dalam pemanfaatan halaman/pekarangan

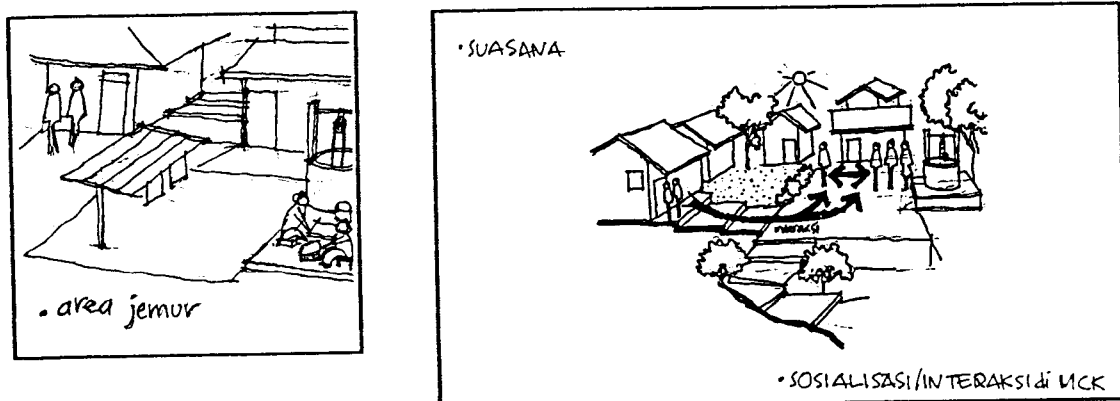


Gambar 60.
Pemanfaatan teras/beranda

Dalam permukiman kawasan Jogoyudan terdapat area-area yang dimanfaatkan secara bersama-sama dengan kepemilikan umum. Seperti misalnya MCK umum, yang merupakan fasilitas bersama, untuk digunakan dan dipelihara bersama oleh masyarakat sekitar yang terdekat.



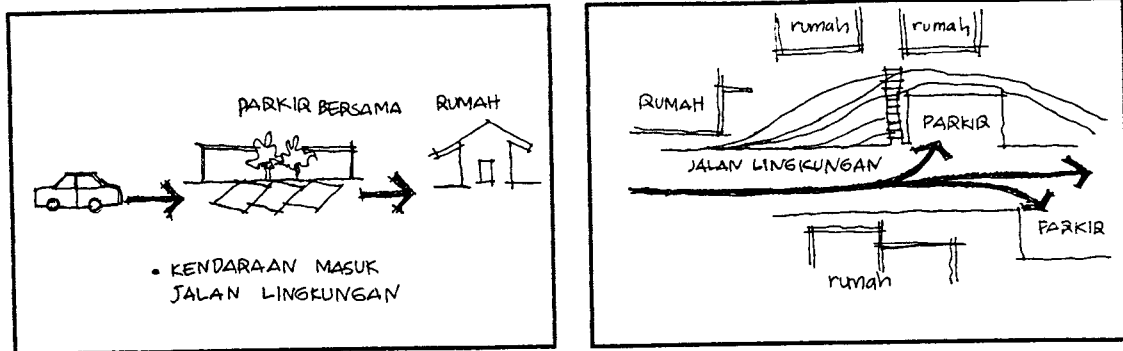
Gambar 61.
Pola sirkulasi aktivitas sosialisasi dalam pemanfaatan MCK umum



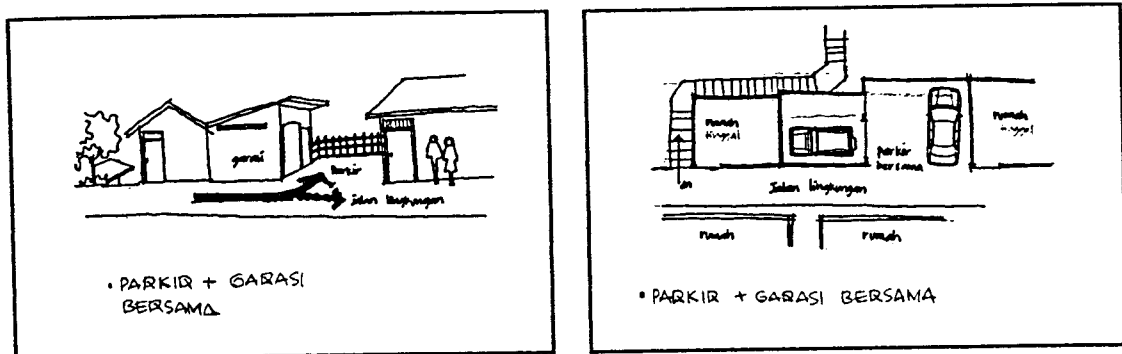
Gambar 62.
Aktivitas sosialisasi masyarakat dalam memanfaatkan MCK umum dan area jemuran

MCK umum ini biasanya ramai pada saat pagi dan sore hari pada saat kegiatan-kegiatan mandi dan cuci berlangsung. Di area ini pun masyarakat biasanya bertemu dan melakukan komunikasi sambil melakukan kegiatannya masing-masing. Oleh karena itu sering kali waktu yang digunakan dalam melakukan kegiatan tersebut menjadi lebih lama dari biasanya, karena dibarengi dengan mengobrol.

Area yang juga dimanfaatkan bersama di kawasan ini adalah area parkir kendaraan. Ini menyangkut dengan kondisi permukiman yang merupakan lembah dengan kontur miring, dengan jalan setapak lingkungan yang kebanyakan bertangga-tangga dan menurun, sehingga kurang/tidak memungkinkan untuk kendaraan dapat masuk dan memiliki garasi sendiri yang terletak di halaman rumah.



Gambar 63.
Pola sirkulasi parkir kendaraan

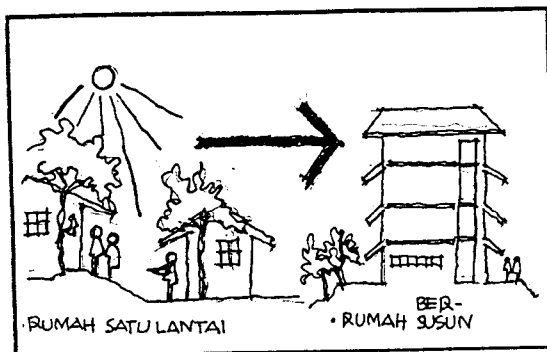


Gambar 64.
Area parkir yang dapat digunakan penghuni secara bersama-sama

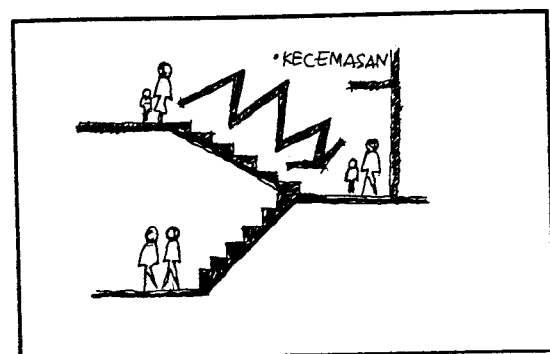
Parkir dan garasi ini terletak di tepi jalan lingkungan utama yang merupakan jalan pencapaian menuju permukiman Jogoyudan. Kepemilikannya ada yang sifatnya bersama dan ada yang merupakan milik pribadi namun dapat dimanfaatkan secara bersama. Parkir ini dapat dimanfaatkan oleh penghuni permukiman dan juga oleh tamu yang datang berkunjung ke permukiman Jogoyudan.

5. Analisa Perpindahan Pola Peruangan Masyarakat ke dalam Rumah Bersusun

Perpindahan pola peruangan sosial masyarakat kawasan Jogoyudan menuju pola peruangan dalam rumah bersusun dapat menimbulkan berbagai kendala. Kebiasaan mereka berinteraksi di atas tanah akan berpindah menuju area di atas suatu ketinggian tertentu dimungkinkan dapat mempengaruhi pola peruangan sebelumnya. Ibu-ibu rumah tangga akan merasa cemas membiarkan anak-anak bermain di area tangga, karena berbagai kemungkinan kecelakaan dapat terjadi.



Gambar 65.
Perpindahan terhadap ketinggian hunian

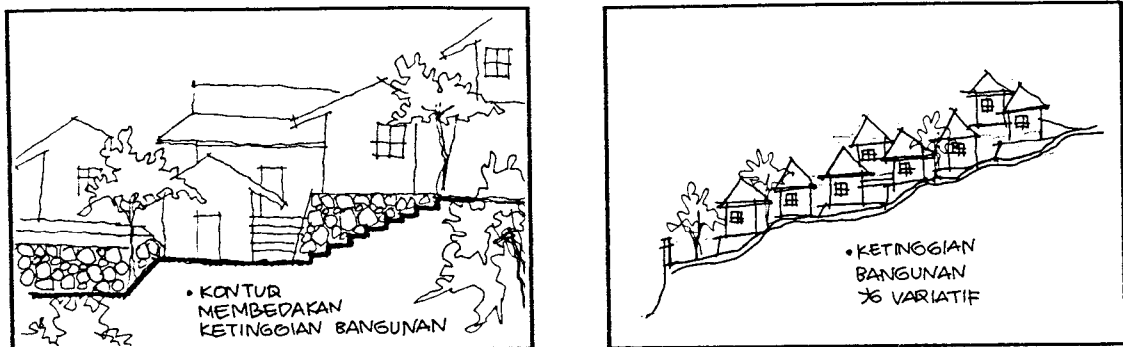


Gambar 66.
Jenis sirkulasi dengan tangga yang menimbulkan kecemasan

Dalam kawasan Jogoyudan dengan kondisi lahan yang merupakan lembah, sirkulasi bertangga-tangga sangat umum ditemukan. Kondisi fisik tangga-tangga buatan maupun alami tersebut akan menimbulkan kecemasan bagi orang yang tidak biasa menggunakannya. Masyarakat Jogoyudan dalam sehari-harinya telah terbiasa menggunakan sirkulasi tangga untuk menghubungkan area yang memiliki perbedaan ketinggian. Kondisi fisik bangunan yang ada saat inipun memiliki ketinggian dasar lantai yang berbeda-beda, bukan dikarenakan bangunannya terdiri dari multi lantai, tetapi kondisi kontur lahan yang bervariasi membentuk secara alami pola-pola ketinggian dasar bangunan yang bervariasi.

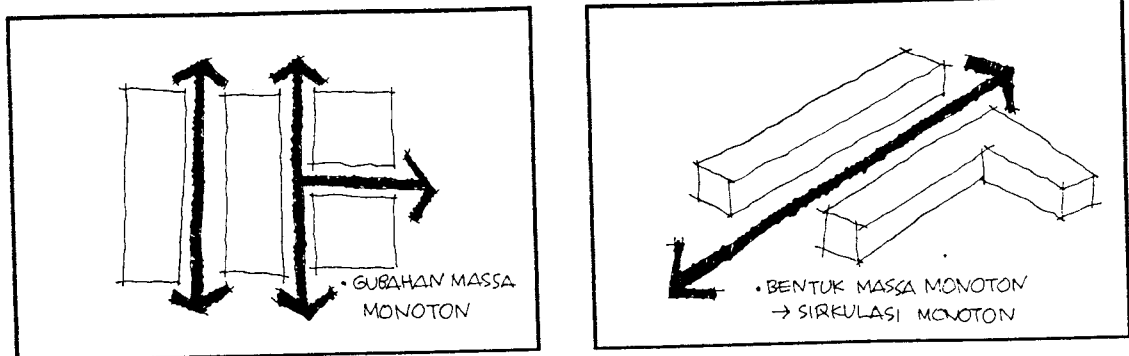


Gambar 67.
Kondisi jenis-jenis sirkulasi tangga di kawasan Jogoyudan



Gambar 68.
Perbedaan ketinggian dasar bangunan yang dikarenakan perbedaan kontur lahan

Bentukan sirkulasi yang monoton dapat menimbulkan kebosanan bagi penghuni untuk berada di luar rumah dan melakukan interaksi dengan masyarakat lain. Bentuk-bentuk variatif sangat diperlukan dalam desain rumah bersusun agar penghuni dapat menikmati keleluasaan di luar rumah. Sirkulasi/ruang transisi/ruang antar bangunan ini bukan berarti diciptakan lapang atau luas dari segi ukuran, namun bagaimana mereka dapat dengan mudah dan suasana yang mendukung dalam melakukan sosialisasi dengan masyarakat lain. Seperti halnya kondisi sekarang, ruang-ruang 'antara' yang ada bukan merupakan sebuah social space yang luas dalam segi ukuran, malah cenderung sempit dan lorong, namun mereka dapat tetap melakukan interaksi dan menjadikannya sebagai social space.



Gambar 69.
Bentuk sirkulasi yang monoton

Kondisi-kondisi yang terdapat dalam kawasan Jogoyudan seperti ini diharapkan dapat mendukung untuk memperkecil perubahan-perubahan yang kemungkinan terjadi pada saat mereka menghuni rumah bersusun.

Dalam hal kecenderungan pemanfaatan Sungai Code untuk kebiasaan-kebiasaan negatif yang dapat memperburuk kondisi fisik dan pencemaran air sungai dengan membuang sampah dan limbah rumah tangganya, dalam masyarakat kawasan Jogoyudan kebiasaan-kebiasaan seperti ini semakin berkurang. Terbukti dengan penyebaran-penyebaran MCK dan sumur umum yang sering ditemui pada setiap sudut kelompok hunian dan sebagian masyarakat membuang sampah berkelompok dan diangkut oleh distribusi sampah kota. Sebagian masyarakat lain melakukan pembakaran terhadap sampah rumah tangganya, dan hanya sebagian kecil masyarakat yang membuang sampah ke sungai, dikarenakan huniannya terletak di bibir sungai.

Dalam rumah bersusun yang direncanakan sangat perlu penyediaan infra struktur dalam mendukung pola kegiatan/kebiasaan masyarakat yang negatif untuk dapat mengurangi bahkan menghilangkan kebiasaan tersebut. Dan bagi pola kegiatan/kebiasaan positif yang ada diupayakan dapat pertahankan agar tetap lestari dalam bentukan-bentukan rumah bersusun yang mendukung.

6. Analisa Jumlah Unit Hunian

Jumlah penduduk Kawasan Jogoyudan sebanyak 4679 jiwa yang terbagi dalam 784 Kepala Keluarga (KK), memiliki jumlah rata-rata 5,3 jiwa/rumah tangga. Jumlah tersebut merupakan jumlah keseluruhan penduduk dan rumah tangga yang terkena peremajaan. Dalam pemenuhan jumlah unit hunian dalam perencanaan rumah bersusun ini dilakukan berdasarkan asumsi pemenuhan jumlah kebutuhan rumah yang disediakan disesuaikan dengan jumlah Kepala Keluarga (KK)/rumah tangga yang akan menempati, yaitu sebanyak 784 KK. Penyediaan ini khusus diperuntukkan bagi penghuni kawasan Jogoyudan dan tidak menerima penghuni baru yang datang dari kawasan lain.

7. Analisa Tipe / Modul dan Prosentase Pembagian Jumlah per - Modul/unit Hunian

Besaran modul/unit hunian ditentukan berdasarkan jumlah rata-rata setiap rumah tangga. Yaitu dengan menentukan besaran ruang per-orang yang dibutuhkan dalam hunian. Jumlah rata-rata penduduk dalam satu rumah tangga di Kawasan Jogoyudan adalah 5,3 jiwa. Dengan jumlah rata-rata tersebut diasumsikan jumlah orang dalam satu rumah tangga adalah 4, 5, 6, dan 7 orang, jumlah ini diasumsikan pula merupakan keluarga lengkap yang terdiri dari sepasang orang tua dan sisanya adalah anak. Asumsi ini diambil untuk mengantisipasi kebutuhan akan hunian keluarga yang lebih dari 5 orang.

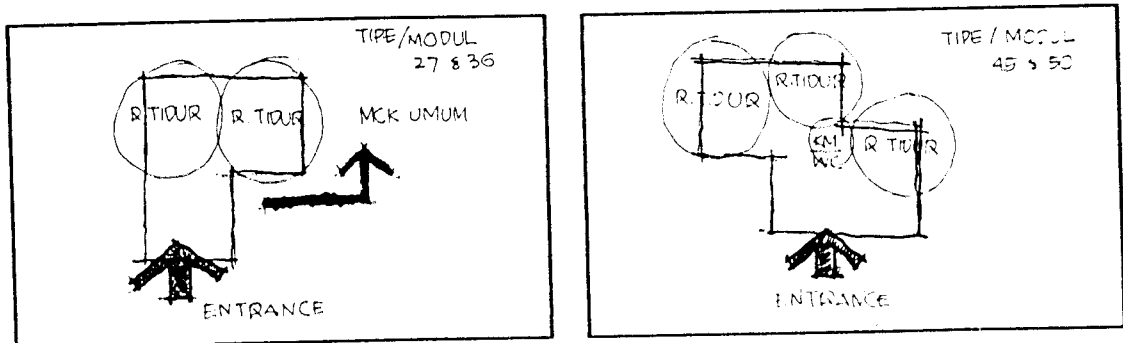
Kebutuhan ruang perorang tidak dapat mutlak ditentukan, dalam kebutuhan ini memakai ketentuan luasan ruang tidur utama dan ruang tidur anak. Luasan ruang tidur diutamakan dikarenakan seperti telah dibahas sebelumnya, bahwa masyarakat terkadang hanya berada di dalam rumah pada saat istirahat atau tidur, selebihnya mereka cenderung melakukan kegiatan di luar rumah.

Kebutuhan untuk ruang tidur utama yang digunakan disini rata-rata dengan luasan 9 m² dan ruang tidur anak minimal dengan luasan 6 m² maksimal 9 m². Selanjutnya ditentukan luasan ruang serbaguna yang dapat berfungsi sebagai ruang tamu, ruang makan/keluarga dan dapur.

Modul yang diketemukan adalah modul/unit dengan luasan 27 m² dan modul 36 m², dan diusulkan untuk rumah tangga dengan jumlah penghuni 4 - 5 orang. Modul 27 keseluruhan unitnya tidak dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi/wc dalam unit hunian, modul 36 sebanyak 25% - nya tidak dilengkapi dengan km/wc dalam unit hunian.

Prosentase tersebut diambil untuk mengantisipasi permintaan modul kecil dengan dilengkapi km/wc. Sedangkan untuk modul yang tidak dilengkapi km/wc, seperti biasa yang terjadi pada kondisi sekarang, mereka dapat menggunakan MCK umum yang juga disediakan sebagai fasilitas hunian yang berada dekat dengan rumah tinggal mereka, seperti layaknya saat ini. Dengan kondisi ini dimungkinkan aktivitas bersosialisasi masyarakat akan tetap terjaga dan terpertahankan.

Bagi unit/modul dengan luasan 45 m² sampai dengan modul 50 m² diusulkan untuk keluarga dengan jumlah penghuni 6 - 7 orang. Modul 45 m² sebanyak 50%-nya tidak dilengkapi dengan kamar mandi/wc, selebihnya modul 45 m² dan 54 m² memiliki fasilitas kamar mandi/wc di dalam unit huniannya. Kondisi ini memungkinkan pilihan bagi masyarakat yang dahulunya memang telah memiliki kamar mandi sendiri di dalam rumahnya.



Gambar 70.
Pola dasar unit/modul hunian

Usulan yang diajukan tentang besaran ruang hunian berdasarkan jumlah anggota keluarga ini bersifat fleksibel. Disebabkan kondisi ini dapat terkait kemudian dengan kondisi ekonomi masing-masing Kepala Keluarga, yang tidak dibahas dalam permasalahan di sini.

Penentuan dalam prosentase jumlah penyediaan berdasarkan pembagian unit-unit hunian berdasarkan modul diasumsikan merata dengan pertimbangan data kondisi ekonomi penduduk dan pengamatan secara umum kondisi fisik perumahan yang ada sekarang ini.

Tipe/modul hunian dengan pembagian 27 m², 36 m², sebanyak 60 % dan tipe/modul 45 m², dan 50 m², sebanyak 40% dari jumlah unit hunian yang akan disediakan.

8. Kesimpulan

Kebijakan tentang pembangunan perumahan dan permukiman yang mencakup perbaikan lingkungan yang telah dicanangkan Pemerintah Daerah Tingkat II Yogyakarta dapat mendukung proses perencanaan revitalisasi permukiman Kawasan Jogoyudan yang terletak pada kawasan Sungai Code. Kawasan Sungai Code yang juga merupakan area khusus yang memerlukan penanganan dari segi permukiman dan peruntukkan lahannya.

Sejalan dengan hal ini, pada permukiman Jogoyudan perlu dilakukan peremajaan lingkungan yang dengan kondisi keterbatasan lahan yang ada serta dukungan pelestarian bantaran dan aliran Sungai Code, maka diusulkan bentuk permukiman pengganti bagi masyarakat penghuni permukiman pada kawasan tersebut yang solusinya harus merupakan perumahan bersusun. Hal tersebut dikarenakan mempertahankan keberadaan penduduk keseluruhan dalam kondisi lahan yang terbatas, dan penghuni permukiman yang tergusur akibat lahannya difungsikan sebagai green belt dapat ditampung kembali pada wilayah yang sama.

Kebiasaan-kebiasaan yang dilakukan penduduk, seperti membuang sampah dan membuang limbah rumah tangganya yang langsung memanfaatkan Sungai Code, dapat meningkatkan pencemaran terhadap aliran air sungai dan merusak kondisi fisik sungai. Kebiasaan-kebiasaan yang dilakukan penduduk ini perlu dieliminir dengan penyediaan sarana infrastruktur jaringan utilitas yang memadai bagi perencanaan permukiman mereka yang baru.

Pola-pola kegiatan masyarakat yang positif juga perlu ditampung dalam suatu wadah penataan sirkulasi/ruang transisi yang menaungi mereka dalam beraktivitas dan berinteraksi, agar hubungan kekeluargaan mereka tidak pudar dan budaya bermukim yang mereka miliki tetap terpertahankan seperti layaknya di permukiman mereka sebelumnya.

Analisa pembagian modul/tipe hunian dan prosentase jumlah hunian yang terbagi dalam berbagai modul berpengaruh dalam pembentukan variasi 'ruang antara' / sirkulasi. Besaran modul/tipe bersifat fleksibel dalam bentuk dasarnya, bentukan-bentukan variatif inilah yang berpengaruh terhadap bentukan 'ruang antara'/sirkulasi.

B A B V

K O N S E P P E R A N C A N G A N

Menjadi perlu untuk diingat kembali, bahwa pembahasan permasalahan dalam pembentukan konsep perancangan ini ditekankan pada perilaku sosialisasi/interaksi yang terjadi dalam masyarakat permukiman Jogoyudan. Sosialisasi/interaksi yang dilakukan merupakan kegiatan sekelompok (lebih dari 2 orang) yang kejadiannya berlangsung di luar unit huniannya. Aktivitas sosialisasi/interaksi ini merupakan kebiasaan-kebiasaan yang terdapat dalam masyarakat Jogoyudan yang diupayakan untuk dipertahankan dalam proses perencanaan revitalisasi terhadap peremajaan lingkungan permukiman Jogoyudan.

Aktivitas sosialisasi/interaksi tersebut merupakan penentu bentuk-bentukan ruang sirkulasi/ruang antara/transisi antar bangunan hunian yang berfungsi sebagai 'social space' bagi masyarakat penghuni. Akan seperti apa dan bagaimana bentuk-bentukan peruangan social space hasil dari proses revitalisasi tersebut tampil dalam bentuk dan lingkungan rumah bersusun ?

Konsep perancangan ini merupakan hasil analisa permasalahan yang ada dihubungkan dengan kondisi eksisting fisik lingkungan dan aktivitas sosialisasi masyarakat kawasan Jogoyudan akan menampilkan bentuk-bentukan rancangan yang diupayakan mampu me-revitalisasi kawasan tersebut.

1. Konsep Revitalisasi dalam bentuk Peremajaan Lingkungan

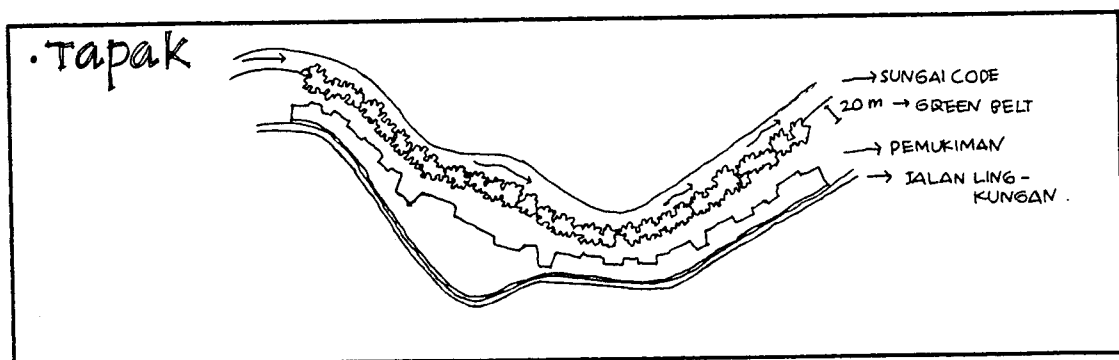
Terdapat berbagai kecenderungan yang terjadi dalam masyarakat Jogoyudan dalam pola kegiatan sehari-hari yang berhubungan dengan

sesama penghuni dan alam lingkungannya seperti yang telah di jelaskan dan di analisa sebelumnya.

Konsep revitalisasi terhadap permukiman kawasan Jogoyudan diarahkan untuk perubahan-perubahan suatu kondisi secara cepat maupun bertahap menuju suatu kondisi yang lebih baik dari sebelumnya, apabila kondisi tersebut dirasakan buruk, dan akan dipertahankan apabila kondisi tersebut sudah baik dan atau kondisi tersebut mampu mendukung ke arah yang lebih baik dan kelestarian kondisi yang ada, baik dari segi fisik maupun non fisik

2. Pembagian Wilayah Peremajaan

Wilayah yang terkena peremajaan adalah seluas 109.900 m² dengan sejauh 20 m dari area tepian Sungai Code (daerah sub kawasan I dan sub kawasan II) akan dijadikan green belt, sebagai area hijau yang difungsikan untuk daerah resapan air dan penahan luapan air sungai pada musim penghujan. Untuk area green belt ini luas keseluruhannya mencapai ± 15.000 m². Sisa lahan inilah yang diperuntukkan bagi pembangunan perumahan penduduk beserta fasilitas-fasilitas yang ada.



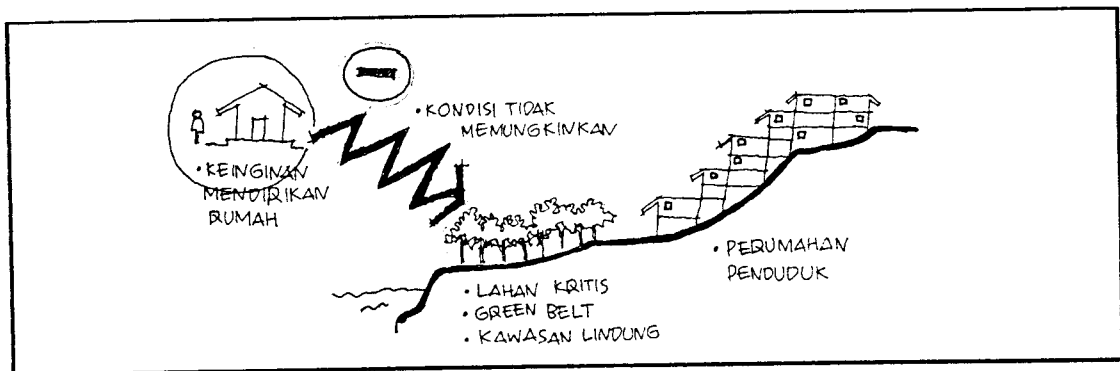
Gambar 71.
Pembagian wilayah peremajaan

Keberadaan green belt diupayakan menjadi penetralisir dari berbagai pola kegiatan atau kebiasaan masyarakat yang cenderung memanfaatkan

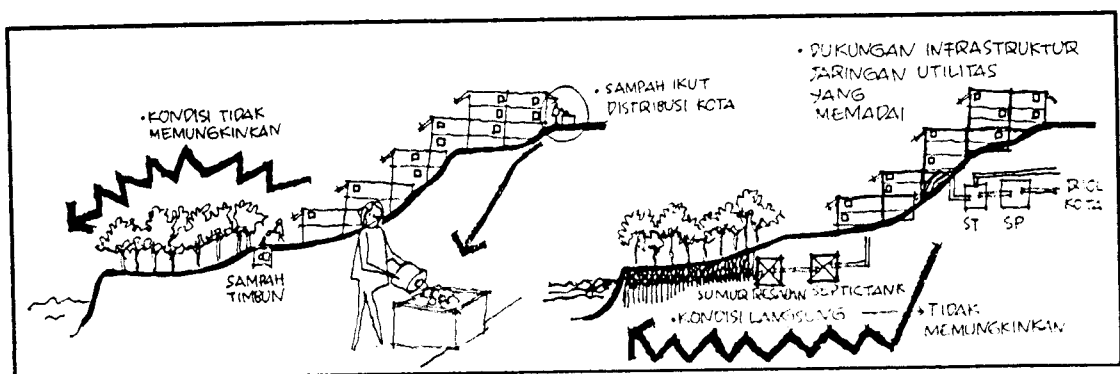
Sungai Code untuk hal-hal yang negatif yang dapat memperburuk kondisi sungai. Dengan pen-zoning-an area peremajaan tersebut, green belt dapat menjadi batas sebagai penjaga jarak antara perlindungan aliran sungai dan keberadaan permukiman penduduk.

Dengan pembenahan dan perbaikan permukiman menjadi rumah bersusun, jarak permukiman dengan Sungai Code dengan green belt sebagai batasan, menjadi relatif lebih jauh sehingga diharapkan masyarakat diharapkan tidak memanfaatkan keberadaan sungai untuk kebiasaan-kebiasaan buruk, apalagi dengan dukungan penyediaan infrastruktur yang memadai dalam perumahannya yang baru.

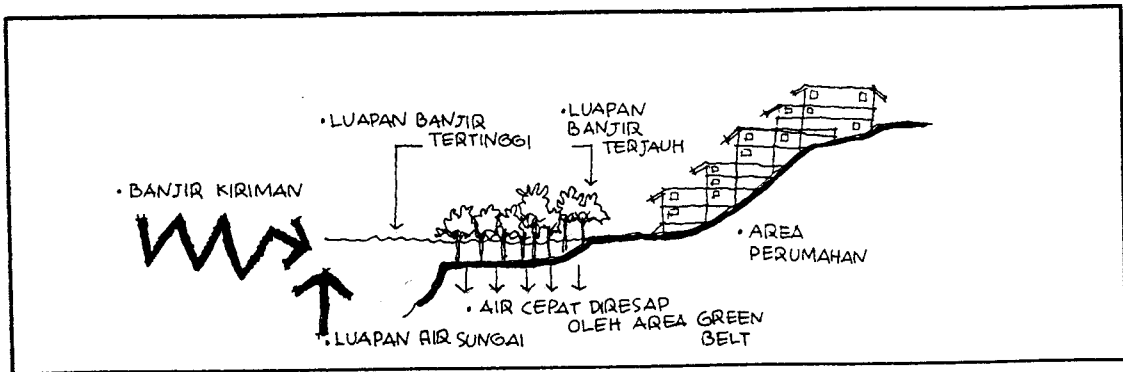
Berikut ini gambaran kemungkinan-kemungkinan perubahan-perubahan ke arah yang lebih baik dengan keberadaan green belt.



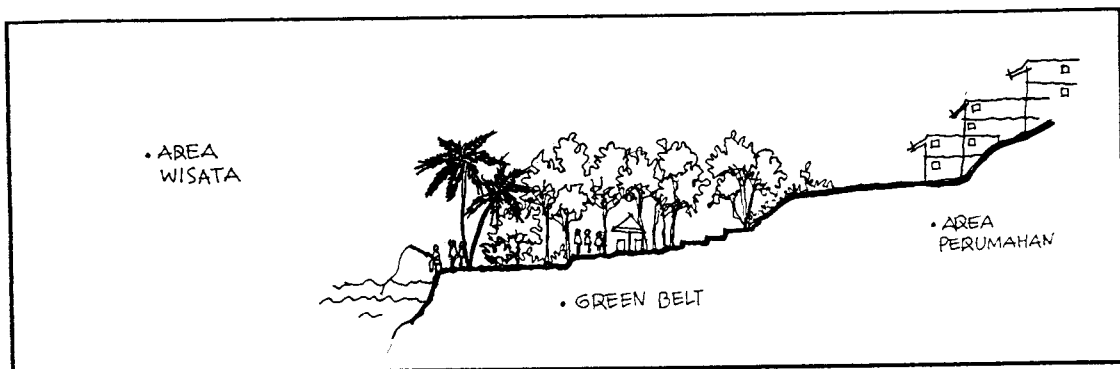
Gambar 72.
Masyarakat dimungkinkan tidak mendirikan permukiman di lahan kritis, dikarenakan ada area green belt



Gambar 73.
Masyarakat tidak membuang sampah dan limbah rumah tangga secara langsung ke Sungai Code



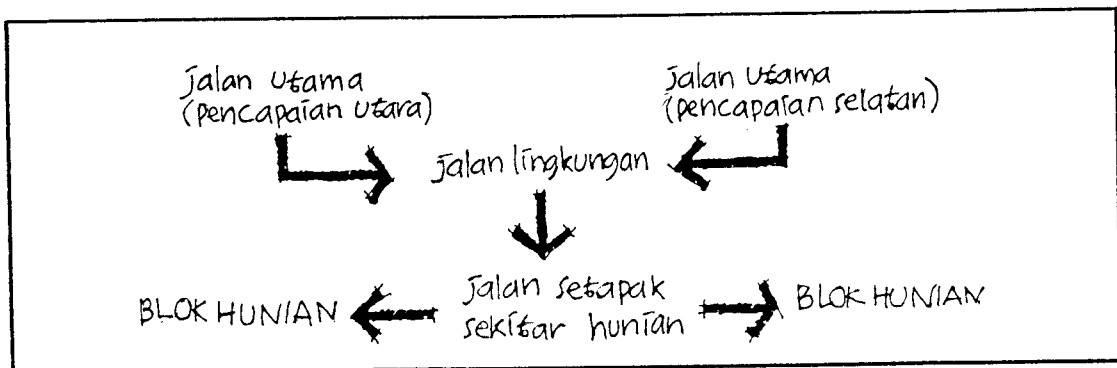
Gambar 74. Green belt, area pengaman permukiman dalam upaya penahan luapan air Sungai Code



Gambar 75. Green belt dapat dimanfaatkan sebagai area wisata

3. Pencapaian menuju Tapak Bangunan

Pencapaian ke bangunan yang direncanakan adalah sama dengan pencapaian menuju permukiman yang telah ada sekarang ini. Hanya saja lebar jalan akan disamaratakan dan dengan penambahan area pejalan kaki, sehingga diharapkan sirkulasi yang terjadi cukup jelas.



Gambar 76. Pola pencapaian menuju tapak bangunan

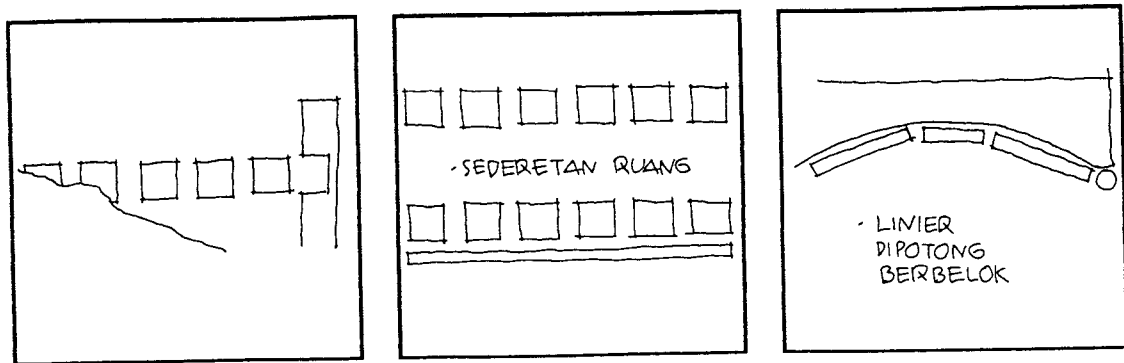
Jalan lingkungan yang tersedia terdiri dari jalan lingkungan utama, yang dapat dilalui oleh kendaraan bermotor, jalan lingkungan dan jalan setapak lingkungan, tidak dapat dilalui oleh kendaraan bermotor.



Gambar 77.
Komponen jalan lingkungan

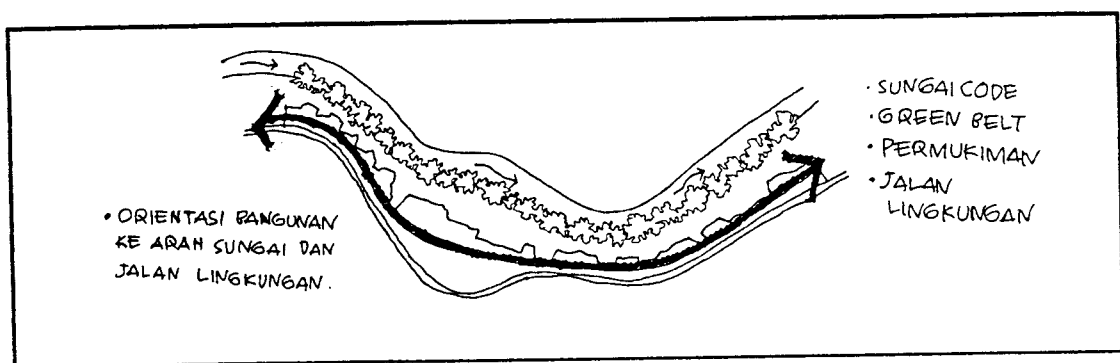
4. Massa Bangunan

Kondisi lahan yang merupakan lembah/berkontur miring direncanakan untuk dipertahankan. Mengingat bahwa dalam merencanakan revitalisasi dalam bentuk peremajaan lingkungan ini, sedapat mungkin diupayakan mempertahankan kondisi fisik dasar lingkungannya. Yang terutama dilakukan di sini adalah mengamankan hunian-hunian yang terkena batas area bantaran sungai yang akan digunakan sebagai area penghijauan. Hunian-hunian tersebut tidak dipindahkan ke tempat lain, dan untuk menyediakan kembali perumahan mereka, masyarakat di kawasan ini dengan rasa kekeluargaan dan kegotongroyongan yang telah membudaya disana, diharapkan akan rela lingkungannya untuk diremajakan dengan jalan membuat rumah-rumah mereka itu menjadi hunian bersusun, agar dapat menampung kembali 'keluarga' mereka ditempat yang sama dengan mereka. Konsep masa bangunan bersusun hasil peremajaan, dengan pertimbangan kondisi lahan yang memanjang, maka digunakan pola linier mengikuti alur Sungai Code dan area green belt yang direncanakan.



Gambar 78.
Pola organisasi masa linier⁶⁶

Bentuk linier dapat dipotong-potong atau dibelokkan sebagai penyusunan terhadap keadaan setempat (topografi).⁶⁷ Oleh karena karakternya yang memanjang, organisasi linier menunjukkan suatu arah, dan menggambarkan gerak, organisasi linier dapat dihentikan oleh bentuk ruang yang dominan, oleh adanya tempat masuk yang menonjol dan tegas, atau oleh peleburan bentuk bangunan lainnya atau keadaan topografi lapangan.⁶⁸



Gambar 79.
Pola linier massa bangunan mengikuti alur Sungai Code

Pengaturan massa yang lebih mikro dalam tata massa modul unit hunian direncanakan tidak jauh berbeda dengan kondisi permukiman cluster dengan bentuk ketidakteraturan namun merupakan satu kesatuan seperti yang ada sekarang. Upaya ini sekali lagi merupakan rencana

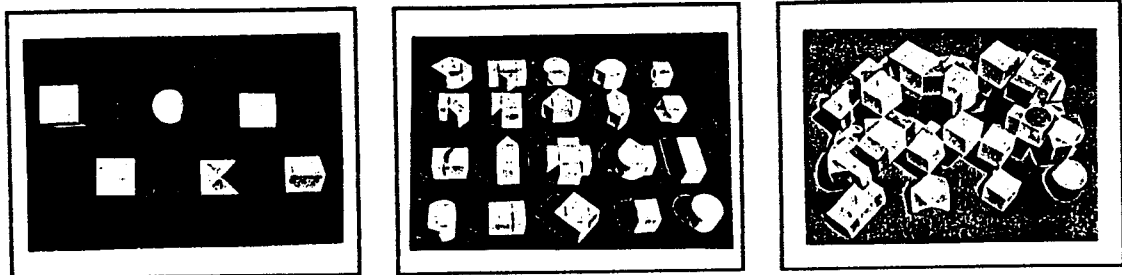
⁶⁶ Francis DK. Ching, *Arsitektur ; Bentuk, ruang dan susunannya.* (Jakarta : Erlangga, 1993). Hal 214

⁶⁷ *Ibid.* Hal. 76.

⁶⁸ *Ibid.* Hal. 214.

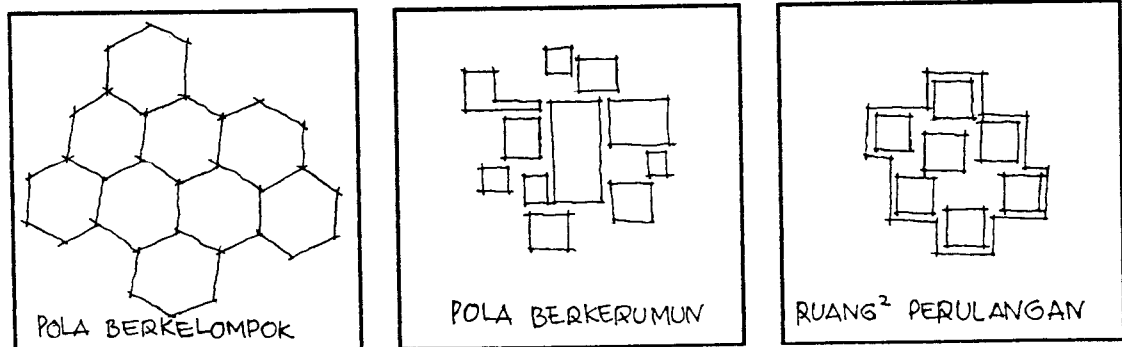
mempertahankan pola hidup masyarakat yang terbiasa dengan kondisinya yang sekarang.

Dengan susunan unit-unit hunian yang lebih kecil sebagai dukungan konstruksi dapat diletakkan dibawah unit-unit hunian yang lebih besar (walau tidak mutlak keseluruhannya) dan dengan kondisi lahan miring yang dapat dimanfaatkan dalam membentuk susunan organisasi cluster.



Gambar 80.
susunan pola bentukan dasar cluster yang dapat dijadikan literatur⁶⁹

Unsur-unsur bentuk cluster dapat dijalin dan melebur menjadi satu bentuk baru yang memiliki permukaan bermacam-macam.⁷⁰



Gambar 81.
Pola bentukan dasar dari organisasi cluster⁷¹

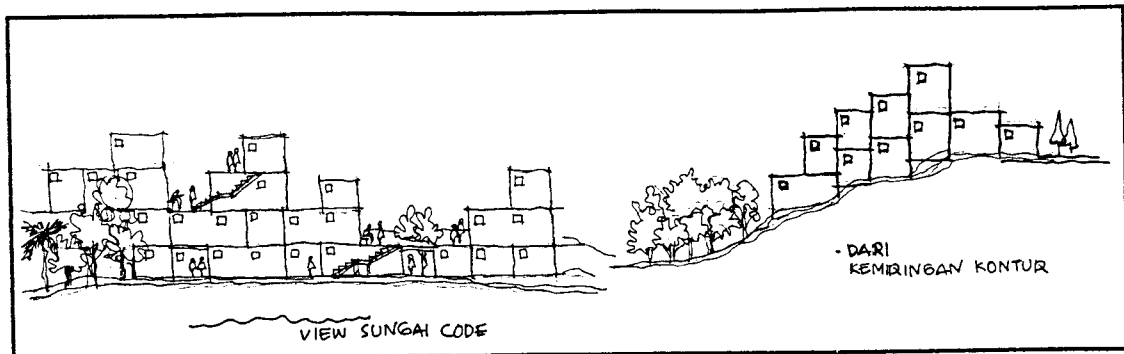
Suatu organisasi cluster dapat juga terdiri dari bentuk-bentuk yang pada umumnya setara dalam ukuran, wujud dan fungsinya. Bentuk-bentuk ini secara visual bersusun menjadi suatu organisasi yang bertalian dan tidak

⁶⁹ Moshe Safdi, loc. cit. Hal. 30.

⁷⁰ Francis DK. Ching. *op. cit.*

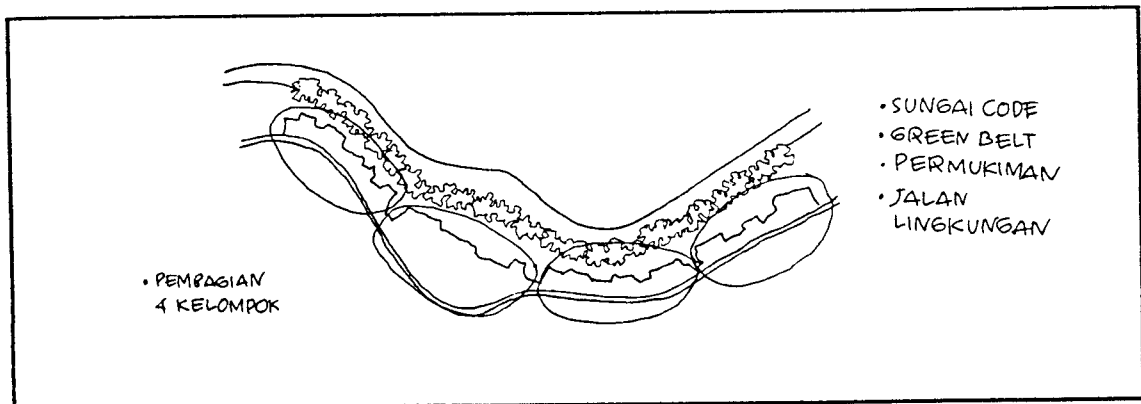
⁷¹ *Ibid.* Hal. 82 & 230.

memiliki hirarki; bukan karena letaknya saja yang berdekatan satu sama lain tetapi juga karena dari masing-masing memiliki persamaan visual.⁷²



Gambar 82.
Tampilan bentukan-bentukan kluster dalam gambaran fasade

Konsep tata masa bangunan mengalami pembagian yang tersamar menjadi empat kelompok bangunan. Pemisahan ini dilakukan berdasarkan wilayah administratif Rukun Warga (RW), yang pada area peremajaan di Kawasan Jogoyudan mencakup empat RW. Namun karakter bangunan yang dimiliki setiap kelompok akan bersifat umum dikarenakan data-data pendukung yang menjelaskan dalam lingkup RW tidak diperoleh.

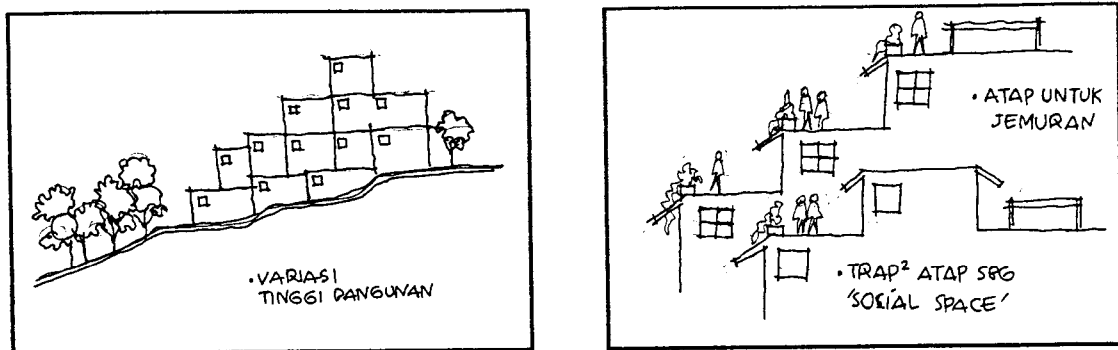


Gambar 83.
Pembagian kelompok permukiman yang tersamar

⁷² *Ibid.*, Hal 82.

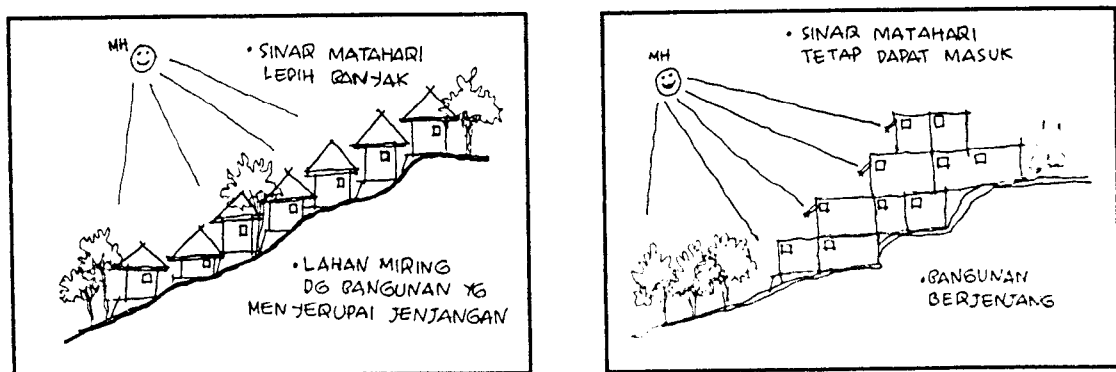
5. Ketinggian Bangunan

Konsep ketinggian bangunan yang direncanakan merupakan bangunan bertingkat rendah dibawah empat lantai. Karena kondisi lahan yang lembah dengan arah kemiringan paling rendah menuju Sungai Code, pada area/lahan yang paling rendah maksimal mencapai tiga lantai dengan dengan pencapaian /sirkulasi menggunakan tangga dan ramp. Lantai atap dibuat dengan posisi datar agar dapat dimanfaatkan untuk kegunaan lain misalnya untuk area jemuran.

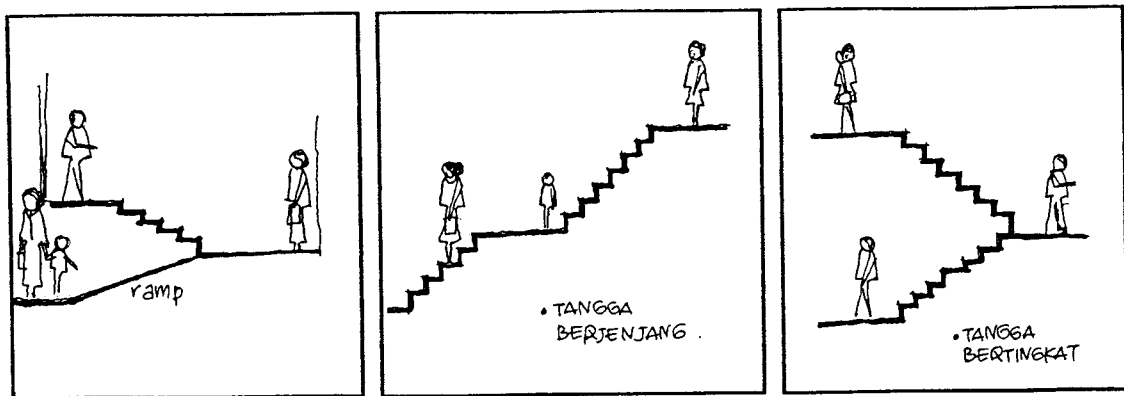


Gambar 84.
Pola ketinggian bangunan dan pemanfaatan lantai atap

Dengan kondisi kontur tanah yang miring, memungkinkan bentukan bangunan disusun berjenjang mengikuti kemiringan lahan. Keadaan seperti ini lebih mirip dengan kondisi permukiman pada saat ini yang membentuk teras-teras pada kemiringan tanah, dan membuat perbedaan ketinggian bangunan dengan pencapaian menggunakan tangga dan ramp.

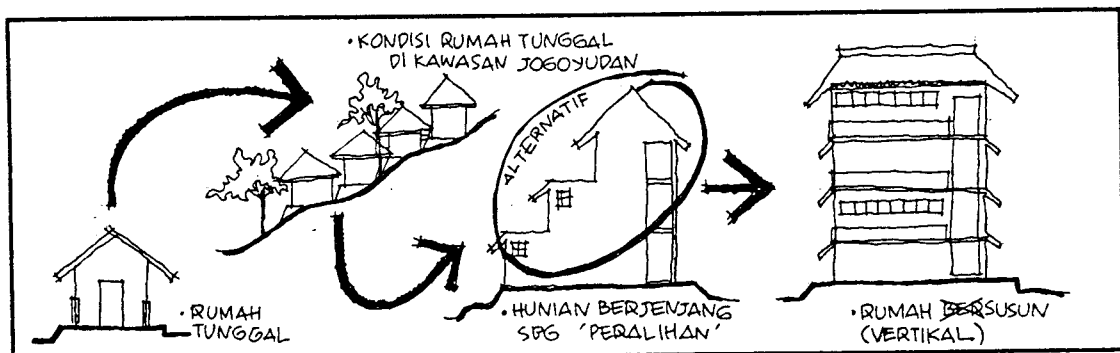


Gambar 85.
Kondisi hunian di lahan miring dan bangunan disusun berjenjang



Gambar 86.
Pencapaian dengan menggunakan tangga dan ramp

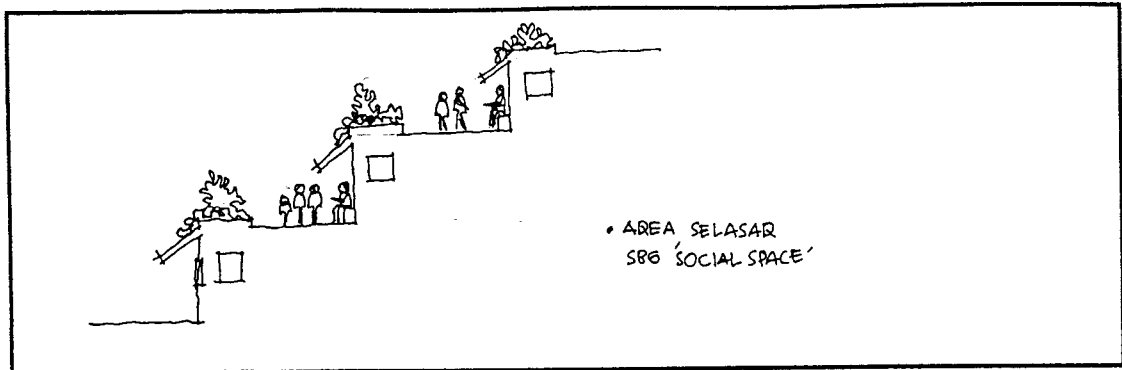
Kondisi lahan berjenjang selain upaya mempertahankan kontur lahan juga merupakan upaya 'pengantar' atau 'peralihan' antara rumah biasa yang tidak bersusun menuju rumah bersusun.



Gambar 87.
Bentuk peralihan ke rumah susun

Bentukan berjenjang cenderung tidak 'ekstrem' dan lebih 'ramah' terhadap psikologis manusia, apalagi bagi masyarakat yang baru mengenal rumah susun dan menghuninya. Bentukkan berjenjang tidak bersifat monoton dikarenakan penyesuaian jenjangan ditentukan pula oleh bentukkan variasi modul/tipe hunian yang ada dan dimungkinkan untuk membentuk ruang-ruang antara yang dapat dimanfaatkan sebagai social space.

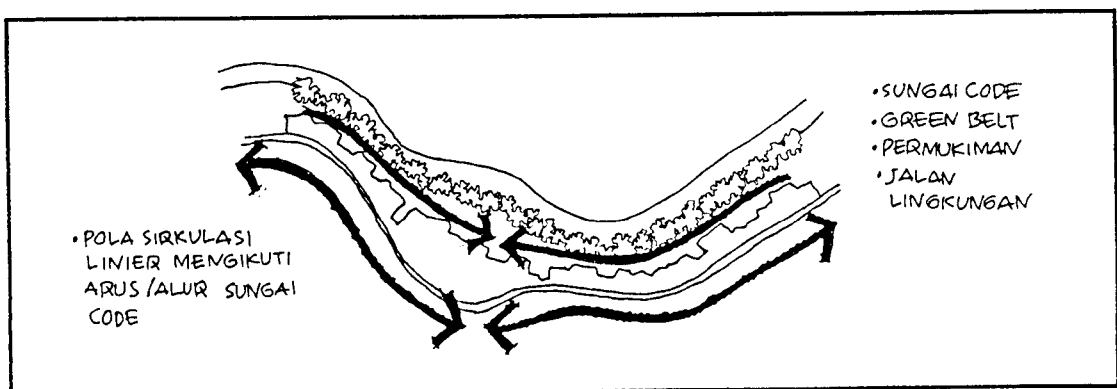
Bentukan bangunan berjenjang dapat memungkinkan lebih banyaknya sinar matahari ke dalam bangunan, dan teras-teras berjenjang dimanfaatkan sebagai pekarangan yang difungsikan sebagai social space.



Gambar 88.
Teras-teras berjenjang sebagai social space dan taman

6. Sirkulasi Lingkungan

Sirkulasi lingkungan rumah bersusun ini menggunakan jalan lingkungan dengan pola sirkulasi linier berkelok. Pola ini sesuai dengan perletakan tata masa bangunan dengan pola linier mengikuti alur Sungai Code pada kondisi tapak. Sirkulasi dalam ruang-ruang antara dengan sistem menyebar.



Gambar 89.
Pola sirkulasi lingkungan tapak

Sirkulasi lingkungan dihubungkan dengan selasar dan jalan setapak lingkungan dengan bentuk bertangga-tangga dan ramp. Bentuk-bentukan ini juga merupakan upaya mempertahankan bentukan yang ada sekarang dalam mendukung kelestarian aktivitas keseharian masyarakat kawasan Jogoyudan.

7. Pembagian Lahan

Ketersediaan lahan 109.900 m², dengan penggunaan lahan terbagi dalam :

Luasan lahan total area green belt sepanjang Sungai Code seluas 15.000 m².

Bangunan hunian dengan ruang sirkulasi/transisi/pekarangan seluas 50% dari sisa pembagian lahan dengan green belt yaitu seluas 47.450 m².

Jalan lingkungan dengan prosentase 15 % seluas 14.235 m².

Fasilitas kios - kios/toko - toko (komersial) sebesar 10 % dengan luas 9.490 m².

Area open space yang di letakkan berdekatan dengan area green belt sebesar 15 % dengan luasan lahan 14.235 m².

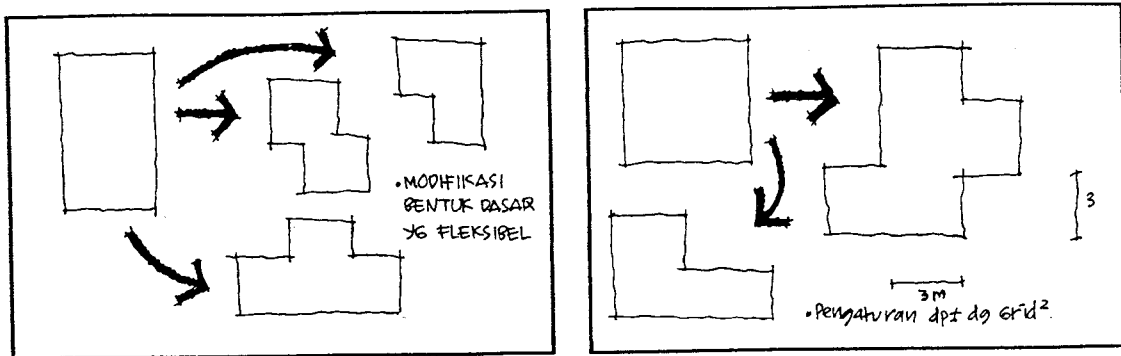
Jaringan utilitas 10 % dengan luasan 9.490 m².

Prosentase pembagian lahan ini hanya merupakan acuan umum dan dimungkinkan bersifat fleksibel dalam pelaksanaannya pada kondisi site.

8. Konsep susunan modul/tipe unit hunian

Konsep organisasi susunan bangunan digambarkan secara umum yang mencakup keseluruhan unit-unit rumah tinggal berbagai modul/unit. Modul/unit yang telah ditentukan adalah modul 27, modul 36, modul 45, dan modul 50. Seperti konsep pada ketinggian bangunan susunan perletakkan modul hunian yang lebih kecil sebagian besar diletakkan paling dasar, ini dapat difungsikan sebagai dukungan konstruksi bangunan di atasnya. Modul-modul tersebut dapat dibuat variatif dalam berbagai

bentukan dasar, namun masih tetap menyesuaikan dengan luasan yang telah ditentukan.

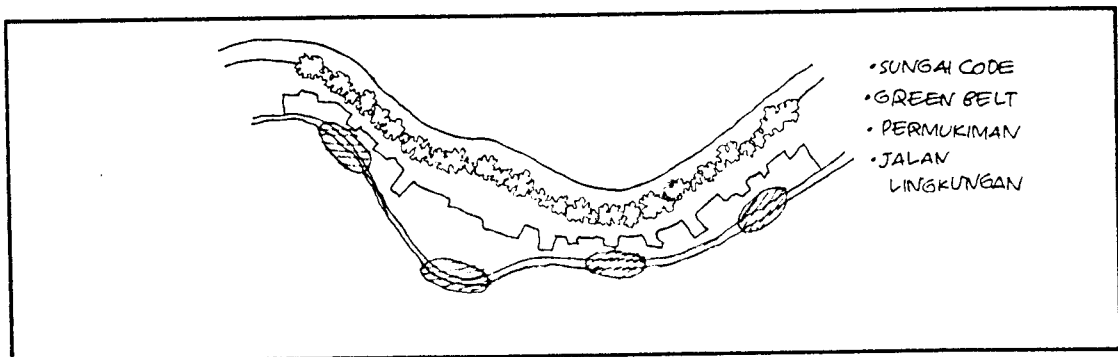


Gambar 90. Alternatif model bentuk tipe - tipe unit hunian

9. Fasilitas Bersama

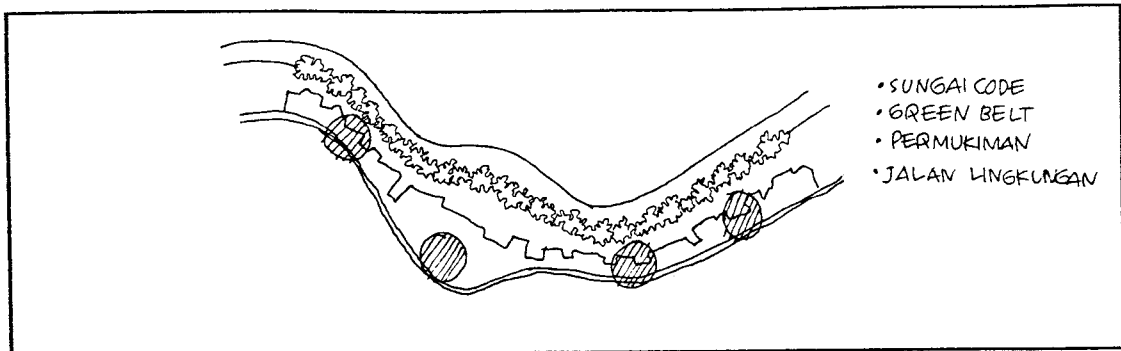
Jenis-jenis fasilitas bersama yang terdapat dalam perancangan rumah bersusun di kawasan Jogoyudan adalah, fasilitas parkir bersama, tempat peribadatan (masjid/musholla), balai pertemuan warga, unit-unit kios/pertokoan, MCK umum, lapangan olah raga dan ruang-ruang terbuka sebagai wadah aktivitas bersosialisasi/berinteraksi penghuni.

Fasilitas bersama ini dibagi berdasarkan kelompok hunian dengan sistem sama rata dalam kuantitasnya. Fasilitas bersama ini perletakkannya harus berada pada area-area strategis diantara jangkauan unit-unit hunian, dan dimungkinkan untuk tetap menyatu dengan huniannya, kecuali fasilitas lapangan olah raga yang tidak dapat dimungkinkan berkelompok dengan hunian. Namun perletakkan lapangan olah raga tetap pada area sekitar yang dekat dengan hunian.



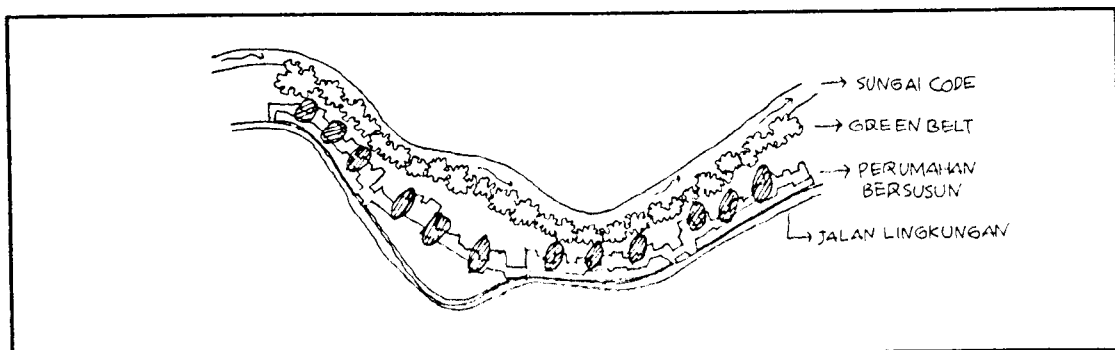
Gambar 91. Perletakkan area parkir bersama dan kios-kios/toko

Pola parkir berada dekat dengan jalan lingkungan utama sehingga dapat memperjelas akses jalan ke bangunan. Perletakkan kios/warung-warung juga berada pada tepi jalan lingkungan utama agar mudah dalam segi pencapaian dan penglihatan. Posisi kios/warung-warung ditempatkan di area yang relatif mudah dalam jangkauan penghuni.



Gambar 92.
Perletakkan bangunan balai pertemuan dan masjid

Masjid merupakan area ruang ibadah yang tidak pernah sepi dari kegiatan ibadah yang dilakukan masyarakat yang mayoritas beragama Islam. Posisi perletakkan masjid harus memiliki area yang juga relatif mudah dalam jangkauan masyarakat penghuni. Dalam konsep perancangannya bangunan perumahan bersusun ini juga menampung bangunan masjid yang tergabung dalam satu kesatuan dengan perumahan penduduk. Seperti halnya kondisi yang ada sekarang, masjid berada diantara dan sangat dekat dengan permukiman penduduk.



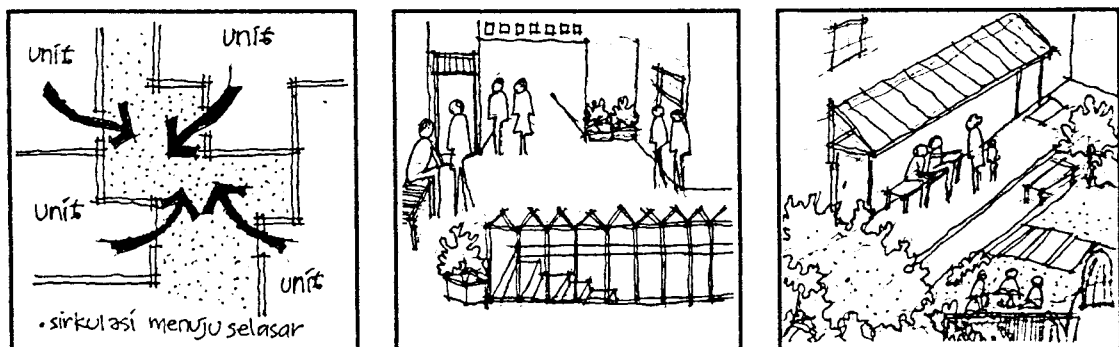
Gambar 93.
Perletakkan bangunan MCK umum

Perletakkan MCK umum direncanakan menyebar, seperti keadaan kondisi sekarang.

10. Perancangan Area Sirkulasi sebagai Wadah Aktivitas Bersosialisasi Masyarakat Penghuni

Area-area sirkulasi, seperti yang telah dijelaskan cakupannya dalam analisa permasalahan, merupakan area dimana aktivitas-aktivitas sosialisasi masyarakat penghuni berlangsung. Di area ini masyarakat penghuni seringkali melakukan interaksi antar sesama dalam bentuk kegiatan-kegiatan yang tidak formal.

Disini akan digambarkan kemungkinan suasana yang akan terjadi setelah masyarakat bermukim di rumah bersusun yang merupakan hasil peremajaan lingkungan dengan latar belakang konsep perencanaan revitalisasi permukiman penduduk di kawasan Jogoyudan ini. Kemungkinan-kemungkinan ini diharapkan akan muncul dalam kondisi yang sebenarnya setelah konsep peremajaan lingkungan ini terlaksana.

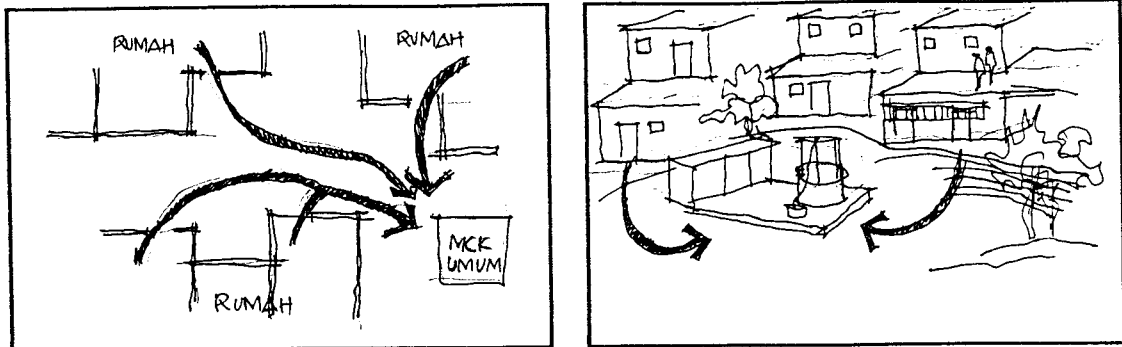


Gambar 94. Peruangan selasar

Selasar merupakan area berlalu lalang manusia ke luar dan menuju unit huniannya. Masyarakat sebelumnya biasa menggunakan teras rumah dan jalan-jalan setapak lingkungan untuk area berinteraksi antara sesamanya.

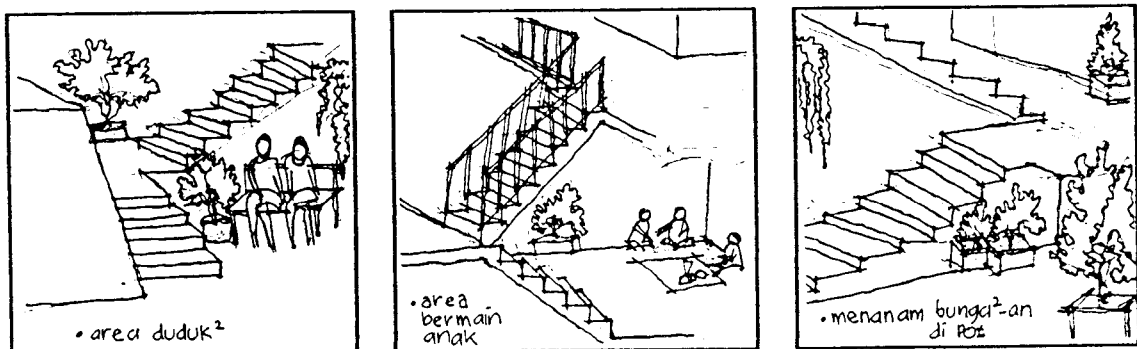
Mck umum biasanya juga menjadi tempat rutin masyarakat bertemu muka antar sesamanya dalam permukiman lama. Kondisi seperti ini juga

diciptakan dalam desain rumah bersusun. Perletakkan Mck Umum diperuntukkan bagi penghuni unit/modul 27 dan 36 yang perletakkannya menyebar dan relatif mudah dalam jangkauan.



Gambar 95.
Peruangan MCK umum

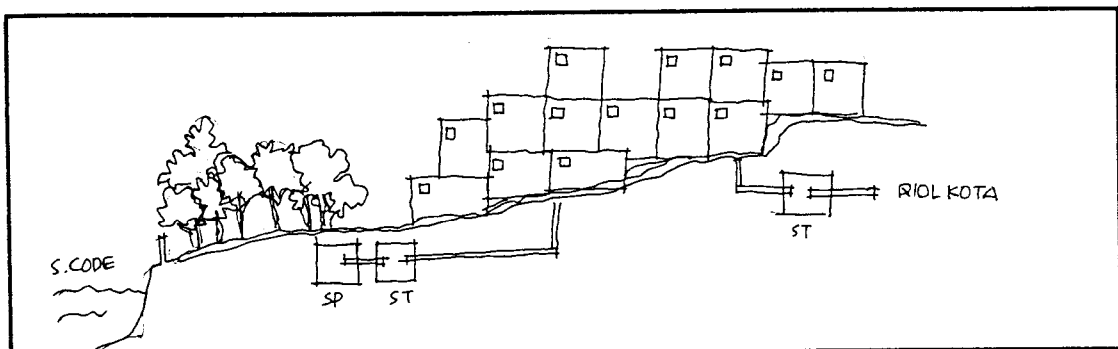
Pemanfaatan area bawah tangga juga mungkin bisa dilakukan oleh masyarakat penghuni. Penggunaan tangga sebagai sirkulasi naik dan turun dirasakan sudah biasa dan tidak berbeda dengan permukiman lama sebelumnya. Dalam permukiman di kawasan Jogoyudan sebelumnya yang merupakan lahan berkontur curam juga banyak digunakan sirkulasi turun naik dengan tangga. Bentuk jalan-jalan setapak lingkungan yang juga bertangga-tangga. Area ini juga telah terbiasa digunakan oleh anak-anak untuk bermain, jadi sudah bukan merupakan kekhawatiran orang tua apabila anaknya bermain di area tangga.



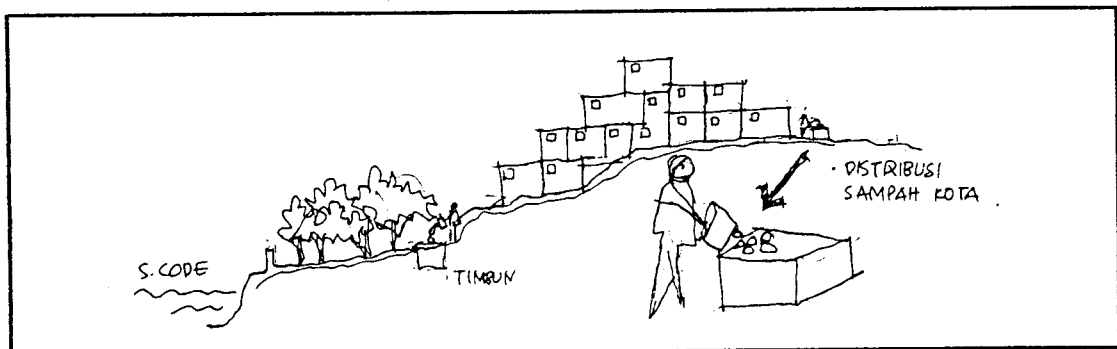
Gambar 96.
peruangan sekitar tangga yang dimanfaatkan penghuni

11. Sistem Utilitas

Penyediaan sistem utilitas sebagai sarana dan prasarana pembuangan sangat penting penanganannya dalam membangun rumah bersusun. Penyediaan jaringan utilitas ini diharapkan dapat merubah perilaku buruk masyarakat dalam memanfaatkan sungai sebagai tempat 'pembuangan'. Keberadaan area green belt sebagai dukungan juga diharapkan mampu mencegah kebiasaan-kebiasaan masyarakat dalam memanfaatkan sungai untuk kegiatan yang dapat menimbulkan memburuknya kondisi fisik sungai dan semakin tercemarnya air sungai.



Gambar 97.
Sistem pembuangan air limbah rumah tangga dan Mck



Gambar 98.
Sistem pembuangan sampah

Sebagian masyarakat dapat memanfaatkan sungai dalam pembuangan dengan pengolahan terlebih dahulu, sebagian masyarakat lain dapat memanfaatkan fasilitas kota yang telah ada.

12. Bahan Bangunan

Dalam pemilihan bahan bangunan yang digunakan dalam pembangunan rumah bersusun yang direncanakan, akan seringkali terkait dengan persoalan biaya pembangunan yang pada akhirnya akan mempengaruhi mahalnya harga jual. Sehingga dalam memilih bahan bangunan sangat terkait dengan faktor keterjangkauan daya beli masyarakat akan selalu menjadi pertimbangan.

Bahan bangunan yang terpilih menjadi alternatif adalah dengan memakai bahan-bahan bangunan yang konvensional seperti dinding menggunakan batako, ataupun menggunakan bata merah, dan bahan material lain yang kualitas dan harganya lebih murah dan mudah dikerjakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Aranya an Approach to Settlement Design, Planning an Design of Low - Cost Housing Project at Indore, India. Vastu-Shilpa Foundation for Studies and Research in Environmental Design.1990.
- Anonim, Public Housing Design, a Review of Experience in Low -Rent Housing, National Housing Agency, Federal Public Housing Authority, 1946.
- Anonim, Rancangan Peraturan Daerah Tk II Yogyakarta tentang Bangunan di Kawasan Sungai Code . Badan Perencana Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Bartuska, Tom J & Gerald L. Young. The Built Environment . Crisp Publications, Inc. Menlo Park, California, 1994.
- Bhatt, Vikram, Jesus Navarrete, dkk. Housing A Billion, Design Ideas for Rural China. Montreal, PQ, Canada H3A 2KG : McGill University, 1993.
- Biro Pusat Statistik, Statistik Lingkungan Hidup 1995 . Jakarta, 1995.
- Biro Pusat Statistik, Statistik Perumahan dan Lingkungannya 1992 , Hasil Survy Sosial Ekonomi Nasional,1992.
- Biro Pusat Statistik, Penduduk Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, hasil Registrasi Penduduk Pertengahan Tahun 1995, Yogyakarta,1995.
- Budiharjo, Eko, Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994
- _____ . Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota . Yogyakarta: ANDI OFFSET, 1997.
- _____ . Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Bandung : Alumni, 1984.
- Boedojo, Poedio, dkk. Arsitektur , Manusia, dan Pengamatannya . Laporan Tata Lingkungan Mahasiswa Arsitektur FT - UI.Jakarta : Djambatan, 1986.
- Christian C. , J. Sinar Tanujaya, Wujud Arsitektur sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya Manusia. Yogyakarta : Laboratorium Perancangan Arsitektur, Jurusan Teknik Arsitektur UAJY, 1992.
- D.K. Ching, Francis . Arsitektur : Bentuk , Ruang dan Susunannya . Jakarta : Erlangga, 1993.
- Fajriyanto . Azas Perencanaan dan Perancangan Perumahan 2 . Materi Kuliah Jurusan Arsitektur FTSP-UII. Yogyakarta, 1995.
- Frick, Heinz. Pola Struktural dan Teknik Bangunan di Indonesia .Yogyakarta : Kanisius, 1997.
- Hadi, Sutrisno. Bimbingan Menulis Skripsi dan Tesis Jilid 2 . Yogyakarta : Andi Offset, 1995.

- Heimsath, Clovis . Arsitektur dari segi Perilaku , Menuju proses Perancangan yang dapat Dijelaskan. Bandung : Intermatra1995.
- Mangunwijaya, Y.B. Wastu Citra . Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Marcus, Clare Cooper and Wendy Sarkissian. Housing as if People Mattered, Site Design Guidelines for Medium-Density Family Housing. Berkeley, Los Angeles, California : University of California Press, 1986.
- Mustopo, M. Habib. Ilmu Budaya Dasar, Kumpulan Essay - Manusia dan Budaya. Surabaya : Usaha Nasional, 1998.
- Neufert, Ernst . Data Arsitek Jilid 1 . Jakarta : Erlangga, 1989.
- Reading, Hugo F.. Kamus Ilmu-ilmu Sosial . Jakarta : Rajawali Pers, 1996.
- Anonim, Rencana Pengembangan Kawasan Malioboro . DPU Cipta Karya - Direktorat Tata Kota dan Daerah bekerja sama dengan FT - UGM, Yogyakarta 1983
- Shafdie, Moshe. Beyond Habitat by 20 Year. Montreal, Quebec H3G 1R4 : Canada by Tundra Books, 1987.
- Setiawan, Bakti - Leksono Probo Subanu, Bondan Hermanislamet, Code River Settlement, A Preliminary Study Of The Community Potentials And Environmental Development Of Urban Kampung In Yogyakarta. Jurusan Arsitektur FT - UGM, Yogyakarta, 1987
- Simonds, John Ormsbee. Garden Cities 21 . McGraw-Hill, Inc. Kongsport Press, USA, 1994.
- Suparlan , Parsudi . Kemiskinan Diperkotaan. Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1995.
- Suparwoko . Optimalisasi Sumber Daya Manusia Sebagai Upaya Perbaikan Permukiman Kumuh . Yogyakarta : Makalah Seminar, 1994.
- Taylor, Lisa. Housing Symbol, Structure, Site. Cooper - Hewitt Museum, Rizzoli, New York, 1982.
- Tipple, Allan Graham. Self-Help Transformation of Low Cost Housing, an Introductory Study. Centre for Architectural Research and Development Overseas (CARDIO). Newcastle Upon Tyne : Association with the International Urban Press, 1991.
- Untermann, Richard & Robert Small. Perencanaan Tapak untuk Perumahan . Bandung : Intermatra, 1986.
- Whiteson, Leon. Modern Canadian Architecture. Foreword by Raymond Moriyama, 1983.
- Wiryomartono, Bagoes P . Seni Bangunan dan Seni Binakota di Indonesia. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Wirawan Sarwono, Sarlito . Psikologi Lingkungan . Jakarta: PT Gramedia Widiasarana, 1992.