

**PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE HUNIAN  
VERTIKAL, HOMESTAY SERTA MEWADAHKI AKTIVITAS  
WISATA DI PERKAMPUNGAN PRAWIROTAMAN,  
YOGYAKARTA**



**Disusun oleh:**

Fariz Harjanto Muhammad Putra

15512140

**Dosen Pengampu:**

Noor Cholis Idham, S.T., M.T., Ph.D

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2021**

**PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE HUNIAN  
VERTIKAL, HOMESTAY SERTA MEWADAHKI AKTIVITAS  
WISATA DI PERKAMPUNGAN PRAWIROTAMAN,  
YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Disusun dan diajukan untuk memenuhi sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat Sarjana Strata-1 Program Studi Arsitektur pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UII

Oleh:

Nama: Fariz Harjanto Muhammad Putra  
No. Mahasiswa: 15512140

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2021**



# LEMBAR PENGESAHAN

**Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul:**

*Final Architecture Design Studio Entitled:*

**PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE HUNIAN VERTIKAL, HOMESTAY SERTA  
MEWADAHKI AKTIVITAS WISATA DI PERKAMPUNGAN PRAWIROTAMAN,  
YOGYAKARTA**

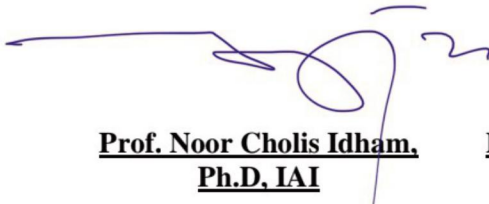
*DESIGN OF MIXED USE VERTICAL RESIDENTIAL BUILDINGS, HOMESTAYS AND  
TOURIST ACTIVITIES IN PRAWIROTAMAN VILLAGE, YOGYAKARTA*

**Nama Lengkap Mahasiswa** : **Fariz Harjanto Muhammad Putra**  
*Student's Full Name*

**Nomor Mahasiswa** : **15512140**  
*Students Identification*

**Telah Diuji dan Disetujui pada** : **Yogyakarta, 25 Januari 2021**  
*Has been evaluated and agreed on* Yogyakarta, January 25<sup>th</sup> 2021

**Pembimbing**  
*Supervisor*



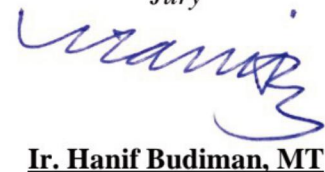
**Prof. Noor Cholis Idham,**  
**Ph.D, IAI**

**Penguji 1**  
*Jury*



**Dr. Ir. Revianto B. Santosa,**  
**M. Arch.**

**Penguji 2**  
*Jury*



**Ir. Hanif Budiman, MT**

*Diketahui oleh / Acknowledge by*

**Ketua Program Studi S1 Arsitektur**  
*Head of Undergraduate Program in Architecture*



**Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Apabila kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sangsi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, 7 Januari 2021

Penulis,



(Fariz Harjanto M.P.)

## CATATAN DOSEN PEMBIMBING

**Berikut adalah penilaian buku laporan tugas akhir :**

Nama Mahasiswa : Fariz Harjanto Muhammad Putra

Nomor Mahasiswa : 15512140

Judul Tugas Akhir :

**PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE HUNIAN VERTIKAL,  
HOMESTAY SERTA MEWADAHAI AKTIVITAS WISATA DI  
PERKAMPUNGAN PRAWIROTAMAN, YOGYAKARTA**

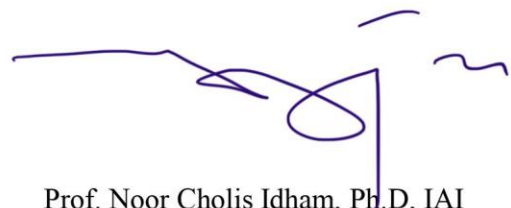
*DESIGN OF MIXED USE VERTICAL RESIDENTIAL BUILDINGS, HOMESTAYS  
AND TOURIST ACTIVITIES IN PRAWIROTAMAN VILLAGE, YOGYAKARTA*

Kualitas pada buku laporan akhir : sedang, baik, baik sekali

Sehingga, ~~Direkomendasikan~~ / tidak direkomendasikan Untuk menjadi acuan produk tugas akhir

Yogyakarta, 25 Januari 2021

Dosen Pembimbing



Prof. Noor Cholis Idham, Ph.D, IAI

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alamin, puji dan syukur penulis panjatkan tas kehadiran Allah SWT., atas berkat limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Sholawat serta salam tak lupa penulis junjungkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan pengikut beliau hingga akhir zaman yang telah membawa dan menyebarkan ajaran Islam sebagai rahmatan lil' alamin.

Penelitian berjudul “Perancangan Bangunan Mixed Use Hunian Vertikal, Homestay Serta Mewadahi Aktivitas Wisata di Perkampungan Prawirotaman, Yogyakarta” disusun untuk memenuhi tugas akhir yaitu skripsi sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Strata 1 (S1) pada program studi Arsitektur di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Proses penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan bantuan pihak-pihak terdekat penulis. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih pada kesempatan kali ini kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan hamba-Nya dalam segala urusan.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi panutan penulis dalam menjalani kehidupan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak lain yang tidak disebutkan satu persatu. Semoga Allah membalas kebaikan yang telah diberikan

kepada penulis. Dalam hal ini penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat bermanfaat kepada pihak-pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fariz Harjanto M.P.', is written over the right side of the watermark logo.

Fariz Harjanto M.P.

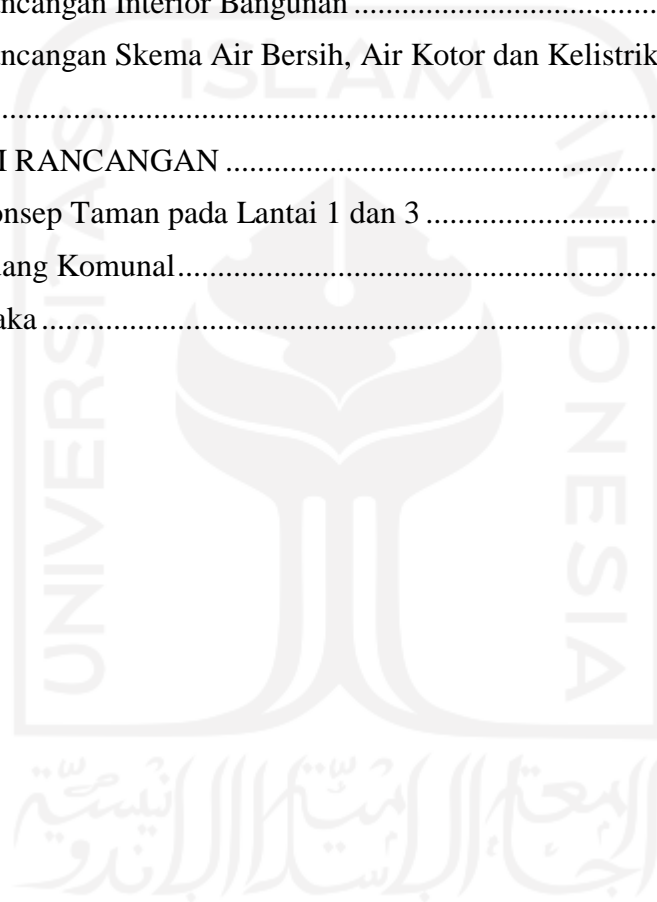
## Daftar isi

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	iii
CATATAN DOSEN PEMBIMBING.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
Daftar isi.....	vii
<i>Abstrak</i> .....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1    Judul Projek.....	1
1.2    Latar Belakang Persoalan Perancangan.....	1
1.2.1    Kebutuhan Hunian Vertikal di Prawirotaman.....	2
1.2.2    Potensi Homestay di Prawirotaman.....	3
1.2.3    Aktivitas Pariwisata di Prawirotaman.....	4
1.2.4    Prawirotaman.....	5
1.3    Rumusan Permasalahan.....	8
1.3.1    Permasalahan Umum.....	8
1.3.2    Permasalahan Khusus.....	8
1.4    Tujuan dan Sasaran Perancangan.....	8
1.4.1    Tujuan Perancangan.....	8
1.4.2    Sasaran Perancangan.....	8
1.5    Kerangka Berfikir.....	9
1.6    Originalitas Penulisan.....	10
BAB II.....	11
KAJIAN PUSTAKA.....	11
2.1    Kajian Konteks.....	11
2.2    Kajian Hunian Vertikal : Apartemen.....	11
2.2.1    Pengertian Apartemen.....	11



2.3	Fungsi Apartemen .....	12
2.4	Klasifikasi Apartemen .....	13
2.4.1	Standar Perencanaan dan Perancangan Apartment .....	19
2.4.2	Sistem Pengelolaan Apartment .....	21
2.4.3	Klasifikasi Kebutuhan Penghuni Apartemen .....	22
2.5	Kajian Homestay .....	22
2.5.1	Pengertian Homestay .....	22
2.5.2	Tujuan Homestay .....	23
2.5.3	Karakteristik Homestay .....	23
2.5.4	Konsep Homestay .....	24
2.6	Kajian Mix Use Building .....	26
2.6.1	Definisi Mix Use Building .....	26
2.6.2	Ciri-ciri dan Manfaat Mix Use Building .....	27
2.6.3	Tata Letak Bangunan .....	28
2.6.4	Perencanaan Site .....	29
2.7	Data .....	32
2.7.1	Homestay di Prawirotaman .....	32
2.7.2	Konsep Permukiman di Kawasan Prawirotaman .....	34
2.7.3	Pariwisata Prawirotaman .....	36
2.7.4	Prawirotaman .....	38
2.8	Kajian Preseden .....	40
<b>BAB III .....</b>		<b>42</b>
<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN PEMECAHAN PERSOALAN .....</b>		<b>42</b>
3.1	Analisis Aksesibilitas .....	42
3.2	Analisis Kegiatan .....	43
3.3	Analisis Kebutuhan Ruang .....	43
3.4	Analisis Hubungan Ruang .....	45
3.5	Konsep Zonasi Ruang .....	46
3.6	Konsep Penerapan Hunian Horizontal pada Hunian Vertikal .....	47
3.7	Konsep Toko/Cafe .....	48
3.8	Pemecahan Persoalan Site .....	48
3.9	Pemecahan Persoalan Apartemen dan Homestay .....	51
3.9.1	Konsep Ruang Unit Hunian .....	51
3.9.2	Tatanan Ruang Terhadap Bukaan dan Taman .....	53

3.9.3	Tatanan Ruang Komunal.....	54
BAB IV .....		55
DESKRIPSI HASIL RANCANGAN .....		55
4.1	Rancangan Kawasan Tapak.....	55
4.2	Rancangan Blok Hunian.....	55
4.3	Rancangan Unit Hunian .....	56
4.4	Rancangan Layout Toko.....	57
4.5	Rancangan Eksterior Bangunan .....	58
4.6	Rancangan Interior Bangunan .....	59
4.7	Rancangan Skema Air Bersih, Air Kotor dan Kelistrikan .....	61
BAB V.....		62
EVALUASI RANCANGAN .....		62
5.1	Konsep Taman pada Lantai 1 dan 3 .....	62
5.2	Ruang Komunal.....	62
Daftar Pustaka.....		64



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Panggung Festival Budaya Kampung Prawirotaman.....	5
Gambar 2. Kerangka Berpikir.....	9
Gambar 3. Center Corridor Plan.....	14
Gambar 4. Open Corridor Plan.....	15
Gambar 5. Tower Plan.....	15
Gambar 6. Cross Plan.....	16
Gambar 7. Simplex Apartment.....	17
Gambar 8. Duplex Apartment.....	17
Gambar 9. Triplex Apartment.....	18
Gambar 10. Bagan Pengelola Apartemen.....	21
Gambar 11. Mixed Use Tower.....	28
Gambar 12. Multitowered Megastructure.....	29
Gambar 13. Freestanding Structure.....	29
Gambar 14. Combination .....	29
Gambar 15. Denah Tropis Homestay.....	32
Gambar 16. Denah Omah Lawas Homestay Lantai 1.....	33
Gambar 17. Denah Omah Lawas Homestay Lantai 2.....	34
Gambar 18. Tipologi Hunian Prawirotaman (1).....	35
Gambar 19. Tipologi Hunian Prawirotaman (2).....	35
Gambar 20. Tipologi Hunian Prawirotaman (3).....	36
Gambar 21. Tipologi Hunian Prawirotaman (4).....	36
Gambar 22. Festival Kebudayaan.....	37
Gambar 23. Lokasi Site.....	38
Gambar 24. Peta Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Kecamatan Mergangsan.....	38
Gambar 25. Kampung Admiralty.....	40
Gambar 26. Lokasi Site.....	42
Gambar 27. Bagan Kebutuhan Ruang Pemilik Homestay.....	44
Gambar 28. Bagan Kebutuhan Ruang Pengunjung Homestay.....	44
Gambar 29. Konsep Ruang Zonasi.....	46

Gambar 30. Konsep Taman.....	47
Gambar 31. Penempatan Taman.....	47
Gambar 32. Konsep Toko.....	48
Gambar 33. Alternatif 1 Koefisien Dasar Bangunan.....	49
Gambar 34. Alternatif 2 Koefisien Dasar Bangunan.....	50
Gambar 35. Analisis Koefisien Lantai Bangunan.....	51
Gambar 36. Tatanan Ruang Terhadap Bukaan dan Taman.....	54
Gambar 37. Tatanan Ruang Komunal.....	54
Gambar 38. Rancangan Kawasan Tapak.....	55
Gambar 39. Denah Lantai Unit Hunian Bawah.....	56
Gambar 40. Denah Lantai Unit Hunian Atas.....	56
Gambar 41. Taman pada Rooftop Unit Sebelah Selatan.....	56
Gambar 42. Denah Unit Lantai 1.....	57
Gambar 43. Denah Unit Lantai 2.....	57
Gambar 44. Rancangan Layout Toko.....	57
Gambar 45. Perspektif Eksterior Bangunan.....	58
Gambar 46. Perspektif interior Ruang Dapur.....	59
Gambar 47. Perspektif interior Kamar Tidur Lantai 1.....	59
Gambar 48. Perspektif interior Ruang Makan dan Ruang Tamu.....	60
Gambar 49. Perspektif interior Lantai 2.....	59
Gambar 50. Rancangan Skema Air Bersih, Air Kotor, dan Kelistrikan.....	61
Gambar 51. Penerapan Taman pada Lantai 1 dan 3.....	62
Gambar 52. Penerapan Ruang Komunal (1).....	63
Gambar 53. Penerapan Ruang Komunal (2).....	63

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan Untuk Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).....	20
--	----



### **Abstrak**

*Yogyakarta merupakan salah satu kota pariwisata yang banyak didatangi wisatawan mancanegara di Indonesia. Keunggulan kota Yogyakarta yaitu terdapat sangat banyak objek wisata khas Yogyakarta yang tidak akan ditemukan di daerah lain, contohnya seperti kampung bule di Prawirotaman. Kampung bule di Prawirotaman sangat unik, kampung tersebut terbukti memiliki daya tarik tersendiri untuk wisatawan mancanegara untuk singgah disana, padahal pada dasarnya kampung Prawirotaman tidak terdapat objek wisata, melainkan hanya penginapan murah dan homestay yang memberikan pengalaman baru. Melihat potensi dari kampung Prawirotama tersebut “Perancangan Bangunan Mixed Use Hunian Vertikal, Homestay Serta Aktivitas Wisata di Perkampungan Prawirotaman, Yogyakarta.” adalah pada dasarnya merupakan homestay yang disusun secara vertikal dengan kontekstual, serta memberikan fasilitas pariwisata baru di perkampungan Prawirotaman yang sudah dijalankan oleh paguyuban setempat berupa festival-festival guna untuk meningkatkan jumlah homestay di Prawirotaman yang dilengkapi dengan daya tarik pusat Wisata.*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Judul Projek**

Perancangan Bangunan Mixed Use Hunian Vertikal, Homestay Serta Mewadahi Aktivitas Wisata di Perkampungan Prawirotaman, Yogyakarta.

### **1.2 Latar Belakang Persoalan Perancangan**

Pariwisata merupakan sektor ekonomi penting di Indonesia yang harus didukung oleh aspek-aspek lainnya seperti sumber daya alam dan sumber daya manusia yang mumpuni. Menurut UU No. 10 tahun 2009 kepariwisataan merupakan pembangunan nasional yang dilakukan secara sistematis, terencana terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab dengan tetap memberikan perlindungan terhadap nilai-nilai agama, budaya yang hidup dalam masyarakat, kelestarian dan mutu lingkungan hidup, serta kepentingan nasional.

Pembangunan kepariwisataan memiliki peranan penting dalam penyerapan tenaga kerja, pemerataan kesempatan berusaha, pemerataan pembangunan nasional, dan memberi kontribusi dalam penerimaan devisa negara yang dihasilkan dari kunjungan wisatawan mancanegara. Hal ini tentu didukung oleh potensi yang dimiliki Indonesia. Perkembangan industri pariwisata saat ini terbilang sangat cepat. Hal ini dibuktikan dengan meningkatnya jumlah wisatawan yang melakukan perjalanan, ditambahnya jalur-jalur penerbangan dengan rute-rute baru, investasi besar-besaran di bidang pariwisata seperti pembukaan destinasi-destinasi wisata dengan produk-produknya yang baru, meningkatnya pembangunan sarana akomodasi, sampai pada pembangunan dan perbaikan infrastruktur.

Prawirotaman sendiri merupakan kawasan wisata yang terkenal akan penginapan murah, hotel melati dan guest house berjejer rapi di sepanjang jalan. Banyak wisatawan yang berkunjung dan menginap di Prawirotaman, baik wisatawan lokal maupun mancanegara. Masyarakat pun menyebut kawasan ini sebagai Kampung Bule karena banyaknya wisatawan mancanegara yang terlihat lalu lalang di seputaran Prawirotaman. Kawasan ini tidak hanya menyediakan penginapan terjangkau, tetapi juga sederet

artshop, butik, kafe, toko buku, money changer, jasa tour and travel, dan pasar tradisional.

Sebagai kampung bule, wisatawan mancanegara yang datang berbeda dengan yang datang ke Sosrowijayan Wetan. Mayoritas wisatawan manca yang tinggal di Prawirotaman berasal dari kalangan menengah ke atas, dimana mereka menyukai suasana santai, bersih, sopan, dan biasanya memilih tinggal di family homestay sehingga tidak terlalu formal. Wisatawan akrab berdialog bahkan bisa memesan makanan seketika kepada pemilik penginapan.

### 1.2.1 Kebutuhan Hunian Vertikal di Prawirotaman

Kepadatan penduduk di Yogyakarta setiap tahunnya menunjukkan selalu terjadi peningkatan, pada data yang diperoleh dari bappeda Yogyakarta menunjukkan peningkatan ini terjadi merata pada semua Kabupaten Kota di Provinsi Yogyakarta. Kepadatan tertinggi menunjukkan berada di Kota Yogyakarta dengan angka 13.413,42 orang/km<sup>2</sup> angka ini sangat besar karena berjarak sangat jauh dari peringkat keduanya yang hanya berada pada angka 2.144,32, sedangkan kepadatan terendahnya berada di Kabupaten Gunung Kidul dengan angka 504,44 orang/km<sup>2</sup>.

Tabel 1. Kepadatan Penduduk Yogyakarta

No	Bidang Urusan	Elemen	Tahun					Satuan	Periode	Pengentri
			2016	2017	2018	2019	2020			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kepadatan Penduduk	1.167,97	1.180,92	1.193,69	1.206,27	1.218,62	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kepadatan Penduduk menurut Kabupaten/Kota	1.167,97	1.180,92	1.193,69	1.206,27	1.218,62	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2.1	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Kulon Progo	710,74	718,60	726,21	733,83	741,10	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2.2	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Bantul	1.940,47	1.963,63	1.986,17	2.009,28	2.032,15	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2.3	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Gunungkidul	486,40	491,04	495,64	500,03	504,44	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2.4	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Sleman	2.053,65	2.076,32	2.099,29	2.121,78	2.144,32	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik
2.5	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kota Yogyakarta	12.853,66	13.007,14	13.153,78	13.290,43	13.413,42	Orang/Km2	-	Badan Pusat Statistik

■ Tetap ● (\*) Sementara ● Sangat Sementara ● n/a Tidak ada

### Kepadatan Penduduk Yogyakarta

Sumber: Bappeda DIY

Meningkatnya kepadatan penduduk ini berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan rumah di DIY. Karena selama ini pemenuhan kebutuhan rumah masih menjadi permasalahan serius, apabila dibandingkan dengan jumlah penduduk DIY pada tahun 2013 sebanyak 3.594.854, dengan asumsi satu rumah 4 penghuni maka



dibutuhkan sekitar 898.713 unit rumah. Serta diperkirakan setiap tahun terjadi penambahan keluarga baru menyebabkan penambahan kebutuhan rumah juga. (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2016)

Semakin meningkatnya jumlah penduduk berdampak ke semakin meningkatnya kebutuhan lahan untuk tempat tinggal. Ketua DPD Real Estat Indonesia (REI) DIY Rama Adykasa Pradipta mengatakan hunian bertingkat di DIY merupakan suatu keniscayaan seiring dengan keterbatasan lahan dan mahalanya harga tanah. Sehingga pengembang di DIY dituntut harus efektif memanfaatkan lahan tersebut. Tuntutan pertumbuhan hunian vertikal itu mau tidak mau memang akan mengarah ke apartemen, rumah susun dan lain-lain kedepannya.

#### 1.2.2 Potensi Homestay di Prawirotaman

Mayoritas wisatawan manca negara yang tinggal di Prawirotaman berasal dari kalangan menengah ke atas, dimana mereka menyukai suasana santai, bersih, sopan, dan biasanya memilih tinggal di family homestay sehingga tidak terlalu formal. Wisatawan akrab berdialog bahkan bisa memesan makanan seketika kepada pemilik penginapan.

Homestay lebih dipilih wisatawan mancanegara karena mereka ingin mencari suasana baru yang tidak ada di tempat asalnya. Alasannya menginap di homestay lebih bisa berinteraksi dengan pemilik homestay, seperti memasak makanan dan menjahit. Serta kenapa wisatawan lebih memilih homestay karena apabila menginap di hotel mewah, maka di daerah aslinya banyak yang lebih mewah. Seperti yang disampaikan mas Darno, beliau menyampaikan bahwa:

Kadang malah ini mas, bos saya kan suka menjahit, nanti bulenya tertarik terus ngeliatin. Ada juga waktu ibu masak makanan di dapur, bulenya terus nyobain masakan ibu kok enak, kok bisa masak menunya yang kayak diluar. Pada seneng mas nginep disini, ini juga ada yang lagi nginep baru masuk 2 hari ini yang sudah langganan sebelumnya. Mereka seneng karna

beda disini mas, menurut mereka suasana baru, karna kalau hotel mewah banyak disana yang lebih mewah. (Wawancara mas Darno selaku penjaga Homestay Tropis di jalan Prawirotaman 1)

### 1.2.3 Aktivitas Pariwisata di Prawirotaman

Tersedianya fasilitas-fasilitas pariwisata seperti hotel, penginapan, restoran, kafe-kafe dan fasilitas lainnya yang mendukung kegiatan pariwisata di kampung ini. Homestay, hotel, ataupun penginapan di kampung ini juga termasuk murah bagi para wisatawan asing. Restoran dan kafe-kafe di sini juga menjual makanan dari mulai makanan tradisional Jawa sampai dengan makanan dari mancanegara pun ada di kampung ini, kemudian harga makanan dan minumannya pun relatif murah. Hal inilah yang menjadi daya tarik sehingga banyak wisatawan yang berkunjung dan menginap di kampung ini.

Dari melihat potensi wisatawan yang sering datang dan menginap di kampung ini, namun sebenarnya di kampung Prawirotaman tidak memiliki destinasi wisata yang dapat dijadikan sebagai tempat wisata. Maka para pengusaha bersama-sama membuat kegiatan atau even-even wisata pada bulan-bulan tertentu untuk menghibur wisatawan yang datang, P4Y (Paguyuban Pengusaha Pariwisata Prawirotaman Yogyakarta) inilah yang mengadakan dan mengelola kegiatan wisata yang ada di kampung ini. Pada saat ini, setiap tahunnya di kampung Prawirotaman sudah mempunyai agenda rutin tahunan dengan membuat even-even wisata, seperti festival Prawirotaman. Festival ini diadakan setahun sekali selama 4 hari, untuk menyugahi wisatawan domestik maupun wisatawan asing yang berkunjung di kampung ini pada bulan Juli. Festival Prawirotaman merupakan sebuah festival seni dan budaya yang menampilkan kesenian dan kebudayaan tradisional masyarakat Jawa serta kesenian-kesenian lainnya seperti tari-tarian, wayangan, jatilan, reog, band, ada lastdance ibu-ibu, dan ada juga panggung keseniannya tetapi untuk penampilan secara rutin bagi wisatawan yang datang belum ada di kampung ini.

Gambar 1. Panggung Festival Budaya Kampung Prawirotaman



Sumber: HarianJogja.com

#### 1.2.4 Prawirotaman

Prawirotaman terletak dekat dengan beberapa lokasi penting dan lokasi wisata, berjarak 6 km dari jalan Malioboro, berjarak 3 km dari pusat kota, secara administratif pada masa kini berada di dalam wilayah kelurahan Brontokusuman, kecamatan Mergangsan. Secara keseluruhan merupakan sebuah perkampungan yang terdiri dari dua RW, yaitu RW 07 dan RW 08. Kawasan tersebut memiliki 3 ruas jalan yaitu Jl. Prawirotaman yang biasa dikenal dengan Prawirotaman I, Jl. Geriliya atau Prawirotaman II, dan Jl. KH. Djawad Faqih atau Prawirotaman III. Secara geografis letak kampung Prawirotaman berbatasan dengan, sebelah utara berbatasan dengan kampung Brontokusuman, sebelah barat berbatasan dengan jalan Parangtritis, sebelah selatan berbatasan dengan kampung Karangkajen, sebelah timur berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja.

##### 1. Kepadaatan Penduduk

Kelurahan Brontokusuman termasuk dalam permukiman padat penduduk di Kota Yogyakarta. Berdasarkan data dari

Badan Pusat Statistik Provinsi D.I. Yogyakarta, angka kepadatan penduduk Kelurahan Brontokusuman yaitu 11.697,84 orang/km<sup>2</sup>. Data ini merupakan hasil dari perbandingan jumlah penduduk 10.879 jiwa dengan luas wilayah 0,93 Km<sup>2</sup>. (per 10 Juni 2019)

## 2. Kependudukan

Pola permukiman penduduk di wilayah Prawirotaman I ialah secara mengelompok, di sepanjang jalan Prawirotaman I sebagian besar rumah digunakan untuk tempat-tempat usaha pariwisata. Seperti perhotelan, penginapan, kafe-kafe, restoran, dan fasilitas lainnya. Kemudian permukiman rumah-rumah penduduk di tengah kampung mengelompok agak padat, berdempet-dempetan, kebanyakan rumah-rumah penduduk tidak memiliki halaman yang cukup luas, dan fasilitas jalan di gang-gang relatif sempit.

## 3. Ekonomi

Ekonomi masyarakat di kampung Prawirotaman terbagi menjadi tiga bagian yaitu ekonomi masyarakat kelas bawah, menengah, dan atas. Namun sebagian besar masyarakat memiliki ekonomi kelas menengah kebawah. Ekonomi warga di kampung Prawirotaman lebih kepada sektor ekonomi yang memang ada di lingkungannya seperti restoran, usaha wisata, industri, swasta, dan sebagainya.

Tidak semua masyarakat di Prawirotaman dikategorikan memiliki perekonomian yang tinggi. Masyarakat yang berada di pinggir jalan boleh dikatakan masyarakat yang ekonominya menengah ke atas. Namun masyarakat yang berada di dalam kampung lebih banyak ke ekonomi menengah ke bawah. Masih ada bangunan rumah warga yang dibuat dari bambu dan tidak semua rumah warganya terbuat dari beton. Selain itu, hanya sedikit rumah penduduk yang memiliki halaman yang luas. dan rumah penduduk masih berhimpit-himpitan.

Masyarakat yang berada di pinggir jalan Prawirotaman rata-rata mempunyai ekonomi yang menengah ke atas, karena kebanyakan mereka memiliki usaha-usaha pariwisata. Namun sebagian besar pemilik usaha-usaha pariwisata tersebut bukanlah warga asli kampung Prawirotaman, melainkan pengusaha dari luar yang membeli lahan lalu dia mendirikan usaha pariwisata.

Warga masyarakat juga ikut bekerja di bidang industri pariwisata, mereka ikut memanfaatkan peluang yang ada di kampung ini. Namun karena keterbatasan skill dan keterampilan akhirnya banyak dari mereka yang bekerja sebagai tukang parkir, penjaga keamanan, pegawai restoran dan kafe-kafe, cleaning service dan lain-lain. Akan tetapi, ada juga warga masyarakat yang acuh terhadap potensi yang ada di Prawirotaman. Hal seperti ini bisa disebabkan karena mereka memang tidak mau terlibat dengan kegiatan pariwisata di kampung ini atau mereka memang tidak memiliki skill yang sesuai dengan bidang kepariwisataan.

### **1.3 Rumusan Permasalahan**

#### **1.3.1 Permasalahan Umum**

Bagaimana konsep desain Hunian Vertikal yang sekaligus mampu mewadahi aktifitas Homestay dan kepariwisataan?

#### **1.3.2 Permasalahan Khusus**

1. Bagaimana fleksibilitas tata ruang untuk tiga fungsi tersebut agar dapat dipadukan satu sama lain?
2. Bagaimana hunian vertikal menggantikan hunian horizontal di Prawirotaman?
3. Bagaimana hunian vertikal yang mampu mewadahi kebutuhan homestay?
4. Bagaimana hunian vertikal memfasilitasi aktifitas wisata lokal pada desain?

### **1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan**

#### **1.4.1 Tujuan Perancangan**

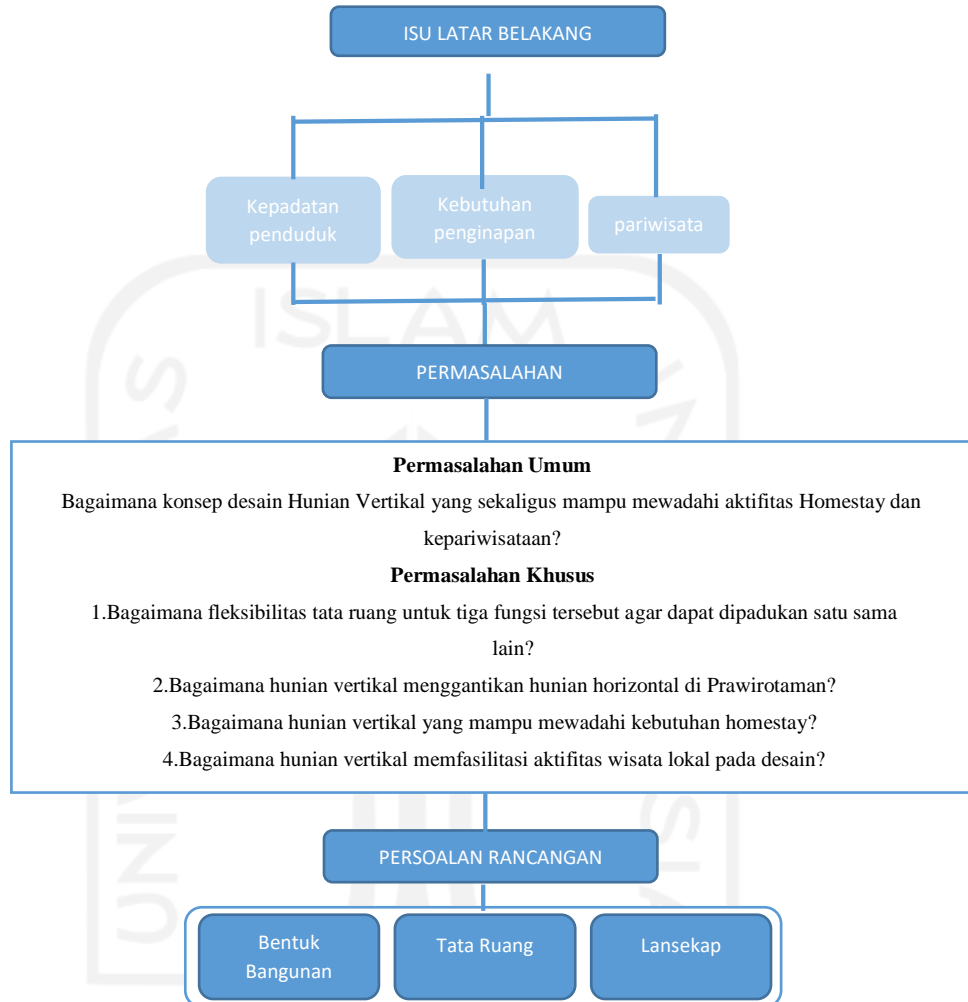
Merancang konsep desain Hunian Vertikal yang sekaligus mampu mewadahi aktifitas Homestay dan kepariwisataan.

#### **1.4.2 Sasaran Perancangan**

1. Merancang fleksibilitas tata ruang untuk tiga fungsi tersebut agar dapat dipadukan satu sama lain.
2. Merancang hunian vertikal menggantikan hunian horizontal di Prawirotaman.
3. Merancang hunian vertikal yang mampu mewadahi kebutuhan homestay.
4. Merancang hunian vertikal memfasilitasi aktifitas wisata lokal pada desain.

## 1.5 Kerangka Berfikir

Gambar 2. Kerangka berfikir



## 1.6 Originalitas Penulisan

Penulis memastikan bahwa karya yang ditulis berbeda dengan karya-karya yang telah ada sebelumnya. Berikut ini adalah beberapa karya yang memiliki tema yang sama:

- a. Perancangan Bangunan Mixed Use Pasar Lempuyangan Dan Rusunawa Di Yogyakarta Dengan Penekanan Pada Tepat Guna Lahan Dan Efisiensi Serta Konservasi Energi

Oleh : Mukti, Yoga Gayuh

Pembahasan : Merubah pasar Lempuyangan yang memiliki satu fungsi bangunan hanya pasar menjadi mixed use hunian rusunawa dengan penekanan pada Tepat Guna Lahan

Persamaan :Merancang mixed use hunian dengan pusat ekonomi.

Perbedaan : Perancangan penulis terdapat perbedaan pada fungsi penginapan untuk turis, dan pusat pariwisata.

- b. Mixed Use Bangunan Pasar Tradisional, Terminal Bus, dan Townhouse di Kawasan Zona III Prambanan Yogyakarta

Oleh : Chessariajeng Merlina

Pembahasan : Penambahan fungsi bangunan apartemen dalam bangunan Mixed-use dengan pasar tradisional dan terminal bus di kawasan pariwisata Prambanan

Persamaan :Mixed use hunian dengan pasar dan berada di kawasan pariwisata.

Perbedaan :Pada perancangan penulis tidak ada mixed use dengan terminal, dan perbedaan selanjutnya pada rancangan penulis terdapat pusat pariwisata.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Konteks**

Permasalahan khusus pada site adalah daerah kepadatan penduduk tinggi di Yogyakarta, dan lokasi yang sudah menjadi tujuan favorit wisatawan asing mencari penginapan. Dengan potensinya yang besar, namun Prawirotaman tidak memiliki destinasi wisata, sedangkan disana memiliki seni kebudayaan yang sudah dilestarikan sebuah paguyuban, sehingga supaya hunian, homestay, dan pariwisata dapat terkonsentrasi menjadi satu.

#### **2.2 Kajian Hunian Vertikal : Apartemen**

##### **2.2.1 Pengertian Apartemen**

Apartemen memiliki beberapa definisi antara lain yaitu:

1. Menurut buku Site Planning (1984 : 252), apartemen yaitu beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama.
2. Menurut Joseph De Chiara & John Hancock tahun 1968, Apartemen adalah unit tempat tinggal yang terdiri atas kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertical yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal.
3. Bangunan yang dipisahkan baik secara horizontal maupun vertical agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah maupun tinggi, dan dilengkapi berbagai fasilitas yang telah disesuaikan dengan standar yang telah ditentukan.(Neufert, 1980)
4. Ruang atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai ruangan – ruangan lain yang semacam itu.(Poerwadarminta W.J.S, 1991)
5. Tempat tinggal pada bangunan bertingkat yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, ruang makan dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam

renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya) yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1994, p: 69)

6. Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi permasalahan rumah tinggal akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. (Endy Marlina., 2008)

**Jadi secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang didalamnya terdiri dari beberapa unit hunian dan pada setiap unitnya terdapat ruang-ruang yang mampu menampung aktivitas sehari-hari para penghuni dan antar penghuni dapat saling berbagi fasilitas bersama yang disediakan.**

### **2.3 Fungsi Apartemen**

Apartemen sebagai bangunan memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:

#### **1. Fungsi Hunian**

Dimana di dalamnya terdapat bagian utama yaitu beberapa unit hunian yang di dalamnya ada ruang yang meliputi kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur. Selain itu fungsi yang paling dominan adalah sebuah permukiman, dimana kegiatannya relative sama dengan kegiatan penghunian pada permukiman umumnya, selain itu apartemen juga harus mempunyai ruang-ruang yang dapat mewadahi aktivitas penghuni yang berlangsung secara rutin.

#### **2. Fungsi Sosial**

Di dalam sebuah apartemen seorang penghuni yang satu dengan yang lain akan saling berinteraksi, sehingga ini yang dapat menimbulkan interaksi sosial dalam lingkungan apartemen.

### 3. Fungsi Pendukung

Ini merupakan sebuah fungsi sekunder sebagai sebuah pendukung dan dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat berupa - layanan olahraga: kolam renang, fitness center, jogging track, lapangan badminton, dan lapangan volley - layanan komersial: minimarket, cafeteria dan lain-lain - layanan kesehatan: poliklinik, apotek

### 4. Fungsi Rekreasi

Selain beberapa fungsi di atas sebuah apartemen juga mempunyai fungsi rekreasi dalam lingkungan apartemen yang biasanya terdapat taman ataupun ruang terbuka bagi para penghuninya.

**Jadi apartemen yang difungsikan sebagai homestay harus memenuhi fungsi sebagai apartemen tersebut serta juga harus memenuhi kebutuhan fungsi sebagai homestay dengan diperhatikan zoning setiap ruang dengan pembagian 3 zona yaitu zona privat, semi privat, umum.**

## 2.4 Klasifikasi Apartemen

Apartemen mempunyai klasifikasi sendiri yang membedakan penghuninya, fungsi, letak sasaran, kepemilikan itu sendiri dan pengapliasian apartemen itu sendiri meliputi sebagai berikut:

1. Klasifikasi Apartment Berdasarkan Lokasi Apartemen dapat diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. City Apartemen yang berlokasi di daerah perkotaan.
  - b. Airport Apartemen yang terletak di daerah Bandar udara.
  - c. Sub Urban Apartemen yang berlokasi di daerah Sub Urban.
  - d. Semi Residensial Apartemen yang berlokasi di daerah pegunungan, pantai, tepi danau dan sebagainya.

**Berdasarkan lokasinya, apartemen yang akan dibangun dikategorikan sebagai City Apartment. Karena lokasi perancangan berada di perkotaan, di kampung**

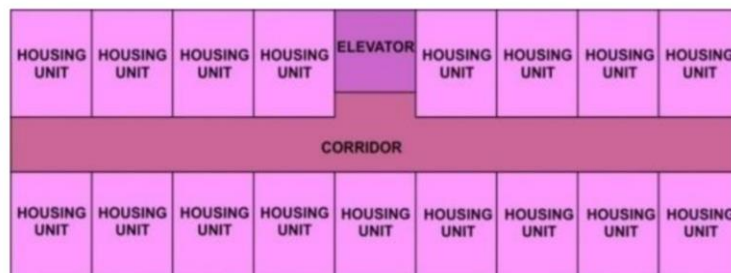
**Prawirotaman, kelurahan Brontokusuman, kecamatan Mergangsan, kota Yogyakarta.**

2. Klasifikasi Apartment berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan  
Jika berdasarkan berbagai macam jenis dan besarnya sebuah bangunan (Akmal, 2007), apartemen terdiri dari:
  - a. Garden Apartemen
  - b. Walked-Up
  - c. Low-rise
  - d. Medium-rise
  - e. High-rise

**Berdasarkan jenis dan besar bangunannya apartemen ini dapat dikategorikan sebagai Low-rise hingga medium rise apartemen. Hal ini dibatasi oleh peraturan lokasi setempat Prawirotaman yang membatasi fungsi bangunan campuran hanya tiga lantai.**

3. Klasifikasi Apartment Berdasarkan Layout Koridor
  - a. Center Corridor Plan (Double Loaded Corridor)  
Jenis layout ini ditandai dengan adanya koridor yang diapit oleh unit-unit apartemen pada kedua sisi. Pengaturan layout ini memiliki keunggulan pada efisiensinya karena satu koridor dapat digunakan untuk dua baris unit-unit housing. Selain itu, jenis koridor ini juga lebih menekankan fungsi koridor sebagai area publik.

Gambar 3. Center Corridor Plan

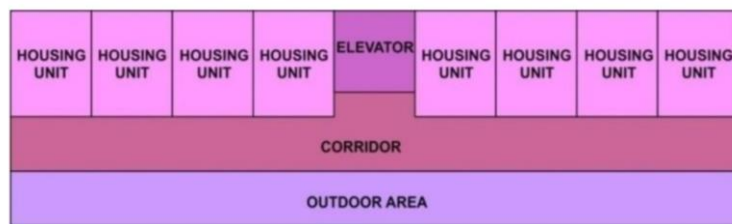


Sumber: Rahayu, 2015

b. Open Corridor Plan (Single Loaded Corridor)

Jenis layout koridor ini menggunakan satu lajur koridor sebagai akses menuju satu baris unit-unit housing. Kelebihan sistem ini adalah adanya keterbukaan massa bangunan, sehingga penghuni merasa lebih nyaman.

Gambar 4. Open Corridor Plan

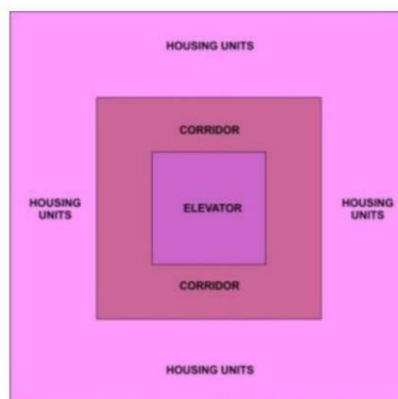


Sumber: Rahayu, 2015

c. Tower Plan

Jenis layout ini memiliki ciri dengan letak koridor yang terletak di tengah bangunan. Jenis bangunan berupa tower ini biasanya memiliki massa yang ramping. Dengan letak koridor yang berada di tengah bangunan, maka bentuk koridor mengelilingi sebuah pusat.

Gambar 5. Tower Plan

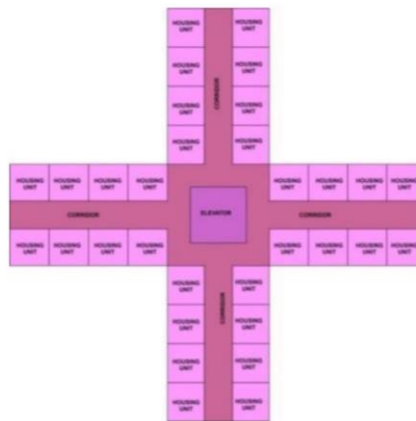


Sumber: Rahayu, 2015

d. Cross Plan

Bentuk layout crossplan pada dasarnya banyak diterapkan pada apartemen atau bangunan lain dengan gubahan massa yang kompleks yang setiap bagian massanya terkoneksi pada satu titik temu, contohnya adalah gubahan massa berbentuk tanda plus(+). Pada jenis layout ini, akses sirkulasi vertikal utama seperti lift atau eskalator terdapat pada titik temu antar massa bangunan, kemudian koridor bercabang untuk akses menuju masing- masing massa.

Gambar 6. Cross Plan



Sumber: Rahayu, 2015

**Apartemen ini menggunakan jenis Open Corridor plan untuk bentuk denahnya, kelebihan sistem ini adalah adanya keterbukaan massa bangunan, sehingga penghuni merasa lebih nyaman.**

4. Klasifikasi Apartment berdasarkan Tipe Unit

Klasifikasi apartemen berdasarkan tipe unitnya terdiri dari empat bagian (Akmal,2007) yaitu:

- a. Studio
- b. Apartemen Keluarga
- c. Loft Loft
- d. Penthouse

**Berdasarkan klasifikasi menurut tipe unitnya, apartemen ini adalah apartemen keluarga yang dalam tiap unitnya dapat terdiri dari kamar tidur, ruang tamu dan ruang pendukung lainnya.**

5. Klasifikasi Apartment berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

Menurut Joseph DeChiara pada buku Time Saver Standard for building types sebuah apartemen bisa diklasifikasikan sebagai berikut ini:

a. Simplex Apartment

Gambar 7. Simplex Apartment



Sumber: Time Saver Standard for Building Types

b. Duplex Apartment

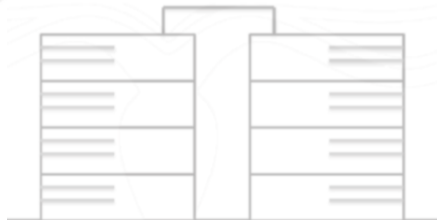
Gambar 8. Duplex Apartment



Sumber: Time Saver Standard for Building Types

c. Triplex Apartment

Gambar 9. Triplex Apartment



Sumber: Time Saver Standard for Building Types

**Berdasarkan system pelayanan unitnya maka apartemen ini pada site lebih tepat menggunakan system pelayanan unit**

**duplex apartemen. Hal ini dikarenakan system ini seluruh ruang setiap unitnya terdiri dari dua lantai dan juga lebih ekonomis dan maksimal dalam memenuhi kebutuhan, serta menyesuaikan peraturan disana yang dibatasi maksimal hanya 3 lantai.**

6. Klasifikasi Apartment berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal  
Berdasarkan buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial

Menurut Endy Marlina klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi vertical sebagai berikut:

- a. Walk-Up
- b. Elevated

Menurut system sirkulasi vertikalnya apartemen ini menggunakan system sirkulasi campuran antara walk-up dan elevated. Saat perjalanan inilah interaksi antar penghuni terjadi sehingga perlu dirancang sebaik mungkin, agar mampu mengontrol pola perilaku penggunanya.

7. Klasifikasi Apartment berdasarkan Tujuan Pembangunan

Berdasarkan tujuannya (Akmal, 2007) dapat terbagi menjadi tiga yaitu:

- a. Komersial Apartemen
- b. Apartemen Umum
- c. Apartemen Khusus

**Jika menurut tujuan pembangunannya maka apartemen ini termasuk dalam kategori apartemen komersial karena apartemen ini dibangun untuk tujuan pariwisata.**

8. Klasifikasi Apartment berdasarkan Golongan Sosial

Berdasarkan golongan social (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007) pada pembangunan apartemen dibagi menjadi empat yaitu:



- a. Apartemen Sederhana
- b. Apartemen Menengah
- c. Apartemen Mewah
- d. Apartemen Super Mewah

Yang membedakan keempat tipe diatas adalah dari segi fasilitas yang terdapat di dalam apartemen tersebut. Semakin lengkap fasilitas dalam sebuah apartemen, maka semakin mewah juga apartemen itu. Pemilihan bahan bangunan dan sistem apartemen juga dapat berpengaruh karena semakin baiknya kualitas dan material serta semakin banyak pelayanannya maka semakin mewah pula apartemen tersebut.

**Menurut golongan social maka apartemen homestay termasuk pada klasifikasi apartemen sederhana hingga menengah. Karena sasaran utama yang dituju adalah masyarakat lokal yang dapat menggunakan huniannya menjadi homestay.**

#### 9. Klasifikasi Apartment berdasarkan Penghuni

Klasifikasi apartemen berdasarkan jenis penghuni (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007) apartemen dapat terbagi menjadi empat yang meliputi:

- a. Apartemen Keluarga
- b. Apartemen Lajang
- c. Apartemen Bisnis / Ekspansial
- d. Apartemen Manula

**Apartemen ini termasuk kedalam apartemen keluarga. Hal ini karena sasaran penghuni yang dikhususkan ke masyarakat yang sudah berkeluarga.**

#### 2.4.1 Standar Perencanaan dan Perancangan Apartment

Standar perencanaan dan perancangan sebuah apartemen dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

## 1. Rumah Sederhana Sehat

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan dari aktivitas dasar manusia yang berada di dalamnya. Dari hasil kajian kebutuhan ruang perorang adalah 9m<sup>2</sup> dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit adalah 2.80m<sup>2</sup> Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat perlu memperhatikan beberapa ketentuan berikut:

- a. Kebutuhan luas per jiwa
- b. Kebutuhan luas per Kepala Keluarga (KK)
- c. Kebutuhan luas bangunan per kepala Keluarga (KK)
- d. Kebutuhan luas lahan per unit bangunan

Dapat juga dilihat dari data dari Tabel Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat adalah:

Tabel 1. Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)

Standar Per jiwa (m <sup>2</sup> )	Luas (m <sup>2</sup> ) Untuk 3 Jiwa				Luas (m <sup>2</sup> ) Untuk 4 Jiwa			
	Unit Rumah	Lahan (L)			Unit Rumah	Lahan (L)		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang Batas) 7.2	21.6	60.0	72-90	200	28.8	60.0	72-90	200
(Indonesia) 9.0	27.0	60.0	72-90	200	36.0	60.0	72-90	200
(Internasional (12.0))	36.0	60.0			48.0	60.0	72-90	

Sumber: Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)

## 2. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan Rumah

Sebagai sebuah tempat tinggal yang dapat memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 aspek yang meliputi:

- a. Pencahayaan Matahari

Sebagai potensi terbesar dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari sehingga ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya serta ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

b. Penghawaan

Yang dimaksud di dalam penghawaan disini adalah udara yang merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernapas, sehingga udara ini sendiri berpengaruh pada tingkat kenyamanan pada bangunan.

c. Suhu Udara dan Kelembapan

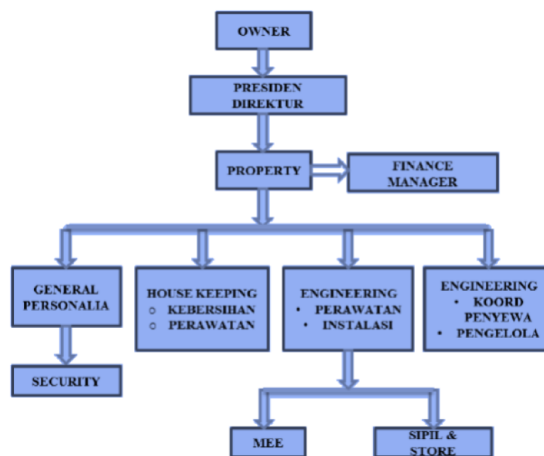
Suatu rumah dinyatakan sehat dan nyaman apabila suhu udara dan kelembapan udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suatu penghawaan yang kurang akan menyebabkan ruangan terasa pengap serta sumpek dan akan menimbulkan suatu kelembapan tinggi dalam ruangan tersebut.

**Sesuai standar perancangan dan perencanaan apartemen maka apartemen ini dirancang menyesuaikan kebutuhan kenyamanan dan kesehatan. Baik dari segi pencahayaan, penghawaan, suhu kelembapan udara dan ruang gerak.**

2.4.2 Sistem Pengelolaan Apartement

Pengelolaan apartemen dilakukan oleh sebuah organisasi yang cukup jelas dalam pembagian tugas dan tanggung jawabnya. Organisasi yang mengelola apartemen seperti bagan di bawah ini.

Gambar 10. Bagan Pengeolola Apartemen



Sumber: <https://BaganOrganisasiPenngelolaApartemen>.

### 2.4.3 Klasifikasi Kebutuhan Penghuni Apartemen

Agar kebutuhan para penghuni apartemen dapat terpenuhi maka berbagai kebutuhan tersebut dapat meliputi sebagai berikut:

- a. Kebutuhan Kenyamanan
- b. Kebutuhan Privasi
- c. Kebutuhan Interaksi Sosial
- d. Kebutuhan Keamanan
- e. Kriteria Lokasi Apartment
- f. Kebutuhan Ruang

## 2.5 Kajian Homestay

### 2.5.1 Pengertian Homestay

Pada peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor:

PM.86/HK.501/MKP/2010 Tentang Tata Cara Pendaftaran Usaha Penyedia Akomodasi, menjelaskan tentang bidang usaha penyedia akomodasi yaitu Homestay atau Pondok Wisata adalah penyediaan akomodasi berupa bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya.

Homestay memiliki beberapa pengertian sebagai berikut:

1. Pondok wisata, usaha perseorangan yang menggunakan sebagian rumah tinggalnya untuk menginap wisatawan dengan perhitungan pembayaran (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
2. Rumah tinggal pribadi sebagai tempat wisatawan menginap dengan kelebihan yaitu wisatawan bisa mendapatkan kesempatan untuk mengenal keluarga pemilik. Mereka bisa juga mengenal lebih jauh tentang alam dan budaya sekitar terutama bila si pemilik rumah memiliki banyak pengetahuan tentang itu (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Nias Selatan, 2009)

3. Pondok wisata adalah suatu usaha dalam bidang akomodasi berupa bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya, untuk jangka waktu tertentu dengan perhitungan pembayaran harian (Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

**Jadi secara umum homestay dapat didefinisikan sebagai bangunan hunian yang dihuni oleh pemiliknya dan sebagian disewakan ke wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya**

#### 2.5.2 Tujuan Homestay

Tujuan dari diadakannya homestay adalah untuk mengakomodasi wisatawan di suatu daerah/desa bersamaan dengan tuan rumah dan keluarga setempat (host family) sehingga wisatawan dapat belajar tentang gaya hidup lokal, budaya dan alam setempat. Dalam pengoperasiannya, ada yang membangun/membuat bangunan baru diluar bangunan rumah tinggal yang ada sebelumnya, ada pula yang memanfaatkan rumah tinggal lama dan dihuni secara bersama-sama, baik seluruh anggota keluarga maupun wisatawan dalam lingkungan tempat tinggal keluarga tersebut dengan memanfaatkan ruangan-ruangan/kamar-kamar yang ada baik dalam satu atap ataupun terpisah (Koestanto, 2015)

**Pada homestay ini memanfaatkan dalam lingkungan tempat tinggal dengan tetap memperhatikan sistem zoning privat, semi privat, umum.**

#### 2.5.3 Karakteristik Homestay

##### a. Lokasi

Homestay umumnya berada di kawasan permukiman warga karena kegiatan homestay adalah kegiatan yang biasa dilakukan oleh pengunjung yang menginap di suatu tempat dengan tinggal

bersama pemilik rumah. Homestay juga biasanya letaknya tidak jauh dari tempat wisata atau bahkan juga dapat berada di kota, semua itu tergantung dengan kebutuhan penyewa.

**Lokasi homestay letaknya berada di lokasi wisata dan dekat dengan banyak objek wisata yang dekat dengan pusat kota.**

b. Fasilitas

Sebuah homestay memiliki fungsi utama adalah sebagai bangunan tempat tinggal sementara bagi wisatawan/pengunjung dan juga sekaligus tempat tinggal bagi pemilik homestay. Didalamnya terdapat fasilitas seperti kamar tidur, kamar mandi, dan ruang-ruang lainya yang bersifat privasi yang diperuntukan bagi pengunjung. Di dalam buku “ASEAN Homestay Standard” juga untuk mencerminkan keterlibatan masyarakat di sana harus ada minimal 5 penyedia homestay yang terdaftar dalam suatu desa.

**Homestay dilengkapi fasilitas untuk pengunjung seperti kamar tidur, dan kamar mandi yang bersifat prifat untuk pengunjung.**

2.5.4 Konsep Homestay

Seperti yang direkomendasikan dalam buku “ASEAN Homestay Standard”, terdapat beberapa karakteristik mengenai Homestay yaitu:

a. Adanya Penyedia Homestay

Tuan Rumah atau pengelola yang menjadi penyedia sarana akomodasi.

b. Fasilitas Akomodasi

Fasilitas akomodasi berupa homestay yang diperuntukan bagi para pengunjung yang ingin menginap. Untuk fasilitas di dalam homestay itu sendiri terdiri dari fasilitas utama yaitu kamar tidur.

c. Aktifitas

Terdapat aktivitas yaitu kegiatan keseharian masyarakat yang sebagai daya tarik wisata. Seluruh aktivitas yang ada harus

menunjukkan identitas keaslian dari destinasi tersebut, baik dari nilai budaya, tata cara hidup, hingga ke kerajinan tanganya, sehingga pengunjung dapat mengenal atau saling bertukar kebudayaan dengan pemilik homestay.

d. Management

Didalam management sebuah homestay sendiri harus memiliki peran sebuah organisasi yang terdiri dari beberapa pemilik atau pengelola homestay yang memiliki peran memajukan masyarakat sekitar seperti membangun kapasitas dari mulai pemberdayaan perempuan, dan pemuda yang berkolaborasi dengan institusi lainya seperti tour operator, institusi pendidikan, Pemerintah, dan organisasi non-pemerintah lainya. Selain itu untuk mengembangkan sebuah usaha ini diperukan adanya pembukuan.

e. Lokasi (Aksesibilitas)

Lokasi atau tempat dari homestay dapat di akses dengan mudah melalui moda transportasi baik itu dengan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Lalu untuk menuju lokasi harus ada petunjuk arah yang baik dan jelas agar pengunjung dapat mengakses ke lokasi homestay dengan mudah.

f. Tingkat Higienis dan Kebersihan

Homestay tempat tamu menginap, kebersihan lingkungan, dan kebersihan makanan adalah 3 hal penting yang harus di tekankan pada setiap homestay agar pengunjung tetap nyaman.

g. Keselamatan dan Keamanan

Diwajibkan untuk pemilik atau pengelola homestay untuk memiliki kemampuan untuk pertolongan pertama pada hal-hal yang sifatnya darurat jika terjadi sesuatu pada pengunjung. Untuk keamananya, pengelola homestay harus menyediakan fasilitas keamanan seperti CCTV atau security yang menjaga untuk meningkatkan rasa aman pada lingkungan homestay. Adanya SOP (Standard Operating Procedure) dijelaskan kepada tamu terkait

peraturan yang harus di patuhi pengunjung homestay agar tercipta keamanan pada pengunjung.

h. Pemasaran dan Promosi

Aktivitas promosi yang dilakukan oleh pemilik atau pengelola melalui beberapa cara yaitu melalui media sosial dan website dengan memberdayakan masyarakat di desa untuk pengelolaanya. Pemilik juga bekerja sama dengan operator perjalanan agar dapat mengenalkan homestay tersebut yang dapat menjadi peluang mendapatkan pengunjung.

i. Prinsip Berkelanjutan

Dalam pengembangan sebuah homestay akan ada tiga aspek prinsip berkelanjutan yaitu economic sustainability, enviromental, dan Sociocultural sustainability. Dengan menerapkan prinsip-prinsip berkelanjutan industri pariwisata homestay diharapkan dapat berkembang dan berimbas pada lingkungan sekitar yang secara otomatis akan membentuk lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar.

## **2.6 Kajian Mix Use Building**

### **2.6.1 Definisi Mix Use Building**

Menurut Esti Savitri (2007) dalam tesis karya (Hendrian, 2008), mixed-use building merupakan bangunan multi fungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda. Mixed-use building menggabungkan antara fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang biasanya dimiliki oleh suatu pengembang.

Mixed-use building merupakan salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota yang memiliki luas area yang terbatas, harga beli tanah yang relatif mahal, lokasi tanah yang strategis, serta nilai ekonomi tinggi menjadu sebuah struktur yang kompleks



dimana semua kegunaan dan fasilitas yang memiliki keterkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. (Marlina, 2008)

Pembangunan lahan yang mengandung dua atau lebih tipologi fungsi (biasanya termasuk residensial, komersial, perkantoran, dan institusional) yang masing-masing harus menarik pangsa pasar yang signifikan dengan sendirinya (Implementasi Mixed Use di Indonesia, Sibarani Sofian, 2019).

**Jadi mix use pada bangunan ini dapat didefinisikan sebagai bangunan multi fungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda dan memiliki keterkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat.**

#### 2.6.2 Ciri-ciri dan Manfaat Mix Use Building

Menurut (Schwanke, 2003), untuk membedakan mixed-use building dengan bangunan jenis lain, berikut ini akan merupakan ciri-ciri dari mixed-use building, yaitu:

- a. Mewadahi 2 fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut, misalnya terdiri dari hotel, rumah sakit, sekolah, mall, apartment, dan pusat rekreasi
- b. Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsioal terhadap fungsi-fungsi yang terdapat di dalamnya
- c. Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya
- d. Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan

Kehadiran mixed-use building dalam konsep bangunan memiliki dampak yang positif bagi berbagai pihak. Menurut Danisworo (1996) dalam tesis karya (Hendrian, 2008), terdapat 5 buah keuntungan dari konsep mixed use-building, yaitu:

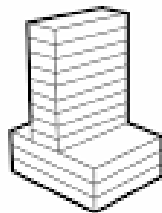
- a. Mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah secara memadai.
- b. Menghasilkan sistem sarana dan prasarana yang lebih efisien dan ekonomis
- c. Memperbaiki sistem sirkulasi
- d. Mendorong pemisahan yang jelas antara sistem transportasi
- e. Memberikan kerangka yang luas bagi inovasi perancangan bangunan dan lingkungan

### 2.6.3 Tata Letak Bangunan

Tata letak dalam sebuah kawasan atau bangunan mixed-use sangat mempengaruhi bentuk dan koneksi antar fungsinya. Sebuah kawasan atau bangunan mixed-use dapat dikatakan sukses apabila mampu mengkoneksikan beberapa fungsi dengan baik. Sumargo (2003), dalam tesis karya (Hendrian, 2008), mengatakan bahwa terdapat 4 (empat) konfigurasi tata letak bangunan dalam sebuah kawasan mixed-use, yaitu:

- a. Mixed-use Tower, memiliki struktur tunggal dari segi massa atau ketinggian bangunan dengan fungsi-fungsi yang ditempatkan pada lapisan-lapisan tersebut. Pada umumnya, mixed use tower merupakan high rise building.

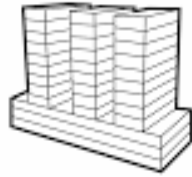
Gambar 11. Mixed-use Tower



Sumber: Hendrian, 2008

- b. Multitowered Megastructure, merupakan bangunan mixed use dengan tower-tower yang menyatu secara arsitektural dengan atrium yang berada dibawahnya. Pada umumnya atrium berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Pada multitowered megastructure, komponen yang terdapat pada podium menjadi hal yang utama karena merupakan tempat bertemunya antar pengguna bangunan.

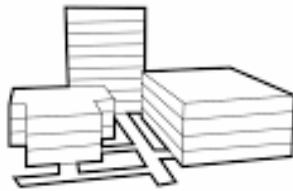
Gambar 12. Multitowered Megastructure



Sumber: Hendrian, 2008

- c. Freestanding Structure with Pedestrian Connection, merupakan konsep penataan pada kawasan mixed use dengan kumpulan dari beberapa masa tunggal yang saling terintegrasi oleh jalur pedestrian. Dampaknya, fungsi dari setiap bangunan tidak akan bercampur menjadi satu.

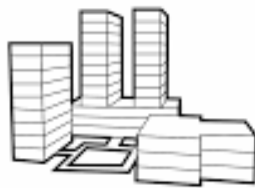
Gambar 13. Freestanding Structure



Sumber: Hendrian, 2008

- d. Combination, merupakan penggabungan dari ketiga bentuk tersebut dalam sebuah kawasan.

Gambar 14. Combination



Sumber: Hendrian, 2008

**Tata letak kawasan mix use bangunan menggunakan konfigurasi Multi Tower, karena lebih efektif menyesuaikan ukuran site yang tidak terlalu lebar, namun tingkatannya hanya sampai lantai tiga karena keterbatasan dengan peraturan disana.**

#### 2.6.4 Perencanaan Site

Menurut (Kliment, 2004), hal yang terpenting dalam merancang mixed-use building adalah pemilihan site. Maka dari itu, analisis site

dan tapak sangat diperlukan untuk kesuksesan sebuah proyek secara ekonomi. Dalam memilih dan menganalisis site, terdapat beberapa karakteristik yang perlu dipertimbangkan, yaitu:

a. Demografi

Perancang harus mempertimbangkan populasi pada pagi hari, siang hari, dan malam hari, karena tiap jam berbeda populasinya. Tingkatan pendapatan per kapita juga perlu dipertimbangkan untuk mengetahui daya beli masyarakat. Untuk pengembangan kedepan, perlu juga diperhatikan pertumbuhan penduduknya.

b. Lokasi dan Jarak

- Neighborhood center, radius kurang lebih 2.5 km (tergantung kepadatan penduduk)
- Community center, radius kurang lebih 5-8 km,
- Regional center, radius lebih dari 12 km.

c. Bentuk Site

Site dengan bentuk yang regular/biasa adalah yang paling efisien daripada site dengan bentuk yang aneh. Namun site dengan bentuk aneh memiliki kelebihan yaitu dapat mengakomodir massa bangunan yang terpisah/freestanding.

d. Aksesibilitas Jalan

- Neighborhood center, minimum akses dari jalan kolektor
- Community center, minimum akses dari jalan raya
- Regional center, minimum akses dari persimpangan tol

e. Visibilitas

Visibilitas yang bagus menambah akses pada bangunan, pengendara dengan kecepatan rata-rata 50-60 km/jam harus dapat langsung melihat bagian depan bangunan atau setidaknya penanda atau lahan parkir. Jalan layang, bukit, belokan, dan vegetasi dapat menghambat visibilitas bangunan.

- f. Ukuran site  
Menurut Kliment, rasio area bangunan dari total area adalah 1:4. Namun juga dapat menggunakan peraturan bangunan yang sesuai dengan daerah masing-masing.
- g. Topografi  
Bangunan harus memiliki kemiringan kontur kurang dari 3%
- h. Utilitas  
Bangunan harus dekat dengan akses air bersih, saluran pembuangan, listrik, gas, dan jaringan internet.
- i. Lingkungan Kawasan Sekitar  
Bangunan setidaknya memiliki pertimbangan untuk menggunakan energi lebih sedikit dari bangunan disekitar. Selain itu, parkir yang juga harus terintegrasi dengan fasilitas publik lain. Mengontrol bongkar muat truk, pencahayaan, penanda dan lansekap. Dan juga memiliki dinding, pagar, yang solid atau vegetasi sebagai buffer kebisingan dan cahaya.
- j. Dampak terhadap lingkungan  
Bangunan juga harus mempertimbangkan dampak bangunan terhadap lingkungan.
- k. Zonasi
- l. Manfaat (secara ekonomi) bagi masyarakat sekitar

**Site dengan bentuk yang regular/biasa adalah yang paling efisien daripada site dengan bentuk yang aneh. Fisibilitas dari jalan diperhatikan, yang bagus dapat langsung melihat bagian depan bangunan atau setidaknya penanda atau lahan parkir. Topografi kemiringan kontur sudah sesuai yaitu kurang dari 3%.**

## 2.7 Data

### 2.7.1 Homestay di Prawirotaman

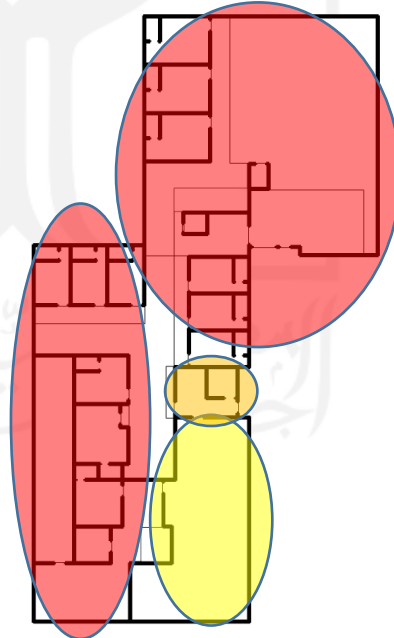
Hasil dari pengambilan data pada eksisting homestay di Prawirotaman menunjukkan denah seperti berikut:

#### 1. Tropis Homestay

Pada bangunan ini terdiri dari satu lantai, terdapat 11 kamar tidur yang disewakan dengan dilengkapi kamar mandi dalam semua. Terdapat 1 kamar mandi umum ditengah lahan, terdapat jemuran privat di sudut lahan yang berfungsi untuk menjemur sprej kasur. Dapur milik pemilik homestay dapat diakses oleh umum. Letak hunian pemilik homestay seperti ruang keluarga dan kamar berada di depan, dibatasi hanya dengan pintu menuju dapur.

Bangunan Homestay ini menurut fungsinya dibagi dengan 3 zona, yaitu privat ditandai dengan warna kuning, semi privat warna orange, umum ditandai dengan warna merah.

Gambar 15. Denah Tropis Homestay



Sumber: Penulis,2021

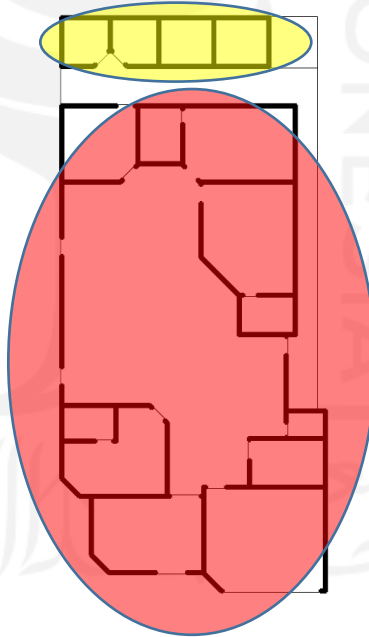
## 2. Omah Lawas Homestay

Pada bangunan ini terdiri dari 2 lantai, terdapat 5 kamar tidur yang disewakan dengan dilengkapi kamar mandi dalam semua, dan 2 kamar karyawan dibelakang terpisah dengan bangunan utama. Terdapat 1 kamar mandi umum dan mushola dilantai 1, terdapat jemuran dibelakang, di atas kamar karyawan.

Seluruh bangunan Homestay ini bersifat umum semua kecuali bangunan dibelakang yang sifatnya privat. Pemilik rumah dan karyawan akan menginap dibelakang apabila rumah disewa.

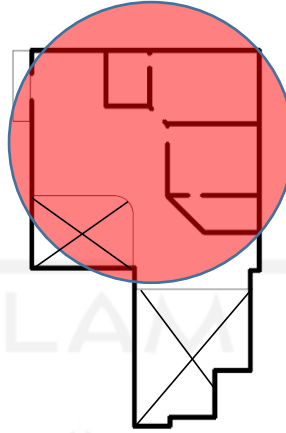
Berikut bangunan Homestay ini menurut fungsinya dibagi dengan 2 zona, yaitu privat ditandai dengan warna kuning, umum ditandai dengan warna merah.

Gambar 16. Denah Omah Lawas Homestay lantai 1



Sumber: Penulis, 2021

Gambar 17. Denah Omah Lawas Homestay lantai 2



Sumber: Penulis, 2021

**Dari data 2 homestay di Prawirotaman diatas, maka kebutuhan zonasi pada hunian harus diperhatikan yaitu zona privat, zona semi privat, dan publik. Baik zona pemilik homestay maupun zona penyewa kamar. Pada desain homestay ini, zona umum hanya pada dapur, zona semi prifat pada ruang tengah dan zona prifat pada masing-masing kamar. Dapur sebagai zona umum karena merupakan tempat yang dibutuhkan bersama untuk pemilik dan pengunjung, dan ruang tengah menjadi zona semi prifat untuk memberi keamanan, kenyamanan dan kelonggaran untuk pemilik homestay supaya rumah dapat tetap ditinggal pergi pemiliknya saat ada acara diluar dan tidak akan merasa was-was karena dapat dikunci dan tidak mengganggu aktifitas pengunjung homestay.**

#### 2.7.2 Konsep Permukiman di Kawasan Prawirotaman

Permukiman di kawasan Prawirotaman rata-rata memiliki kesamaan yaitu berupa terdapat teras, taman dan lahan terbuka di depan setiap rumah, mulai dari rumah yang berukuran kecil hingga rumah yang besar. Lahan terbuka tersebut bersifat multi fungsi,



sehingga dapat digunakan untuk berbagai macam kegiatan tergantung kebutuhan penghuni rumah seperti berinteraksi sosial, menyiram tanaman, parkir kendaraan pribadi, serta mencuci kendaraan pribadi mereka.

Gambar 18. Tipologi Hunian Prawirotaman (1)



Sumber : Google

Gambar 19. Tipologi Hunian Prawirotaman (2)



Sumber: Google

Gambar 20. Tipologi Hunian Prawirotaman (3)



Sumber; Google

Gambar 21. Tipologi Hunian Prawirotaman (4)



Sumber: Google

**Sehingga dalam mendesain apartemen homestay menyesuaikan dengan bangunan pada kawasannya supaya tidak menghilangkan kekhasan bangunan pada wilayah tersebut.**

### 2.7.3 Pariwisata Prawirotaman

Kampung Prawirotaman sudah banyak dikenal sebagai kampung wisata karena sering dikunjungi oleh wisatawan, sedangkan sebenarnya tidak ada destinasi wisata yang dapat dilihat ataupun diwisatakan di kampung Prawirotaman. Namun karena melihat potensi wisatawan yang sering datang dan menginap di kampung ini para pengusaha bersama-sama membuat kegiatan atau even-even wisata pada bulan-bulan tertentu untuk menghibur wisatawan yang

datang, P4Y (Paguyuban Pengusaha Pariwisata Prawirotaman Yogyakarta) inilah yang mengadakan dan mengelola kegiatan wisata yang ada di kampung ini. Kegiatan yang menyajikan pertunjukan berkaitan dengan kebudayaan seperti tari kolosal, pelepasan kirab budaya, fashion show on the street, tari-tarian, parade band, dan wayang kulti. Namun untuk penampilan secara rutin bagi wisatawan yang datang belum ada, hanya pada bulan-bulan tertentu saat Prawirotaman sedang ramai dikunjungi wisatawan asing sebagai penambah daya tarik kampung Prawirotaman.

Gambar 23. Festival Kebudayaan

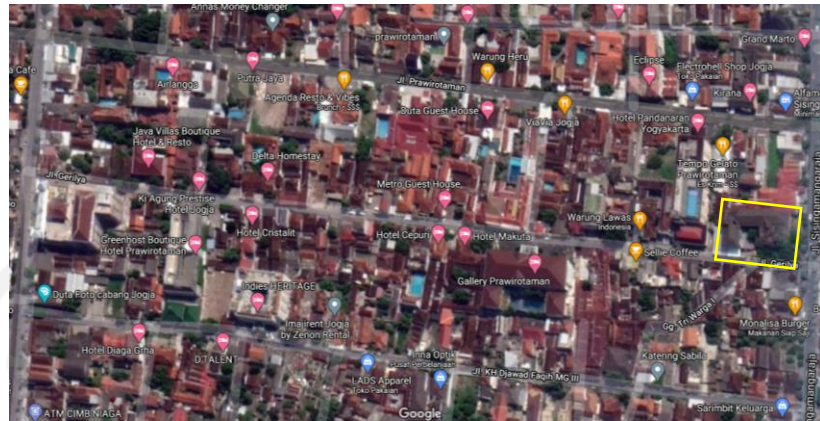


Sumber: Google

**Dari potensi wisata yang disajikan oleh paguyuban tersebut, cukup menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung asing, dan menjadi hiburan baru bagi mereka. Lokasi festival yang berada di jalan, perlu memfasilitasi berupa tempat sehingga dalam menyelenggarakannya dapat menjadi rutin dan menjadi pilihan wisata baru di Yogyakarta.**

2.7.4 Prowirotaman  
 1. Lokasi

Gambar 23. Lokasi Site



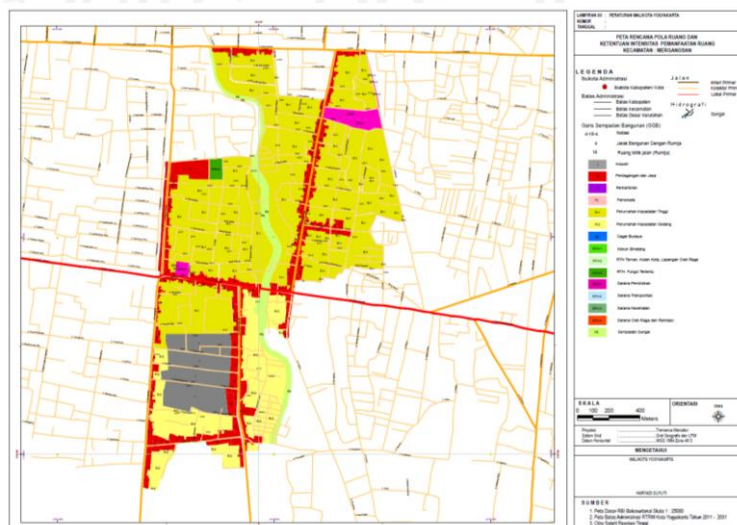
Sumber: google maps

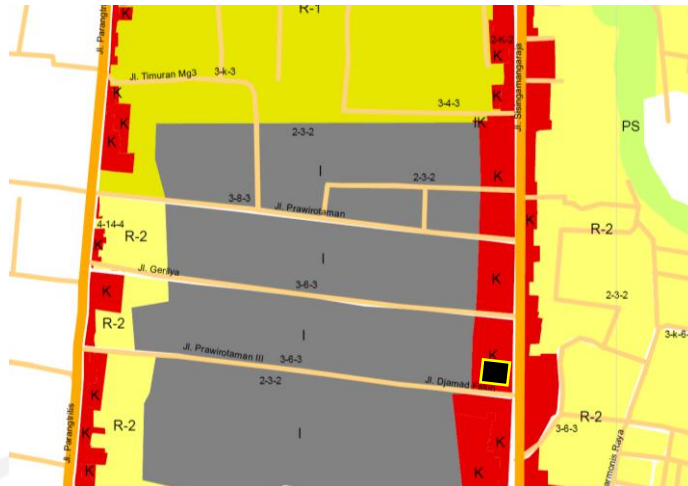
Lokasi perancangan berada di Jalan Prowirotaman 2, Prowirotaman, kelurahan Brontokusuman, kecamatan Mergangsan, kota Yogyakarta. Dengan luas kurang lebih 1.734 m<sup>2</sup>

2. Regulasi

Jalan Prowirotaman 2 di kelurahan Brontokusuman pada Peta Rencana Pola Ruang dan Garis Sempadan Bangunan Kecamatan Mergangsan berada di zona perdagangan dan jasa.

Gambar 24. Peta Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Kecamatan Mergangsan





I	Industri
K	Perdagangan dan Jasa
KT	Perkantoran
PL	Parwisata
R-1	Perumahan Kepadatan Tinggi
R-2	Perumahan Kepadatan Sedang
BC	Cagar Budaya
RTH-1	Kebun Binatang
RTH-2	RTH Taman, Hutan Kota, Lapangan Olah Raga
RTH-3	RTH Fungsi Tertentu
SPU-1	Sarana Pendidikan
SPU-2	Sarana Transportasi
SPU-3	Sarana Kesehatan
SPU-4	Sarana Olah Raga dan Rekreasi
PS	Sempadan Sungai

Sumber: Peraturan Walikota Yogyakarta

Aturan RTRW pada Zona Perdagangan dan Jasa (K) adalah sebagai berikut:

#### 1. Ketentuan Intensitas Bangunan dan Amplop Ruang

- KDB maksimal 90%
- TB maksimal 32 meter
- KLB maksimal 6,4
- KDH minimal 5%
- Lebar jalan (ROW) minimal 3 meter
- GSB minimal 5 meter

## 2. Tampilan Bangunan

- Ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektural lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
- Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.

## 3. Fungsi Bangunan Sekitar

Kawasan lokasi site yaitu di daerah wisata Yogyakarta, fungsi bangunan sekitar dipadati oleh bangunan hunian rumah warga dan jasa penginapan seperti hotel, guest house.

### 2.8 Kajian Preseden

1. Nama Bangunan : Kampung Admiralty  
Lokasi : Singapura  
Arsitek :WOHA

Gambar 25. Kampung Admiralty



Sumber: Arts Daily

Apartemen ini menyatukan fasilitas dan layanan publik dengan pendekatan tradisional. Bangunan ini memaksimalkan lahan untuk memenuhi penduduk lansia. Skemanya menggunakan pendekatan club sandwich berlapis, sebuah kampung dengan community plaza di lapisan bawah, pusat kesehatan di lapisan tengah, dan taman komunitas dengan apartemen untuk lansia di lapisan atas.

**Dari preseden tersebut yang diambil yaitu atap-atap yang dijadikan taman untuk menjembatani kebiasaan hunian horizontal ke vertikal supaya mereka masih bisa merasakan tanah untuk menanam pohon walaupun tinggal di lantai atas.**



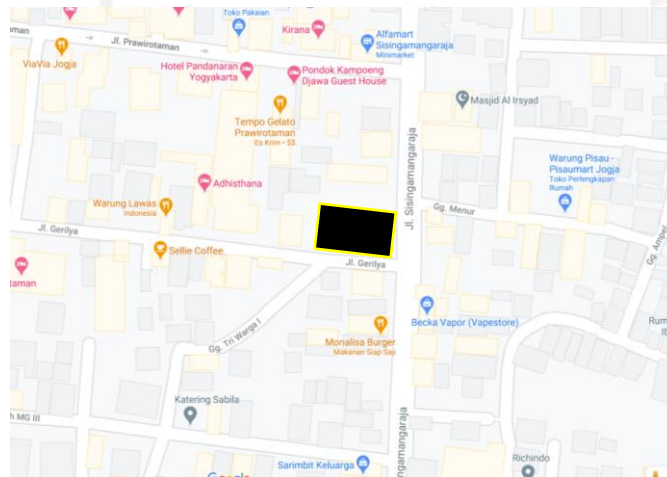
## BAB III

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN PEMECAHAN PERSOALAN

#### 3.1 Analisis Aksesibilitas

Lokasi terletak di tempat yang strategis berada di persimpangan jalan Gerilya atau jalan Prawirotaman 2 dan jalan Sisingamangaraja, Mergangsan Yogyakarta. Berada di persimpangan membuat perancangan hunian Mix use ini akan menjadi sebuah bangunan yang menarik perhatian karena terlihat dari dua sisi utama jalan yang sering dilalui masyarakat.

Gambar 26. Lokasi Site



Sumber: google maps

Terletak di persimpangan jalan Gerilya atau jalan Prawirotaman 2 dan jalan Sisingamangaraja membuat bangunan ini memiliki akses masuk dan keluar bangunan dari muka jalan yang berbeda sehingga tidak mempengaruhi kondisi jalan yang padat kendaraan atau menyebabkan kemacetan akibat adanya lalu lalang keluar masuk kendaraan. Untuk akses pedestrian sendiri dapat menggunakan akses trotoar di jalan Sisingamangaraja, dan jalan Prawirotaman 2.



### **3.2 Analisis Kegiatan**

#### **1. Pemilik Homestay**

Kegiatan pemilik homestay adalah:

- Pergi/pulang
- Parkir kendaraan
- Menerima tamu
- Memelihara, memperhatikan, menjaga dan membenahi homestay
- Tidur/Istirahat
- Makan minum
- Mandi
- Memasak
- Mencuci & menjemur
- Menjaga toko

#### **2. Pengunjung Homestay**

Kegiatan pengunjung homestay:

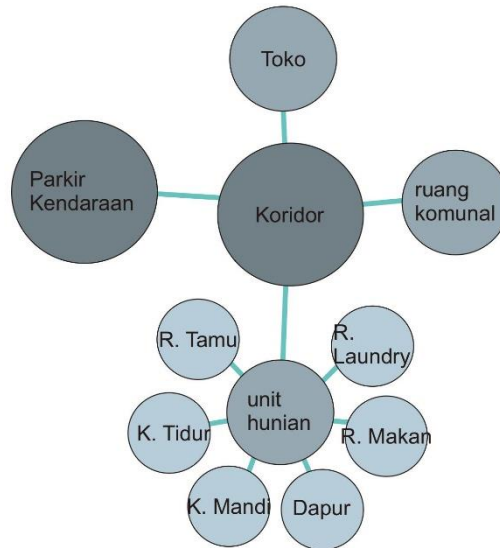
- Pergi/pulang
- Parkir kendaraan
- Tidur/istirahat
- Makan/minum
- Mandi

### **3.3 Analisis Kebutuhan Ruang**

Dari hasil analisis aktivitas penghuni homestay maka didapatkan kebutuhan ruang sebagai berikut:

## 1. Pemilik Homestay

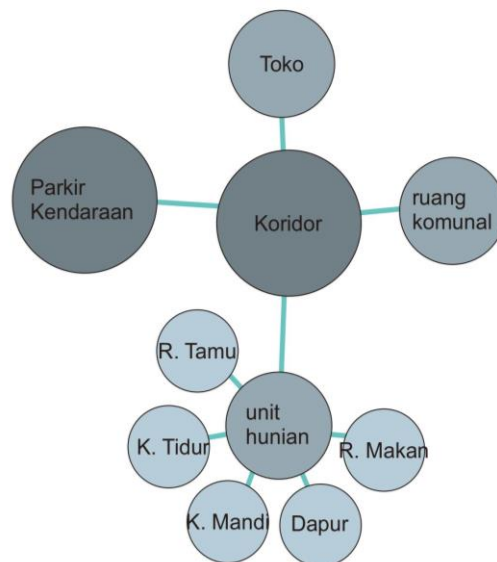
Gambar 27. Bagan kebutuhan ruang pemilik homestay



Sumber: penulis, 2021

## 2. Pengunjung Homestay

Gambar 28. Bagan kebutuhan ruang pengunjung homestay



Sumber: Penulis, 2021

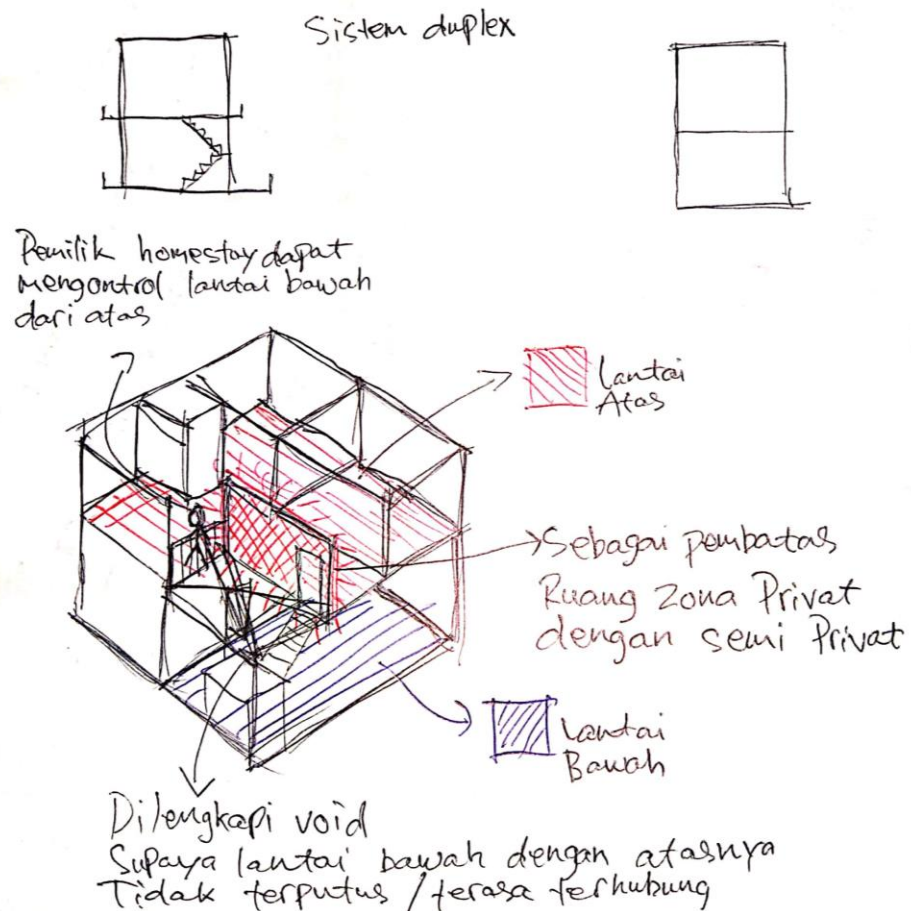
### 3.4 Analisis Hubungan Ruang

Dari analisis konsep aktivitas dan kebutuhan ruang pada homestay maka didapatkan hasil seperti berikut:

1. Privat
  - Kamar tidur
  - Kamar mandi
  - Balkon
2. Semi Public
  - Ruang tamu
  - Dapur
  - Ruang makan
  - Toko
3. Public
  - Tempat parkir
  - Taman
  - Ruang komunal
  - Tangga



### 3.5 Konsep Zonasi Ruang



Gambar 29. Konsep Zonasi Ruang

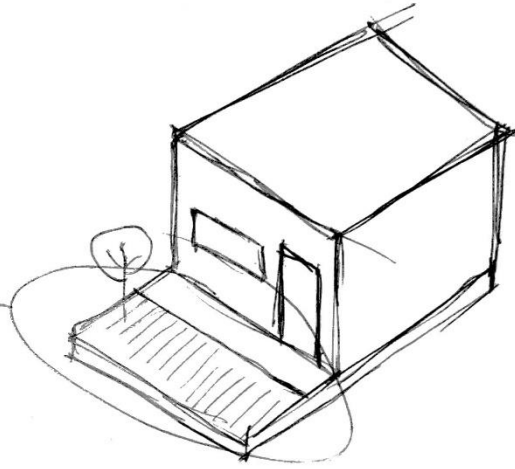
Sumber: Penulis, 2021

Zona Privat dengan zona semi public dibedakan pada lantai 1 dan lantai 2. Lantai 1 sebagai zona semi public dan lantai 2 sebagai zona privat. Lantai 1 dengan lantai 2 dihubungkan dengan void yang dilengkapi dengan pembatas berupa pintu yang dapat di kunci oleh pemilik homestay. Sehingga dapat memunculkan rasa tidak terputus antara lantai 1 dengan lantai 2 namun tetap aman saat harus ditinggal ketika ada pengunjung menginap.

### 3.6 Konsep Penerapan Hunian Horizontal pada Hunian Vertikal

memiliki ciri berupa terdapat

Mengangkat ciri khas dari rumah-rumah di Prawirotaman berupa taman pada setiap rumah ke desain Apartemen

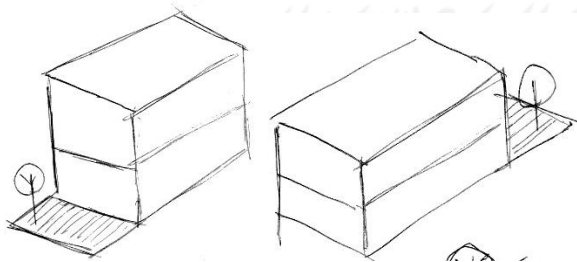


Gambar 30. Konsep Taman

Sumber: Penulis, 2021

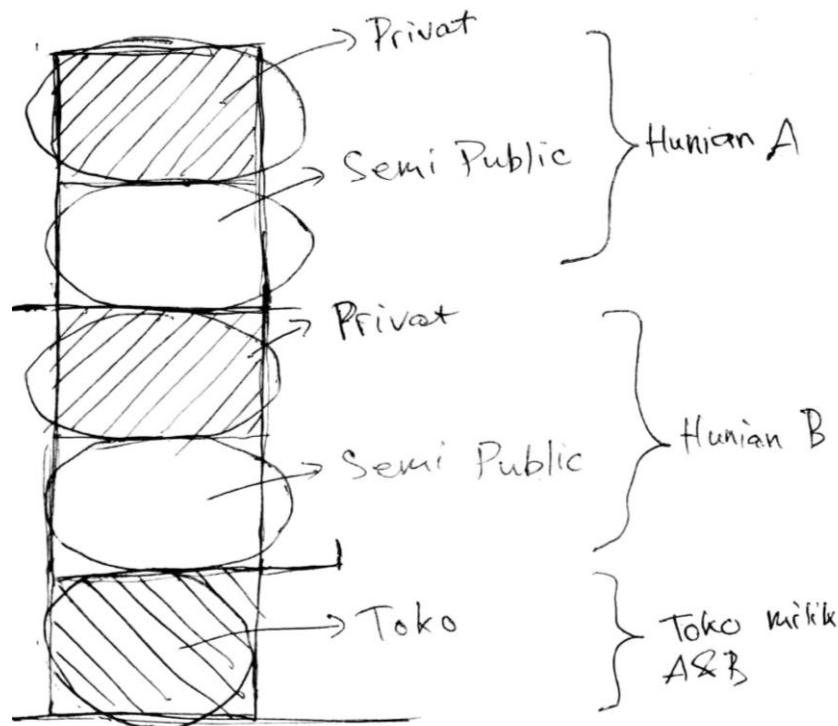
Tipologi hunian-hunian pada daerah Prawirotaman yaitu pada setiap rumah terdapat taman terbuka, sehingga pada konsep ini yaitu mengangkat taman yang berada di pelataran rumah tetap ada di setiap unit apartemen yang berada di lantai atas. Pilihan peletakan taman pada setiap unit apartemen ini dapat diletakkan di depan unit, dibelakang unit, atau diatas unit.

Gambar 31. Penempatan Taman



Sumber: Penulis, 2021

### 3.7 Konsep Toko/Cafe



Gambar 32. Konsep Toko

Sumber: Penulis, 2021

Peletakan toko atau cafe berada di lantai ground floor berada di kawasan pariwisata sangat menarik untuk ikut serta dalam bisnis yang menunjang kepariwisataan, dengan kepemilikan toko yaitu dimiliki setiap pemilik unit di atasnya. Masing- masing unit toko memiliki ukuran 3m x 5m dan tersedia tempat meja yang cukup luas berada di depan toko berhubungan langsung dengan ruang komunal.

### 3.8 Pemecahan Persoalan Site

Ketentuan RTRW pada Zona Perdagangan dan Jasa (K) adalah sebagai berikut:

#### 1. Ketentuan Intensitas Bangunan dan Amplop Ruang

- KDB maksimal 90%
- TB maksimal 32 meter
- KLB maksimal 6,4
- KDH minimal 5%

- Lebar jalan (ROW) minimal 3 meter
- GSB minimal 5 meter

## 2. Tampilan bangunan

- Ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektural lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
- Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.

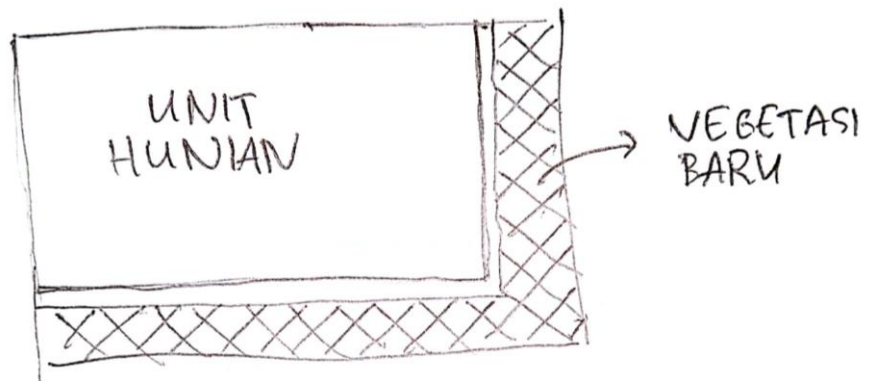
Luas lahan yaitu 1700 m<sup>2</sup>, dengan maksimal KDB 90% maka muncul angka luas maksimal KDB yaitu 1.530 m<sup>2</sup>. Sedangkan minimal KDH 5%, maka didapatkan 85 m<sup>2</sup> untuk minimal KDH.

### a. Analisis KDB

#### 1. Alternatif 1

KDB 90% dimaksimalkan, serta KDH 5% diletakan pada sisi timur dan selatan, dijadikan lahan parkir dan diberi pepohonan untuk dimanfaatkan sebagai pengontrol angin, dan kebisingan.

Gambar 33. Alternatif 1 Koefisien Dasar Bangunan



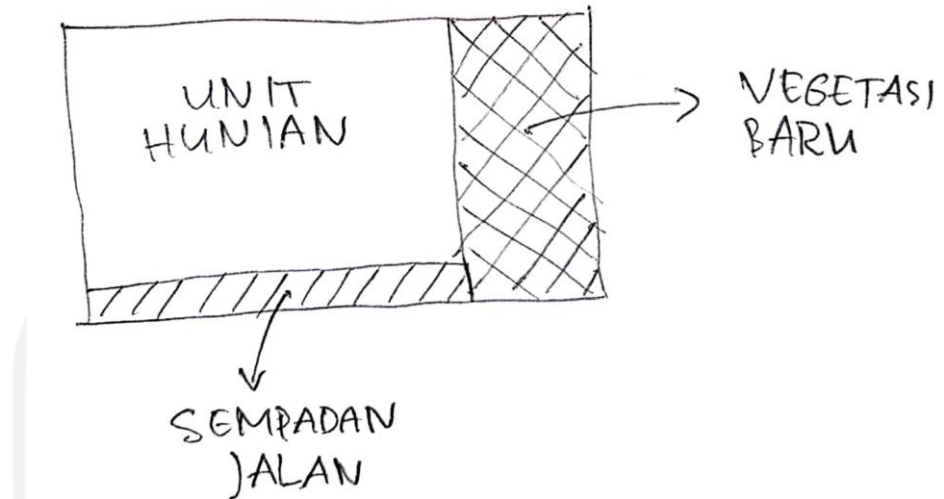
Sumber: Penulis, 2021

#### 2. Alternatif 2

KDB 90% dimaksimalkan, serta KDH 5% diletakan pada sisi timur saja, pada sisi timur dianggap lebih membutuhkan pengontrol kebising dibanding sisi selatan karna berhubungan langsung dengan

jalan raya dan dimaksimalkan untuk pemanfaatan lahan parkir, serta memberikan tempat lebih untuk pengunjung.

Gambar 34. Alternatif 2 Koefisien Dasar Bangunan



Sumber: Penulis, 2021

### 3. Alternatif 3

KDB 90% diposisikan keliling mengelilingi ruang komunal dibawah supaya homestay dapat terhubung secara langsung, sehingga dapat menjadi keunggulan menyewa di homestay karena dapat menikmati pertunjukan hanya dengan berdiri di halaman depan. KDH 5% diletakkan di pinggir site yang berhubungan langsung dengan jalan.

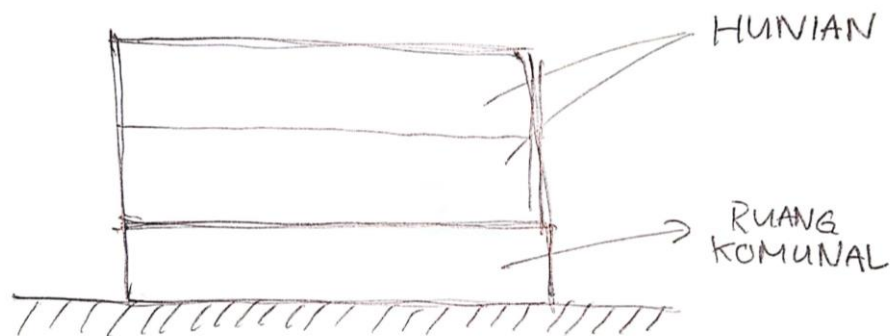
**Alternatif yang digunakan adalah alternatif 3 karena dengan KDB 90% dibentuk keliling, serta KDH 5% berada disite yang berhubungan langsung dengan jalan.**



b. Analisis KLB

Dengan aturan disana KLB maksimal 6,4 dan tinggi bangunan maksimal 32 meter. Dengan luas lahan 1700 m<sup>2</sup> apabila menggunakan KLB 4, angka yang didapat yaitu 6.800 m<sup>2</sup>.

Gambar 35. Analisis Koefisien Lantai Bangunan



Sumber: Penulis, 2021

Sehingga KLB pada site ini adalah 6.800 m<sup>2</sup>, dan tidak boleh melebihi dari 32 meter. Area komunal berada di bawah kemudian dikelilingi pertokoan untuk menunjang kegiatan pariwisata, dan lantai 1 hingga lantai 4 digunakan sebagai hunian. Keunggulan hunian dapat konsep lebih terbuka dan lantai 1 lebih mudah dijangkau pengunjung saat ada festival tanpa mengganggu pengguna apartemen di lantai atas.

### 3.9 Pemecahan Persoalan Apartemen dan Homestay

#### 3.9.1 Konsep Ruang Unit Hunian

Homestay pada dasarnya adalah rumah sebuah keluarga yang berbagi ruang dengan cara menyewakan kamar pada pengunjung dan saling berinteraksi sosial. Sehingga, karena digunakan sebuah keluarga dan orang asing, maka harus terdapat penyesuaian berupa

memperhatikan zonasi privat, dan semi public yang memperhatikan dari 2 sisi, yaitu dari sisi pemilik homestay dan penyewa.

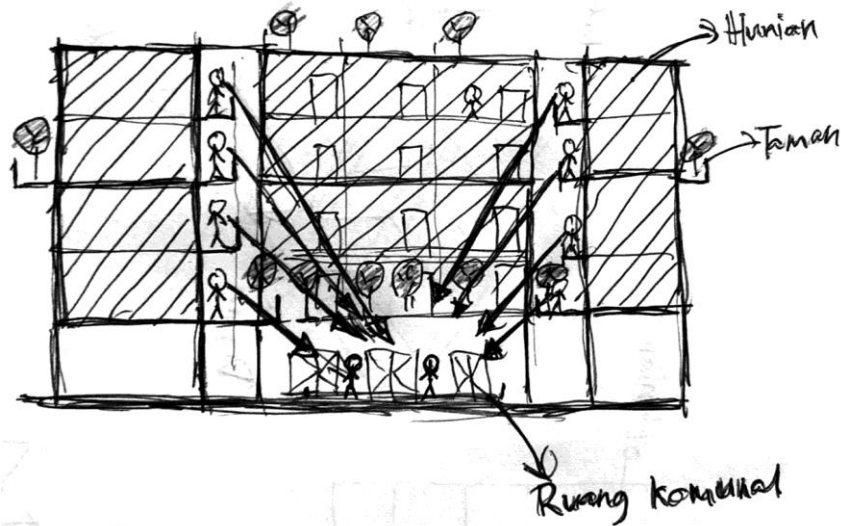
Dari sisi penyewa, zonasi saat menyewa kamar di homestay hanya bersifat privat, yaitu kamar tidur dan kamar mandi bersifat privat. Untuk memberi kenyamanan dan prifasi untuk penyewa, sehingga ruang tersebut harus dikuasai oleh penyewa kamar secara penuh, harus terpisah dengan pemilik homestay dan tidak digunakan secara bergantian dengan pemilik homestay.

Dari sisi pemilik homestay, hunian mereka dibagi dengan 2 zona yaitu privat, dan semi public. 2 zona tersebut berdasarkan kebutuhan dibagi dengan menempatkan zona semi public di lantai 1, dan zona privat di lantai 2 pada setiap unit hunian. Zona privat pemilik hunian hampir sama seperti penyewa yaitu merupakan kamar-kamar tidur pemilik dan kamar mandi, dan juga ruang laundry karena berhubungan dengan hal pribadi pemilik hunian dan balkon. Pada zona semi public, terdiri dari ruang tamu, ruang makan dan dapur. Ketiga ruang tersebut menjadi satu kesatuan berada di lantai 1 dengan letak berdekatan dan tanpa sekat sehingga dapat sekaligus menjadi ruang tengah yang luas sebagai tempat berkumpul serta berinteraksi antara pemilik dan pengunjung.

### 3.9.2 Tatahan Ruang Terhadap Bukaan dan Taman

Untuk mendapatkan halaman depan seperti pada hunian permukiman horizontal diterapkan ke permukiman vertikal maka perlu dilakukan penyesuaian terhadap hubungan masing-masing unit. Dan menyesuaikan bukaan supaya jangan sampai lantai dibawahnya tidak mendapatkan cahaya matahari karena penambahan taman. Sehingga didapatkan pada desain transformasi sebagai berikut

Gambar 36. Tatahan Ruang Terhadap Bukaan dan Taman

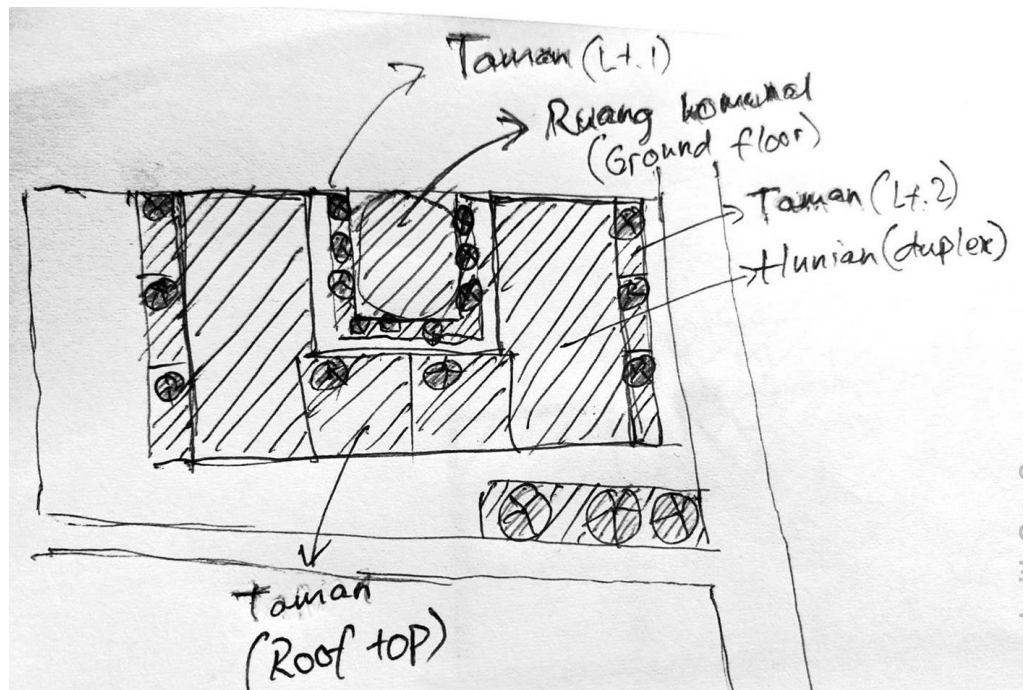


Sumber: Penulis, 2021

### 3.9.3 Tatanan Ruang Komunal

Pada desain ruang komunal yang mengadopsi dari berbagai acara yang digelar Paguyuban tersebut, membutuhkan panggung dan ruangan dibawah untuk berbagai pertunjukan penari yang biasa berada di jalan raya, sehingga ruang komunal akan dibuat dengan menyediakan panggung yang luas cukup untuk pertunjukan tari. Yang dapat dinikmati dari unit homestay tanpa harus turun ke ruang komunal.

Gambar 37. Tatanan Ruang Komunal

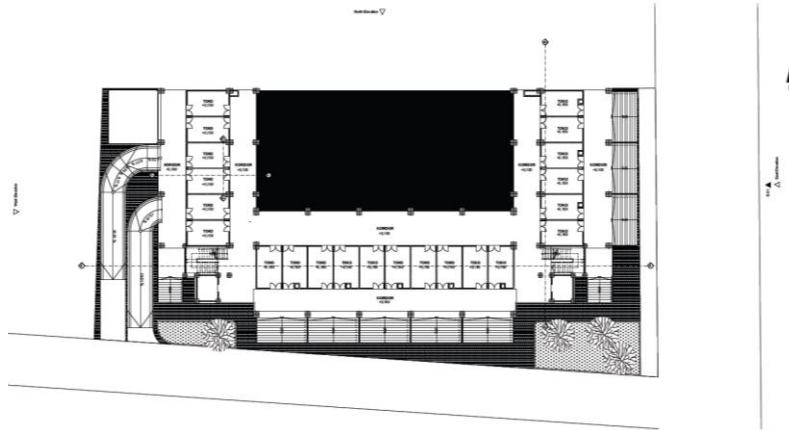


Sumber: Penulis, 2021

## BAB IV

### DESKRIPSI HASIL RANCANGAN

#### 4.1 Rancangan Kawasan Tapak



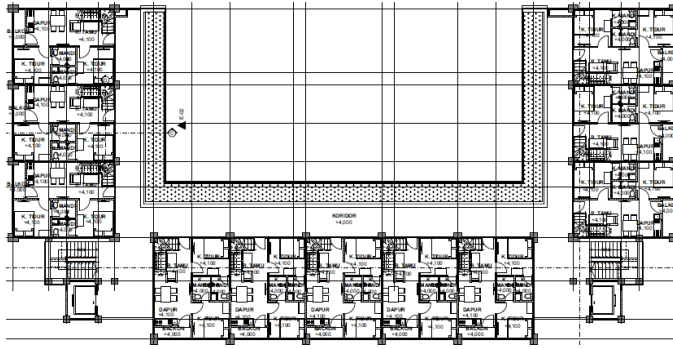
Gambar 38. Rancangan Kawasan Tapak

Sumber: Penulis, 2021

Hasil rancangan siteplan berdasarkan analisis pada bab 2 dan bab 3 mengenai peraturan pemerintah terkait, pada zona perdagangan dan jasa pada bangunan ini tinggi bangunan hanya dapat dibangun maksimal setinggi 32m. Area hijau dimaksimalkan dengan batas minimal 5% diletakkan pada depan bangunan.

#### 4.2 Rancangan Blok Hunian

Hunian terdiri dari 3 blok bangunan yaitu sebelah timur, selatan dan sebelah barat. Pada ketiga blok tersebut memiliki ukuran yang sama, dengan bentuk hunian yang sama. Hanya berbeda pada peletakan taman disetiap unitnya yang berbeda. Unit bagian bawah, letak taman diposisikan pada depan unit. Untuk taman unit bagian atas, untuk koridor timur dan barat diletakkan di belakang unit. Khusus unit bagian selatan, taman diletakkan pada depan unit untuk memaksimalkan lahan.



Gambar 39. Denah lantai 1 Unit hunian bawah

Sumber: Penulis, 2021



Gambar 40. Denah lantai 1 unit hunian atas

Sumber: Penulis, 2021



Gambar 41. Taman pada roof top unit sebelah selatan

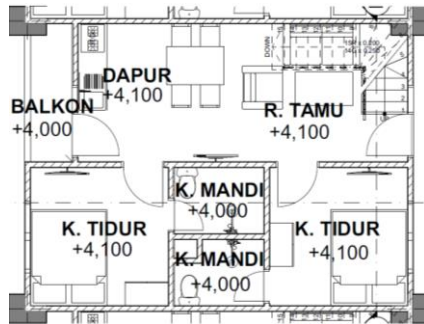
Sumber: Penulis, 2021

### 4.3 Rancangan Unit Hunian

#### Lantai 1 Unit

Terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur, serta 2 kamar tidur dilengkapi dengan kamar mandi dalam yang dapat difungsikan secara flexibel oleh pemilik hunian sebagai kamar pribadi atau disewakan.

Gambar 42. Denah Unit Lantai 1

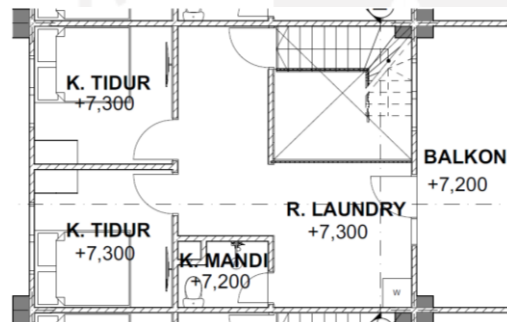


Sumber: Penulis, 2021

### Lantai 2 unit

Merupakan zona privat pemilik hunian, terdiri dari 2 kamar tidur, satu kamar mandi, serta terdapat ruang laundry dan balkon.

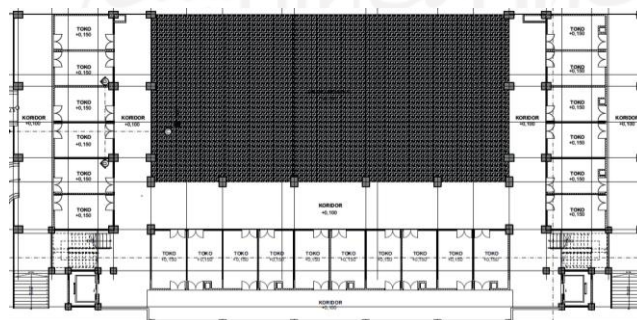
Gambar 43. Denah Unit Lantai 2



Sumber: Penulis, 2021

## 4.4 Rancangan Layout Toko

Gambar 44. Rancangan Layout Toko



Sumber: Penulis, 2021

Toko berada di lantai ground floor berjumlah 22 unit toko dengan kepemilikan masing-masing 1 penghuni unit di atasnya memiliki 1 unit toko untuk memenuhi kebutuhan penghuni apartemen. Unit toko ini tidak

berhubungan langsung dengan hunian masing-masing penghuni supaya tidak mengganggu privasi di hunian. Masing-masing unit toko memiliki ukuran 3m x 5m dengan 2 pintu. Peletakan unit toko sendiri saling bersebelahan sehingga 2 pintu pada unit toko tersebut satu menghadap keluar, dan satu menghadap kedalam.

#### **4.5 Rancangan Eksterior Bangunan**

Bangunan yang mengelilingi ruang komunal dapat dengan leluasa melihat kearah ruang komunal hanya dengan dari depan masing-masing hunian mereka. Termasuk untuk para penyewa homestay, tak perlu turun untuk menikmati pertunjukan yang diselenggarakan Paguyuban Pengusaha Pariwisata Prowirotaman Yogyakarta.

Gambar 45. Perspektif Eksterior Bangunan



Sumber: Penulis, 2021



#### 4.6 Rancangan Interior Bangunan

Rancangan bangunan ini ramah untuk pemilik dan penyewa homestay, tidak saling terganggu dan mengganggu akan keberadaan orang lain menginap di satu rumah yang sama dan berbagi ruang.

Gambar 46. Perspektif Interior Ruang Dapur



Sumber: Penulis, 2021

Gambar 47. Perspektif Interior Kamar Tidur Lantai 1



Sumber: Penulis, 2021

Gambar 48. Perspektif Interior Ruang Makan dan Ruang Tamu



Sumber: Penulis, 2021

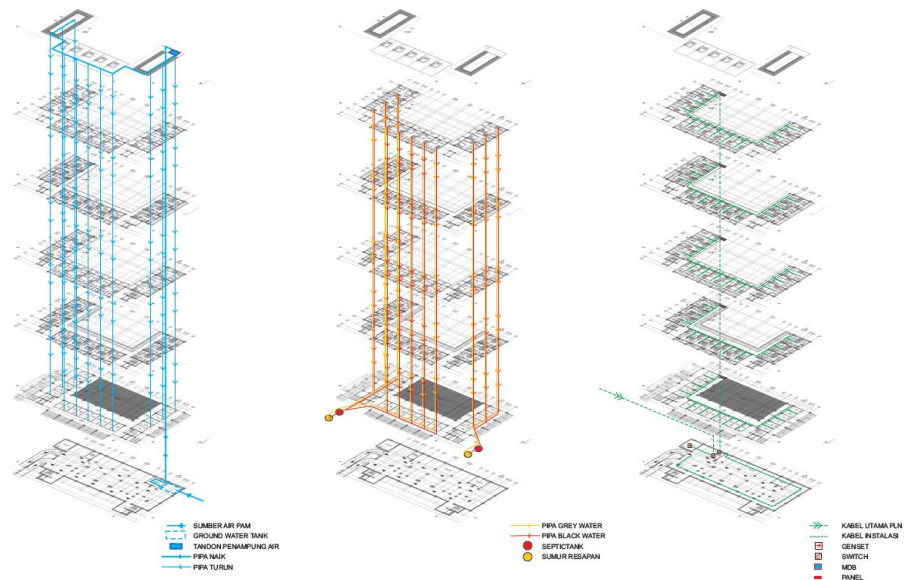
Gambar 49. Perspektif Interior lantai 2



Sumber: Penulis, 2021

#### 4.7 Rancangan Skema Air Bersih, Air Kotor dan Kelistrikan

Gambar 50. Rancangan Skema Air Bersih, Air Kotor, dan Kelistrikan



Sumber: Penulis, 2021

Untuk air bersih, lokasi roof tank berada di atas bangunan sebelah timur, dengan lokasi pompa di basement sejajar dengan roof tank. Sementara itu untuk jaringan air kotor sendiri dari setiap unit akan masuk ke septik tank yang berjumlah 2, terletak di depan bangunan.

Untuk elektrikal, shaft berada di bangunan bagian barat. Letak ruang elektrikal berada di basement sebelah barat, berdekatan dengan ruang genset yang terletak di luar bangunan.

## BAB V

### EVALUASI RANCANGAN

Setelah melakukan evaluasi dari proyek akhir sarjana ini, terdapat beberapa hal yang sebaiknya ditambahkan yaitu: Konsep taman pada lantai 1 dan 3 dan Ruang Komunal. Lebih rinci akan dibahas sebagai berikut:

#### 5.1 Konsep Taman pada Lantai 1 dan 3

Untuk meminimalisir biaya struktur dan efisien dalam perawatan taman maka konsep taman pada lantai 1 dan 3 yang tadinya menggunakan tanah dengan ukuran luas akan memiliki beban yang sangat besar sebaiknya diubah menggunakan pot seperti pada gambar berikut:

Gambar 51. Penerapan konsep taman pada lantai 1 dan 3



Sumber: Penulis, 2021

#### 5.2 Ruang Komunal

Ruang komunal diciptakan untuk menyediakan tempat festival yang dapat diakses oleh seluruh pengguna apartemen maupun warga setempat, maka dalam kasus ini ruang komunal sebaiknya diletakkan di tempat yang mudah dilihat dan dijangkau maka yang pada awalnya terletak di dalam diubah menjadi di depan juga disediakan spot untuk berkumpul agar orang-orang dapat lebih nyaman apabila duduk di tengah. Ruang komunal dipindahkan menghadap ke jalan sehingga lebih mudah untuk diakses warga dan sekaligus memudahkan loading festival, seperti pada gambar berikut:

Gambar 52. Penerapan Ruang Komunal (1)



Sumber: Penulis, 2021

Gambar 53. Penerapan Ruang Komunal (2)



Sumber: Penulis, 2021

## Daftar Pustaka

- Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*. (D. Nurcahyani, Ed.). Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- De Chiara, J., & Hancock, J. (1968) *Time-Saver Standards For Building Types 2nd Edition*. Mc Graw Hill International Editions.
- Hendrian, S. A. (2008). *Mixed-use Building di Jakarta Selatan dengan Mempertimbangkan Keseimbangan Antara Manusia, Alam, dan Teknologi*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (2002). Jakarta: Balai Pustaka.
- Kliment, S.A., & Barr, V. (2004). *Building Type Basics for Retail and Mixed-use Facilities*. Canada: John Wiley & Sons Inc.
- Koestanto, D. (2015). *Profil Profesionalisme Kerja Bartender di Star Hotel Semarang*.
- Lynch, K., & Hack, G. (1984). *Site Planning Third Edition*. England: The MIT Press.
- Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial Yogyakarta*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Nabilah, G.A. (2018). *Perancangan Homestay di Desa Wisata Nglinggo dengan Pendekatan Arsitektur Tropis dan Penerapan Konsep Edukatif dan Komunikatif. Design of Homestay at Nglinggo Tourism Village with Tropical Architecture Approach and Application of Educative and Communicative Concepts*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Neufert, E. (1980). *Architect's Data*. Granada Publishing Limited.
- Poerwadarminta, W.J.S. (2007). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Savitri, E.,dkk. (2007). *Indonesian Apartment: Design Concept Lifestyle*. Jakarta: PT. Griya Asri Prima.

Schwanke, D., & Flynn, T. (2003). *Mixed-used Development Handbook*. Urban Land Institute Washington.

Sumintarsih, dkk. (2014). *Dinamika Kampung Kota Prawirotaman dalam Perspektif Sejarah dan Budaya*. Yogyakarta: Balai Pelestarian Nilai Budaya (BPNB) Daerah Istimewa Yogyakarta.

