

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Permukiman kumuh merupakan salah satu tantangan besar yang dihadapi kota-kota besar di Indonesia, termasuk Kota Yogyakarta. Masalah ini mencerminkan tidak hanya keterbatasan infrastruktur fisik, tetapi juga persoalan sosial dan ekonomi yang kompleks. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2018, permukiman kumuh didefinisikan sebagai kawasan yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingginya tingkat kepadatan, serta kualitas bangunan, sarana, dan prasarana yang tidak memenuhi standar. Permukiman jenis ini umumnya ditandai dengan bangunan yang berdiri rapat tanpa perencanaan, akses jalan sempit dan tidak beraspal, sistem sanitasi dan drainase yang buruk, serta pengelolaan sampah yang belum memadai.

Dirangkum dari laporan Statistik Infrastruktur PUPR yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2020, terdapat sebanyak 1.043 kota yang masuk ke dalam kategori kumuh berat dengan luas sebesar 8.724,61 ha, 1.754 kota yang masuk ke dalam kategori kumuh sedang dengan luas sebesar 14.135,89 ha, 1.902 kota yang masuk ke dalam kategori kumuh ringan dengan luas sebesar 12.154,81 ha, dan sebanyak 2.456 kota yang masuk ke kategori kumuh tidak terdefinisi dengan luas sebesar 9.292,83 ha. Menurut laporan tersebut, Kota Yogyakarta termasuk ke dalam kota dengan kumuh sedang dan masuk ke dalam prioritas penanganan permukiman kumuh.

Permasalahan permukiman kumuh telah mendapatkan perhatian serius dari pemerintah daerah. Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 158 Tahun 2021, luas kawasan kumuh di kota ini tercatat

sebesar 114,7,9 hektar, mengalami penurunan dari 264,9 hektar yang tercatat dalam keputusan sebelumnya pada tahun 2016. Penurunan ini merupakan hasil dari berbagai program penataan yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPUPKP), yang hingga saat ini telah berhasil menangani 75,32 hektar kawasan kumuh. Meski demikian, masih terdapat area-area kritis yang memerlukan penanganan lanjutan, salah satunya adalah kawasan Terban.

Berdasarkan data BPS Provinsi DIY, Kota Yogyakarta memiliki tingkat kepadatan penduduk sebesar 11.495 jiwa/km², menjadikannya salah satu kota terpadat di Indonesia. Kondisi ini mendorong munculnya hunian-hunian tidak layak yang dibangun secara sporadis, tanpa perencanaan tata ruang yang memadai. Laju pertumbuhan penduduk yang tidak diimbangi dengan ketersediaan hunian terencana menyebabkan sebagian masyarakat terpaksa tinggal di permukiman yang tidak sesuai standar kelayakan. Berdasarkan data Laporan Evaluasi Perkembangan Kelurahan Tahun 2025 yang dilansir dari *website* Kelurahan Terban, kepadatan penduduk di Kelurahan Terban sebesar 12.814 jiwa/km², menjadikannya salah satu kelurahan terpadat di Kota Yogyakarta.

Masuknya Kelurahan Terban ke dalam kawasan kumuh di Kota Yogyakarta menjadikannya salah satu prioritas penanganan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta pada tahun 2024. Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta saat itu adalah membangun rumah deret di RW 1 Kelurahan Terban. Upaya tersebut ditujukan untuk menjadi solusi atas tingginya kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan Kelurahan Terban. Penyediaan rumah deret Terban ditujukan untuk mengurangi tingkat kekumuhan yang terdapat di Kelurahan Terban. Rumah deret Terban telah mampu menjawab masalah kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan, namun perancangan rumah deret Terban belum sepenuhnya mengakomodasi kebutuhan sosial, kenyamanan, dan ekonomi penghuni yang sebelumnya terbentuk secara organik di lingkungan permukiman asal.

Redesain rumah deret Terban menjadi langkah strategis dalam

mendukung program penataan kawasan kumuh di Kota Yogyakarta. Selain menjawab kebutuhan dasar akan tempat tinggal yang layak, proyek ini diharapkan mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara menyeluruh. Kawasan yang tertata rapi, fungsional, dan berkelanjutan tidak hanya berdampak positif terhadap kondisi sosial-ekonomi warga, tetapi juga memperkuat citra kawasan perkotaan Yogyakarta sebagai kota yang inklusif dan ramah lingkungan. Oleh karena itu, proyek redesain rumah deret Terban menjadi bagian penting dari upaya jangka panjang dalam pengelolaan permukiman perkotaan yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan lingkungan.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

1.1.2.1 Relokasi dan Rumah Deret

Pemerintah Kota Yogyakarta pada tahun 2015 telah melakukan upaya penertiban bantaran sungai dengan kebijakan relokasi. Namun, kebijakan tersebut tidak dapat dilaksanakan secara menyeluruh akibat keterbatasan lahan di wilayah kota yang padat. Sebagai alternatif, Pemerintah Kota Yogyakarta lebih menekankan pada pendekatan fisik berupa pembangunan infrastruktur penahan seperti tanggul dan talud di sepanjang tepian sungai. Upaya ini diperkuat dengan penerapan konsep M3K (*Mundur, Mungghah, Madhep Kali*) yang diinisiasi oleh Pemerintah Daerah DIY pada tahun 2017, di mana penataan permukiman dilakukan dengan mengedepankan penyesuaian terhadap karakteristik lingkungan tepian sungai. Dalam konteks ini, hunian vertikal dinilai relevan untuk mendukung prinsip M3K, khususnya pada aspek “*Mungghah*” yang menekankan pembangunan vertikal guna mengatasi keterbatasan lahan sekaligus tetap mempertimbangkan kondisi ekologis bantaran sungai.

Penerapan hunian vertikal seperti rumah deret Terban yang dibangun pada bantaran Sungai Code merupakan salah satu solusi yang disediakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. Penyediaan rumah deret tidak hanya mencerminkan penerapan prinsip “*Mungghah*” dalam konsep M3K, tetapi juga menunjukkan adaptasi terhadap keterbatasan ruang melalui

optimalisasi lahan secara vertikal. Pemerintah Kota Yogyakarta menyediakan rumah deret Terban bertujuan untuk menciptakan permukiman yang lebih tertata, aman dari risiko banjir, dan selaras dengan upaya pelestarian sempadan sungai sebagai kawasan lindung.

1.1.2.2 Rumah Deret Terban

Penerapan model rumah deret di kawasan bantaran sungai, seperti di Kampung Terban, memerlukan pendekatan arsitektur yang berkelanjutan agar sesuai dengan kondisi lingkungan sekitarnya. Pendekatan berkelanjutan tidak hanya fokus pada bentuk fisik, tetapi juga mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan, sosial, dan ekonomi melalui prinsip desain yang ramah lingkungan, efisiensi energi, serta adaptif terhadap konteks lokal. Namun, dalam praktiknya, implementasi konsep tersebut masih menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan lahan, kurangnya partisipasi masyarakat, serta rendahnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip arsitektur berkelanjutan. Di sisi lain, tekanan terhadap kawasan bantaran sungai yang rawan banjir dan padat penduduk turut memperumit perencanaan hunian yang layak dan berkelanjutan.

Salah satu masalah utama di rumah deret Terban adalah kurangnya ruang terbuka hijau (RTH) pada tapak, yang berdampak pada kualitas udara dan minimnya ruang sosial yang dapat dimanfaatkan oleh warga. Dengan terbatasnya lahan, sulit untuk menciptakan area terbuka yang cukup untuk kegiatan komunitas dan sebagai ruang resapan air. Selain itu, konfigurasi ruang dalam unit rumah deret tidak optimal, dengan distribusi ruang yang sempit dan kurang fungsional, yang menghambat kenyamanan penghuni. Keterbatasan ini berisiko mengurangi kualitas hidup penghuni yang menginginkan ruang yang lebih fleksibel dan mendukung aktivitas sehari-hari secara lebih efisien.

Dengan melakukan redesain rumah deret Terban diharapkan mampu membantu dalam menciptakan hunian vertikal berkelanjutan untuk menciptakan permukiman layak huni, produktif, dan berwawasan lingkungan. Melalui pendekatan arsitektur berkelanjutan, perancangan ini

diharapkan dapat menjadi model yang aplikatif bagi kawasan serupa di perkotaan lainnya, serta berkontribusi terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat secara menyeluruh.

1.1.2.3 Fasilitas *Urban Farming*

Berdasarkan studi lapangan yang telah dilakukan, hanya sedikit penghuni rumah deret Terban yang melakukan praktik *urban farming* untuk skala mikro. Hasil dari praktik *urban farming* yang dilakukan oleh penghuni biasanya untuk dikonsumsi sendiri dan ada juga yang dijual kepada penghuni lainnya. Lahan yang terbatas membuat para penghuni yang mempraktikkan *urban farming* untuk melakukan aktivitasnya di area sirkulasi rumah deret. Melihat kondisi tersebut, adanya suatu fasilitas urban farming menjadi penting sebagai upaya optimalisasi potensi yang ada di rumah deret Terban.

Oleh karena itu, pengembangan fasilitas *urban farming* yang nantinya akan dirancang pada redesain rumah deret Terban diharapkan mampu mengoptimalkan potensi yang telah diangkat oleh penghuni rumah deret Terban. Dalam jangka panjang, model redesain rumah deret Terban dengan fasilitas *urban farming* ditujukan untuk mampu meningkatkan perekonomian para penghuni rumah deret Terban.

1.1.2.4 Kenyamanan Penghuni

Meski telah dilakukan penataan melalui pembangunan rumah deret sebagai upaya menciptakan hunian yang lebih layak, studi lapangan menunjukkan bahwa aspek kenyamanan penghuni masih belum sepenuhnya terpenuhi. Permasalahan tersebut berkaitan dengan faktor fisik maupun non fisik, seperti keterbatasan sarana dan prasarana pendukung, kualitas ruang hunian, serta kebutuhan penghuni terhadap lingkungan bermukim yang lebih aman, nyaman, dan berkelanjutan. Penataan permukiman tidak hanya membutuhkan penyelesaian pada aspek bangunan, tetapi juga perlu mempertimbangkan hubungan antara ruang hunian, ruang sosial, dan potensi kawasan agar mampu mendukung kualitas hidup masyarakat.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa redesain Rumah Deret Terban

Madani perlu diarahkan pada pendekatan arsitektur berkelanjutan yang mengintegrasikan aspek kenyamanan hunian, interaksi sosial, dan produktivitas masyarakat. Pengembangan ruang luar sebagai area komunal serta penyediaan ruang produktif seperti urban farming dapat menjadi strategi untuk memperkuat hubungan antar warga sekaligus meningkatkan kemandirian ekonomi lokal. Dengan demikian, redesain rumah deret tidak hanya berfokus pada peningkatan kualitas fisik bangunan, tetapi juga membangun ekosistem permukiman yang mendukung keberlanjutan sosial, ekonomi, dan ekologis penghuni rumah deret Terban Madani.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang yang sudah dijelaskan pada bagian sebelumnya, dapat ditentukan rumusan masalah yang akan diangkat adalah bagaimana rancangan ulang rumah deret Terban yang mengakomodasi kenyamanan penghuni melalui pendekatan berkelanjutan dengan fasilitas *urban farming*?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Menghasilkan wujud rancangan ulang model rumah deret Terban yang mengakomodasi kenyamanan penghuni melalui pendekatan berkelanjutan dengan fasilitas *urban farming*.

1.3.2 Sasaran

- Mempelajari tentang kriteria rumah deret pada kawasan permukiman di bantaran sungai melalui studi literatur dan analisis preseden.
- Mempelajari tentang pendekatan berkelanjutan dalam lingkungan hunian melalui studi literatur dan analisis preseden.
- Mempelajari tentang fasilitas *urban farming* dan penerapannya dalam hunian bantaran sungai melalui studi literatur dan preseden.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial dalam penulisan ini meliputi perancangan rumah deret dengan penataan tata ruang luar dan tata ruang dalam menggunakan

konsep arsitektur berkelanjutan.

1.4.2 Lingkup Spasial

Ruang Lingkup spasial merupakan lokasi yang berkaitan dengan wilayah yang dilakukan perencanaan dan perancangan. Lokasi perancangan berada di RW 1 Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta

1.4.3 Lingkup Temporal

Ruang lingkup temporal merupakan pembatasan waktu dalam perancangan dan penelitian. Perancangan dan penelitian akan dilakukan selama 1 semester (5 bulan).

1.5 Metode Studi

1.5.1 Pola Prosedural

Terdapat dua cara yang dilakukan dalam mengumpulkan data adalah melalui data primer dan data sekunder.

- **Data Primer** : Pengamatan dan survei secara langsung disertai pengumpulan data terkait obyek studi pada lokasi dilakukan guna mendapatkan data primer.
- **Data Sekunder** : Dapat dilakukan melalui pencarian data objek studi secara tidak langsung. Pencarian data sekunder dapat melalui media internet dan didapat melalui teori/peraturan pemerintah yang telah ditetapkan.

1.5.2 Metode Analisis Data

Analisis programatik dan analisis permasalahan tapak digunakan dalam metode analisis data.

- **Analisis Programatik**

Analisis programatik dilakukan melalui identifikasi pada tipologi bangunan yang meliputi penataan ruang pada ruang berbisnis dan ruang menghuni dilakukan berdasarkan sifat fungsi ruang dan tingkat keprivasiannya sehingga efektivitas pemanfaatan ruang serta efisien ruang dapat tercapai.

- **Analisis Permasalahan Tapak**

Analisis permasalahan tapak dilakukan melalui pengumpulan dan kajian

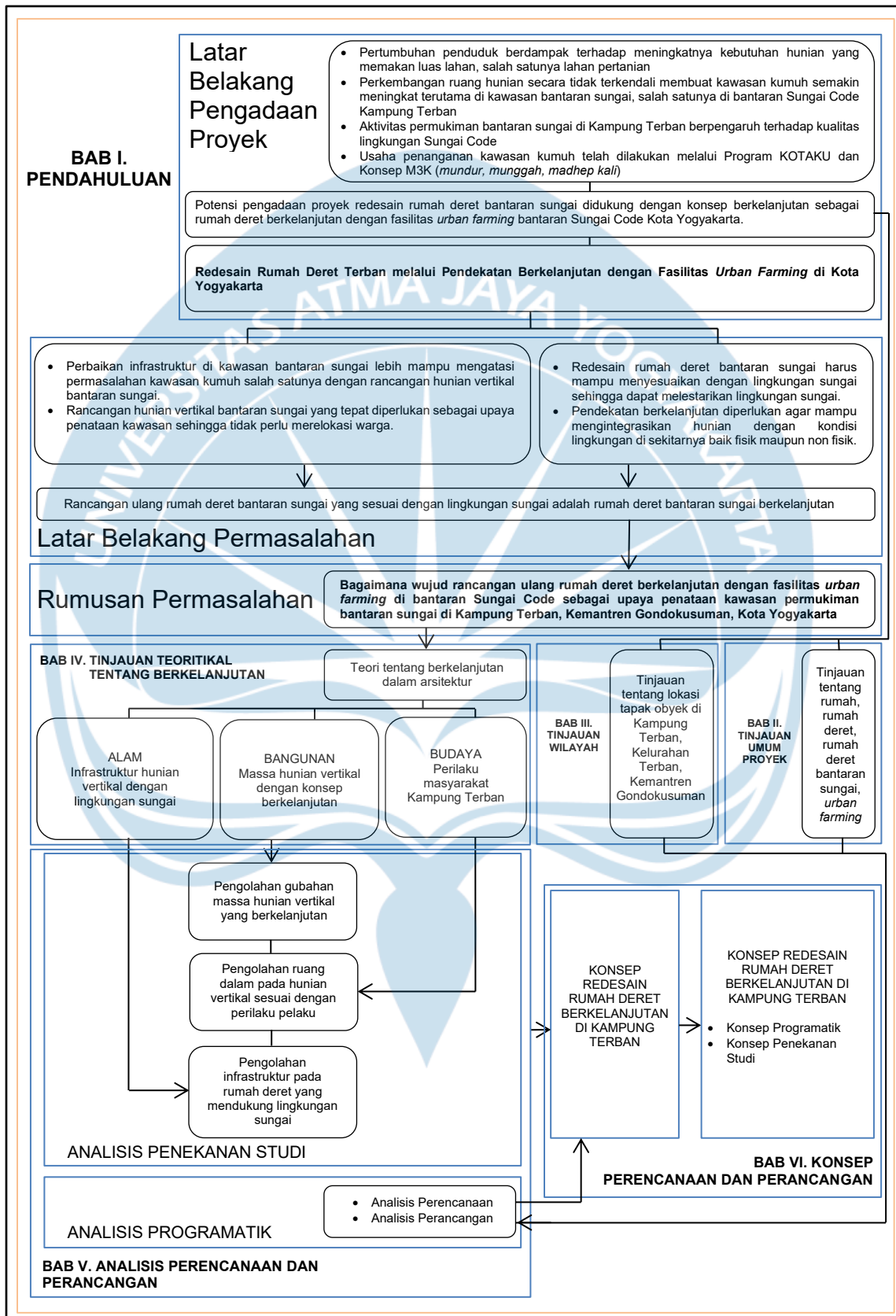
data kondisi fisik dan non fisik lahan serta lingkungan sekitar, untuk mengidentifikasi potensi dan masalah guna menyusun desain bangunan yang optimal dan selaras dengan lingkungan.

1.5.3 Metode Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menentukan poin-poin bersifat umum dan khusus. Metode ini dilakukan untuk dapat menyusun landasan konseptual dalam perancangan hasil akhir. Rancangan hasil akhir tersebut berupa gambar rancangan Redesain Rumah Deret Terban melalui Pendekatan Berkelanjutan dengan Fasilitas *Urban Farming* di Kota Yogyakarta.



1.6 Tata Langkah



1.7 Sistematika Penulisan

BAB I. Pendahuluan

Membahas tentang Latar Belakang Tugas Akhir, Latar Belakang Proyek, Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Lingkup Pembahasan, Metode Studi, dan Sistematika Penulisan.

BAB II. Tinjauan Umum Proyek

Membahas tentang tinjauan umum dan teori-teori terkait dengan obyek studi, tinjauan terhadap obyek sejenis, dan kriteria standar perancangan obyek studi terkait, serta penjelasan-penjelasan lain terkait obyek studi.

BAB III. Tinjauan Wilayah

Memuat data dan informasi lapangan yang dikumpulkan dari lokasi studi yang menjadi objek perancangan. Data yang disajikan disesuaikan dengan kebutuhan spesifik dari ruang lingkup kajian, guna mendukung pemahaman menyeluruh terhadap konteks tapak. Informasi yang dihimpun mencakup aspek-aspek administratif, geografis, dan geologis, serta kondisi flora dan fauna, iklim, sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat setempat. Selain itu, dibahas pula kebijakan atau norma yang berlaku dari otoritas wilayah terkait, kondisi elemen kawasan atau kota, serta ketersediaan sarana dan prasarana yang relevan. Data tambahan lain yang dinilai penting juga disertakan untuk memperkuat dasar perancangan.

BAB IV. Tinjauan Landasan Teoritik

Bab ini memuat kajian-kajian teoritis yang mendasari pendekatan studi yang digunakan sebagai acuan dalam proses perencanaan dan perancangan objek studi. Kajian tersebut berfokus pada pendekatan berkelanjutan, yang dirumuskan berdasarkan

berbagai sumber literatur dan pandangan ahli.

BAB V. Analisis Perencanaan dan Perancangan

Membahas tentang Analisis Tata Ruang dan Bangunan, Analisis Pendekatan Desain, dan Analisis Tapak.

BAB VI. Konsep Perencanaan dan Perancangan

Membahas tentang Konsep Perencanaan dan Konsep Perancangan.

