

TIPOLOGI PERUBAHAN FUNGSI LAHAN BANGUNAN DI PERKOTAAN STUDI KASUS PERKEMBANGAN BANGUNAN KOMERSIAL PENGAL JALAN MONJALI – JALAN ABU BAKAR ALI YOGYAKARTA

Hestin Mulyandari

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains & Teknologi, Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY)
Jl. Ringroad Utara, Jombor, Sleman, Yogyakarta 55285, email: hestin_jl@yahoo.com

Abstract: Yogyakarta City area and agglomeration region bordering Sleman Yogyakarta city in the last three years are rapid-rapid growth occurs commercial buildings such as hotels, apartments, shops, cafes, shopping centers, and others, which urged residential or vacant land. This study uses research methods - exploratory study with literature searches and policies related to land-use commercial buildings along the river; distribution of land use survey of commercial buildings in the piece of Monjali Road - Road Abu Bakar Ali, which intersect with the riverbanks Code, which became part of the rear of the large buildings. The study area is the observed distribution of the growth of commercial buildings around the Code River, which is divided into three zones: the northern zone (Prof. Ir. KRMT Wreksodiningrat bridge - Sardjito bridge) as many 9 points, the middle zone (Sardjito bridge - Amarta bridge) as many 10 points, and southern zone (Amarta bridge - Juminahan bridge) as many 9 points. Further analysis of the typology of changes in the function of open land and settlements into another function that is analyzed in three stages (2003, 2010, 2013), with some sampling. Typology of land use change affect the change in shape of the building blocks into a single block as edges or field block or vice versa. Conclusions and suggestions from the results of this study is the principle of development of the area by land use change should be environmentally and humanism with the existing settlements, because the effect on water conservation issues, hence the need for the legality of the planning and construction of the facility, in order not to damage the environment and has harmony with the character of existing neighborhoods.

Keywords : *Typology, Settlements, Commercial Buildings*

Abstrak: Daerah Kotamadya Yogyakarta dan Aglomerasi Kabupaten Sleman yang berbatasan dengan Kotamadya Yogyakarta dalam kurun waktu tiga tahun terakhir sedang pesat-pesatnya terjadi pertumbuhan bangunan komersial seperti hotel, apartemen, ruko, kafe, pusat perbelanjaan, dan lain-lain, yang mendesak permukiman dan/ atau lahan kosong. Penelitian ini menggunakan metode penelitian - eksploratif dengan penelusuran studi literatur dan kebijakan terkait dengan pemanfaatan lahan bangunan komersial di bantaran sungai; survey sebaran pemanfaatan lahan bangunan komersial pada penggal Jalan monjali – Jalan Abu Bakar Ali, yang bersinggungan dengan bantaran sungai Code, yang menjadi bagian belakang bangunan-bangunan besar tersebut. Wilayah penelitian yang diamati adalah sebaran pertumbuhan bangunan komersial di sekitar Sungai Code, yang dibagi menjadi 3 zona: zona utara (jembatan Prof. Ir.KRMT Wreksodiningrat – jembatan Sardjito) 9 titik, zona tengah (jembatan Sardjito – jembatan Amarta) 10 titik, dan zona selatan (jembatan Amarta – jembatan Juminahan) 9 titik. Selanjutnya dilakukan analisa tipologi perubahan fungsi lahan terbuka/permukiman menjadi fungsi lain yang dianalisa dalam tiga tahap (2003, 2010, 2013), dengan beberapa sampling pada tiga zona tersebut. Tipologi perubahan fungsi lahan mempengaruhi perubahan bentuk bangunan dari Blok Tunggal menjadi blok sebagai Tepi atau Blok Medan maupun sebaliknya. Kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini adalah prinsip pengembangan kawasan dengan perubahan fungsi lahan harus berwawasan lingkungan dan humanis dengan permukiman yang sudah ada, karena berpengaruh pada masalah konservasi air, oleh karena itu perlunya legalitas perencanaan dan pembangunan fasilitas, agar tidak merusak kelestarian lingkungan serta memiliki harmoni dengan karakter lingkungan yang ada.

Kata kunci : *Tipologi, Permukiman, Bangunan Komersial*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan Kota Yogyakarta semakin cepat melebar ke arah pinggiran Kabupaten Sleman sebelah selatan dan Kabupaten Bantul

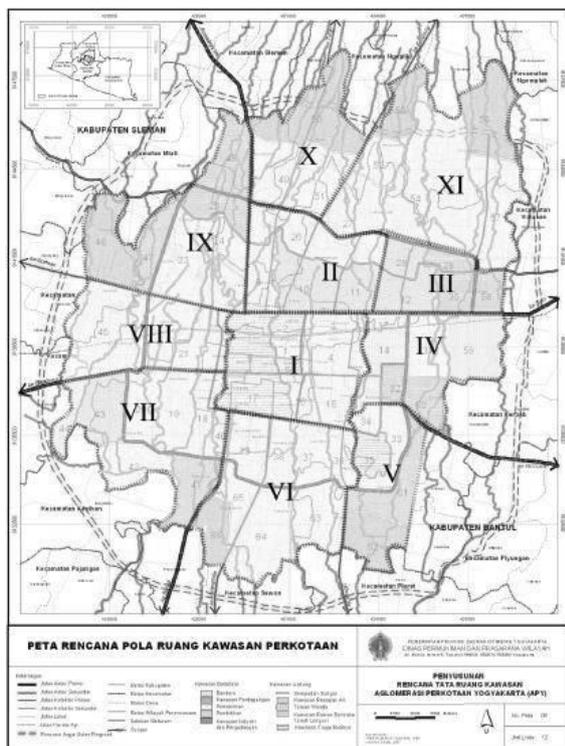
sebelah utara, yang akhirnya membentuk daerah aglomerasi Kota Yogyakarta (gambar 1), sedangkan wilayah Kabupaten Sleman di bagian selatan yang sangat cepat

pertumbuhannya mengarah ke utara tersebut rata-rata dikarenakan adanya magnet berupa sentra pendidikan yaitu Universitas Islam Indonesia, Universitas Gadjah Mada, Universitas Negeri Yogyakarta, Universitas Atmajaya, STIE YKPN. Lahan semula kosong atau berupa lahan basah/sawah menjadi daerah permukiman pendukung kebutuhan mahasiswa di sekitar kampus-kampus tersebut, seperti: warung makan; usaha jasa kos; toko-toko buku dan alat tulis; produk-produk rak-rak/almari buku; mebel; rental komputer, olah data, warnet; kursus bahasa Inggris, laundry; salon, pusat kebugaran; game center, studio music, kafe; club olahraga dan sebagainya.

(Perda) Provinsi DI Yogyakarta No. 10 Tahun 2005, pada Pasal 41c, Kawasan APY mempunyai fungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang mencakup wilayah kota Yogyakarta dan sebagian wilayah kecamatan Kasihan, Sewon, Banguntapan di wilayah Kabupaten Bantul serta Kecamatan Depok, Ngemplak, Ngaglik, Mlati dan Gamping di wilayah Kabupaten Sleman.

Dukungan lain dari perkembangan kepadatan Kota Yogyakarta dan sekitarnya adalah Perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) pada Triwulan III 2013 tumbuh 5,93%, lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan yang sama tahun sebelumnya (4,07%), maupun triwulan II 2013 (5,71%). Di sisi permintaan, sumber pertumbuhan ekonomi didorong konsumsi swasta, konsumsi pemerintah dan investasi. Faktor pendorong pertumbuhan konsumsi masyarakat adalah pendapatan yang relatif membaik di triwulan III baik yang berasal dari THR, Gaji ke-13 PNS, remittance dan tabungan yang dibelanjakan. Sementara konsumsi pemerintah meningkat sejalan dengan peningkatan belanja pemerintah. Untuk investasi, peningkatan didorong oleh tingginya investasi bangunan dengan faktor pendorong adalah semakin kondusifnya iklim investasi di sektor perdagangan-hotel-restoran. Di sisi penawaran, sumber pertumbuhan ekonomi didorong oleh sektor jasa-jasa baik sub sektor jasa pemerintahan maupun sub sektor jasa swasta, khususnya jasa dunia usaha yang mendukung kegiatan kepariwisataan selama libur sekolah dan libur lebaran (Tim Ekonomi Moneter KPw Bank Indonesia DIY, 2013).

Kota sebagai bentukan fisik yang secara keseluruhan saling mengisi satu sama lainnya



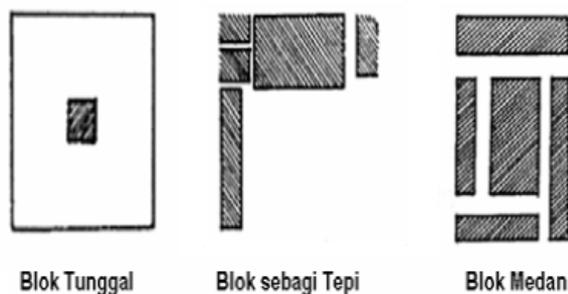
Gambar 1. Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta
Sumber: Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah

Lingkup Spasial Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta meliputi tiga kawasan yang secara administratif berada di wilayah yang berbeda. Mengacu pada Peraturan Daerah

dan membentuk satu kesatuan penampilan kota (Spereiregen, 1965).

Dalam kajian ini beberapa teori yang digunakan untuk analisa tipologi perubahan kawasan yang dominan menjadi kawasan bangunan komersial sebagai berikut.

Tipologi menurut Zahnd (1999) didefinisikan sebagai klasifikasi watak atau karakteristik dari formasi objek-objek bentukan fisik kota dalam skala lebih kecil. Istilah tipologi lebih banyak digunakan untuk mendefinisikan bentuk elemen-elemen kota seperti jalan, ruang terbuka hijau, bangunan dan lain sebagainya. Gambaran berikut dari Zahnd (1999) tentang tipologi masa bangunan (Blok).



Gambar 2. Tipologi massa bangunan (blok)
Sumber: Zahnd, 1999

Sedangkan definisi Tipologi menurut Febriana (2012) adalah klasifikasi (biasanya berupa klasifikasi fisik suatu bangunan) karakteristik umum ditemukan pada bangunan dan tempat-tempat perkotaan, menurut hubungan mereka dengan kategori yang berbeda, seperti intensitas pembangunan (dari alam atau pedesaan ke perkotaan) derajat, formalitas, dan sekolah pemikiran (misalnya, modernis atau tradisional). Karakteristik individu tersebut membentuk suatu pola. Kemudian pola tersebut berhubungan dengan elemen-elemen secara hirarkis di skala fisik (dari detail kecil untuk sistem yang besar).

Wilayah Kotamadya Yogyakarta merupakan lahan bagus untuk investasi bidang bisnis baik yang difungsikan untuk bangunan hotel maupun bangunan pusat-pusat perdagangan. Dapat dikatakan bangunan komersial tersebut, mengakibatkan tergusurnya beberapa titik permukiman. Sebagian masyarakat kalangan menengah ke bawah terdesak untuk mendirikan suatu hunian ilegal di bantaran sungai, dengan kondisi kumuh, dan yang paling parah adalah aktivitas penghuni yang menimbulkan banjir dan polusi air yang dapat menyebabkan korban jiwa dan kerusakan fisik.

Jumlah hotel baru di kawasan kota Yogyakarta memaksa pemerintah menghentikan izin pembangunan hotel mulai tahun 2013. Beberapa titik lokasi permukiman yang sudah dibeli investor menempati area dibantaran sungai. Ketika menelusur ke beberapa lokasi hotel baru yang sudah terbangun di bantaran sungai, bangunan tersebut ada yang melanggar sempadan sungai, dari permasalahan ini perlu dikaji "*socio-engineering systems*" dari suatu kawasan sungai dapat menjaga image masa depan kawasan tersebut.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode penelitian - eksploratif dengan penelusuran studi literatur dan kebijakan terkait dengan pemanfaatan lahan bangunan komersial di bantaran sungai serta survey sebaran pemanfaatan lahan bangunan komersial di jalan-jalan yang berdekatan dengan sungai.

HASIL DAN ANALISIS

Bangunan komersial menjadi salah satu tolak ukur pertumbuhan kota, karena fungsi

utama bangunan tersebut adalah mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya bagi stakeholder seperti pemerintah yang mendapatkan pemasukan dari pajak iklan, pajak bumi dan bangunan, pajak niaga; pemilik bangunan yang mendapatkan masukan dari penyewa bangunan gedung, dan investor yang mendapatkan hasil investasi dari hasil kelola gedung dan barang penjualan yang ditawarkan.

Perkembangan bangunan komersial tersebut tidak terlepas dari kemajuan ekonomi yang telah berlangsung selama beberapa periode pembangunan di Indonesia. Disaat situasi ekonomi dilanda kelesuan, bisnis komersial justru mampu bertahan dan berkembang.

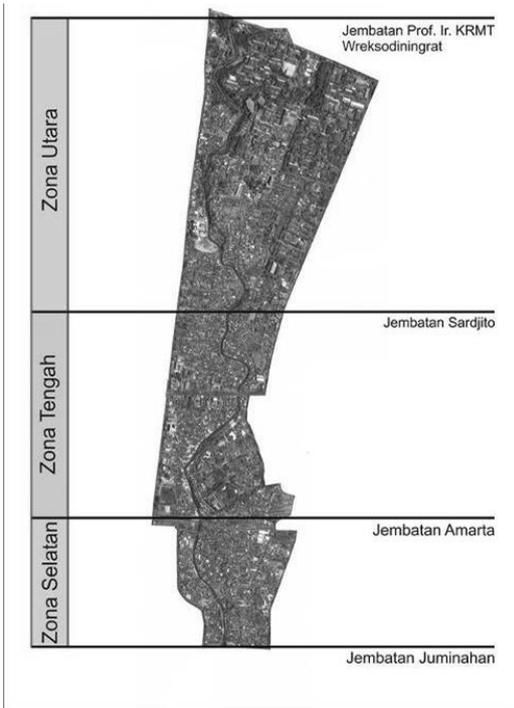
Dalam perencanaan bangunan komersial terdapat sejumlah aspek yang memiliki peluang untuk dikembangkan lebih jauh sehingga dapat mendukung bangunan komersial sebagai tempat yang layak dikunjungi (berbelanja dan berekreasi). Ketersediaan infrastruktur kawasan yang lengkap yang memberi daya tarik kuat investasi, meliputi jaringan pokok infrastruktur (air, listrik, telekomunikasi/ telepon, jalan); jaringan jalan yang berkualitas ke sebagian besar bagian lokasi.

Perkembangan bangunan komersial yang paling banyak di Kota Yogyakarta berupa Hotel. Seperti kutipan dari sumber <http://www.harianjogja.com/baca/2014/08/22/sul-tan-minta-pembangunan-hotel-dicukupkan-demi-kelestarian-lingkungan-528951>, Jumat, 22 Agustus 2014, Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) meminta pembangunan hotel di Kota Jogja dicukupkan, sementara, Dinas Perizinan (Dinzin) melansir, dari 104 jumlah hotel baru yang akan dibangun di Kota Jogja, ada 71 yang sudah terbit Izin Membangun

Bangunan. Sementara sisanya, masih dalam proses izin terbit, karena menurut Gubernur DIY, Sri Sultan Hamengku Buwono X, "Pendirian hotel yang kian marak di Kota Jogja, harus dicukupkan demi kelestarian air, budaya dan lingkungan." Menanggapi hal ini, Pemerintah Kota menjamin, tak ada pengajuan hotel baru yang diterima setelah 1 Januari 2014, setelah diberlakukannya Peraturan Walikota (Perwal) No. 77/2013 Tentang Pengendalian Pembangunan Hotel, kecuali hotel yang melakukan renovasi maupun pengembangan, baik secara horizontal atau vertikal. Namun apabila pengembangan tersebut dilakukan 30% lebih besar dari izin awal, wajib melakukan kajian ulang terhadap izin lingkungan. Persentase jumlah terbanyak, hotel baru yang akan berdiri di Kota Jogja, terdapat di wilayah Kecamatan Gedongtengen, sejumlah 18 hotel. Beberapa di antara hotel-hotel tersebut, ada tiga hotel dengan total luas bangunan sebesar lebih dari 10.000 meter persegi (m²). Sebanyak 18 hotel dengan luas 5.001-10.000 m². Ada 34 hotel dengan total luas bangunan 1.001-5.000 m², dan 25 hotel dengan luas 81-1.000 m².

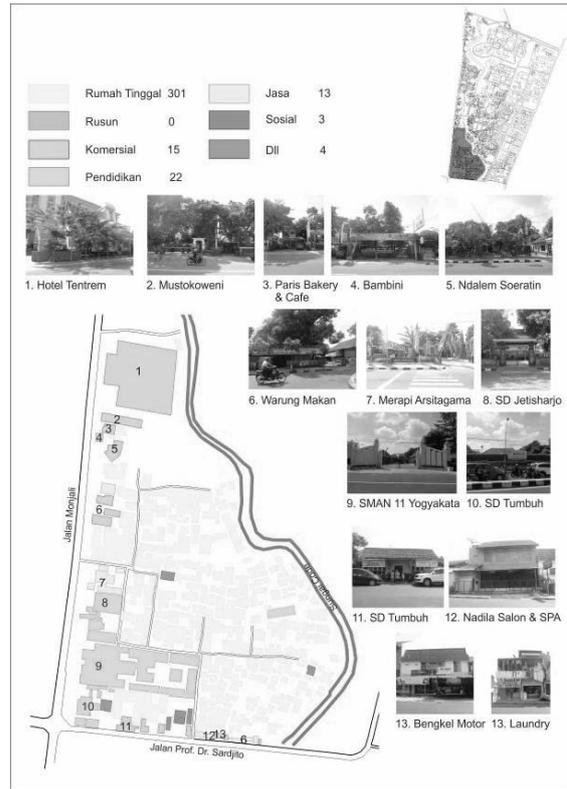
Hal tersebut menjadi dasar penelusuran alih fungsi lahan permukiman dan/ atau lahan kosong menjadi bangunan komersial. Wilayah penelitian yang diamati adalah sebaran pertumbuhan bangunan komersial di sekitar Sungai Code, yang dibagi menjadi 3 zona:

- Zona utara (Jembatan Prof. Ir.KRMT Wreksodiningrat – Jembatan Sardjito): 9 titik
- Zona tengah (Jembatan Sardjito – Jembatan Amarta): 10 titik
- Zona Selatan (Jembatan Amarta – Jembatan Juminahan): 9 titik



Gambar 3. Peta Zonasi (zona utara – tengah – selatan), 2014

Dalam pembahasan ini masing-masing zona utara, tengah dan selatan diambil satu titik.



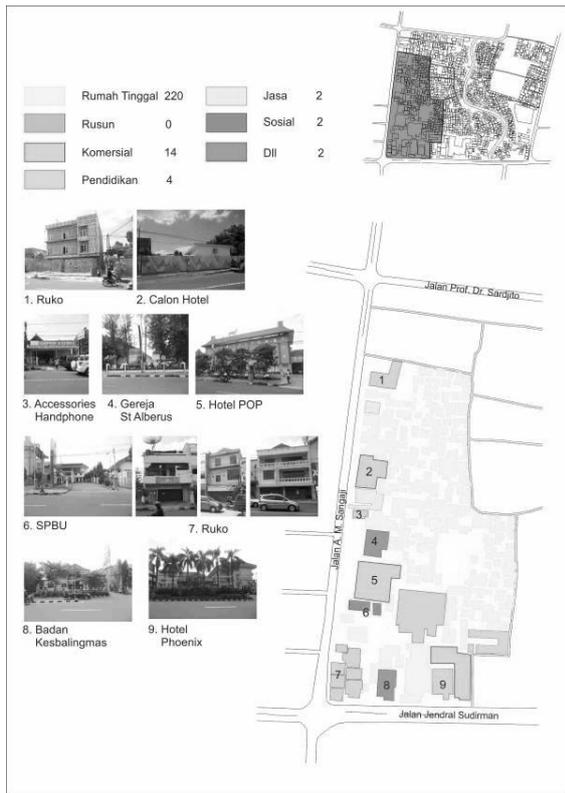
Gambar 5. Peta Zona Utara (Jembatan Prof. Ir. KRMT Wreksodiningrat – Jembatan Sardjito) – Titik 4



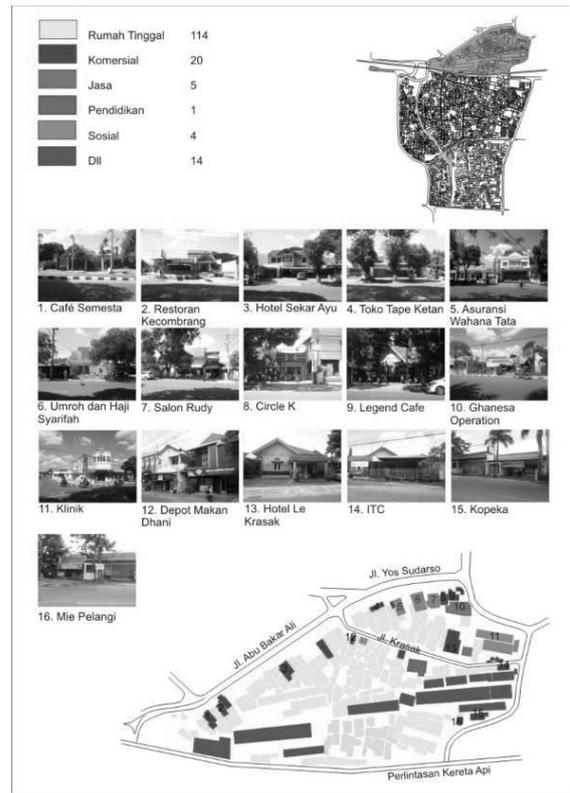
Gambar 4. Peta Zona Utara (9 Titik)



Gambar 6. Peta Zona Tengah (10 Titik)



Gambar 7. Peta Zona Tengah (Jembatan Sardjito – Jembatan Amarta) – Titik 2



Gambar 9. Peta Zona Selatan Titik 1

Berikut ini adalah eksisting jumlah bangunan yang lokasinya di jalan-jalan yang berubungan dengan bantaran Sungai Code yang disurvei pada bulan Mei-Juni 2014.



Gambar 8. Peta Zona Selatan (9 Titik)

Tabel 1. Jumlah Bangunan Zona Utara

| Zona | Rumah Tinggal | Rusun | Komersial | Pendidikan | Jasa | Sosial | DII |
|---------|---------------|-------|-----------|------------|------|--------|-----|
| Titik 1 | 71 | 0 | 33 | 11 | 9 | 1 | 0 |
| Titik 2 | 211 | 0 | 21 | 0 | 6 | 0 | 1 |
| Titik 3 | 49 | 0 | 15 | 0 | 5 | 0 | 3 |
| Titik 4 | 301 | 0 | 15 | 22 | 13 | 3 | 4 |
| Titik 5 | 509 | 0 | 12 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| Titik 6 | 261 | 0 | 11 | 1 | 0 | 37 | 1 |
| Titik 7 | 6 | 0 | 8 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Titik 8 | 46 | 0 | 12 | 16 | 7 | 2 | 3 |
| Titik 9 | 26 | 0 | 0 | 19 | 9 | 0 | 2 |
| Jumlah | 1480 | 0 | 127 | 82 | 52 | 43 | 14 |

Sumber: Analisa Peneliti, 2014

Tabel 2. Jumlah Bangunan Zona Tengah

| Zona Tengah | Rumah Tinggal | Rusun | Komersial | Pendidikan | Jasa | Sosial | DII |
|-------------|---------------|-------|-----------|------------|------|--------|-----|
| Titik 1 | 105 | 0 | 10 | 4 | 4 | 2 | 0 |
| Titik 2 | 220 | 0 | 14 | 4 | 2 | 2 | 2 |
| Titik 3 | 262 | 0 | 4 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| Titik 4 | 206 | 0 | 9 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| Titik 5 | 342 | 0 | 19 | 0 | 4 | 3 | 0 |
| Titik 6 | 93 | 0 | 6 | 11 | 11 | 0 | 0 |
| Titik 7 | 419 | 0 | 4 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Titik 8 | 222 | 4 | 7 | 0 | 6 | 1 | 0 |
| Titik 9 | 87 | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Titik 10 | 193 | 0 | 26 | 15 | 3 | 4 | 33 |
| Jumlah | 2149 | 4 | 137 | 34 | 39 | 14 | 37 |

Sumber: Analisa Peneliti, 2014

Tabel 3. Jumlah Bangunan Zona Selatan

| Zona Selatan | Rumah Tinggal | Rusun | Komersial | Pendidikan | Jasa | Sosial | DII |
|--------------|---------------|-------|-----------|------------|------|--------|-----|
| Titik 1 | 114 | 0 | 20 | 1 | 5 | 4 | 14 |
| Titik 2 | 245 | 0 | 57 | 0 | 4 | 0 | 1 |
| Titik 3 | 120 | 1 | 27 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Titik 4 | 108 | 1 | 15 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Titik 5 | 150 | 0 | 25 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| Titik 6 | 68 | 0 | 37 | 1 | 5 | 0 | 0 |
| Titik 7 | 79 | 0 | 15 | 0 | 1 | 0 | 4 |
| Titik 8 | 100 | 0 | 6 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| Titik 9 | 481 | 0 | 18 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Jumlah | 1465 | 2 | 220 | 8 | 19 | 7 | 24 |

Sumber: Analisa Peneliti, 2014

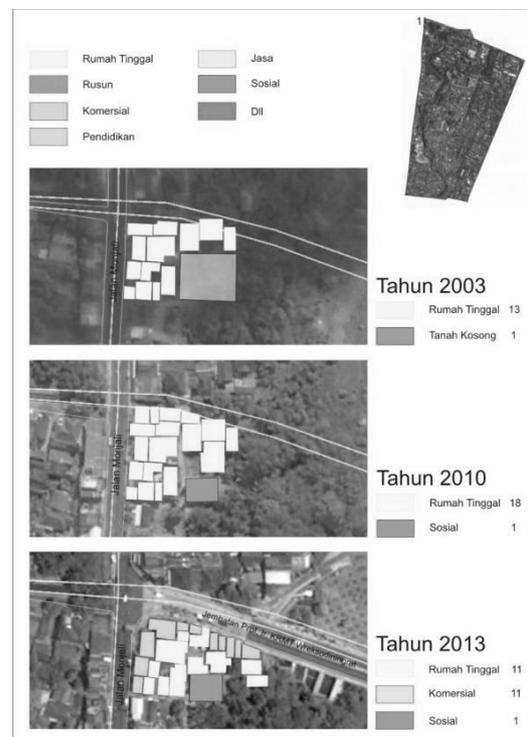
Dari ketiga tabel tersebut bangunan selain rumah tinggal, dominasi kedua adalah bangunan komersial yang berupa hotel, kafe, ruko, toko-toko. Bangunan-bangunan tersebut merupakan alih fungsi dari permukiman dan/ atau lahan kosong.

Analisa tipologi perubahan fungsi lahan terbuka/permukiman menjadi fungsi lain yang dianalisa dalam tiga tahap (2003, 2010, 2013) di seputar bantaran sungai Code dengan sampling sebagai berikut.

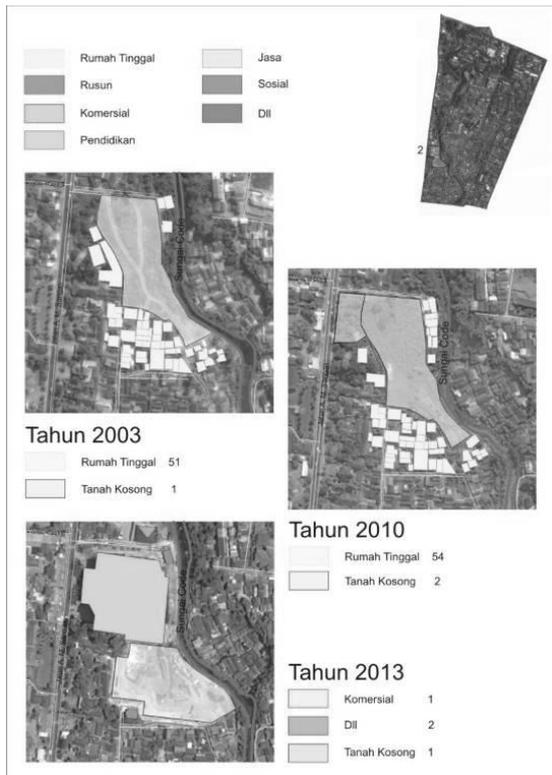
1. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona utara dengan dua sampling area.



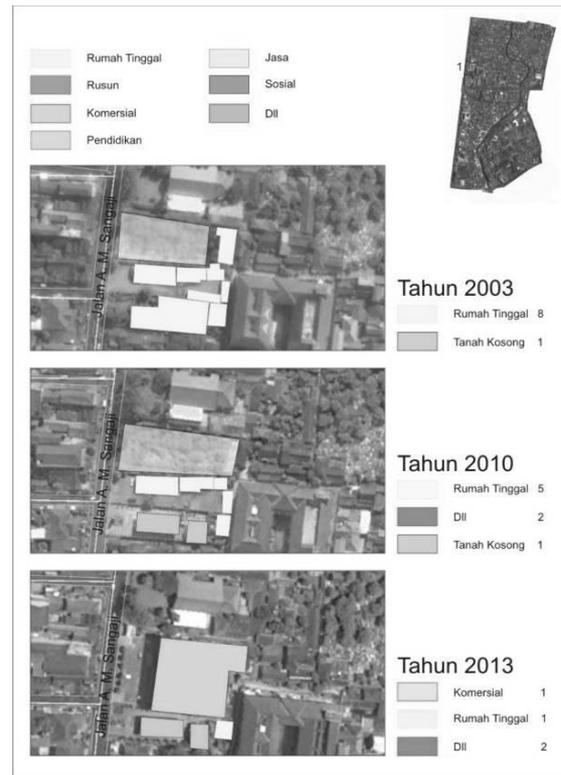
Gambar 10. Sampling perubahan fungsi Lahan di zona utara (2 Titik)



Gambar 11. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona utara – titik 1



Gambar 12. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona utara – titik 2

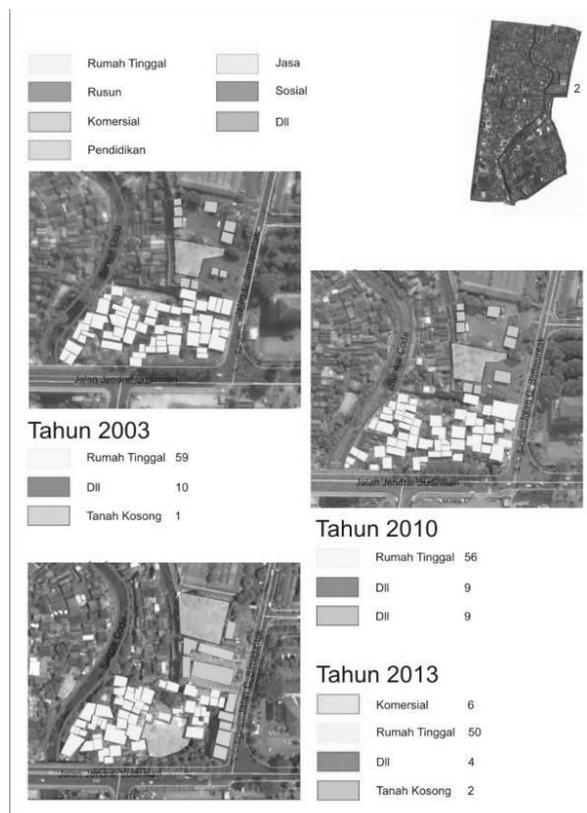


Gambar 14. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona tengah – titik 1

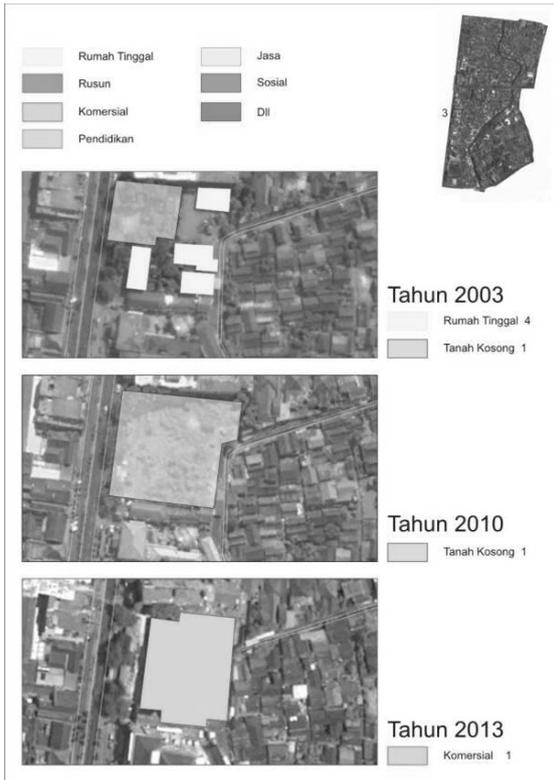
2. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona tengah dengan empat sampling area.



Gambar 13. Perubahan fungsi lahan di zona tengah (4 titik)



Gambar 15. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona tengah – titik 2

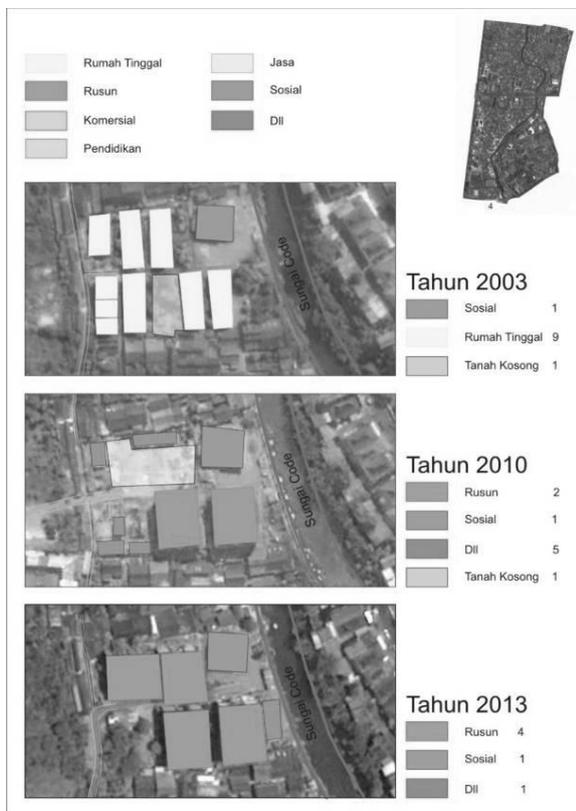


Gambar 16. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona tengah – titik 3

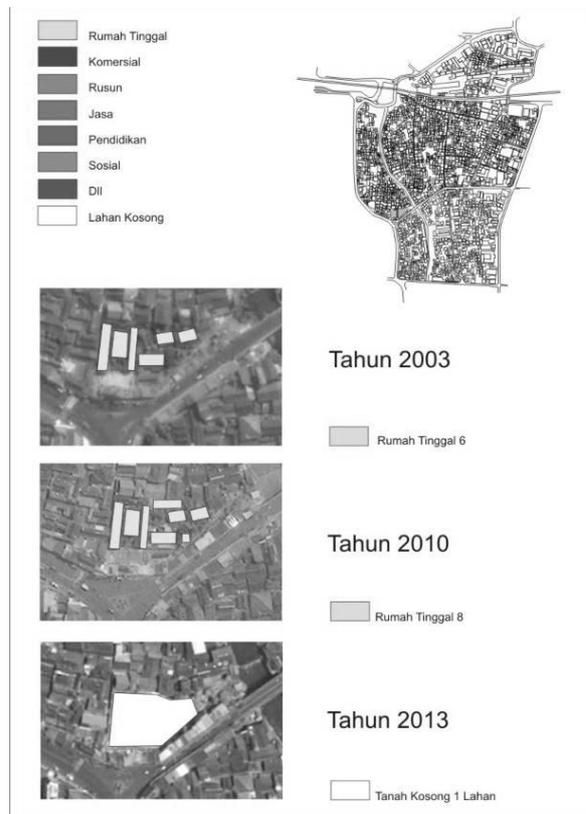
3. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona utara dengan lima sampling area.



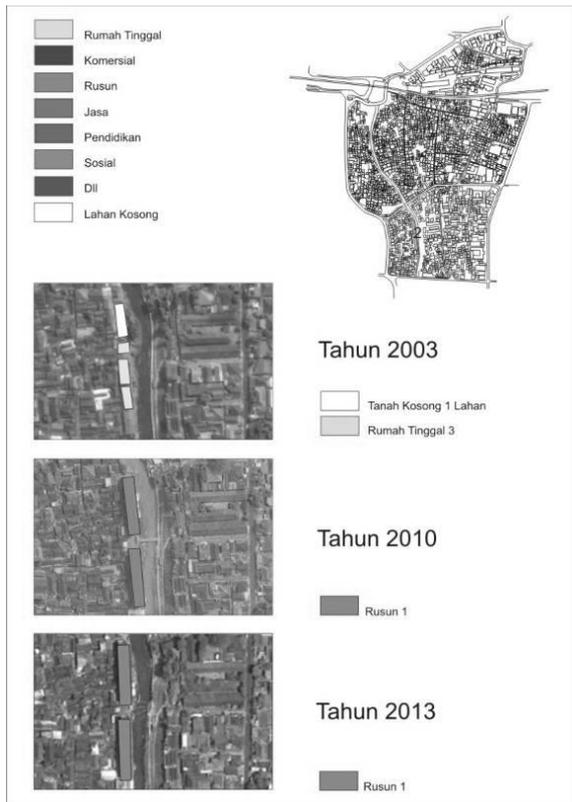
Gambar 18. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan (5 Titik)



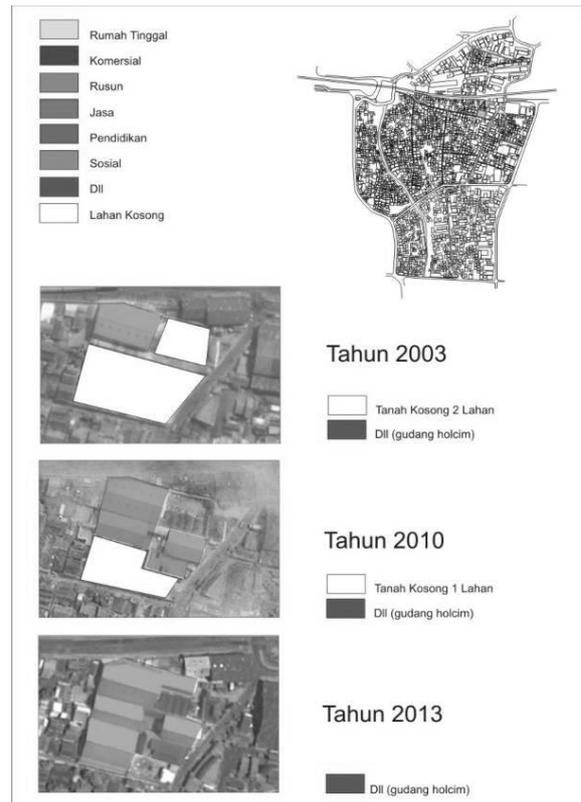
Gambar 17. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona tengah – titik 4



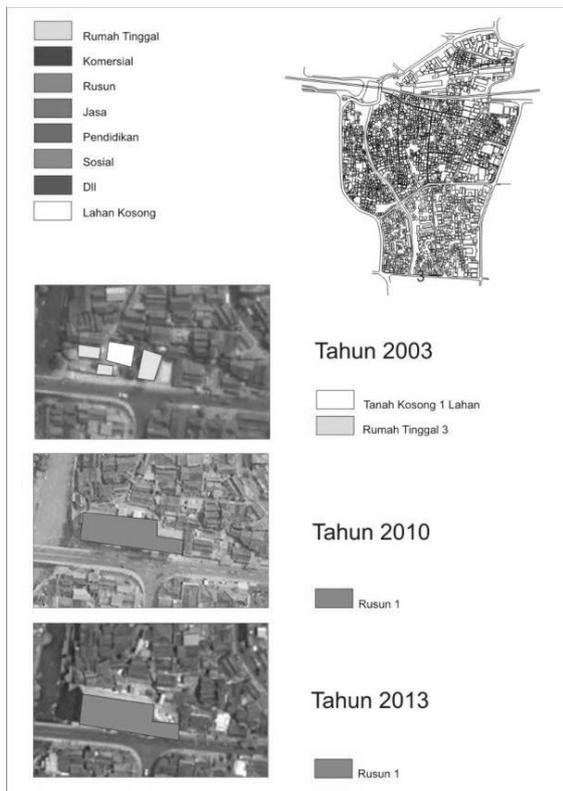
Gambar 19. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan – titik 1



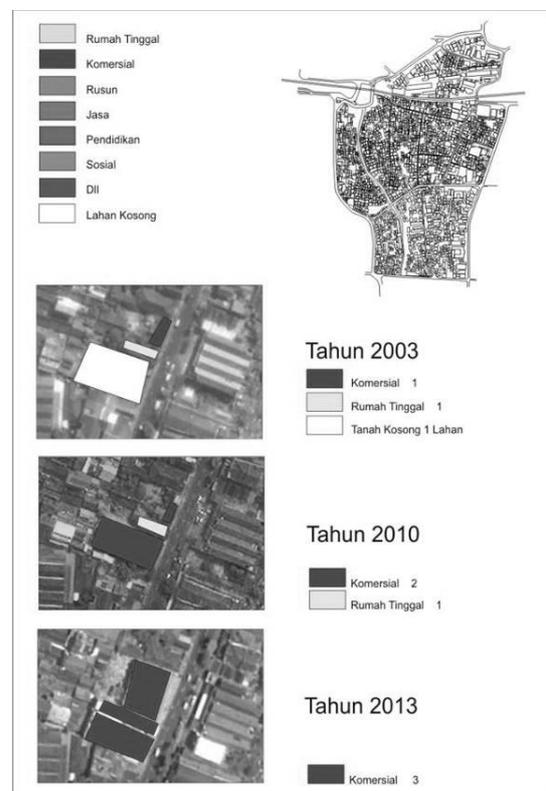
Gambar 20. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan – titik 2



Gambar 22. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan – titik 4



Gambar 21. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan – titik 3



Gambar 23. Tipologi perubahan fungsi lahan di zona selatan – titik 5

Dari analisa hasil penelitian tipologi perubahan fungsi mempengaruhi perubahan bentuk bangunan dari Blok Tunggal menjadi blok sebagai Tepi atau Blok Medan maupun sebaliknya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Prinsip pengembangan kawasan dengan perubahan fungsi lahan harus berwawasan lingkungan, karena yang sangat berpengaruh adalah berkurangnya air, oleh karena itu perlunya arahan perencanaan dan pembangunan fasilitas agar tidak merusak kelestarian lingkungan serta memiliki harmoni dengan karakter lingkungan yang ada.

Aspek-aspek penting pada pengembangan bangunan komersial di perkotaan yang perlu diperhatikan yaitu: tata guna lahan, ketinggian bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB) dan penghijauan, garis sempadan sungai, garis sempadan bangunan (GSB), akses keluar masuk kendaraan dari bangunan komersial tersebut, parkir, pedestrian ways, bahan bangunan yang aman dan nyaman, serta perlengkapan bangunan.

Aspek yang lainnya adalah dalam bidang permukiman, semakin terdesaknya permukiman oleh bangunan komersial harus diberikan solusi agar warga lama yang tinggal dipermukiman kota tidak harus terdesak tinggal di luar area perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Febriana, Sesilia Vania, 2012. *Definisi Tipologi dan Morfologi Bangunan dalam Arsitektur*. dalam <http://www.scribd.com/doc/108832718/Pe-ngertian-Tipologi>, 3 Oktober 2012
- Peraturan Daerah (Perda) Provinsi DI Yogyakarta No. 10 Tahun 2005, Pasal 41c, Kawasan APY mempunyai fungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang mencakup wilayah kota Yogyakarta dan sebagian wilayah kecamatan Kasihan, Sewon, Banguntapan di wilayah Kabupaten Bantul serta Kecamatan Depok, Ngemplak, Ngaglik, Mlati dan Gamping di wilayah Kabupaten Sleman.
- Peraturan walikota Yogyakarta nomor 17 tahun 2007 tentang RPJMD Kota Yogyakarta Tahun 2007-2011.
- Peraturan Walikota (Perwal) No. 77/2013 Tentang Pengendalian Pembangunan Hotel.
- Spreiregen, Paul D, 1965, *Urban Design : The Architecture Of Towns And Cities*, The American Institute of Architects (New York: McGraw-Hill Book Company)
- Zahn, Markus, 1999, *Perancangan Kota Secara Terpadu : Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*, Yogyakarta, Kanisius.
- Tim Ekonomi Moneter KPw Bank Indonesia DIY, 2013
- <http://www.harianjogja.com/baca/2014/08/22/sultan-minta-pembangunan-hotel-dicukupkan-demi-kelestarian-lingkungan-528951>, Sultan Minta Pembangunan Hotel Dicumpan, demi Kelestarian Lingkungan. Jumat, 22 Agustus 2014.

