

Bab II

TINJAUAN OBJEK DAN KONTEKS

2.1. Tinjauan Umum Objek Perancangan

2.1.1. Definisi Ruang Terbuka Publik Non Hijau Publik

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 12/PRT/M/2009 mengenai Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) di Kawasan Perkotaan¹, RTNH merupakan ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori Ruang Terbuka Hijau (RTH). Wujud RTNH berupa area yang kondisi permukaannya berupa elemen pelingkup diperkeras atau badan air, maupun pelingkup tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori. RTNH pada pengkondisian permukaan tanah lebih baik daripada RTH sebagai penyediaan kebutuhan ruang aktivitas dengan prioritas nilai historis. Fungsi ekologis RTNH dapat didukung melalui pengaturan kriteria perkerasan.

Kebutuhan dasar ruang publik menurut Stephen Carr (1992) *Public Space*² untuk memenuhi kepuasan pengguna fasilitas ruang publik yaitu:

1. Keterikatan aktif pengguna dan komunitas sehingga turut terlibat dan memunculkan rasa kepemilikan terhadap ruang publik tersebut.
2. Keterikatan pasif pengguna ruang publik.
3. Penemuan mencapai ruang publik dan penemuan dalam fasilitas ruang publik.
4. Kenyamanan pengguna ruang publik untuk berinteraksi baik berkelompok maupun individu.
5. Relaksasi.
6. Aksesibilitas untuk kaum difabel, lansia, dan anak-anak.
7. Merefleksikan komunitas sekitar.
8. Melibatkan wadah aktivitas pengguna baik komersial, wisata, dll.
9. Image dan identitas mencerminkan konteks ruang publik.

2.1.2. Jenis Ruang Terbuka Non Hijau Publik

Tipologi Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) antara lain:

- a. Plaza

¹ "pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau di" 24 Jun. 2009, <http://ciptakarya.pu.go.id/seknashabitat/assets/peraturan/menteri/PermenPU12-2009.pdf>. Accessed 27 Nov. 2021.

² "Public Space - Stephen Carr, Carr Stephen, Mark Francis, Leanne G" https://books.google.com/books/about/Public_Space.html?id=pjo4AAAAIAAJ. Accessed 27 Nov. 2021.

Plaza merupakan area terbuka non hijau dengan wujud area berupa pelataran dimana menjadi lokasi titik kumpul massa (*assembly point*) dengan berbagai kegiatan kelompok seperti aktivitas massa, komunitas, sosialisasi, dan area duduk wisatawan.

b. Lapangan Parkir

Lapangan parkir merupakan bentuk ruang terbuka non hijau dengan wujud arena pelataran untuk meletakkan kendaraan publik dan pribadi seperti bus, mobil, motor, dll. Lapangan parkir memiliki fungsi ekonomis dikarenakan manfaatnya secara langsung memberikan keuntungan ekonomis.

c. Lapangan Olahraga

Lapangan olahraga merupakan bentuk ruang terbuka non hijau dengan wujud area pelataran untuk fungsi kegiatan olahraga komunal.

d. Tempat bermain dan rekreasi

Tempat bermain dan rekreasi merupakan bentuk ruang terbuka non hijau dengan wujud area pelataran dilengkapi fasilitas kelengkapan tertentu untuk memwadahi kegiatan rekreasi dan bermain masyarakat.

e. Pembatas (*Buffer*)

Pembatas (*buffer*) merupakan bentuk ruang terbuka non hijau dengan wujud area linier yang berfungsi sebagai pembatas yang menegaskan peralihan antara fungsi yang berbeda.

f. Koridor

Koridor merupakan bentuk ruang terbuka non hijau dengan wujud area linier yang berfungsi sebagai sarana akses pejalan kaki bukan berupa trotoar.

2.1.3. Fungsi Ruang Terbuka Non Hijau Publik

Fungsi utama atau intrinsik Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) sebagai fungsi sosial budaya yang dapat berperan sebagai:

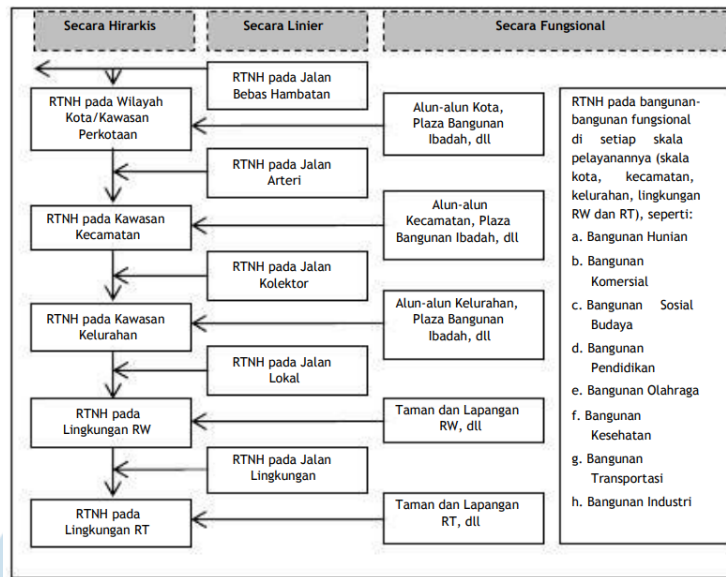
- a. Area komunal media komunikasi warga kota
- b. Area wadah objek penelitian, pendidikan, dan pelatihan untuk mempelajari alam.
- c. Area wadah aktivitas fungsi sosial budaya masyarakat pada skala kota / kawasan yang terencana dengan baik.
- d. Area ekspresi kultur / budaya lokal
- e. Area olahraga dan rekreasi warga kota.

Fungsi pelengkap atau ekstrinsik RTNH terbagi secara:

- a. Fungsi ekologis sebagai area penyerapan air hujan dan generator sirkulasi udara dan air perkotaan.
- b. Fungsi ekonomis sebagai sarana parkir, olahraga, bermain, dll.
- c. Fungsi arsitektural menstimulasi produktivitas dan kreativitas warga kota.

d. Fungsi darurat sebagai titik evakuasi mitigasi bencana dan berkumpulnya massa.

2.1.4. Penyediaan Ruang Terbuka Non Hijau Publik



Gambar 3 Penyediaan Ruang Terbuka Non Hijau Publik

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 12/PRT/M/2009

2.1.4. Standar Ruang Terbuka Non Hijau Publik

Pada skala Kecamatan penyediaan RTNH melayani penduduk satu kecamatan berupa lapangan dengan luas minimal 0,2 m² per penduduk kecamatan tersebut atau dengan luas lapangan minimal 24.000m² dimana lokasi lapangan berada pada wilayah tersebut.

Tabel 2 Standar Luas Penyediaan Ruang Terbuka (RT) Pada Bangunan Komersial

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Luas RT (m ²)	Luas RTH (m ²)	Luas RTNH (m ²)
			Luas Lantai Min (m ²)	Luas Lahan Min (m ²)				
1	Toko / Warung	250	50 (termasuk gudang)	100 (bila berdiri sendiri)	0,400	50	KDH x 50	(100%-KDH) x 50
2	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,500	1800	KDH x 1800	(100%-KDH) x 1800
3	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,330	~	~	~
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	120.000	36.000	36.000	0,300	~	~	~

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 12/PRT/M/2009

Tabel 3 Standar Luas Penyediaan Ruang Terbuka (RT) Pada Bangunan Sosial Budaya

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jwa)	Luas RT (m ²)	Luas RTH (m ²)	Luas RTNH (m ²)
			Luas Lantai Min (m ²)	Luas Lahan Min (m ²)				
1	Balai Warga / Balai Pertemuan	2.500	150	300	0,120	150	KDH x 150	(100%-KDH) x 150
2	Balai Serbaguna / Balai Karang Taruna	30.000	250	500	0,017	250	KDH x 250	(100%-KDH) x 250
3	Gedung Serbaguna	120.000	1.500	3.000	0,025	1500	KDH x 1500	(100%-KDH) x 1500
4	Gedung Bioskop	120.000	1.000	2.000	0,017	1000	KDH x 1000	(100%-KDH) x 1000

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 12/PRT/M/2009

2.2. Tinjauan Lokus Perancangan

2.2.1. Tinjauan Makro Lokasi Perancangan

2.2.1.1. Tinjauan Umum Kota Yogyakarta



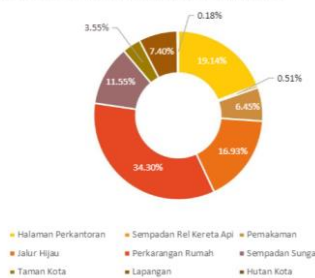
Gambar 4 Tinjauan Makrokosmos Kota Yogyakarta

Sumber: analisis Penulis, 2021

Tinjauan makrokosmos pada Kota Yogyakarta memiliki garis imajiner dimulai dari Gunung Merapi hingga laut selatan yang menganalogikan hubungan keselarasan antara Tuhan-manusia-alam, konsep axis ini berpotensi untuk menunjukan eksistensinya sebagai ruang publik yang merespon ikon kota.

2.2.1.2. Tinjauan Ruang Terbuka Non-Hijau Kota Yogyakarta

Persentase Jenis RTH di Kota Yogyakarta



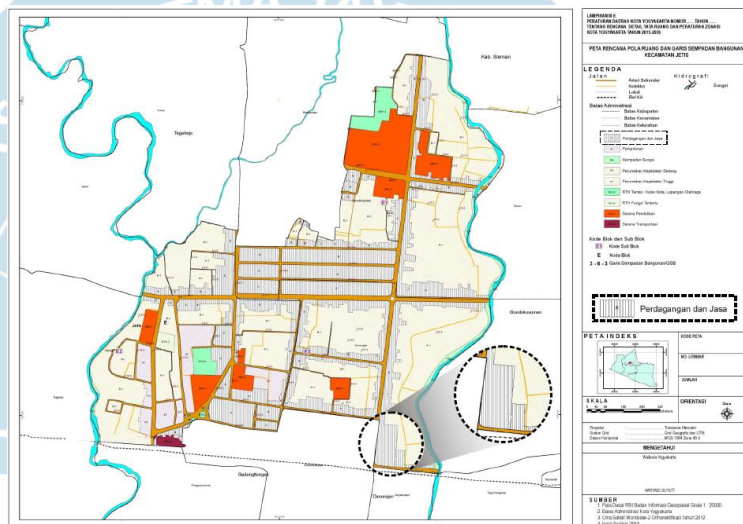
Gambar 5 Persentase Jenis RTHP di Kota Yogyakarta

Sumber: BLH Kota Yogyakarta Tahun 2020 diolah oleh HMTDPWK UGM 2017/2018³

Persentase jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Yogyakarta menunjukkan raman kota masih minim keberadaannya sekitar 3,55% dari total luas wilayah. Persentase RTH menunjukkan Kecamatan Jetis memiliki 18,57% RTH dari total luas wilayah Kota Yogyakarta, sedangkan Kecamatan Gedongtengen memiliki persentase terkecil sebesar 7,31% total RTH, untuk Kecamatan Wirobrajan memiliki RTH total terbesar yaitu 22,87% dari luas total RTH Kota Yogyakarta.

2.2.2. Tinjauan Meso Lokasi Perancangan

2.2.2.1. Tinjauan Pola Ruang Kecamatan Jetis



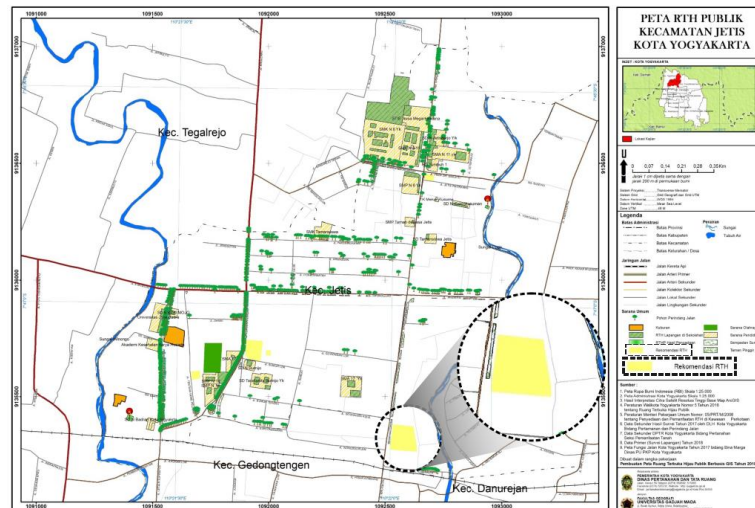
Gambar 6 Peta Rencana Pola Ruang dan Garis Sempadan Bangunan Kecamatan Jetis
sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta⁴

Pada peta rencana pola ruang Kecamatan Jetis menunjukkan fungsi perdagangan dan jasa serta perumahan kepadatan tinggi mendominasi fungsi pola ruang kawasan. Pola permukiman kepadatan tinggi dan sedang didominasi pada sekitar bantaran Sungai Code, sedangkan pola perdagangan dan jasa ditemui mendominasi pada area Mangkubumi, Gowongan, dan Kranggan.

³ "Hak Atas Kota RTH di Yogyakarta by HMTDPWK UGM - Issuu." 18 May. 2018, https://issuu.com/hmtpwkuugm/docs/hak_atas_kota_rth_di_yogyakarta. Accessed 26 Nov. 2021.

⁴ "Dinas Pertanahan dan Tata Ruang - Pemerintah Kota Yogyakarta." <https://tataruang.jogjakota.go.id/>. Accessed 26 Nov. 2021.

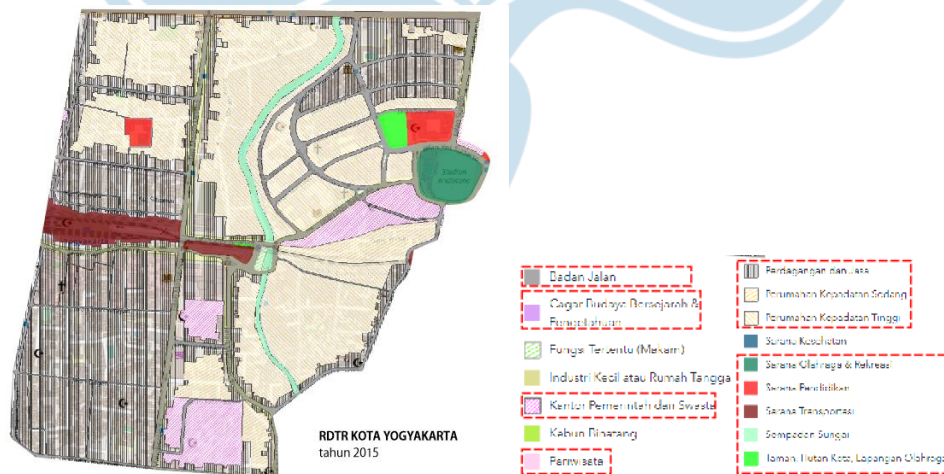
2.2.2.2. Kecamatan Jetis sebagai Ruang Publik



Gambar 7 Peta Ruang Terbuka Hijau Publik Kecamatan Jetis
sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta⁵

Kecamatan Jetis didominasi lahan dengan peruntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa serta permukiman kepadatan tinggi. Peruntukan lahan perdagangan dan jasa sebagai upaya pengembangan usaha yang mendukung perekonomian masyarakat. Berdasarkan peta RTH publik menunjukkan pada Jalan Mangkubumi terdapat peruntukan lahan yang direkomendasikan menjadi RTH publik dimana kondisi site masih berupa lahan terbengkalai dan bersebelahan dengan bangunan cagar budaya Hotel Toegoe. Hal ini menjadi potensi dimana site RTH publik menjadi node yang merespon landmark.

2.2.2.3. RDTR Kota Yogyakarta Daerah Gowongan dan Sekitarnya



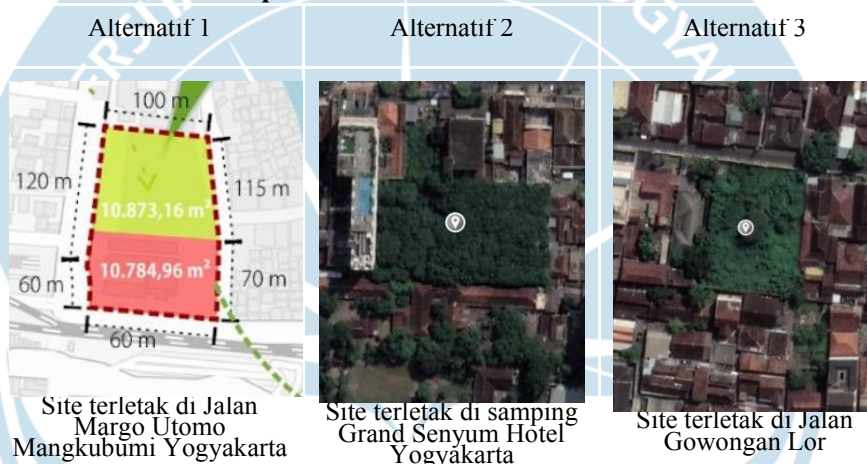
⁵ "Dinas Pertanahan dan Tata Ruang - Pemerintah Kota Yogyakarta." <https://tataruang.jogjakota.go.id/>. Accessed 26 Nov. 2021.

Gambar 8 RDTR Kota Yogyakarta Tahun 2015 Area Gowongan dan sekitarnya
sumber: Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Interaktif Gistaru⁶, 2021

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Yogyakarta Daerah Gowongan dan sekitarnya didominasi oleh fungsi ruang perdagangan dan jasa pada Koridor Mangkubumi, Malioboro, Kampung Sosromenduran, dan Kota Baru ; fungsi permukiman kepadatan tinggi pada Kelurahan Gowongan, Kelurahan Tukangan, Kelurahan Danurejan, dan Kelurahan Suryatmajan ; fungsi kantor pemerintahan pada Kepatihan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) DIY ; dan fungsi Sempadan Sungai Code yang melintasi di antara Mangkubumi-Malioboro dan Kota Baru - Danurejan.

2.2.3. Tinjauan Mikro Lokasi Perancangan

2.2.3.1. Pemilihan Tapak



2.3.2. Kriteria Justifikasi Pemilihan Tapak

Tabel 4 Kriteria Justifikasi Tapak Terpilih

Kriteria Pemilihan Tapak	Bobot	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Tapak mudah dicapai (strategis)	3	3	2	2
Dekat titik kumpul masyarakat	3	3	2	1
Dekat pemukiman penduduk	1	3	2	1
Dekat dengan fasilitas umum	2	2	2	2
Luas area cukup memadai syarat	1	2	1	1
Total Nilai		13	9	7

sumber: analisis Penulis, 2021

Tabel 5 Keterangan Nilai Justifikasi Tapak Terpilih

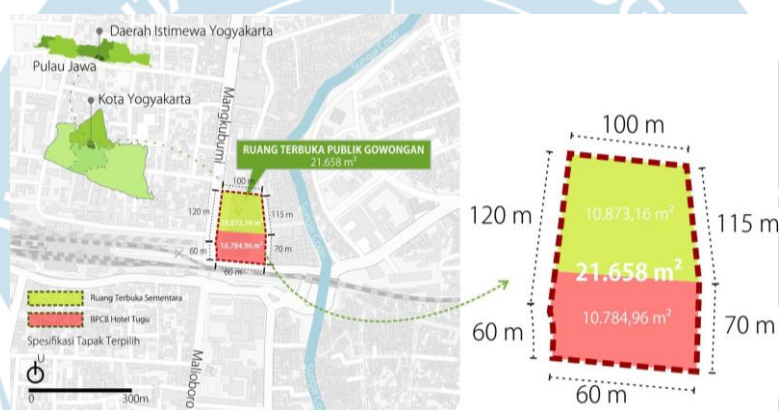
⁶ "Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Interaktif - GISTARU." <https://gistaru.atrbpn.go.id/rdtrinteraktif/>. Accessed 18 Dec. 2021.

Keterangan Bobot	Keterangan Nilai
1: Kurang Menentukan	1: Kurang Baik
2: Menentukan	2: Baik
3: Sangat Menentukan	3: Sangat Baik

sumber: analisis Penulis, 2021

Berdasarkan analisis perbandingan di atas, nilai yang didapat yaitu tapak pertama sebesar 13 poin, dan tapak kedua sebesar 9 poin, nilai tapak ketiga sebesar 7 poin. Nilai tapak pertama sebesar 13 yang menjadi nilai paling tinggi dengan potensi nilai maksimal 15. Dari hasil tersebut maka alternatif tapak pertama terpilih menjadi lokasi perancangan desain.

2.2.3.1. Data Tapak



Gambar 9 Spesifikasi Tapak Terpilih

sumber: analisis Penulis, 2021

Tapak terletak di Jalan Margo Utomo Mangkubumi pada sisi barat dan Jalan Kleringan pada sisi selatan. Tapak memiliki luas lahan sebesar 21.658 m² dengan besar 10.873,16 m² pada sisi utara dan 10.784,96 m² pada sisi selatan. Ukuran tapak pada sisi timur sebesar 115 m dan 70m, sisi selatan sebesar 60 m, untuk sisi barat sebesar 120 m dan 60 m, dan 100 m pada sisi utara.

Berdasarkan data Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta⁷, tapak terpilih memiliki spesifikasi regulasi sebagai berikut:

Tabel 6 Spesifikasi Regulasi Tapak Terpilih

Nama Proyek :	Masterplan Multi Hub Public Place Gowongan Dengan Pendekatan Place Theory Di Kota Yogyakarta
Lokasi :	Jalan Margo Utomo, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

⁷ "Dinas Pertanahan dan Tata Ruang - Pemerintah Kota Yogyakarta." <https://tataruang.jogjakota.go.id/>. Accessed 18 Dec. 2021.

Tipologi :	Ruang Terbuka Publik Non Hijau (Plasa dan koridor) dan Hijau	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) :	80 %
Pola Ruang :	Perdagangan dan Jasa, Pemukiman Padat Tidak Teratur, Koridor Jalan, dan Sempadan Sungai	Ketinggian Lantai Bangunan (KLB) :	6,4 dengan ketinggian maksimal 32 meter
Sarana Rekomendasi :	Rekomendasi Ruang Terbuka Hijau Publik	Koefisien Dasar Hijau (KDH) :	10 %
Luas Lahan :	21.658 m ²	Garis Sempadan Bangunan :	15 Meter dengan fasad 45° dari as jalan

sumber: analisis Penulis, 2021

2.2.3.1. Tetangga Tapak



Gambar 10 Pengaruh Bangunan Sekitar Terhadap Tapak

sumber: analisis Penulis, 2021

2.5. Analisis Programatik

2.5.1. Analisis Kebutuhan Pengguna

Kebutuhan pengguna pada ruang publik secara garis besar terbagi menjadi empat kegiatan besar yaitu:

- a. Fasilitas Ekologis sebagai strategi
Event Festival Kebudayaan Yogyakarta
- b. Kegiatan Komersial (*Thematic Culinary*)

Cloud kitchen angkringan dengan metode *shared kitchen* dimana fasilitas rental dapur sebagai solusi angkringan dan umkm yang tidaklah murah dalam biaya perlengkapan dapur lengkap. *Shared kitchen* memungkinkan penggunaanya mendapatkan dapur lengkap dengan harga murah karena digunakan secara bersama.

c. Kegiatan Olahraga (*Bicycle Track* dan *Jogging Track*)

Aktivitas olahraga bersama berupa *jogging track* dan *bicycle track* di ruang terbuka publik bagi warga sekitar menjadi wadah interaksi sosial antar warga dan juga lingkungan sekitar tanpa harus fasilitas olahraga yang mahal.

d. Kegiatan Edukasi

Dengan adanya empat kegiatan utama diatas dapat ditentukan pelaku dari aktivitas tersebut.

Tabel 7 analisis Pengguna

No	Jenis Kegiatan	Ruang	Pelaku
1	Fasilitas Rekreasi	Taman	A B C
		Plaza	A
		Amphitheater	
2	Area Komersial		A B C
3	Aktivitas Olahraga		A B
4	Aktivitas Edukasi		A B

sumber: analisis Penulis, 2021

Keterangan Pelaku:

A: Pengunjung

B: Pengelola

C: Pelaku Usaha

2.5.2. Program Kegiatan

Berdasarkan rincian aktivitas pelaku pada tiap fungsi ruang dapat diterjemahkan menjadi program kegiatan. Program kegiatan yang terbentuk digunakan untuk memetakan alur pergerakan pelaku terhadap fungsi ruang yang digunakan.

2.5.3. Standar Kapasitas Ruang

Kebutuhan ruang pada fasilitas ruang publik menyesuaikan empat kegiatan utama yaitu kegiatan rekreasi, komersial, olahraga, dan edukasi. Rincian ruang yang direncanakan pada ruang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 8 Kapasitas Kebutuhan Ruang

No	Program Ruang	Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Jumlah Ruang	Standar Ruang (m ²)	Total Luas (m ²)	Sumber
1.	Fasilitas Rekreasi						
		Landscape City Forest	163	1	20	3260	
		Plaza	100	1	15	1500	SB
		Amphitheater	100	1	3	300	SB
		Tourist Information Center	100		5.8	580	DA
	Children's Playground	Apparatus	20	1	5	100	
		Sandbox	20	1	7.5	150	
2.	Fasilitas Komersial						
	Cloud Kitchen	Shared Kitchen	3	5	45	675	

	Angkringan	Kasir	2	15	5	150	
		Drop In Delivery	1	15	8	40	
	Market Place	Micro Store	5	15	4	300	
		Common Space	50	1	0.65	32.5	
		ATM Center	2	1	2	4	
3.	Fasilitas Olahraga						
		Jogging Track	100	3	1.2	360	
		Jalur Pesepeda	100	2	2.5	500	
		Climbing Wall					
4.	Fasilitas Edukasi						
		Historical Value					
		Urban Farming	5	5	25	625	
		Workshop	100	1	1.2	120	
5.	Fasilitas Pendukung						
	Ruang MEP	Ruang Perawatan	4	1	3.2	12.8	
		Ruang Genset	1	1	15	15	
		Ruang Control	1	1	9	9	
		Ruang Pompa	1	1	15	15	
		Ruang Panel	1	1	15	15	
		Ruang Trafo	1	1	15	15	
	Service Area	Janitor	2	4	1.8	14.4	
		Recycling Area	2	4	9	72	
	Tempat Ibadah	Mushola	20	1	3	60	
		Tempat Wudhu	10	2	1.25	25	
	Sirkulasi	Drop Off	3	1	15	45	
		Drive Through	3	1	15	45	
Total Luas Bangunan						9.879,7	
Sirkulasi Bangunan (30%)						2.963,91	
Total Luas Bangunan + Sirkulasi 30%						12.843,61	

sumber: analisis Penulis, 2021

Tabel 9 Kapasitas Sumber Standar Programming Ruang

NO	Nama Singkatan Sumber	Kepanjangan Nama Sumber
1	DA 1	Data Arsitek 1 Neurert
2	DA 2	Data Arsitek 2 Neurert
3	ISS	Time Saver Standard
4	SB	Studi Banding
5	AP	analisis Penulis

sumber: analisis Penulis, 2021