

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM PROYEK DAN LOKASI**

#### **2.1. Tinjauan Umum Proyek**

##### **2.1.1. Tinjauan Omah UGM**

###### **Omah UGM Sebagai Cagar Budaya**

Omah UGM (Universitas Gadjah Mada) adalah salah satu rumah tradisional joglo yang ditetapkan menjadi cagar budaya melalui SK Bupati No. 536 tanggal 01 Januari 1970. Omah UGM usianya diperkirakan sudah lebih dari 200 tahun. Pada mulanya, bangunan ini hanya merupakan rumah tinggal milik keluarga Parto Darsono yang adalah pengusaha pengrajin perak. Bangunan yang berlokasi di Jagalan, Kotagede ini kemudian mengalami kerusakan pasca gempa bumi pada tahun 2006 (Gambar 2.1) lalu dibeli oleh pihak Universitas Gadjah Mada dan direnovasi menjadi pusat pelestarian budaya UGM hingga sekarang.



*Gambar 2.1 Salah Satu Bagian Rusak pada Omah UGM*

*Sumber: <http://kembarimutjalanjalan.blogspot.com/> diakses pada 05 Oktober 2022*

*Pukul 14.00*

Bentuk fisik pada Omah UGM menjadi salah satu nilai penting yang tentunya harus dilestarikan dari bangunan yang sudah mendapat predikat Bangunan Cagar Budaya (BCB) ini. Walaupun bentuk fisik dari bangunan ini tidak sempurna lagi karena mengalami beberapa kerusakan, tetapi denah dan susunan ruang eksisting masih bertahan sesuai dengan rumah tradisional joglo pada umumnya.

###### **Omah UGM dan sekitarnya**

Dampak dari gempa tahun 2006 tak hanya dirasakan oleh Omah UGM namun juga banyak rumah – rumah tradisional joglo di sekitarnya yang sudah berusia ratusan tahun juga mengalami kehancuran karena gempa. Pusaka Kotagede yaitu industri perak pun hampir punah. Kerusakan terdapat pada rumah abdi dalem, gapura, tembok, kompleks masjid, dan makam raja-raja Imogiri. Omah UGM memang diperuntukan oleh UGM sebagai pusat Gerakan pusaka yang berupaya untuk mengembangkan komunitas lokal dalam daerah pusaka.

Sebagai bagian dari cagar budaya yang berada di Kotagede, Omah UGM tentu memiliki hubungan erat dengan bangunan di sekitarnya yang juga termasuk di dalam kawasan cagar budaya. Cagar budaya merupakan bukti kekayaan yang dimiliki bangsa, dan sudah seharusnya dilestarikan bersama (Sri Purnomo, 2022). Terutama karena wisata sejarah dan budaya bukanlah wisata yang bisa dinikmati hanya dengan sekali kunjungan, tetapi perlu mendalami dengan merasakan secara langsung pengalaman spasial berada di kawasan tersebut.

### **2.1.2. Tinjauan Pengembangan**

Pengembangan yang akan dilakukan pada Omah UGM adalah adaptasi bangunan cagar budaya menjadi *homestay*. Adaptasi bangunan merupakan pekerjaan pada bangunan untuk mengubah fungsi, kapasitas dan performance guna menyesuaikan dan menggunakan ulang serta meningkatkan kemampuan bangunan sebagai salah satu bentuk pemeliharaan.

Hal ini dilakukan dengan pendekatan konservasi arsitektur. Karena itu, 3 prinsip pelestarian yaitu perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan pada konservasi tetap diperhatikan dalam langkah adaptasi Omah UGM menjadi *homestay* ini.

### **2.1.3. Tinjauan *Homestay***

#### **Potensi Omah UGM Sebagai *Homestay***

Omah UGM dengan lokasinya yang berada di kawasan cagar budaya Kotagede, memiliki potensi yang baik untuk dikembangkan menjadi fungsi yang lebih bermanfaat yaitu *homestay*. Ini bertujuan untuk mengembalikan fungsi lama Omah UGM sebagai bangunan residensial (rumah tinggal), dan pengembangan fungsi

komersial yang juga bertujuan meningkatkan perekonomian masyarakat setempat. Mengupayakan tiga unsur pelestarian yaitu perlindungan, pemanfaatan dan pengembangan, pengembangan Omah UGM menjadi *homestay* tentu menjadi salah satu langkah pelestarian cagar budaya yang patut dilakukan.

### **Pengertian *Homestay***

*Homestay* memiliki beberapa pengertian yaitu:

1. Pondok wisata yang menggunakan sebagian rumah tinggalnya sebagai tempat menginap wisatawan dengan biaya pembayaran sewa (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
2. Rumah tinggal pribadi untuk tempat menginap wisatawan dimana wisatawan mendapatkan kesempatan mengenal keluarga pemilik. Wisatawan juga bisa mengenal lebih jauh mengenai budaya dan alam sekitar terutama bila si pemilik rumah memiliki banyak pengetahuan mengenai hal tersebut (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Nias Selatan, 2009)
3. *Homestay* atau pondok wisata merupakan jasa penyedia akomodasi tempat tinggal berupa rumah yang dimiliki perseorangan dan disewakan sebagian sehingga tamu bisa mendapatkan kesempatan bersosialisasi dengan sang pemilik dalam kehidupan sehari-hari (Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RI Nomor 9 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Pondok Wisata).

### **Kriteria Standard *Homestay***

Berikut merupakan kriteria serta persyaratan *homestay* berdasarkan *ASEAN Homestay Standard* yaitu:

1. *Location* (lokasi dan aksesibilitas)
  - Lokasi *homestay* bisa dicapai oleh moda transportasi apa saja.
  - Disediakan penanda (*signage*) yang jelas untuk memandu wisatawan menuju *homestay*.
2. *Accommodation* (akomodasi)
  - Rumah
    - a. Struktur rumah (atap, dinding, pintu, lantai dan sebagainya) harus stabil, aman kondisinya dan dalam keadaan baik,.
    - b. Desain serta material bangunan merefleksikan arsitektur vernakuler juga identitas lokal.

c. Kamar tidur yang diperuntukan bagi tamu/wisatawan harus terpisah dari kamar tidur lain yang ada di rumah tersebut

d. Wajib ada minimal satu kamar mandi untuk wisatawan di dalam kamar wisatawan atau di dalam rumah.

e. Memiliki suplai listrik dan air bersih yang memadai

- Kamar Tidur

a. Di dalam kamar wisatawan tersedia perabotan atau fasilitas dasar

b. Kamar yang dialokasikan untuk wisatawan maksimum empat kamar dari total jumlah kamar di rumah yang tidak digunakan oleh anggota keluarga pemilik.

c. Menyediakan tipe ranjang yang standar dan tepat seperti *single bed* dan *double bed* dengan kasur dan bantal

- Kamar Mandi/Toilet

a. Menyediakan fasilitas kamar mandi standar seperti pintu dan kunci dalam dengan toilet tipe kloset duduk atau jongkok di dalam rumah dan harus dekat dengan rumah bila di luar

b. Air bersih dan memadai harus tersedia setiap saat

3. *Activities* (aktivitas)

- Aktivitas Desa dan Komunitas Sebaiknya mengoptimalkan dan menampilkan sumber daya lokal, seperti:

a. Warisan budaya lokal

b. Usaha lokal (kerajinan tangan, usaha mikro, perkebunan, dll)

c. Sumber daya alam (air terjun, hutan, sungai, gunung)

d. Kegiatan yang dirancang dan pelaksanaannya harus mendorong interaksi dan partisipasi antara masyarakat lokal dengan wisatawan

- Aktivitas Sekitar

a. Mengintegrasikan kunjungan ke atraksi wisata populer di area sekitar ke dalam paket *homestay* dengan *homestay* sebagai basisnya

b. Menambah variasi aktivitas dengan berkolaborasi bersama desa/kampung yang lain di area sekitar untuk sekaligus menciptakan efek ganda

- *Authenticity*

a. Komunitas *homestay* memberikan pengalaman yang berbeda dan otentik melalui gerakan mempertahankan identitas, nilai dan budaya.

b. Untuk menunjukkan semangat komunitas dan kesatuan sosial,

tamu dipersilahkan dan dilibatkan dalam kegiatan komunitas

c. Menjaga kerajinan lokal dan menunjukkan pertunjukan seni dengan mendirikan kelompok dan asosiasi budaya

#### 4. *Host* (tuan rumah/penyedia dan komunitas)

- Desa/Kampung dan Komunitas

a. *Homestay* dekat dengan atraksi wisata alam dan budaya yang ada di sekitarnya

b. Terdapat akomodasi pusat/area komunitas yang dapat digunakan sebagai basis operasi *homestay* dan aktivitas seperti acara penyambutan, pertunjukan budaya, dll.

- Penyedia *Homestay* (tuan rumah)

a. Syarat bersih dari catatan criminal dan dalam keadaan sehat (tidak menderita penyakit menular) harus dipenuhi oleh penyedia *homestay*

b. Penyedia *homestay* harus mengikuti, menyelesaikan dan menguasai kursus atau *workshop basic homestay* (perihal kemampuan *hospitality* dan *skill communication*)

#### 5. *Sustainability Principles* (prinsip-prinsip berkelanjutan)

- Prinsip *Economic Sustainability*:

a. *Employment*

Staf yang dipekerjakan harus berasal dari masyarakat sekitar, dan pengelola harus mengalokasikan insentif serta bonus kepada staf yang kinerjanya baik, juga menyiapkan dana untuk masyarakat sekitar dengan usaha mikro untuk berpartisipasi dalam kegiatan bisnis terkait *homestay*.

b. *Purchasing*

Pengelola *homestay* direkomendasikan untuk mendukung produk lokal hasil dari usaha mikro milik pengusaha lokal, dan menghimbau wisatawan untuk ikut membelinya serta mengatur area penjualan kerajinan tangan di sekitar *homestay*.

c. *Local Product/Attraction*

Menyebarkan serta mempromosikan festival setempat serta mengunjungi pasar tradisional terdekat, menjajakan kerajinan tradisional, kuliner serta *performance* budaya pada wisatawan.

- Prinsip *Environmental Sustainability*

Memberi batasan pada wisatawan agar mengurangi dampak pada

lingkungan alam dan budaya yang rentan terganggu, menghimbau wisatwan untuk tidak merusak fauna dan flora, menjaga kebersihan lingkungan serta memastikan masyarakat setempat sudah mengerti dan memiliki dasar edukasi tentang pelestarian hayati yang beranekaragam, dan juga memastikan desain konstruksi serta fasilitas pelayanan pariwisata ramah lingkungan.

- Prinsip *Sociocultural Sustainability*

Mengakomodasi pusat informasi serta *display* mengenai budaya lokal di pusat *homestay* juga di area-area umum, menyediakan informasi tentang pentingnya menghargai dan menghormati adat istiadat setempat bagi wisatawan, menjadi pengawas bagi masyarakat dan memastikan sudah tereduksi tentang pentingnya melestarikan budaya lokal dan melarang partisipasi juga pengesahan aktivitas di luar norma serta obat-obatan terlarang.

#### 2.1.4. Studi Preseden

##### ***Homestay* Desa Wisata Bejijong**

Desa wisata Bejijong merupakan desa yang berada di Kecamatan Trowulan, Mojokerto yang mendapat juara tiga kategori kebersihan, Kesehatan, keamanan (*cleanliness, health, safety*) dan *environment sustainability* pada acara Anugerah Desa Wisata Indonesia (ADWI) 2021 dari Kemenparekraf. Kekuatan toleransi beragama serta kearifan lokal yang masih kental di sana menjadi salah satu alasannya.

Akomodasi penginapan yang ditawarkan di kawasan wisata dengan nama Kampung Majapahit ini adalah jasa penginapan berupa *homestay* dimana pengunjung akan tinggal bersama dengan warga setempat sebagai pemilik rumah. Terdapat setidaknya 200 bangunan rumah yang konsepnya merujuk pada Negarakertagama, relief sejumlah candi dan artefak kuno era Majapahit.

Beberapa poin yang bisa menjadi referensi acuan pengembangan Omah UGM nantinya adalah:

- Pengalaman ruang tinggal dan merasakan kehidupan ala zaman Majapahit (*economy of experiences*).
- Penyediaan paket tour pesona kearifan lokal zaman Majapahit.
- Mendukung objek budaya yang masih ada di Desa sebagai atraksi pariwisata.





Gambar 2.2 Salah satu *homestay* di Desa Wisata Bejijong

Sumber: <https://lider.id/> diakses pada 17 Oktober 2022 Pukul 15.28

### ***Homestay Indraloka***

Berlokasi di Jl. Cik Di Tiro No.18, Gondokusuman, Daerah Istimewa Yogyakarta, *homestay* ini awalnya merupakan rumah yang dibangun pada 1930 oleh Van Der Vin. Pada saat ibu kota Republik Indonesia pindah ke Yogyakarta, rumah tersebut menjadi rumah dinas Dr. Prawoto Mangkusasmita, yang adalah salah satu anggota parlemen dari partai Masyumi. Setelah ibu kota Republik Indonesia kembali pindah ke Jakarta, rumah tersebut berada di bawah Jawatan Perumahan Yogyakarta. Bangunan tersebut lalu dibeli oleh Moerdiyono Danoesastro pada tahun 1960, dan digunakan sebagai *homestay* mulai tahun 1970.



Gambar 2.3 *Homestay* Indraloka

Sumber: <https://www.booking.com/> diakses pada 17 Oktober 2022 Pukul 23..23

Beberapa poin yang bisa menjadi referensi acuan pengembangan Omah UGM nantinya adalah:

- Mengembangkan fungsi cagar budaya menjadi *homestay*.
- Mempertahankan bentuk fisik sebagai cerminan nilai penting bangunan.

## 2.2. Tinjauan Umum Lokasi

### 2.2.1. Kondisi Geografis Kotagede, Yogyakarta

Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan, dan memiliki penghuni sebanyak 415.509 jiwa (Tabel 2.1). Jika dibandingkan dengan daerah tingkat II yang lain, luas wilayah Kota Yogyakarta merupakan luas wilayah yang paling sempit yaitu 32,5 km<sup>2</sup> atau setara dengan 3.250 hektar.

Tabel 2.1 Data Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta

KEMANTREN/KAPANEWON	PENDUDUK		
	L	P	L+P
TEGALREJO	18.279	19.112	37.391
JETIS	13.245	14.041	27.286
GONDOKUSUMAN	20.835	22.344	43.179
DANUREJAN	10.454	10.929	21.383
GEDONGTENGEN	9.652	10.031	19.683
NGAMPILAN	8.930	9.355	18.285
WIROBRAJAN	13.693	14.264	27.957
MANTRIJERON	17.248	18.221	35.469
KRATON	10.598	11.157	21.755
GONDOMANAN	7.252	7.617	14.869
PAKUALAMAN	5.124	5.533	10.657
MERGANGSAN	15.431	16.444	31.875
UMBULHARJO	34.743	36.269	71.012
KOTAGEDE	17.091	17.617	34.708
<b>JUMLAH</b>	<b>202.575</b>	<b>212.934</b>	<b>415.509</b>

Sumber: <https://kependudukan.jogjaprov.go.id/> diakses pada 28 September 2022 Pukul 12.20

Kecamatan Kotagede merupakan bagian wilayah Kota Yogyakarta yang memiliki luas 3,07 Km<sup>2</sup>. Luas wilayah ini merupakan 9,45% dari wilayah administrasi Kota Yogyakarta. Letak geografis Kotagede yaitu antara 110<sup>0</sup> 24'19" - 110<sup>0</sup> 27'53"

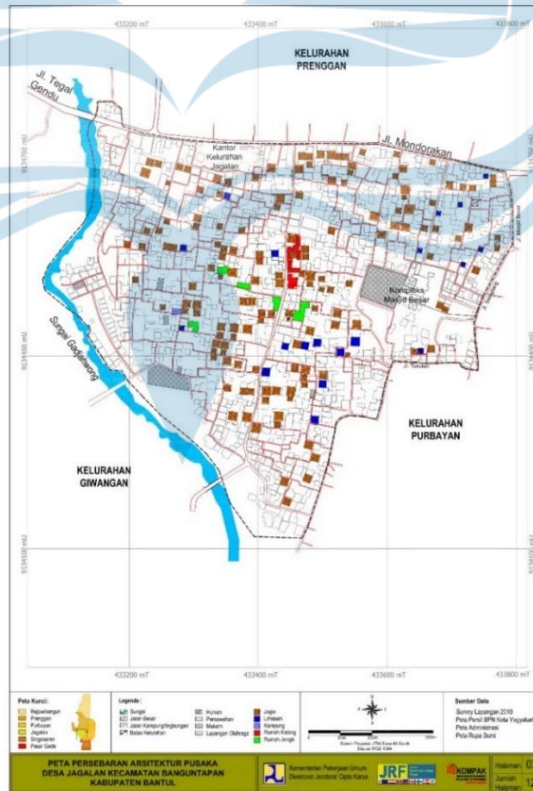


BT dan  $7^{\circ} 15'35''$  -  $7^{\circ} 49'35''$  LS, dan terletak sekitar 10 Km dari pusat Kota Yogyakarta. Adapun batas-batas dari wilayah Kotagede adalah:

- Utara : Kecamatan Umbulharjo dan Kapanewon Banguntapan
- Timur : Kapanewon Banguntapan
- Selatan : Kapanewon Banguntapan
- Barat : Kapanewon Banguntapan dan Kemantren Umbulharjo

### 2.2.2. Deskripsi Wilayah Kotagede

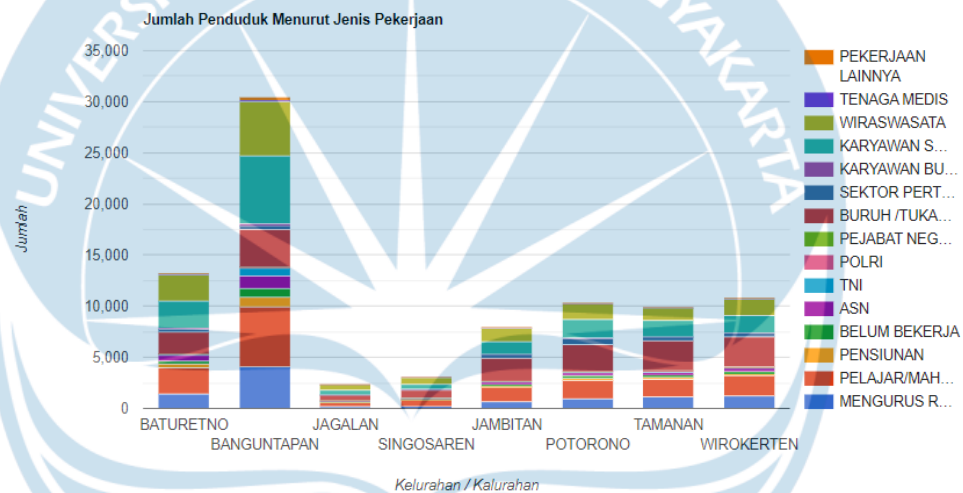
Kotagede (*Kuthagede*) adalah salah satu kemantren yang berada di Kota Yogyakarta. Wilayah Kemantren Kotagede sebagian dulu merupakan bagian dari bekas kota Kotagede ditambah wilayah sekitarnya. Sedangkan bagian lainnya berada di wilayah Kapanewon Banguntapan. Pada awalnya, Kotagede merupakan nama sebuah kota yang adalah Ibu kota Kerajaan Mataram. Kemudian kerajaan itu terpecah menjadi Kasunanan Surakarta Hadiningrat dan Kesultanan Ngayogyakarta Hadiningrat.



Gambar 2.4 Peta Persebaran Arsitektur Pusaka Desa Jagalan

*Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya diakses pada 11 Oktober 2022 Pukul 15.05*

Merupakan pusat sejarah Kota Yogyakarta, Kotagede termasuk ke dalam salah satu kawasan cagar budaya dengan banyak peninggalan. Arsitektur rumah tinggal dan kehidupan sosial masyarakat Kotagede menjadi cerminan nilai sejarah dan budaya di kawasan Kotagede. Beberapa bangunan bersejarah yang berada di Kotagede khususnya Desa Jagalan adalah Ndalem Natan, Makam Raja-Raja Mataram Kotagede, Masjid Gedhe Mataram, Omah Dhuwur, dan Omah UGM (Gambar 2.2). Bangunan-bangunan tersebut memiliki cerita sejarah dan bentuk fisik bangunan khas Jawa dengan atap limasan serta joglo yang menjadi nilai penting masing-masing.



Gambar 2.5 Diagram Jumlah Penduduk Desa Jagalan

*Sumber: <https://kependudukan.jogjaprovo.go.id/> diakses pada 14 Oktober 2022 Pukul 11.32*

Berdasarkan jenis pekerjaan, jumlah penduduk kelurahan Jagalan didominasi oleh pekerja buruh/tukang berkeahlian khusus, wiraswasta dengan jumlah terbanyak kedua, dan pelajar serta mahasiswa pada urutan ketiga (Gambar 2.3). Hal tersebut tentu memengaruhi aktivitas dan kebiasaan masyarakat disana terutama karena wilayahnya juga termasuk dalam KCB.

### 2.2.3. Peraturan Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan Perda Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2021 tentang Rencana

Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041, Ketentuan Umum Peraturan Zonasi untuk KCB meliputi:

1. Kegiatan pelestarian, penjagaan, dan/atau perlindungan dengan orientasi mempertahankan karakteristik bangunan dan lingkungan sekitarnya, serta revitalisasi KCB diperbolehkan.
2. Kegiatan selain yang disebutkan di atas diperbolehkan selama tidak mengganggu fungsi KCB
3. Kegiatan merusak cagar budaya, sebagian ataupun seluruhnya, serta kegiatan yang mengganggu usaha dalam pelestarian budaya masyarakat lokal tidak diperbolehkan.
4. Intensitas pemanfaatan ruang ditetapkan:
  - a) KDB paling besar 80% (delapan puluh persen);
  - b) Ketinggian bangunan paling tinggi 24 m (dua puluh empat meter);
  - c) KLB paling besar 4,2 (empat koma dua); dan
  - d) KDH paling sedikit 10% (sepuluh persen).
5. Penyedia sarana dan prasarana minimal berupa sarana perlindungan Kawasan, bangunan, benda, dan situs peninggalan sejarah
6. Ketentuan khusus tata bangunan diberlakukan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **2.2.4. Potensi Sejarah dan Budaya**

Kotagede memiliki berbagai potensi dari segi sejarah dan budaya. Salah satunya cerita sejarahnya sebagai bekas Ibukota Kerajaan Mataram yang kerap menjadi *point of interest* bagi para wisatawan yang datang ke sana. Peninggalan fisik berupa bangunan – bangunan bersejarah dapat mengakomodasi kebutuhan pendatang yang tertarik untuk mendalaminya. Wisatawan dapat berkeliling dan mengalami secara langsung sensasi berada di Kawasan bersejarah (*economy of experiences*).

Dengan sejarah dan budaya yang kental di Kotagede, dapat menjadi pendukung bagi masyarakat setempat untuk menjadikannya sebagai objek wisata. Hal ini bisa mendukung pengembangan Kotagede sebagai *living museum*.

### 2.2.5. Potensi Pariwisata

Sejalan dengan potensi sejarah dan budaya yang ada, hal tersebut juga meningkatkan potensi pariwisata di Kotagede. Berfokus pada *economy of experiences*, wisata di Kotagede menjadi salah satu bentuk wisata minat khusus. Wisata minat khusus adalah jenis pariwisata dimana wisatawan melaksanakan perjalanan untuk belajar dan berupaya mendapat pengalaman baru mengenai suatu hal di daerah yang dikunjungi (Weiler Hall, 1992).

Saat ini pun, pemerintah sudah melaksanakan kegiatan pelestarian sejarah sekaligus promosi seni dan budaya Kotagede berupa kegiatan tahunan bernama Festival Kotagede. Festival tersebut diadakan dalam rangka mengenalkan serta mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya warisan budaya serta cagar budaya untuk dijaga, dipelihara, dan dilestarikan. Hal tersebut bertujuan mewujudkan niat bersama untuk mewariskan pada generasi kini mengenai warisan budaya dan cagar budaya (Aris Eko, 2019)

