

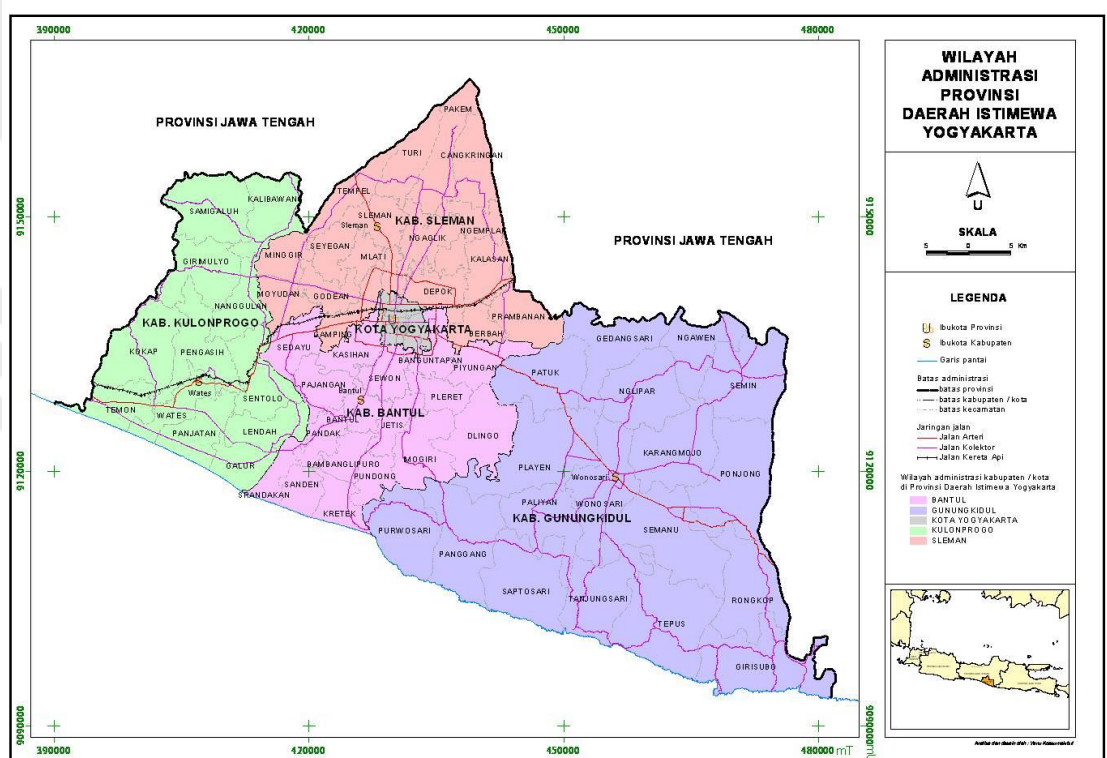
BAB III

TINJAUAN WILAYAH KOTA YOGYAKARTA

3.1 Tinjauan Umum DIY

3.1.1 Letak Geografis Daerah Istimewa Yogyakarta

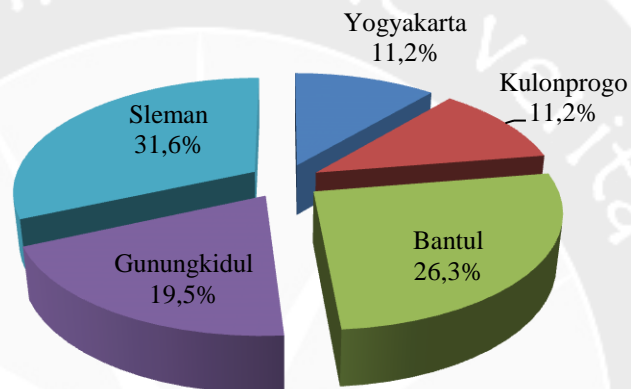
Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) secara astronomis terletak antara 7°33' - 8°12' Lintang Selatan dan 110°00' - 110°50' Bujur Timur. Sementara posisi geostrategis DIY terletak di bagian tengah Pulau Jawa sebagian Selatan dan berbatasan dengan beberapa Provinsi di Jawa Tengah, yaitu sebelah utara dengan Kabupaten Magelang, sebelah timur dengan Kabupaten Klaten dan Wonogiri, sebelah barat dengan Kabupaten Purworejo, dan bagian Selatan berbatasan dengan Samudra Indonesia. Berikut merupakan Peta Administrasi Daerah Istimewa Yogyakarta.



Gambar 3.1 Peta Administrasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Sumber: <http://pemerintah.net>

3.1.2 Demografi Daerah Istimewa Yogyakarta

Berdasarkan sensus penduduk tahun 2010, jumlah penduduk Provinsi DIY adalah 3.452.390 jiwa, yang terdiri atas 1.705.404 laki-laki dan 1.746.986 perempuan. Dari hasil sensus penduduk 2010 tersebut masih tampak bahwa sebagian besar penduduk Provinsi DIY bertempat tinggal di Kabupaten Sleman, yaitu sebesar 31,6 %. Kota Yogyakarta memiliki jumlah penduduk paling sedikit, yaitu 388.088 jiwa atau sebesar 11,2 persen.



Gambar 3.2 Persentase Luas Wilayah Kabupaten dan Kota pada DIY
Sumber: Sensus Penduduk tahun 2010

Dengan luas wilayah Provinsi DIY sekitar 3.3185,80 km² dengan jumlah penduduk 3.452.390 jiwa, maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk Provinsi DIY adalah sebanyak 1.084 jiwa per kilometer persegi. Kota Yogyakarta merupakan daerah yang memiliki tingkat kepadatan penduduk paling tinggi, yaitu sebanyak 11.941 jiwa per kilo meter persegi, sedangkan kepadatan penduduk yang paling rendah adalah Kabupaten Gunung Kidul, yaitu sebanyak 454 jiwa per kilo meter persegi.

3.1.3 Topografi Daerah Istimewa Yogyakarta

Menurut data dari Badan Pertahanan Nasional DIY, kemiringan lahan yang ada pada provinsi tersebut dikelompokkan menjadi 4, yaitu lahan dengan kemiringan 0-2% seluas 1.223,47

km², lahan dengan kemiringan 3-15% memiliki luas 767,46 km², lahan dengan kemiringan 16-40% memiliki luas 806,17 km², dan lahan dengan kemiringan lebih dari 40% memiliki luas 388,21 km².

Untuk ketinggian lahan, luas wilayah sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, secara umum terbagi dalam beberapa karakter topografis. Wilayah yang terletak pada ketinggian 100-499 m dpl memiliki luas sebesar 65,65%, wilayah dengan ketinggian kurang dari 100 m dpl memiliki luas sebesar 28,84%, wilayah dengan ketinggian antara 500-999 m dpl memiliki luas daerah sebesar 5,04%, dan wilayah dengan ketinggian diatas 1000 m dpl memiliki luas sebesar 0,47%.

Secara umum kondisi tanah DIY tergolong cukup subur sehingga memungkinkan untuk ditanami berbagai tanaman pertanian. Hal tersebut disebabkan karena letak DIY yang berada di dataran lereng Gunung Api Merapi yang mengandung tanah regosol seluas 863,06 km² atau sekitar 27,09%. Tanah tersebut adalah tanah yang berbutir kasar dan berasal dari material gunung berapi dan merupakan tanah aluvial yang baru diendapkan. Jenis tanah lain di DIY berupa tanah aluvial seluas 101,74 km², lithosol 1.052,93 km², resina 78,83 km², grumusol 349,35 km², mediteran 345,40 km², dan lathosol 394,49 km².

3.1.4 Klimatologi Daerah Istimewa Yogyakarta

Kota Yogyakarta yang terletak di daerah dataran lereng gunung berapi Merapi, mempunyai jenis tanah regosol atau vulkanis muda. Formasi geologi yang terdapat di Kota Yogyakarta adalah Batuan Sedimen Old Andesit. Sebagian besar jenis tanahnya adalah regosol. Terdapat 3 sungai yang mengalir dari arah utara ke selatan yaitu Sungai GajahWong yang mengalir di bagian timur kota, Sungai Code di bagian tengah dan SungaiWinongo di bagian barat kota.

Rata-rata curah hujan tertinggi pada tahun 2009 terjadi pada bulan Februari, yaitu sebanyak 474 mm dan terendah terjadi pada bulan Juli (0 mm). Rata-rata hari hujan per bulan adalah 9,92 hari. Kelembaban udara rata-rata cukup tinggi, kelembaban udara tertinggi terjadi pada bulan Februari sebesar 83% dan terendah pada bulan September sebesar 66%. Tekanan udara rata-rata 1.010,3 mb dan suhu udara rata-rata 26,66° C.

3.2 Tinjauan Umum Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta memiliki luas daerah seluas 3.250 Ha atau 32,50 Km² (1,02% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta) dengan jarak terjauh dari utara ke selatan kurang lebih 7,50 km dan dari barat ke timur kurang lebih 5,60 Km. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 614 Rukun Warga (RW) dan 2.524 Rukun Tetangga (RT). Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.103,27 Ha dan bagian kecil berupa lahan kosong seluas 20,20 Ha. Kecamatan Umbulharjo merupakan kecamatan yang wilayahnya paling luas yaitu 812,00 Ha atau sebesar 24,98% dari luas Kota Yogyakarta, sedangkan kecamatan yang wilayahnya paling sempit adalah Kecamatan Pakualaman dengan luas 63,00 Ha atau sebesar 1,94% dari luas Kota Yogyakarta. Secara administratif, Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan batas wilayah sebagai berikut:

1. Batas sebelah Utara : Kabupaten Sleman
2. Batas sebelah Timur : Kabupaten Sleman dan Bantul
3. Batas sebelah Selatan : Kabupaten Bantul
4. Batas sebelah Barat : Kabupaten Sleman dan Bantul

Wilayah Kota Yogyakarta terbentang antara 110° 24' 19" sampai 110° 28' 53" Bujur Timur dan 7° 15' 24" sampai 7° 49' 26" Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 m diatas permukaan laut.

Kota Yogyakarta terletak di daerah dataran lereng gunung berapi Merapi yang memiliki jenis tanah regosal atau vulkanis muda. Formasi geologi yang terdapat di Kota Yogyakarta adalah batuan sedimen Old Andesit. Sebagian besar jenis tanahnya adalah tanah regosol. Terdapat 3 sungai yang mengalir dari arah utara ke selatan, yaitu sungai Gajah Wong di bagian timur, sedangkan di bagian tengah kota terdapat sungai Code, dan bagian barat kota terdapat sungai Winongo.

Sebagian besar penggunaan lahan di Kota Yogyakarta pada tahun 2007-2010 adalah lahan perumahan. Hal tersebut sesuai dengan RTRW Kota Yogyakarta yang didominasi guna lahan adalah perumahan/permukiman. Sedangkan guna lahan yang mengalami peningkatan adalah pada sektor jasa, seperti kegiatan perdagangan dan pariwisata.

3.3 Tinjauan Umum Panti Wredha di Kota Yogyakarta

3.3.1 Definisi Panti Wredha di Kota Yogyakarta

Panti Wredha di Kota Yogyakarta merupakan tempat yang ditujukan untuk memberikan pelayanan dan perawatan kepada para lansia yang dititipkan oleh karena sebab tertentu. Panti Wredha ini merupakan bangunan hunian vertikal, hal tersebut diterapkan karena tingginya kepadatan penduduk yang ada pada Kota Yogyakarta. Masalah psikologi lansia yang tidak ingin jauh dari rumah menjadi penekanan dalam penerapan desain pada bangunan ini, dimana hunian tersebut merupakan hunian vertikal di tengah kota yang memberikan kenyamanan pada penghuninya melalui konsep *homey*. Konsep *homey* tersebut tidak hanya diterapkan dalam desain saja, namun juga pada pelayanan yang diberikan. Bangunan ini akan dilokasikan pada area kecamatan Tegalrejo yang terletak di bagian utara Kota Yogyakarta. Panti Wredha tersebut dilokasikan di area tersebut karena untuk memenuhi jangkauan pelayanan ke arah kabupaten Sleman, dikarenakan Kabupaten Sleman memiliki jumlah lansia yang

tinggi. Panti Wredha di Kota Yogyakarta ini menyediakan fasilitas hunian dengan beberapa tipe kamar, selain itu juga disediakan fasilitas penunjang lainnya, seperti *guest house*, ruang karaoke, ruang terapi, area berkebun dan taman dan ruang ibadah.

3.3.2 Peranan dan Fungsi Panti Wredha di Kota Yogyakarta

Peranan dan fungsi dari Panti Wredha di Kota Yogyakarta adalah sebagai tempat pelayanan sosial untuk membantu mensejahterakan kehidupan bagi para lansia. Panti Wredha tersebut menyediakan fasilitas bagi para lansia, serta *Guest house* bagi para penjenguk.

Dengan adanya proyek ini, diharapkan dapat mewadahi kebutuhan akan pentingnya Panti Wredha pada masa-masa yang akan datang kelak, dikarenakan tingginya angka harapan hidup dan usia harapan hidup penduduk di DIY. selain itu juga diharapkan dapat memecahkan permasalahan akan minimnya lahan yang tersedia, namun kebutuhan akan hunian semakin tinggi, sehingga bangunan Panti Wredha di Kota Yogyakarta ini akan di desain menjadi bangunan vertikal.

3.3.3 Pemakai dan Kegiatan pada Panti Wredha di Kota Yogyakarta

3.3.3.1 Pelaku pada Panti Wredha di Kota Yogyakarta

Pelaku pada Panti Wredha di Kota Yogyakarta terbagi menjadi 3, yaitu sebaiberikut:

- 1) Pengelola terdiri dari, pengelola managerial, perawatan lansia dan medis, *house keeping*, *cleaning service*.
- 2) Penghuni Panti adalah lansia yang menginap di Panti Wredha.

- 3) Pengunjung adalah keluarga, teman, atau pengantar lansia yang datang untuk mendaftarkan, menjemput, dan menjenguk lansia.

3.3.3.2 Kegiatan pada Panti Wredha di Kota Yogyakarta

Kebutuhan ruang pada Panti Wredha mengikuti analisis kegiatan dari aktivitas pelaku. Pelaku sendiri terdiri dari pengelola, penghuni panti, dan pengunjung. Kegiatan para pelaku tersebut dibedakan menjadi berikut:

- a) Kegiatan utama: merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh penghuni panti/lansia. Hal tersebut meliputi kegiatan sehari-hari lansia, pengecekan kesehatan dan terapi, rekreasi atau kegiatan pelengkap lainnya, seperti berkebun, olahraga, karaoke.
- b) Kegiatan pengelola: memfasilitasi segala urusan administratif dan servis. Urusan administratif meliputi, urusan keuangan, hubungan dengan dokter dan tenaga medis yang didatangkan secara berkala, pendataan penghuni. Sedangkan urusan servis meliputi, pelayanan yang diberikan pada lansia, yaitu perawatan dan pengawasan pada lansia. Selain pada lansia juga pemeliharaan, kebersihan, dan keamanan bangunan.
- c) Kegiatan penunjang: memfasilitasi untuk kegiatan para pengantar dan penjemput, serta penjenguk lansia.

3.3.4 Tuntutan Kualitas Rancangan dan Sarana Pendukung Panti Wredha yang bersuasana *homey* di Yogyakarta

Lansia seringkali memiliki masalah psikologis, terutama lansia yang dititipkan pada rumah panti. Hal tersebut sering kali membuat lansia merasa dibuang dan ditinggalkan. Mereka tinggal di tempat baru dimana tidak ada orang yang dikenal, belum lagi

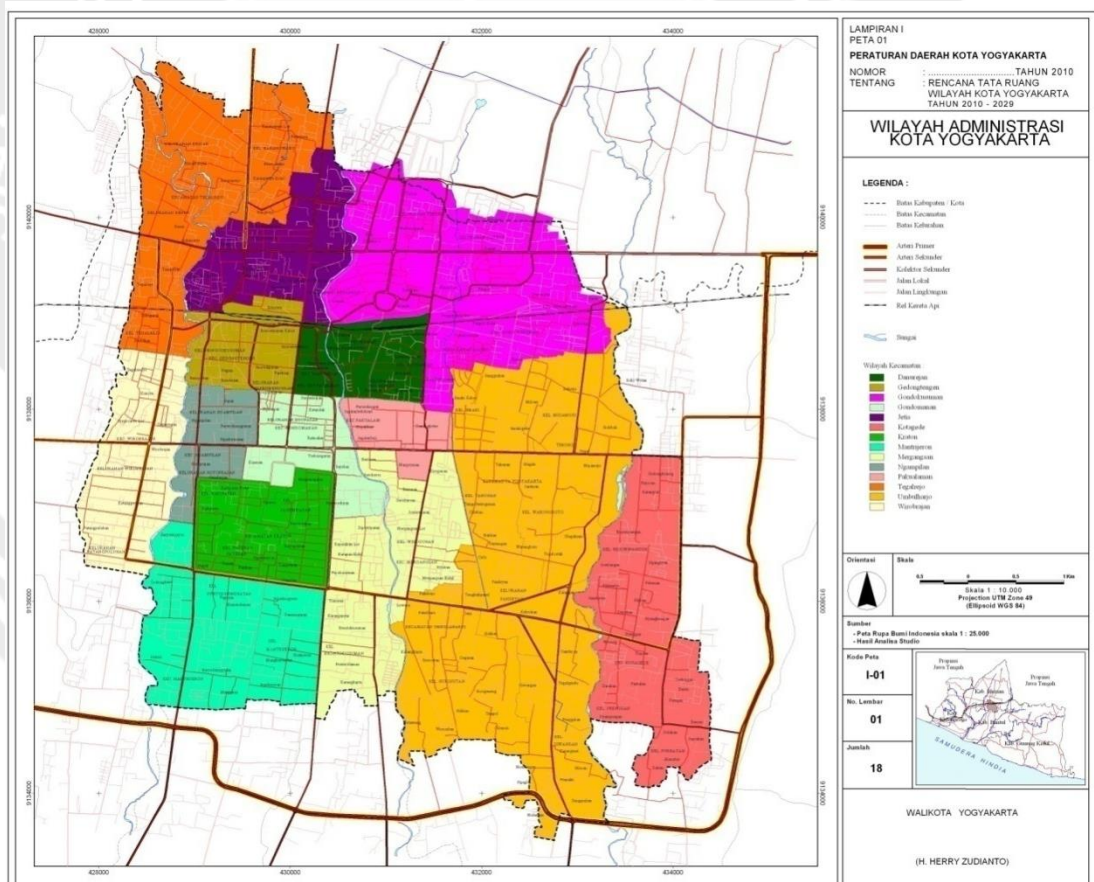
ditambah dengan tekanan psikologis mereka. Hal tersebut dapat membuat lansia menjadi tertekan dan stres, dimana akan mempengaruhi kesehatan lansia. Oleh sebab itu Panti Wredha di Kota Yogyakarta ini akan menerapkan suasana *homey* pada bangunan tersebut. tidak hanya melalui pelayanan yang diberikan saja, namun juga melalui kualitas ruang yang ada di dalamnya. Pencapaian suasana *homey* tersebut dapat di wujudkan melalui kualitas rancangan bangunan dan sarana penunjang, maka dari itu kualitas rancangan Panti Wredha di Kota Yogyakarta harus dapat:

- 1) Memasukkan *view* lingkungan sekitar kedalam bangunan, sehingga dapat memberikan kesan nyaman dan tenang pada para lansia.
- 2) Memiliki sistem akustik yang baik, sehingga dapat memberikan ketenangan pada para penghuni dari kebisingan yang ada di luar bangunan.
- 3) Memasukkan cahaya alami dan memanfaatkannya sebagai penerangan/pencahayaan untuk menghemat energi pada bangunan, serta untuk memberikan efek psikologis pada lansia. Selain itu cahaya matahari pagi juga menyehatkan bagi tubuh dan ruangan.
- 4) Memiliki sirkulasi udara alami maupun sirkulasi udara buatan yang baik, hal tersebut dapat berpengaruh pada kesehatan lansia.
- 5) Menggunakan material yang aman pada interior, seperti material kayu. Hal tersebut dimaksudkan agar tidak membahayakan bagi lansia yang beraktivitas di dalam bangunan.
- 6) Memiliki sirkulasi yang baik bagi lansia dan juga pengelola. Baik sirkulasi vertikal maupun horizontal. Selain itu juga memiliki ketersediaan sistem utilitas berupa akses dan penataan ruang.

3.4 Tinjauan Pemilihan Lokasi

3.4.1 Penentuan Lokasi

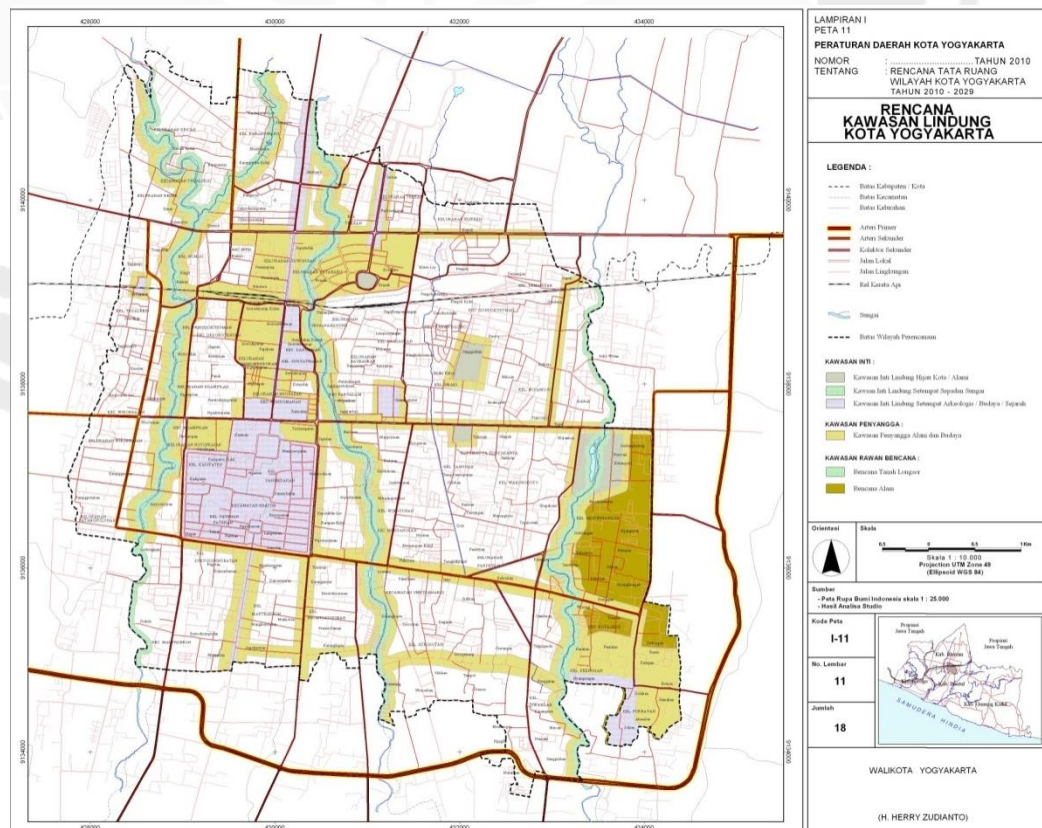
Sleman merupakan kabupaten di DIY yang memiliki jumlah lansia tertinggi. Sedangkan Yogyakarta merupakan kota di DIY yang memiliki jumlah lansia terendah. Sehingga jangkauan pelayanan Panti Wredha di Kota Yogyakarta perlu di perluas ke arah kabupaten Sleman, maka lokasi yang sesuai untuk Panti Wredha tersebut yaitu di bagian utara Kota Yogyakarta, yang meliputi Kecamatan Gondokusuman, Jetis, dan Tegalrejo. Berikut merupakan gambar peta wilayah administrasi Kota Yogyakarta.



Gambar 3.3 Peta Wilayah Administrasi kota Yogyakarta.

Sumber: Peraturan Daerah Kota Yogyakarta, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta 2010-2029

Pada *Gambar 3.4* menunjukkan peta rencana kawasan lindung kota Yogyakarta. pada gambar tersebut juga terdapat area rawan bencana alam yang terletak pada kawasan Pakualaman. Sehingga potensi pemilihan site hanya tersisa pada kecamatan Umbulharjo, Tegalrejo, dan Mantijeron. Dari ketiga kecamatan tersebut, Tegalrejo merupakan daerah yang hampir keseluruhan wilayahnya di fungsikan untuk fungsi hunian. Sedangkan pada kecamatan Mantijeron, sebagian dari area tersebut merupakan daerah untuk pariwisata, perdangan, dan jasa. Selain itu Mantijeron sendiri merupakan kecamatan yang berada tepat dibawah area keraton, sehingga sebagian dari area tersebut masih merupakan kawasan pariwisata. Umbulharjo sebagian kawasannya merupakan daerah kawasan perdagangan dan jasa. Sehingga potensi pemilihan site pada area kecamatan Tegalrejo menjadi lebih besar, dibandingkan dengan potensi pemilihan site pada area kecamatan Umbulharjo.



Gambar 3.4 Peta Rencana kawasan lindung kota Yogyakarta.
Sumber: Peraturan Daerah Kota Yogyakarta, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta 2010-2029

Pada area Tegalrejo pemilihan lokasi site berdasarkan pada ketersediaan lahan kosong dengan luasan minimal lahan adalah 3000 m². Sehingga lokasi site ditentukan pada area yang ditandai pada gambar 3.3 tersebut. Selain dikarenakan adanya lahan kosong, pemilihan site juga dikarenakan adanya fasilitas pendukung pada area sekitar site dengan waktu perjalanan selama 10 -15 menit menuju rumah sakit yang ada di sekitar area site. Selain itu pada aera sekitar site juga terdapat laboratorium Prodia.



Gambar 3.4 Peta Alternatif site untuk Pantj wredha hunian vertikal dan persebaran fasilitas pendukung
 Sumber: Analisis penulis, 2014

Pada Gambar 3.5 lokasi yang ditandai dengan warna kuning merupakan lokasi alternati site. Sedangkan area yang ditandai dengan warna merah merupakan tempat fasilitas pendukung untuk pantj wredha. Selain itu lokasi site juga terletak tidak jauh dari jalan utama yang ada, dikarenakan untuk kemudahan akses menuju lokasi site, dan juga sebaliknya.



3.4.2 Kriteria Pemilihan Site

Terdapat beberapa kriteria dalam pemilihan site untuk Panti Wredha di Kota Yogyakarta:

- 1) Kedekatan dengan sarana fasilitas penunjang lainnya (apotik, rumah sakit, klinik) yang ada di dekat area Panti Wredha di Yogyakarta.
- 2) Aksesibilitas, kemudahan dalam pencapaian menuju Panti Wredha.
- 3) *View*, memasukkan pemandangan alam dan perumahan ke dalam bangunan untuk menambah kesan *homey* pada Panti Wredha.
- 4) Daerah nyaman dengan tingkat polusi yang rendah, udara lingkungan sekitar yang masih asri dapat memberikan memberikan efek yang baik pada kesehatan para lansia.
- 5) Tingkat kebisingan menengah kebawah, adanya ketenangan pada lingkungan sekitar dapat memberikan kenyamanan dan keamanan pada lansia. Selain itu juga dapat mengingatkan lansia akan rumah mereka, sehingga lansia akan merasa seperti di rumah sendiri.
- 6) Lahan luas, luasan lahan yang tersedia selain digunakan untuk daerah terbangun juga digunakan untuk penataan landscape. Sehingga, jika lingkungan sekitar bangunan sudah dipenuhi bangunan tinggi lainnya, maka landscape pada area bangunan dapat dimasukkan sebagai *view* kedalam bangunan. Selain itu juga olahan landscape pada bangunan untuk memberikan kesan *homey* pada para penghuni, dimana taman dan kebun pada Panti Wredha tersebut akan mengingatkan mereka pada suasana seperti di rumah.

3.4.3 Alternatif Pemilihan Site dan Scoring

Tabel 3.1 Tabel Penilaian Site

No.	Alternatif Site Kriteria Scoring		Site I		Site II	
			 <p>Site terletak di pinggir jl. AM Sangaji, Yogyakarta. dengan luasan sebesar 9.600 m2</p>		 <p>Site terletak di pinggir jl. Jambon, Yogyakarta. Dengan luasan sebesar 13.200 m2</p>	
	Kriteria Pemilihan Site	b	Keterangan	Nilai	Keterangan	Nilai
1.	Kedekatan/ Ketersediaan fasilitas Penunjang	10	Site dekat dengan beberapa fasilitas penunjang, seperti laboratorium klinik dan Rumah sakit umum.	$8 \times 10 = 80$	Dibandingkan dengan site I, site kedua terletak lebih jauh dari fasilitas penunjang.	$7 \times 10 = 70$
2.	Aksesibilitas/ Kemudahan pencapaian	10	Site dekat dengan jalan utama AM Sangaji, namun untuk menuju site harus memasuki gang terlebih dahulu yang berjarak lebih kurang 35m, site juga terletak di area perumahan.	$7 \times 10 = 70$	Akses menuju site II lebih mudah dibandingkan dengan site I, dikarenakan site II terletak pada area jalan yang cukup ramai. Selain itu juga dekat dengan sekolah dan taman hiburan Shindu Edu Park	$9 \times 10 = 90$
3.	Viewsekitar site	25	View yang ada pada sekitar area site adalah perumahan.	$7 \times 25 = 175$	View yang ada pada area sekitar site adalah bangunan dengan ketinggian rata-rata 1-2 lantai dan lahan pertanian.	$9 \times 25 = 225$

Lanjutan Tabel 3.1

No.	Kriteria Pemilihan Site	b	Keterangan	Nilai	Keterangan	Nilai
4.	Tingkat polusi udara	10	Tingkat polusi udara rendah, karena terletak di area perumahan warga. Tidak banyak kendaraan yang lewat pada area tersebut.	$8 \times 10 = 80$	Tingkat polusi udara tidak terlalu rendah, dikarenakan dekat dengan jalan yang ramai, tetapi juga di kelilingi oleh lahan pertanian warga.	$7 \times 10 = 70$
5.	Tingkat kebisingan	20	Tingkat kebisingan rendah, dikarenakan site tersebut tidak terletak di pinggir jalan utama langsung. Terlebih lagi site terletak di area perumahan warga.	$9 \times 20 = 180$	Tingkat kebisingan sedang, dikarenakan lokasi site terletak di pinggir jalan jambon yang memiliki kepadatan pada jam-jam tertentu.	$7 \times 20 = 140$
6.	Luas lahan	25	luas lahan lebih kecil dibandingkan dengan site II.	$7 \times 25 = 175$	luas lahan lebih besar dibanding dengan site I, sehingga area lahan tersisa dapat di desain menjadi area taman dan kebun yang dapat memberikan <i>view</i> ke dalam bangunan.	$9 \times 25 = 225$
Total nilai			Site I	760	Site II	820

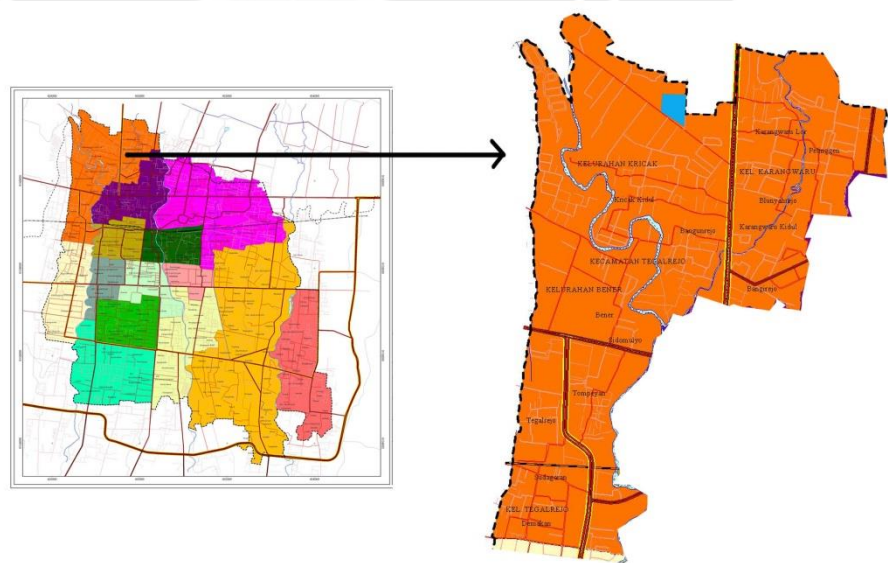
b= Bobot

Sumber: Analisis Penulis, 2015

Dari hasil analisis site berdasarkan *scoring* kriteria diatas, maka lokasi terpilih adalah site II, yang terletak di Jl. Jambon, Kecamatan Tegalrejo, Yogyakarta.

3.4.4 Kondisi Site Terpilih

Site ke-2 terletak di kecamatan Tegalrejo, dimana kecamatan tersebut merupakan area perbatasan antara kabupaten Sleman dan kota Yogyakarta. berikut merupakan area kecamatan Tegalrejo dilihat dari peta administrasi Kota Yogyakarta.



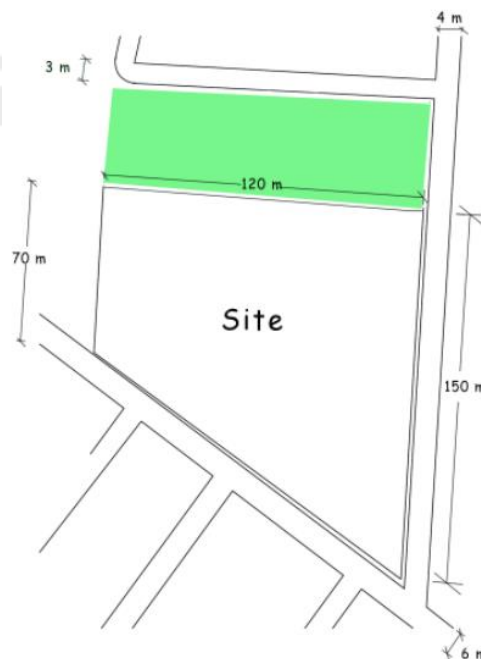
Gambar 3.5 Area Kecamatan Site Terpilih
Sumber: RTRW Kota Yogyakarta tahun 2010-2029, 2015

Site tersebut terletak di jalan Jambon. Pada bagian depan site merupakan sekolah TK/ SD Kristen Kalam Kudus. View pada sekitar area masih asri (masih terdapat banyak persawahan). Luas tanah awal adalah 18.900 m^2 , dan luas tanah yang akan dipakai yaitu seluas 13.200 m^2 , sedangkan sisa luasan tanah yang ada, yaitu sebesar 5.700 m^2 akan dipakai sebagai lahan pengembangan pembangunan Panti tersebut beberapa tahun kedepannya. Berikut merupakan dokumentasi site terpilih yang diambil dari google map.



Gambar 3.6 lokasi site II
 Sumber: Googlemap, 2014

Pada *Gambar 3.6* dapat dilihat bahwa area sekitar site masih merupakan area persawahan dan perumahan. Area site terpilih tersebut di kelilingi oleh jalan. Site tersebut memiliki lebar rumija sebesar 12 m dan jarak antar bangunan selebar 3 m. Berdasarkan peraturan yang ada, KDB maksimal site adalah 60%. KDH (Koefisien Daerah Hijau) minimum adalah 20% dari luasan lahan, sedangkan KLB maksimum adalah 2,1. Untuk ukuran site dan jalan disekitarnya dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 3.7 Ukuran Site Terpilih
 Sumber: Analisis Penulis, 2014