UNIVERSITAS
GADJAH MADA
RUMAH SUSUN SEBAGAI SOLUSI KETERJANGKAUAN HUNIAN DENGAN METODE SOSIO-SPASIAL DI KAMPUNG MAGERSARI,
KELURAHAN PRINGGOKUSUMAN, KECAMATAN GEDONGTENGEN, KOTA YOGYAKARTA
Ammar Daanii Bawazir, Prof. Ir. Tarcicius Yoyok Wahyu Subroto, M.Eng., Ph.D., IPU.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

RUMAH SUSUN SEBAGAI SOLUSI KETERJANGKAUAN HUNIAN DENGAN METODE SOSIO-SPASIAL DI KAMPUNG MAGERSARI, KELURAHAN PRINGGOKUSUMAN, KECAMATAN GEDONGTENGEN, KOTA YOGYAKARTA

Ammar Daanii Bawazir

22/504409/TK/55171

ABSTRAK

Krisis keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal di Kota Yogyakarta masih terus menjadi isu dari tahun ke tahun. Kondisi ini dipengaruhi oleh ketimpangan ekonomi, gentrifikasi berbasis pariwisata, serta tekanan pasar properti yang mendorong kenaikan harga tanah dan hunian. Berdasarkan data pada Jogja Dataku – Badan Pusat Statistik tahun 2025, kepadatan penduduk Kota Yogyakarta 11.562 jiwa/km². Tingginya kepadatan tersebut berpotensi semakin membatasi kemampuan masyarakat lokal untuk memiliki maupun menyewa hunian yang layak di wilayah perkotaan.

Permasalahan hunian di Kota Yogyakarta tidak hanya berkaitan dengan keterjangkauan harga, tetapi juga kualitas dan kelayakan ruang hidup. Hal ini tercermin dari masih ditemukannya Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) yang menjadi salah satu fokus pengembangan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) Kota Yogyakarta. Berdasarkan data tahun 2020, Kota Yogyakarta masih memiliki 2.490 unit RTLH atau sekitar 1,67% dari total keluarga. Meskipun secara persentase relatif kecil, angka tersebut menjadi signifikan dalam konteks keterbatasan lahan dan tingginya kepadatan kawasan perkotaan, sehingga menuntut pendekatan penanganan hunian yang lebih efisien dan berkelanjutan.

Di sisi lain, perancangan hunian vertikal (rumah susun) yang ada saat ini umumnya masih berfokus pada penyediaan ruang tinggal semata, tanpa mempertimbangkan nilai sosial, pola interaksi, dan kebersamaan masyarakat kampung. Oleh karena itu, perancangan ini bertujuan untuk merumuskan solusi arsitektural berupa hunian vertikal terjangkau yang tidak hanya menjawab isu keterjangkauan hunian dan permasalahan lingkungan kumuh serta tidak layak huni, tetapi juga mampu mempertahankan nilai sosial masyarakat lokal.

Pendekatan sosio-spasial digunakan untuk menekankan hubungan timbal balik antara pola sosial masyarakat dengan pembentukan ruang. Pendekatan ini diterapkan melalui analisis perilaku, aktivitas komunal, serta konfigurasi spasial yang mendukung kehidupan kolektif secara terjangkau. Hasil perancangan diharapkan tidak hanya menghasilkan ruang untuk tinggal, tetapi juga ruang untuk hidup dan bersosialisasi, serta menjadi prototipe hunian vertikal terjangkau yang mampu menyeimbangkan kebutuhan ekonomi, sosial, dan lingkungan sebagai alternatif solusi atas krisis keterjangkauan hunian di Kota Yogyakarta.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**RUMAH SUSUN SEBAGAI SOLUSI KETERJANGKAUAN HUNIAN DENGAN METODE SOSIO-SPASIAL DI KAMPUNG MAGERSARI,
KELURAHAN PRINGGOKUSUMAN, KECAMATAN GEDONGTENGEN, KOTA YOGYAKARTA**
Ammar Daanii Bawazir, Prof. Ir. Tarcicius Yoyok Wahyu Subroto, M.Eng., Ph.D., IPU.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

VERTICAL HOUSING AS A SOLUTION TO HOUSING AFFORDABILITY THROUGH A SOCIO-SPATIAL APPROACH IN KAMPUNG MAGERSARI PRINGGOKUSUMAN VILLAGE GEDONGTENGEN DISTRICT YOGYAKARTA CITY

Ammar Daanii Bawazir

22/504409/TK/55171

ABSTRACT

The housing affordability crisis for local communities in the City of Yogyakarta continues to be a recurring issue from year to year. This condition is influenced by economic inequality, tourism-driven gentrification, and property market pressures that drive up land and housing prices. Based on data from Jogja Dataku – Statistics Indonesia (Badan Pusat Statistik) in 2025, the population density of Yogyakarta City reaches 11,562 people per square kilometer. This high density potentially further limits the ability of local residents to own or rent adequate housing in urban areas.

Housing issues in Yogyakarta are not only related to affordability but also to the quality and livability of residential spaces. This is reflected in the continued presence of substandard housing (Rumah Tidak Layak Huni/RTLH), which remains one of the development priorities of the Department of Public Works, Housing, and Settlement Areas (DPUPKP) of Yogyakarta City. According to 2020 data, Yogyakarta still had 2,490 substandard housing units, representing approximately 1.67% of the total households. Although relatively small in percentage terms, this figure becomes significant in the context of limited land availability and high urban density, thereby requiring a more efficient and sustainable housing approach.

On the other hand, the design of existing vertical housing (low-cost apartment blocks) generally focuses solely on providing residential units, without adequately considering social values, patterns of interaction, and the communal character of kampung communities. Therefore, this design proposal aims to formulate an architectural solution in the form of affordable vertical housing that not only addresses housing affordability issues and the problems of slum and uninhabitable environments, but also preserves the social values of local communities.

A socio-spatial approach is employed to emphasize the reciprocal relationship between social patterns and spatial formation. This approach is implemented through the analysis of behavior, communal activities, and spatial configurations that support affordable collective living. The proposed design is expected to produce not only spaces for dwelling, but also spaces for living and social interaction, and to serve as a prototype for affordable vertical housing that balances economic, social, and environmental needs as an alternative solution to the housing affordability crisis in Yogyakarta City.