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/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR ix
ABSTRAK x
ABSTRACT xi
BAB I PENDAHULUAN 1
I.1. Latar Belakang 1
I.1.1. Isu Rendahnya UMK Yogyakarta 1
I.1.2. Isu Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) sebagai Fokus Pengembangan Hunian di Kota Yogyakarta 2
I.1.3. Isu Keterjangkauan Hunian dan Aksesibilitas Ruang di Yogyakarta dan Gentrifikasi Pariwisata 4
I.1.4. Isu Kepadatan Penduduk dan Backlog Perumahan di Yogyakarta 7
I.2. Perumusan Masalah 10
I.2.1. Masalah Umum 10
I.2.2. Masalah Arsitektur 11
I.3. Tujuan dan Sasaran 11
I.4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data 12
I.4.1. Studi Literatur 12
I.4.2. Observasi Lapangan 12
I.4.3. Analisis 12
I.5. Sistematika Penulis 13
I.6. Keaslian Penulis 14
I.7. Kerangka Berpikir 15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 16
II.1. Keterjangkauan Hunian 16

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/

II.1.1. Pengertian Keterjangkauan Hunian 16
II.1.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterjangkauan Hunian 17
II.2. Rumah Susun 19
II.2.1. Pengertian dan Terminologi Dasar 19
II.2.2. Jenis Rumah Susun dan Pola Pemanfaatan 19
II.2.3. Tujuan dan Asas Penyelenggaraan Rumah Susun Umum 20
II.3. Sosio – Spasial 20
II.3.1. Transformasi Konsep Ruang 20
II.3.2. Dasar Pemahaman Sosio-Spasial 21
II.3.3. Ruang Lingkup Sosio-Spasial 22
II.3.4. Tujuan Pendekatan Sosio-Spasial 22
II.3.5. Prinsip Sosio-Spasial 22
II.4. Studi Preseden 24
II.4.1. Koperasi Perumahan La Borda, Barcelona 24
II.4.2. Intersections Supportive Housing and Paseo, Los Angeles 28
BAB III KAJIAN LOKASI 32
III.1. Analisis Lokasi 32
III.2. Pendekatan Pemilihan Lokasi 32
III.2.1. Keistimewaan Sultan Ground sebagai Dasar Pendekatan Lokasi 32
III.2.2. Potensi dan Konsekuensi Pemanfaatan Sultan Ground 33
III.2.3. Penentuan Area Prioritas Pemilihan Lokasi 33
III.2.4. Konsolidasi Lahan sebagai Metode Pendekatan Pemerintah 34
III.3. Tinjauan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 34
III.3.1. Topografi dan Letak Administrasi 34
III.3.2. Tinjauan Kota Yogyakarta 35
III.3.3. Topografi dan Letak Administrasi 36
III.3.4. Demografi Kota Yogyakarta 37
III.3.5. Rumah Sususn di Kota Yogyakarta 40
III.3.6. Regulasi Kota Yogyakarta Kecamatan Gedongtengen 41
III.4. Pemilihan Tapak 42
III.5. Analisis Perbandingan Tapak 44
BAB IV ANALISI PERANCANGAN 45

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/

IV.1. Analisis Tapak Terpilih 45
IV.1.1. Kondisi Topografi 47
IV.1.2. Kondisi Lingkungan Sekitar 47
IV.1.3. Analisis Sirkulasi dan Akses 48
IV.2. Analisis Rumah Susun 49
IV.2.1. Visi Misi 49
IV.2.2. Informasi Pengguna Eksisting 49
IV.2.3. Analisis Sosial & Spasial 53
IV.2.4. Sentimen & Harapan Warga 57
IV.2.5. Analisis Spasial Kampung Magersari 61
IV.2.6. Analisis SWOT 63
IV.3. Metode Sosio Spasial 65
IV.3.1. Praktik Spasial di Kampung Magersari (Spatial Practice) 65
IV.3.2. Representasi Ruang dalam Konsep Rusun (Representations of Space) 67
IV.3.3. Ruang Representasional: Solusi Mediator Sosio-Spasial 68
IV.3.4. Analisis Penerapan Metode Sosio – Spasial Pada Desain Hunian Vertikal (Rumah Susun) 70
BAB V KONSEP PERANCANGAN 76
V.1. Konsep Makro 76
V.2. Konsep Meso 78
V.2.1. Konsep Layout 78
V.2.2. Konsep Zonasi Horizontal 79
V.2.3. Konsep Zonasi Vertikal 80
V.2.4. Konsep Sirkulasi 81
V.2.5. Konsep Tata Massa 82
V.3. Konsep Mikro 83
V.3.1. Konsep Eksterior 83
V.3.2. Konsep Interior 84
V.3.3. Konsep Utilitas 85
V.3.4. Konsep Struktur 86
DAFTAR PUSTAKA 87

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/

DAFTAR TABEL

Table I-1 UMP terendah 2024 1
Table I-2 UMK Provinsi DIY 2025 2
Table I-3 RTLH Provinsi DIY 202 3
Table I-4 Nilai Tanah bedasarkan Zona 2025 5
Table I-5 Kepadatan Penduduk Bedasarkan Kabupaten 8
Table I-6 Demografi Penduduk Kota Yogyakarta 9
Table I-7 Perbandingan praTA 14
Table III-1 Luas Wilayah dan Persentase per Kecamatan 37
Table III-2 Jumlah Dan Proporsi Penduduk Menurut Jenis Kelamin per Kecamatan Kota Yogyakarta 38
Table III-3 Rasio Kepadatan Penduduk per Kecamatan Kota Yogyakarta 39
Table III-4 Data Rumah Tidak Layak Huni Per Kecamatan Kota Yogyakarta 40
Table III-5 Data Rusunawa Di Kota Yogyakarta 41
Table III-6 Peraturan KDB, KLB dan KDH Kota Yogyakarta 42
Table IV-1 Analisis Sirkulasi dan Akses 48
Table IV-2 Data Kepemilikan Lahan dan Bangunan Warga 50
Table IV-3 Data Narasumber 53
Table IV-4 Ragam Interaksi Sosial 55
Table IV-5 Ruang Privat & Komunal Dalam Rumah 59
Table IV-6 Harapan Warga Kampung Magersari 60
Table IV-7 Analisis Spasial 61
Table IV-8 Tabel SWOT Tapak & Konteks 63
Table IV-9 Strategi SWOT 64
Table IV-10 Analisis Penerapan Metode Sosio-Spasial 70

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/

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 Tren Pertumbuhan Harga Properti DIY 6
Gambar I-2 Perkembangan jumlah hotel di Kota Yogyakarta 7
Gambar II-1 Diagram Metode Sosio Spasial 23
Gambar II-2 Studi Preseden Koperasi Perumahan La Borda 24
Gambar II-3 Denah Koperasi Perumahan La Borda 26
Gambar II-4 Tampak Koperasi Perumahan La Borda 26
Gambar II-5 Potongan Koperasi Perumahan La Borda 27
Gambar II-6 Studi Preseden Intersections Supportive Housing and Paseo 28
Gambar II-7 Studi Preseden Intersections Supportive Housing and Paseo 29
Gambar II-8 Masterplan Intersections Supportive Housing and Paseo 30
Gambar II-9 Selasar Intersections Supportive Housing and Paseo 31
Gambar III-1 Peta Wilayah DIY 35
Gambar III-2 Peta Wilayah Kota Yogyakarta 36
Gambar III-3 Alternatif 2 43
Gambar IV-1 Tapak Sultan Ground 45
Gambar IV-2 Tapak Terpilih 46
Gambar IV-3 Kontur Tapak 47
Gambar IV-4 Sungai Winongo 48
Gambar IV-5 Dokumentasi Wawancara 53
Gambar IV-6 Morfologi Srawung di Kampung Magersari 54
Gambar IV-7 Illustrasi Struktur Rumah Tangga 57
Gambar IV-8 Diagram Metode Sosio-Spasial 65
Gambar IV-9 Diagram Kerangka Berpikir Metode Soio-Spasial 66
Gambar V-1 Kerangka Konsep 76
Gambar V-2 Ilustrasi Modul Ruang Hunian 78
Gambar V-3 Ilustrasi Konsep Zonasi Horizontal 79
Gambar V-4 Ilustrasi Konsep Zonasi Vertikal 80
Gambar V-5 Sirkulasi Kampung di Pegunungan 81
Gambar V-6 Diagram Konsep Sirkulasi (Analisis Penulis) 81
Gambar V-7 Ilustrasi Tata Masa (Terinspirasi dari Yu Sing (2011)) 82
Gambar V-8 Ilustrasi Konsep Exterior Adaptasi Kampung 83
Gambar V-9 Ornamen Kampung Eksisting 83
Gambar V-10 Illustrasi Fleksibilitas Ruang 84
Gambar V-11 Ilustrasi Utilitas 85
Gambar V-12 Ilustrasi Konsep Struktur 86