



RINGKASAN

Kelurahan Pringgokusuman merupakan sebuah kelurahan yang terletak di Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Lokasi kelurahan ini sangat strategis karena berjarak kurang dari 1,5 kilometer dari pusat kegiatan ekonomi dan pariwisata Kota Yogyakarta seperti Jalan Malioboro dan Keraton Yogyakarta. Namun berdasarkan Surat Keputusan Walikota No. 393 Tahun 2014 tentang Penetapan Kawasan Tidak Layak Huni di Kota Yogyakarta, kelurahan ini memiliki permasalahan fisik yaitu terdapat 10 RW dari 25 RW yang termasuk kawasan tidak layak huni. Permasalahan fisik lainnya yaitu rendahnya aksesibilitas, keterhubungan, dan kenyamanan jalan, kurangnya ketersediaan dan kualitas ruang terbuka hijau publik, terjadi pencemaran sungai karena limbah rumah tangga yang langsung dibuang ke sungai, kurang kuatnya karakter yang mencerminkan identitas kelurahan, dan belum kompaknya guna lahan di sekitar ruang terbuka. Juga terdapat masalah sosial yaitu sebanyak 20% penduduk kawasan masuk kategori miskin. Berdasarkan kondisi tersebut diperlukan perencanaan untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dan meningkatkan kesejahteraan sosial.

Alat analisis dan alat perencanaan yang digunakan merupakan hasil elaborasi antara atribut rancang kota menurut Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dengan indikator maupun parameter dari teori kawasan layak huni (*livable*) menurut 4 pakar, preseden, dan peraturan yang berlaku. Pakar yang diacu yaitu Wheeler (2004), AIA (2005), Young dan Hermanson (2012), dan Brown dkk (2014). Sedangkan preseden yang digunakan adalah La Part-Dieu di Lyon, Paris; Tampines, Singapura; Kampung Hijau, Surabaya; dan Baan Mankong, Thailand.

Metode yang digunakan untuk analisis data adalah analisis visual, pemodelan ruang, dan analisis gap. Metode untuk merumuskan strategi menggunakan proses kreatif dan dialektikal, analisis potensi masalah, dan analisis SWOT. Metode pemilihan alternatif rencana menggunakan matriks performa. Metode penilaian kelayakan proyek secara finansial menggunakan nilai total saat ini (NPV).

Berdasarkan sintesis antara masalah dan teori dihasilkan konsep Konsep Kawasan Layak Huni sebagai visi perencanaan. Konsep ini memiliki 5 konsep turunan sebagai misi perencanaan yaitu peningkatan skala manusiawi ruang, peningkatan aksesibilitas jaringan jalan, peningkatan kekompakan dan integritas guna lahan, peningkatan keberlanjutan kawasan, dan peningkatan karakter kawasan. Berdasarkan analisis NPV rencana ini layak secara finansial karena NPV memiliki nilai sebesar Rp1,57 triliun pada tahun 2028.

Salah satu pembelajaran penting yang dapat diambil dari perencanaan ini adalah bahwa permasalahan fisik dan sosial di suatu kawasan dapat diselesaikan dengan proses kreatif dan dialektikal yaitu dialog antara masalah dengan kondisi ideal, preseden, dan potensi pengembangan sehingga diperoleh solusi dari permasalahan.

Kata Kunci: Permukiman Kumuh, Rancang Kota, Matriks Performa, NPV, Layak Huni



ABSTRACT

Pringgokusuman sub-district located in Gedongtengen district, Yogyakarta City. The location of this sub-district is very strategic because it is less than 1.5 kilometers from the center of Yogyakarta's economic and tourism activities such as Jalan Malioboro and Yogyakarta Palace. But based on the Mayor's Decree Number 393 year 2014 concerning the Determination of Slum Area in the City of Yogyakarta, this sub-district has physical problems, namely there are 10 RWs (sub-sub-district) from 25 RW which are included as slum areas. Other physical problems are the low accessibility, low connectedness, and low comfortness of the road, lack of availability and quality of public green open spaces, river pollution due to household waste that is directly discharged into the river, lack of strong character reflecting village identity, and not yet compact land use around green public space. There are also social problems, namely as many as 20% of the population in the poor category. Under these conditions planning is needed to improve the quality of the residential environment and improve social welfare.

The analytical tools and planning tools used are the results of elaboration between urban design attributes according to the General Guidelines for Building and Environmental Planning (RTBL) with indicators and parameters of the theory of livable neighborhood according to 4 experts, precedents, and applicable regulations. The experts referred to are Wheeler (2004), AIA (2005), Young and Hermanson (2012), and Brown et al (2014). While the precedent used is La Part-Dieu in Lyon, Paris; Tampines, Singapore; Kampung Hijau, Surabaya; and Baan Mankong, Thailand.

The methods used for data analysis are visual analysis, space modeling, and gap analysis. Methods for formulating strategies using creative and dialectical processes, analysis of potential and problems, and SWOT analysis. The alternative plan selection method uses a performance matrix. Method of evaluating the feasibility of a project financially using the net present value (NPV).

Based on the synthesis between the problem and the theory, the concept of the Livable Neighborhood Concept as a planning vision was produced. This concept has 5 derivative concepts as planning missions, namely increasing the human scale of space, increasing accessibility of the road network, increasing compactness and land use integrity, increasing regional sustainability, and increasing the character of the area. Based on the NPV analysis, this plan is financially feasible because the NPV has a value of Rp1.57 trillion in 2028.

One important lesson that can be drawn from this plan is that physical and social problems in a neighborhood can be solved by creative and dialectical processes, namely dialogue between problems with ideal conditions, precedents, and development potential so that solutions to overcome problems can be obtained.

Keywords: Slums, Urban Design, Performance Matrix, NPV, Livable