

BAB V

PENERAPAN KONSEP MAGERSARI DI KAWASAN PERMUKIMAN

Penerapan konsep magersari pada kawasan permukiman magersari adalah berupa usulan perbaikan terhadap kawasan permukiman magersari, yang menghasilkan model atau prototype dari perbaikan kawasan permukiman magersari patehan. Usulan ini diharapkan dapat menjadi masukan atau rekomendasi dalam penataan kawasan permukiman magersari.

5.1. Usulan Solusi Perbaikan Kawasan Permukiman Magersari Patehan

Usulan solusi perbaikan kawasan permukiman magersari patehan didasarkan pada hasil analisis yang telah dilakukan pada kawasan permukiman magersari patehan. Analisis yang dilakukan yaitu terkait analisis daya dukung dan daya tampung kawasan untuk mengetahui liminitas kawasan dan daya tampung penduduk pada suatu kawasan, sehingga berdasarkan analisis maka diperoleh hasil sebagai berikut.

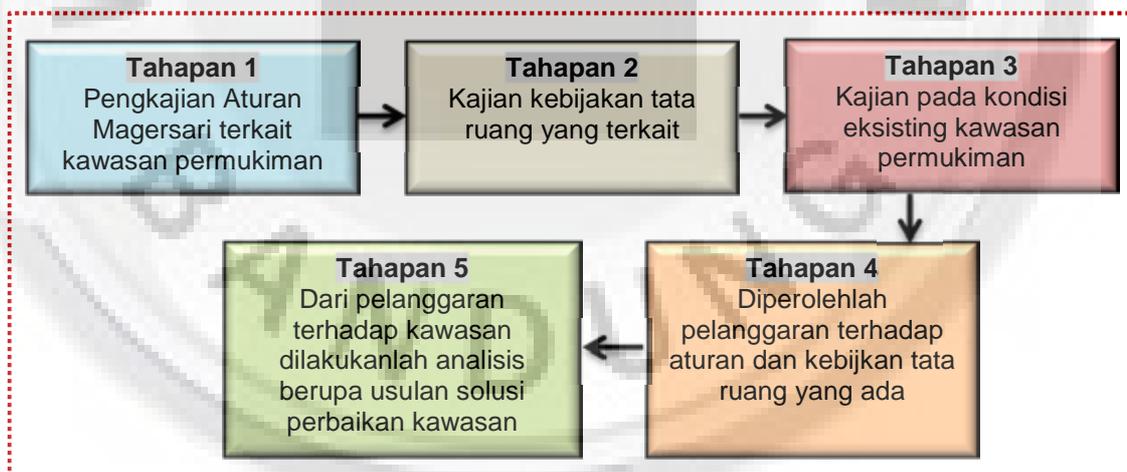
Tabel 5.1.
Usulan Perbaikan Kawasan Permukiman Magersari

No	Kondisi Eksisting	Hasil Analisis	Kesimpulan
I	Daya Dukung : Kelurahan Patehan tidak memiliki kawasan liminitas seperti : <ul style="list-style-type: none">✚ Rawan Bencana✚ Sempadan Sungai✚ Kemiringan datar yaitu 0-5 %✚ Ketinggian 114 Mdpl Sehingga keseluruhan kawasan termasuk dalam kawasan dengan peruntukan budidaya	Daya Dukung : Berdasarkan hasil analisis Kelurahan Patehan memiliki daya dukung yang tinggi untuk kawasan budidaya, sehingga kriteria kawasan ini adalah kawasan I (Izin) yang berarti "kemungkinan pengembangan; suatu kondisi fisik yang dapat dikembangkan untuk suatu kegiatan tanpa ada kendala"	Daya Dukung: Kelurahan Patehan termasuk dalam kriteria kawasan I (Izin) yang berarti "kemungkinan pengembangan; suatu kondisi fisik yang dapat dikembangkan untuk suatu kegiatan tanpa ada kendala"
II	Daya Tampung Ruang : Daya Tampung Ruang dilihat dari data berikut : <ul style="list-style-type: none">✚ Kawasan Studi terdiri dari 3 RW✚ \sum Penduduk 3 RW adalah 2.540 Jiwa✚ Luas total 3 RW adalah 13.019 Ha	Daya Tampung Ruang : Hasil analisis daya tampung ruang yang berdasarkan pada aturan magersari dengan KWT 50%, sehingga hasilnya adalah sebagai berikut : <ul style="list-style-type: none">✚ Kawasan studi berdasarkan hasil analisis terdiri dari 2 RT✚ \sum Penduduk 2 RT adalah 590 Jiwa✚ Luas Total dengan KWT 50 % adalah 6,50 Ha	Daya Tampung Ruang: <ul style="list-style-type: none">✚ Jumlah penduduk 590 Jiwa setara dengan 2 RT✚ Luas total kawasan 6,50 ha untuk kawasan terbangun✚ Jumlah penduduk eksisting 2.540 Jiwa – 590 Jiwa = 1.950 Jiwa (Penduduk yang harus di relokasi)✚ Sarana yang dibutuhkan untuk 2 RT adalah : Langgar, unit lingkungan (taman) dan gedung serba guna.

Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

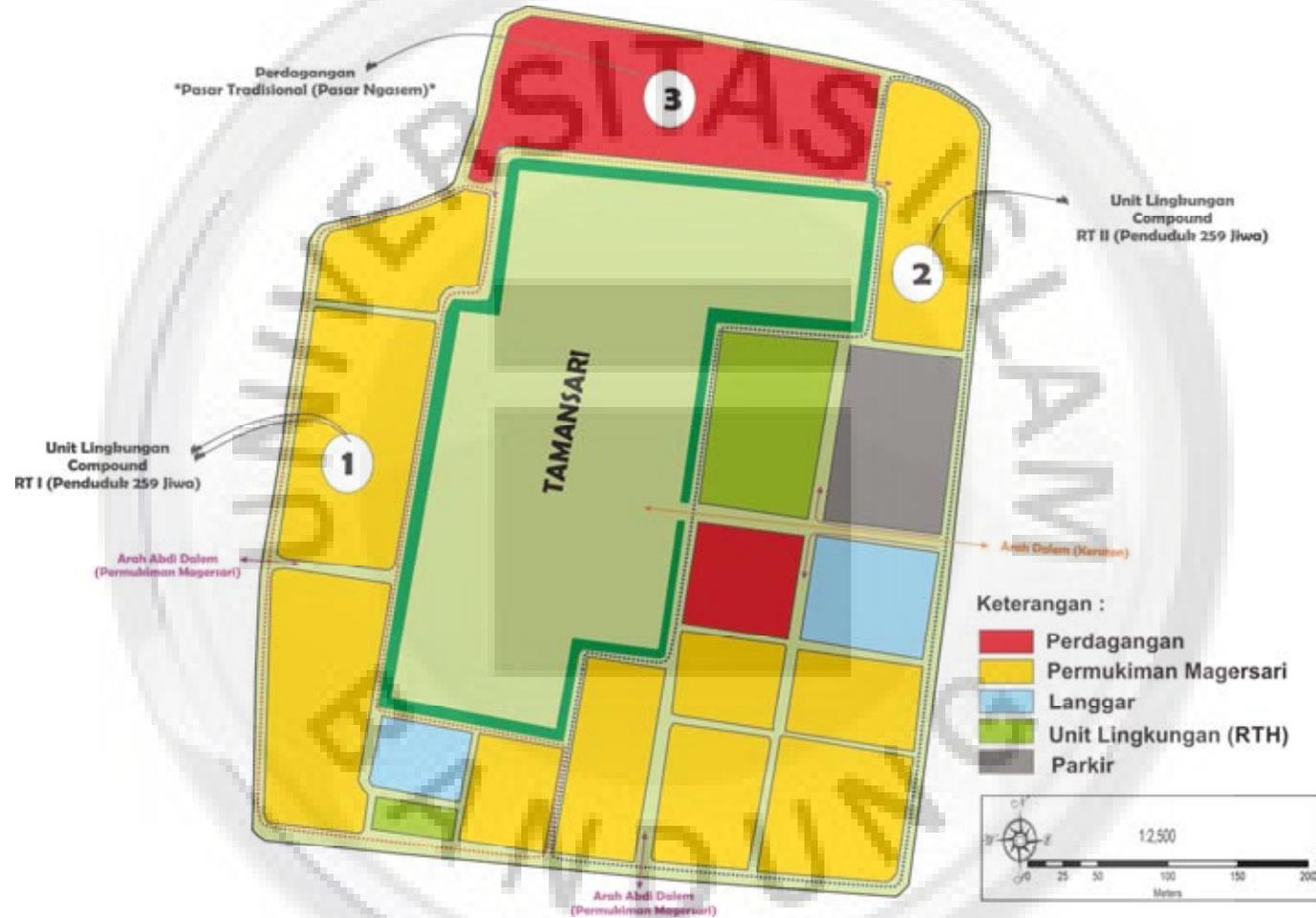
Hasil rencana diatas dapat diketahui bahwa terjadinya perubahan kawasan berdasarkan hasil perhitungan daya dukung dan daya tampung ruang diatas, dimana kawasan studi menjadi 2 RT dengan jumlah penduduk 590 Jiwa yaitu masing-masing RT memiliki jumlah penduduk 295 Jiwa. Sehingga keseluruhan kawasan membentuk suatu *unit compound*. Hasil rencana ini juga didasarkan pada suatu teori *neighborhood unit* yang dikemukakan oleh Clarence Perry dimana suatu lingkungan fisik perumahan dalam kota dengan batasan yang jelas, tersedia pelayanan fasilitas sosial untuk tingkat rendah, untuk melayani sejumlah penduduk, dimana terdapat hubungan kerjasama yang dilandasi oleh kontrol sosial dan rasa komunitas.

Usulan solusi perbaikan kawasan magersari patehan dijelaskan dalam struktur dan pola pembentuk kawasan permukiman magersari patehan. Model atau ilustrasi dalam penerapan konsep magersari merupakan arahan dari gambaran penarapan konsep kawasan, yang didasarkan pada aturan-aturan peruntukan kawasan dan kebijakan kawasan yaitu RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 dan Peraturan Walikota (PERWAL) No 25 Tahun 2013 yang juga lebih ditekankan pada aturan-aturan budaya yaitu aturan magersari yang dibuat oleh pihak keraton. Adapun Tahapan dalam pembuatan usulan perbaikan kawasan magersari patehan dalah sebagai berikut.



Gambar 5.1
Tahapan dalam Pembuatan Ilustrasi Perbaikan Kawasan
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Usulan solusi perbaikan kawasan permukiman magersari patehan, diharapkan dapat menjadi masukan dalam penataan kawasan. Adapaun usulan solusi perbaikan dapat lebih jelas dilihat pada **gambar 5.2**. Ilustrasi Tata Guna Lahan dan **gambar 5.3** Ilustrasi Tata bangunan.



Gambar 5.2 (A3)

Ilustrasi Tata Guna Lahan

Sumber : Hasil Rencana Tahun 2014



Gambar 5.3 (A3)
Ilustrasi Tata Bangunan (Site)
 Sumber : Hasil Rencana Tahun 2014

Ilustrasi atau usulan dalam tata guna lahan dan tata bangunan (*site*) diatas, diperuntukan bagi abdi dalem yang berada pada kawasan magersari patehan, sehingga kondisi jalan didesain hanya diperuntukan bagi pejalan kaki dan sepeda motor, hal ini juga mengingat akan tingkat pendapatan masyarakat yang cenderung menengah kebawah dan selain itu juga dimaksudkan untuk menjadi suatu bentuk untuk melestarikan Budaya Tamansari.

5.1.1. Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Peruntukan Kawasan Tamansari

Kawasan tamansari berdasarkan aturan magersari dan kebijakan tata ruang merupakan kawasan yang diperuntukan bagi kawasan cagar budaya, dengan fungsi kawasan yaitu kawasan pariwisata dan ilmu pengetahuan. Namun jika dilihat pada kondisi eksisting terjadinya pelanggaran terhadap peruntukan kawasan, sehingga diperlukan usulan solusi perbaikan terhadap peruntukan kawasan tamansari sebagai berikut.



Gambar 5.4
Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Peruntukan Kawasan Tamansari

Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Pesatnya perkembangan kawasan tamansari sebagai kawasan pariwisata membuat kawasan ini menjadi tujuan utama bagi pendatang untuk menetap dan bekerja, ditambah lagi dengan adanya kebijakan permukiman magersari yang dulunya diperuntukan hanya bagi abdi dalem dan kini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai lahan hunian dengan biaya sewa lahan yang murah. Sehingga untuk mengatasi pesatnya perkembangan kawasan perlu dilakukan suatu usulan solusi perbaikan kawasan dengan fungsi dominan sebagai kawasan pariwisata cagar budaya, dan adanya pembatas anatara permukiman magersari patehan dan kawasan Cagar Budaya Tamansari.

5.1.2. Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Jenis dan Bentuk Bangunan

Jenis dan bentuk bangunan pada kawasan permukiman magersari berdasarkan aturan magersari dan tata ruang, seharusnya berbentuk bangunan joglo dengan jenis rumah semi permanent, namun yang terjadi pada kondisi eksisting kawasan adalah banyaknya terjadi pelanggaran dengan bangunan modern dan permanen. Untuk mengatasi pelanggaran tersebut, maka usulan solusi perbaikan terhadap jenis dan bentuk bangunan yang ditawarkan adalah sebagai berikut.



Gambar 5.5
Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Bentuk dan Jenis Bangunan
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Usulan solusi perbaikan ini dilakukan sebagai masukan dalam penataan kawasan permukiman magersari patehan, rumah semi permanent dan dengan gaya arsitektur yang modern juga dapat menjadi kampung wisata yang nantinya dapat mendukung Kawasan Tamansari sebagai kegiatan pariwisata.

5.1.3. Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Jarak Bangunan

Jarak bangunan < 2 meter merupakan pelanggaran yang terjadi terhadap aturan magersari dan aturan tata ruang Kota Yogyakarta. Pelanggaran terhadap aturan itu terlihat dari kondisi eksisting kawasan dimana bangunan pada kawasan permukiman magersari adalah tidak memiliki jarak bahkan berhimpitan dengan artefak tamansari, untuk mengatasi hal tersebut maka dibuatlah usulan solusi perbaikan terhadap jarak sebagai berikut.



Gambar 5.6
Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Jarak Bangunan
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Usulan solusi perbaikan kawasan ini adalah dengan membuat jarak bangunan permukiman dengan jarak bangunan > 2 meter seperti yang terlihat pada gambar diatas.

5.1.4. Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Kawasan Hijau

Kawasan hijau atau RTH merupakan salah satu aturan magersari dan aturan tata ruang terkait kawasan Tamansari, dimana berdasarkan aturan kawasan hijau ini seharusnya 50% dari wilayah total, termasuk kawasan Tamansari didalamnya. Namun yang terjadi adalah banyaknya pelanggaran terhadap kawasan hijau, dimana masyarakat hanya memiliki RTH Private, sehingga dari hasil rencana diperlukan taman sebagai unit lingkungan. Adapun usulan terhadap unit lingkungan (taman) di kawasan permukiman magersari adalah sebagai berikut.



Gambar 5.7
Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Kawasan Hijau
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Penambahan kawasan hijau dengan membuat taman skala RT maupun taman skala kawasan, hal ini dilakukan selain untuk memberikan kesan estetika kawasan yang lebih indah juga menjadi sumber bagi resapan air pada kawasan sehingga kawasan menjadi asri dan terhindar dari bencana banjir.

5.1.5. Usulan Solusi Perbaikan Terhadap Ketinggian Bangunan

Ketinggian bangunan yang > 7 meter dan tidak bertingkat berdasarkan aturan magersari dan rencana tata ruang Kota Yogyakarta. Pelanggaran bangunan bertingkat dan dengan ketinggian yang lebih dari 7 meter terhadap pada bangunan permukiman dan perdagangan pada kawasan Tamansari, untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya usulan solusi perbaikan terhadap ketinggian bangunan yang lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 5.8
Usulan Solusi Perbaikan Terhadap
Tinggi Bangunan Permukiman
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

Ketinggian bangunan tidak lebih dari 7 meter dimaksudkan agar tidak menghalangi pandangan terhadap kawasan Cagar Budaya Tamansari, dan jarak pandang terhadap kawasan cagar budaya tidak tertutupi oleh bangunan permukiman.

5.1.6. Usulan Solusi Perbaikan Kawasan Permukiman Magersari Patehan Secara Menyeluruh

Usulan solusi perbaikan kawasan permukiman Magersari Patehan secara keseluruhan menjelaskan tentang keterkaitan konsep magersari dengan kebijakan tata ruang Kota Yogyakarta, yang kemudian menghasilkan solusi perbaikan kawasan persegmen. Solusi perbaikan kawasan ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam penataan kawasan permukiman magersari, sehingga dengan adanya permukiman magersari pada kawasan Tamansari Keraton Yogyakarta membuat kawasan ini tidak hanya menjadi kawasan permukiman tetapi juga dapat mendukung kegiatan pariwisata yang nantinya dapat mejadi kampung wisata Tamansari.

Kampung wisata Tamansari, nantinya dapat menjadi kampung yang mendukung kegiatan pariwisata dengan berbagai kegiatan didalamnya seperti kerajinan, seni lukis, makan khas Yogyakarta dll. Sehingga adanya nilai tambah bagi perkenomian masyarakat setempat, namun juga tetap memperhatikan aturan-aturan yang ada dengan tujuan untuk menciptakan kawasan permukiman magersari yang tetap yaman dan berbudaya. Perwujudan dalam perbaikan kawasan Tamansari ini dilakukan dengan cara memberi masukan bagi perkembangan kawasan permukiman Tamansari.

Masukan ini diharapkan dapat memberikan solusi terhadap pelanggaran kawasan permukiman magersari patehan. Perbaikan ini merupakan salah satu cara untuk menghasilkan kawasan permukiman magersari yang terintegrasi langsung dengan kawasan Cagar Budaya Tamansari dan tentunya kawasan ini harus mencerminkan budaya Tamansari dan Kerton pada umumnya. Cerminan budaya Tamansari ini terlihat berdasarkan bentuk bangunan permukiman joglo dan bangunan rumah yang semi permanent. Usulan solusi perbaikan kawasan permukiman magersari patehan secara keseluruhan dapat lebih jelas dilihat pada **tabel 5.2.** dan **gambar 5.9** usulan solusi perbaikan kawasan persegmen sebagai berikut.

Tabel 5.2
Usulan Solusi Perbaikan Permukiman Magersari
Kawasan Secara Keseluruhan

No	Usulan Perbaikan	Aturan Magersari	Kebijakan Tata Ruang		Sebelum (Kondisi Eksisting)	Model / Ilustrasi
			RTRW Kota Yogyakarta	PERWAL Kota Yogyakarta		
1	Peruntukan Kawasan Tamansari	Fungsi Kawasan Tamansari sebagai kawasan Cagar budaya dan Situs Arkelogi	Fungsi Kawasan Tamansari sebagai wisata budaya termasuk di dalamnya: <ul style="list-style-type: none"> • Pusat Administrasi kota/ kec • Pusat Pelayanan Sosial • Pusat Kegiatan Pariwisata 	Tamansari sebagai kawasan cagar budaya	 <p>Kondisi Eksisting Kawasan Tamansari kawasan didominasi oleh permukiman penduduk dengan status tanah magersari</p>	 <p>Peningkatan Citra Kawasan Cagar Budaya Tamansari dan peningkatan entrance kawasan Cagar Budaya Tamansari</p>
2	Jenis dan Bentuk Bangunan	Bangunan harus semi permanen dengan bentuk kotangan atau monyetan (artinya tinggi dinding tembok hanya lebih kurang satu meter dari permukaan tanah, sedang bagian atas bangunan	Bangunan mencerminkan adat tradisional jawa khususnya keraton	Kawasan Cagar Budaya Keraton memakai gaya arsitektur bangunan tradisional Jawa grand arsitektur dan/atau kerakyatan/profan;		

No	Usulan Perbaikan	Aturan Magersari	Kebijakan Tata Ruang		Sebelum (Kondisi Eksisting)	Model / Ilustrasi
			RTRW Kota Yogyakarta	PERWAL Kota Yogyakarta		
		dibuat dari gedheg atau papan kayu).			70 % bangunan modern dan permanent 30 % bangunan tradisional jawa dan semi permanen	Permukiman menjadi semi permanen dengan jenis bangunan tradisional jawa yaitu joglo
3	Jarak Bangunan	Jarak Bangunan minimal 2 meter dari Artefak Tamansari	Jarak Bangunan minimal 2 meter dari Artefak Tamansari	Jarak samping bangunan pagar 2 meter	 <p>Permukiman magersari tidak memiliki jarak dan sebagian bangunannya menempel pada dinding Artefak Tamansari dan Jarak Bangunan 0-0,5 Meter</p>	 <p>Jarak Bangunan > 2 meter terhadap bangunan cagar budaya tamansari</p>
4	Kawasan Hijau	Kawasan Hijau berdasarkan aturan magersari adalah 50 %	KDH 90 % dari keseluruhan luas kawasan terbangun.	Kawasan Hijau atau KDH adalah 20 %		

No	Usulan Perbaikan	Aturan Magersari	Kebijakan Tata Ruang		Sebelum (Kondisi Eksisting)	Model / Ilustrasi
			RTRW Kota Yogyakarta	PERWAL Kota Yogyakarta		
					Kurangnya kawasan hijau pada kawasan tamansari, prosentase KDH hanya 0-5 %	Pemenuhan RTH dengan membuat unit lingkungan yaitu taman sebagai pengikat lingkungan.
5	Ketinggian Bangunan	Ketinggian bangunan baik permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran maupun pendidikan tidak boleh > 7 Meter dan tidak bertingkat	Tinggi bangunan tidak boleh > 7 Meter	Tinggi bangunan > 12 Meter harus seizin pihak Keraton dengan jenis rumah tunggal yang jumlah terbatas dan Ketentuan pembangunan bersyarat	 <p>Bangunan permukiman yang bertingkat dan memiliki ketinggian > 7 Meter</p>	 <p>Bangunan Tunggal dan tidak bertingkat dengan tinggi < 7 Meter</p>

Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014



Gambar 5.9
Usulan Solusi Perbaikan Persegment Kawasan
Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014

5.2. Kelemahan Studi

Kelemahan hasil studi merupakan keterbatasan yang terjadi dalam penyusunan tugas akhir. Adapun kelemahan-kelemahan dalam penyusunan tugas akhir ini adalah sebagai berikut

1. Keterbatasan waktu untuk mengkaji lebih dalam tentang studi untuk mengetahui filosofi-filosofi yang mendasari prinsip perancangan kawasan permukiman magersari.
2. Keterbatasan waktu dan biaya menyebabkan penelitian secara mendalam mengenai aspek-aspek historis kurang maksimal.
3. Keterbatasan data tentang studi atau literature terkait penataan kawasan terdahulu, sehingga penataan yang ada cenderung mandiri dan berdasarkan hasil analisis.
4. Keterbatasan dalam pemahaman budaya dan bahasa jawa khususnya budaya Keraton Yogyakarta, dikarenakan sebagian besar literatur menggunakan bahasa jawa halus.

Sehingga untuk menyempurnakan studi ini perlu dilakukan studi lanjutan misalnya studi terkait arahan penataan kawasan permukiman magersari untuk mendukung kegiatan Cagar Budaya Tamansari, yang nantinya dapat memperkuta fungsi permukiman magersari. Adapun studi-studi lanjutan yang diusulkan dan disarankan adalah sebagai berikut :

1. Arahan Penataan Kawasan Permukiman Magersari Untuk Mendukung Kegiatan Cagar Budaya Tamansari.
2. Arahan Penataan Kawasan Permukiman Magersari Berbasis Budaya Keraton
3. Kajian Terkait Permukiman Magersari.

5.3. Rekomendasi

Rekomendasi terkait hasil studi ditujukan kepada berbagai pihak antara lain pada pihak pemerintah, pengembang, masyarakat, dan para akademisi terkait dengan hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Penelitian sejenis disarankan menggunakan narasumber ahli yang mempunyai latar belakang sesuai dengan bidang penelitian khususnya narasumber tentang sejarah kawasan.
2. Pemerintah Kota Yogyakarta harus lebih memperhatikan perkembangan kawasan Cagar Budaya terutama kawasan Cagar Budaya Tamansari dan

melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya pelestarian kawasan cagar budaya sebagai asset dari kota dan kekayaan budaya.

3. Arahannya diharapkan mampu dikelola dengan baik sehingga dapat mendukung program Pemerintah Kota Yogyakarta dalam mewujudkan kawasan Perkotaan yang terintegrasi langsung dengan budaya
4. Arahannya diharapkan dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Kota Yogyakarta dalam memelihara, mengembangkan serta melestarikan Kawasan Cagar Budaya Tamansari Keraton Yogyakarta.

