

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman, setiap kota memiliki beberapa bentuk adaptasi baik secara infrastruktur, teknologi, atau sosial budaya dalam memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat. Perkembangan suatu kota dapat terjadi baik direncanakan maupun tidak direncanakan yang dipengaruhi oleh perubahan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Faktor – faktor tersebut dapat membentuk suatu perubahan baik secara fisik ataupun non fisik. Perkembangan suatu perkotaan yang tidak terkendali dapat menghilangkan konsep pembangunan awal dari suatu kawasan salah satunya, yaitu konsep Garden City. Kawasan Kotabaru dibangun pada 1917 – 1920 dengan Konsep Garden City dan dirancang oleh Thomas Karsten. Secara fisik, konsep Garden City sendiri dapat dilihat melalui integrasi antara pola jaringan jalan, jalur hijau (ruang hijau), tata masa bangunan (hunian dan fasilitas) yang tersusun rapi. seiring dengan berjalannya waktu banyak dijumpai bangunan yang beralih fungsi salah satunya rumah tinggal menjadi kawasan komersial dan perkantoran. Transformasi fisik yang terjadi di sebuah kawasan dapat berpengaruh terhadap hilangnya identitas dan jati diri pada suatu kawasan. Dengan demikian, perlu dilakukan studi identifikasi terkait transformasi fisik kawasan yang dapat berdampak pada identitas dan ciri khas kawasan. Berdasarkan kondisi di atas, maka dirumuskan research question berupa “Bagaimanakah transformasi fisik yang terjadi pada kawasan Garden City Kotabaru, Yogyakarta?”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui transformasi fisik yang terjadi ditinjau dari Konsep Garden City sebagai konsep awal pembangunan Kawasan Kotabaru, Yogyakarta. Untuk mencapai tujuan tersebut, terdapat sejumlah sasaran diantaranya mengidentifikasi transformasi guna lahan dan pola jaringan jalan; mengidentifikasi transformasi bangunan; mengidentifikasi transformasi intensitas pemanfaatan ruang; serta menyimpulkan hasil transformasi fisik kawasan terhadap konsep awal pembangunan dengan prinsip Garden City di kawasan Kotabaru Yogyakarta. Selanjutnya, metode penelitian yang digunakan berupa pendekatan deduktif dengan metode penelitian kuantitatif. Teknik pengumpulan data dikumpulkan secara primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi dan kuesioner. Sementara itu, data sekunder didapat melalui kajian literatur dan telaah dokumen. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini yaitu teknik analisis statistik deskriptif dan teknik analisis spasial.

Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa transformasi fisik pada penggunaan lahan di Kawasan Garden City Kotabaru dapat dikategorikan major transformation. Hal tersebut dikarenakan dalam periode waktu 2014 – 2024 terdapat perubahan yang signifikan dimana luas dari kawasan hunian mengalami penurunan sebesar 49%. Transformasi fisik pada pola jaringan jalan di Kawasan Garden City Kotabaru dapat dikategorikan minor transformation yang mengalami penambahan jalan sebanyak 2 dan penghilangan 1 jalan dengan persentase perubahan 16% serta tidak berpengaruh terhadap lingkungan atau bentuk fisik dari kawasan. Transformasi fisik pada bangunan di Kawasan Garden City Kotabaru dapat dikategorikan sebagai major transformation dengan perolehan rata – rata persentase 39% perubahan yang terjadi pada bangunan. Selanjutnya, transformasi fisik pada intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Garden City Kotabaru dapat dikategorikan major transformation. Hal tersebut dikarenakan peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada tahun 2024 sebesar 32% atau 2 kali lipat dibandingkan rata – rata Koefisien dasar bangunan pada tahun 1925. Dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa Kawasan Garden City Kotabaru mengalami transformasi fisik yang dapat dikategorikan sebagai major transformation. Hal tersebut dikarenakan 3 dari 4 variabel yang ada menyatakan bahwa transformasi yang terjadi adalah major transformation. Selain itu, diketahui pula bahwa konsep garden city yang diterapkan di Kawasan Kotabaru tidak sepenuhnya sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Ebenezer Howard dan telah mengalami banyak perubahan berbeda dengan apa yang telah direncanakan pada masa awal pembangunan oleh Thomas Karsten