

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Rumah mempunyai peranan penting sebagai tempat tinggal dan pelindung kehidupan masyarakat. Hal ini dikarenakan keberadaan perumahan memiliki makna dan fungsi yang menunjang kelangsungan hidup manusia dalam kehidupan sehari-hari. Pengertian rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan pengertian secara lebih spesifik merujuk pada norma sosial dan konsep dasar masyarakat, dan rumah merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi ketika individu diperkenalkan dengan norma dan adat istiadat yang ada dalam masyarakat. Dari segi bangunan, rumah memiliki konfigurasi ruang yang ditentukan oleh konstruksi dinding dan atap, pondasi, serta perancangan utilitas.

Keberadaan perumahan sebagai ruang hidup yang mewakili kebutuhan dasar manusia tentu selalu didasari oleh keinginan untuk membangun tempat tinggal pribadi sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu, dalam perkembangannya, semua orang pasti ingin memiliki rumah pribadi, dan tentunya memiliki spesifikasi yang berbeda-beda. Fenomena ini lazim terjadi pada penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta, baik lokal maupun pendatang. Faktor yang mendasarinya adalah kepemilikan tanah oleh kerabat dan anggota keluarga, serta faktor lain yang mempengaruhi seperti akses terhadap pekerjaan, belanja, transportasi, akses terhadap layanan kesehatan, dan faktor lainnya. Tentunya hal terpenting di balik semua faktor tersebut adalah keberadaan rumah sebagai tempat tinggal, serta kualitas hidup masyarakat yang tinggal di dalamnya.

Pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ditetapkan sebagai berikut: Perumahan layak huni merupakan salah satu yang tidak hanya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, tetapi juga memenuhi luas minimum bangunan dan

kecukupan kesehatan penghuninya. Selain itu, perumahan yang layak huni harus berada dalam kondisi ideal, dimana bangunan tersebut memiliki elemen ruang dan luas yang minimal, memperhatikan kualitas bahan bangunan, seperti dinding, dan memenuhi aspek Pendidikan untuk semua orang yang menempatnya. Hal tersebut tidak hanya diperlukan untuk memperkecil kesenjangan perumahan dan menciptakan lingkungan hidup yang nyaman tetapi juga sebagai sarana pendidikan keluarga, pendidikan budaya, dan peningkatan kualitas generasi muda.

Dalam membangun perumahan layak huni di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai kota berkembang, sudah sewajarnya jika kita memperhatikan masyarakat. Memahami keadaan penduduk dalam beberapa tahun terakhir berdasarkan data statistik jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta periode tahun 2020 hingga 2023 terlihat bahwa jumlahnya terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini terlihat pada data statistik jumlah penduduk Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2020 hingga tahun 2023. Pertumbuhan penduduk kota dan kabupaten yang terdapat di Provinsi D.I.Yogyakarta sebagai berikut:

Tabel 1.1 Pertumbuhan penduduk di D.I. Yogyakarta

Tahun	Jumlah/%	Kabupaten/Kota				
		Kulonprogo	Bantul	Gunungkidul	Sleman	Kota Yogyakarta
2020	%	0,99	1,14	0,88	1,06	0,93
	Jumlah	436.395	985.770	747.161	1.125.804	449.890
2021	%	2,11	1,75	1,97	1,27	0,98
	Jumlah	443.283	998.647	758.168	1.136.474	376.324
2023	%	1,22	1,33	1,21	1,37	1,26
	Jumlah	448.131	1.064.286	776.705	1.282.804	373.589

Sumber: Bappeda 2024

Dari table yang tertera diatas menunjukkan bahwa selalu terjadi peningkatan jumlah penduduk disetiap tahunnya. Dari kelima kabupaten/kota yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman memiliki jumlah penduduk lebih banyak dibanding kabupaten yang lain. Dari peningkatan jumlah penduduk yang ada maka kebutuhan akan rumah tinggal juga ikut meningkat. Berikut tabel mengenai jumlah backlog kepemilikan dan hunian di Daerah Istimewa Yogyakarta:

Tabel 1.2 Jumlah Backlog Kepemilikan dan Hunian di D.I. Yogyakarta

No.	Kabupaten/Kota	Jumlah KK	Jumlah Backlog Kepemilikan	Jumlah Backlog Kepenghunian
1.	Kota Yogyakarta	148.719	87.908	25.775
2.	Kabupaten Sleman	368.889	106.077	28.948
3.	Kabupaten Bantul	281.170	42.127	19.835
4.	Kabupaten Kulonprogo	117.095	11.453	9.927
5.	Kabupaten Gunungkidul	202.537	5.188	4.083
Daerah Istimewa Yogyakarta		1.118.410	252.753	88.568

Sumber: Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta

Dari data yang tertera pada tabel diatas yang diperoleh dari Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019-2039, dapat disimpulkan bahwa jumlah backlog kepemilikan dan hunian di Kabupaten Sleman merupakan yang paling tinggi diantara kabupaten lainnya. Faktor yang menyebabkan jumlah backlog meningkat yaitu meningkatnya jumlah penduduk disetiap tahunnya.

Tabel 1.3 Data Pengeluaran Per Kapita Per Bulan Kabupaten Sleman

Elemen	Tahun			
	2020	2021	2022	2023
Makanan	Rp579.279,00	Rp594.622,00	Rp628.845,00	Rp722.132,00
Non Makanan	Rp832.693,00	Rp823.248,00	Rp851.530,00	Rp1.009.428,00
Rata-Rata Pengeluaran Per Kapita Sebulan	Rp1.417.870,00	Rp1.417.870,00	Rp1.480.374,00	Rp1.731.560,00

Sumber: Bappeda 2024

Menurut data yang tertera bahwa pengeluaran per kapita per bulan di Kabupaten Sleman terus meningkat untuk disetiap tahunnya. Pengeluaran yang terjadi tidak sebanding dengan nilai UMK di Kabupaten Sleman pada saat ini. Maka dari itu, pada saat ini masyarakat kesulitan dalam memiliki rumah sendiri dikarenakan harga rumah yang relatif mahal dan tidak sesuai dengan penghasilan yang mereka peroleh.

Tabel 1.4 Pengeluaran Per Orang Per Bulan Berdasarkan Kelompok

Kelompok	Pengeluaran Per Orang Per Bulan
Miskin	< Rp 354.000
Rentan	Rp 354.000 – Rp 532.000
Menuju Kelas Menengah	Rp 532.000 – Rp 1.200.000
Kelas Menengah	Rp 1.200.000 – Rp 6.000.000
Kelas Atas	> Rp 6.000.000

Sumber: Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta

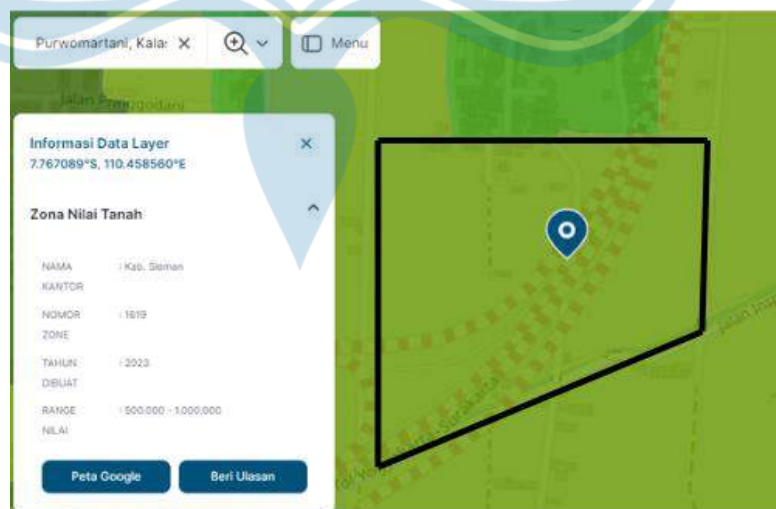
Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Dunia bahwa kategori untuk masyarakat yang tergolong ke dalam masyarakat kelas menengah yaitu pengeluaran per orang per bulan sebesar Rp 1.200.000 sampai Rp 6.000.000.

Tabel 1.5 Kebutuhan Lahan untuk Hunian Tapak Menengah

Kab.	Stok Lahan Permukiman (Ha)	Kebutuhan Unit Hunian Tapak	Kebutuhan Unit Tapak Menengah	Kebutuhan Lahan Tapak Menengah (Ha)
Bantul	2.271,36	21.063	7.021	140,42
Gunungkidul	2.003,11	4.140	1.383	27,67
Kota Yogyakarta	0	0	0	0
Kulonprogo	2.062,46	8.017	2.672	53,45
Sleman	1.807,35	37.127	12.376	247,51
Jumlah	8.144,28	70.358	23.453	469,06

Sumber: Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta

Berdasarkan dari data yang diperoleh dari Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019-2039, bahwa jumlah unit hunian tapak menengah yang perlu disediakan untuk memenuhi konsep hunian berimbang adalah sebanyak 23.453 unit di Daerah Istimewa Yogyakarta. Untuk Kabupaten Sleman memerlukan sekitar 12.376 unit hunian tapak menengah dengan kebutuhan luas lahan sebesar 247,51 Ha. Jika dilihat bahwa stok lahan permukiman masih mampu menampung unit hunian tapak menengah.



Gambar 1. 1 Zona Nilai Tanah

Sumber: bhumi.atrbpn.go.id

Dari data zona nilai tanah yang diperoleh, pada lokasi perancangan memiliki harga nilai tanah kisaran Rp 500.000 sampai dengan Rp 1.000.000.

Tabel 1.6 Survei Harga Perumahan di Sekitar Lokasi

Nama Perumahan	Lokasi	Tipe Hunian	Harga
Amara II Mini Cluster	Jetis, Tirtomartani, Kec. Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta	50/90	Rp 500.000.000
Amarta Puromartani	Karangmojo, Purwomartani, Kec. Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta	60/100	Rp 700.000.000
Tentrem Jiwo	Jalan Karanglo, Sorogenen II, Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta	70/90	Rp 900.000.000

Sumber: Brosur Perumahan

Dari data beberapa perumahan yang diperoleh di lokasi perancangan, berdasarkan harga jual rata-rata perumahan yang dibangun di Kecamatan Kalasan tertuju pada masyarakat kalangan menengah.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Meningkatnya jumlah penduduk disetiap tahunnya maka kebutuhan akan tempat tinggal juga ikut meningkat. Dalam Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019-2039 terdapat beberapa isu perumahan yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu berdasarkan backlog perumahan dan ketersediaan lahan

Backlog perumahan disebabkan karena tidak sesuainya antara permintaan dan penyediaan/Pembangunan perumahan. Hal ini akan mengakibatkan terjadinya kesenjangan antara jumlah rumah yang terbangun dengan rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Selain backlog perumahan, ketersediaan lahan menjadi salah satu isu perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Ketersediaan lahan menjadi salah satu hal yang penting dengan mengingat jumlah penduduk yang meningkat setiap tahunnya namun ketersediaan lahannya tetap. Stok lahan untuk hunian permukiman di Kabupaten Sleman sebesar 1.807,35 Ha, kebutuhan tapak menengah sebanyak 12.376 unit, dan kebutuhan lahan untuk tapak menengah sebesar 247,51 Ha. Diketahui bahwa untuk saat ini lahan permukiman untuk pembangunan perumahan tapak menengah di Kabupaten Sleman masih mampu dalam menampung kebutuhan rumah.

Untuk mengatasi isu-isu tersebut maka perlu dirancang kawasan perumahan bagi masyarakat kalangan menengah dengan infrastruktur yang layak dan terjangkau sesuai dengan standar yang berlaku. Maka dari itu, dalam laporan ini kami mengimplementasikan desain unit rumah tapak di Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai salah satu solusi untuk menyelesaikan permasalahan perancangan.

1.2 Perumusan Masalah

Bagaimana merancang Perumahan Tapak di Kalurahan Purwomartani, Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta yang dapat dijangkau oleh masyarakat menengah dengan penataan ruang luar dan ruang dalam yang sesuai standar dan nyaman berdasarkan arsitektur berkelanjutan?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

- Menyediakan perumahan yang mengusung konsep arsitektur berkelanjutan.
- Memberi kesempatan bagi masyarakat untuk memiliki tempat tinggal sendiri.

1.3.2 Sasaran

- Perumahan tapak ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan menengah.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Substansial

Perancangan Perumahan Tapak Berkelanjutan dan Nyaman di Kabupaten Sleman dengan penataan tata ruang luar dan tata ruang dalam menggunakan konsep Arsitektur Berkelanjutan.

1.4.2 Lingkup Spasial

Lokasi perancangan Perumahan Tapak ini berada di Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.4.3 Lingkup Temporal

Perancangan dan penelitian akan dilakukan selama 1 semester (5 bulan).

1.5 Metode Studi

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Terdapat dua cara yang akan dilakukan dalam memperoleh data dalam proses perancangan ini yaitu melalui data primer dan data sekunder.

1. **Data Primer** : Pengamatan dan survey dilakukan secara langsung dan dibarengi dengan mengumpulkan beberapa data terkait obyek studi pada lokasi lahan di Jalan Temanggal Raya, Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. **Data Sekunder** : Pengumpulan data ini dilakukan melalui pencarian data objek studi secara tidak langsung seperti melalui media internet dan didapat melalui teori/peraturan pemerintah yang telah ditetapkan.

1.5.2 Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam perancangan ini berupa analisis programatik dan analisis penekanan studi.

1. **Analisis Programatik**: Analisis program dilakukan dengan cara mengidentifikasi tipologi bangunan dan analisis program yang dapat berupa kriteria objek kajian yang dipilih, kebutuhan ruang untuk aktivitas pengguna, kondisi lokasi yang dipilih, dan desain yang sesuai dengan lokasi masalah.
2. **Analisis Penekanan Studi**: Analisis penekanan studi dalam Perancangan Perumahan Tapak di Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dilakukan dengan menganalisis konsep yang akan digunakan yang disesuaikan dengan pendekatan Arsitektur Berkelanjutan.

1.5.3 Metode Penarikan Kesimpulan

Dalam penarikan kesimpulan dilakukan dengan menentukan poin-poin yang bersifat penting. Metode ini dilakukan agar dapat menyusun landasan konseptual dalam perancangan hasil akhir. Rancangan hasil akhir tersebut berupa konsep gambar Perancangan Perumahan Tapak di Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I. Pendahuluan

Membahas tentang Latar Belakang Proposal Tugas Akhir, Latar Belakang Pengadaan Proyek, Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Lingkup Pembahasan dan Metode Studi.

BAB II. Tinjauan Umum Proyek dan Lokasi

Membahas tentang Tinjauan Umum Proyek, Spesifikasi Proyek, dan Kondisi Eksisting Proyek.

BAB III. Landasan Teori dan Metode Pendekatan

Membahas tentang batasan-batasan dalam Perancangan Perumahan Tapak di Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta Dengan Pendekatan Arsitektur Berkelanjutan, dan metode pendekatan.

BAB IV. Analisis

Membahas tentang Analisis Pendekatan Desain, Analisis Programatik, Analisis Site, dan Analisis Perancangan Utilitas

BAB V. Konsep Perencanaan dan Perancangan

Membahas tentang Konsep Perencanaan dan Konsep Perancangan