

BAB II

TINJAUAN UMUM PROYEK & LOKASI

2.1 Tinjauan Objek dan Konteks

2.1.1 Pengertian Rumah dan Perumahan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “rumah” diartikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya, daerah perlindungan untuk melarikan tumbuh-tumbuhan, binatang, dan sebagainya.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2.1.2 Pengertian Rumah Tapak

Rumah tapak merupakan bangunan gedung berupa rumah tunggal atau rumah deret bertingkat maupun tidak bertingkat yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni.

2.1.3 Jenis-Jenis Rumah

Pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 20 ayat 3 terdapat beberapa jenis-jenis rumah yaitu rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara. Dalam perancangan ini jenis rumah yang akan digunakan yaitu rumah komersial. Rumah komersial adalah rumah yang dioperasikan dengan tujuan untuk mencari keuntungan.

2.1.4 Bentuk Rumah

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 20 ayat 3 terdapat beberapa bentuk rumah yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Dalam perancangan ini bentuk rumah yang akan digunakan adalah rumah deret. Rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai tanah sendiri.

2.1.5 Klasifikasi Rumah

Berdasarkan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa terdapat 3 klasifikasi rumah yaitu rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Dalam perancangan ini klasifikasi rumah yang akan digunakan adalah rumah menengah. Rumah menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 3 sampai dengan 15 kali harga jual rumah sederhana.

2.1.6 Klasifikasi Rumah Berdasarkan Segmen Pasar

Berdasarkan Kawasan Perumahan & Permukiman, terdapat klasifikasi rumah berdasarkan segmen pasar yaitu perumahan sederhana, perumahan menengah, dan perumahan mewah. Dalam perancangan ini klasifikasi rumah berdasarkan segmen pasar yang akan digunakan adalah perumahan menengah. Perumahan menengah adalah perumahan yang pada umumnya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap dan disesuaikan dengan kapasitas dan ukuran dari jumlah unit yang tersedia. Jika dihitung menggunakan patokan harga rumah subsidi di wilayah Jawa yang berada di kisaran harga Rp 162.000.000 pada tahun 2024 maka hunian yang tergolong rumah menengah memiliki harga jual kisaran Rp 486.000.000 sampai dengan 2.430.000 (Rp 2,3 miliar).

2.1.7 Kriteria Perumahan

Lingkungan atau kawasan pemukiman dan tempat tinggal, sekurang-kurangnya harus mempunyai fasilitas atau pelayanan dasar yang meliputi fasilitas penunjang jasa lingkungan hidup yang diselenggarakan pemerintah dan pembangunan swasta di kawasan pemukiman, meliputi penyediaan jaringan jalan, air minum, listrik, pembuangan limbah, jaringan saluran pembuangan dan drainase. Selain itu, kawasan perumahan juga dilengkapi dengan fasilitas sosial, khususnya fasilitas yang diperlukan masyarakat di lingkungan perumahan meliputi pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan perdagangan, pemerintahan dan layanan umum, ibadah, hiburan dan budaya serta fasilitas pendukung kegiatan sosial lainnya di kawasan perkotaan. Kawasan perumahan harus dilengkapi dengan:

1. Sistem pengolahan limbah harus memenuhi persyaratan SNI 2398:2017 tentang Tata Perencanaan Tanki Septik Dengan Pengolahan Lanjutan.
2. Sistem jaringan air bersih harus memenuhi syarat SNI 03-7065-2005 tentang

Tata Cara Perencanaan Sistem Plambing.

3. Sistem drainase air hujan dengan kapasitas penampungan yang mencukupi untuk menjamin tidak adanya genangan air dilingkungan rumah. Saluran drainase dapat berupa saluran terbuka maupun saluran tertutup. Dilengkapi juga dengan sumur penampung air hujan yang harus memenuhi persyaratan SNI 03-2453-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Pekarangan.
4. Jaringan jalan yang memenuhi syarat SNI 03-1722-2004 tentang Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
5. Sistem pengelolaan sampah harus memenuhi ketentuan persyaratan SNI 03-3242-1994 tentang Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman

2.1.8 Studi Preseden Perumahan

- Green Kuantan Residence



Gambar 2. 1 Green Kuantan Residence

Sumber: www.reijogja.or.id

Green Kuantan Residence berlokasi di Jalan Wates KM.9, Plawonan, Argomulyo, Sedayu, Bantul. Green Kuantan residence menyediakan rumah dengan 3 tipe yaitu 46, tipe 55, dan tipe 61. Pada kualitas setiap hunian disertai dengan ketinggian palfond 3,2 meter yang memberi kesan lega dalam mendukung pencahayaan dan penghawaan. Ketinggian elevasi bangunannya sekitar 80 cm dari permukaan jalan lingkungan untuk menghindari luapan dari genangan air hujan. Green Kuantan Residence menyediakan fasilitas perumahan seperti taman lingkungan yang dilengkapi dengan gazebo, taman bermain, area pedestrian, jogging track, dan pos satpam. Tipe perumahan yang lebih besar diletakan di bagian depan yang kemudian disusul dengan tipe kecil.

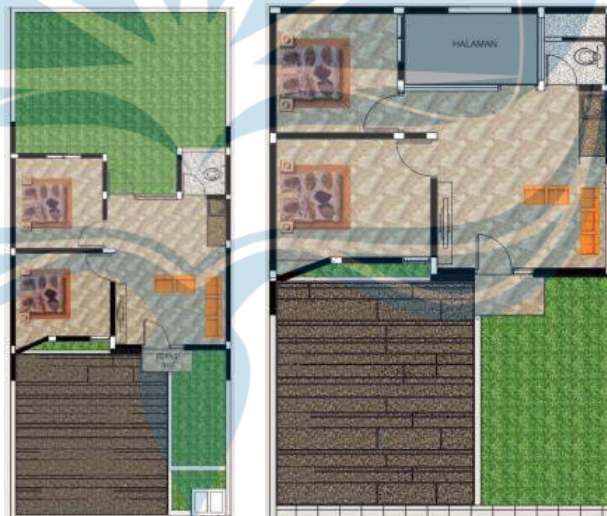
- Pondok Permai Banguntapan II



Gambar. 2. 2 Pondok Permai Banguntapan II

Sumber: <https://pondokpermaijogja.com/>

Pondok Permai Banguntapan II berlokasi di Jalan Pleret, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Sorogenen I, Purwomartani, Perumahan ini menyediakan tipe dengan luas bangunan 45 namun luas tanah yang berbeda-beda. Salah satu contoh tipe perumahannya yaitu tipe 45/115 dan tipe 45/143.



Gambar. 2. 3 Denah Rumah Tipe 45/115 dan 45/143

Sumber: <https://www.pondokpermai.com//>

Tata ruang denah rumah didesain dengan sirkulasi yang sedikit agar tidak banyak sirkulasi yang terbuang dan ruang tamu di desain lurus hingga ke taman belakang yang berfungsi sebagai penghawaan alami agar aliran udara didalam ruangan dapat mengalir secara bergantian. Pondok Permai Banguntapan II juga menyediakan fasilitas perumahan seperti jogging track, taman bermain, dan kolam renang.

2.2 Tinjauan Lokasi Proyek

2.2.1 Letak Geografi



Gambar 2. 4 Lokasi Perancangan

Sumber: <https://earth.google.com/>

Lokasi perancangan perumahan terletak di Jalan Temanggal Raya, Kalurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman. Lokasi tersebut berada dekat dengan Selokan Mataram. Batasan wilayah dari lokasi adalah sebagai berikut:

- Bagian Utara : Rumah Warga
- Bagian Timur : Lahan Kosong
- Bagian Selatan : Selokan Mataram
- Bagian Barat : Lahan Kosong

Berdasarkan peraturan RTRW setempat maka peraturan serta regulasi perhitungan lahan pada lokasi perancangan perumahan tapak akan dirangkum sebagai berikut:

- Tata Guna Lahan : Kawasan Perumahan.
- Luas Lahan : 3,5 Hektar
- Intensitas Kepadatan Lingkungan : Tingkat Kepadatan Sedang
- Jumlah Penduduk di Temanggal II : 868 jiwa
- Jumlah Penduduk di Purwomartani: 36.502 jiwa

2.2.2 Kondisi Eksisting



Gambar 2. 5 Sketsa Lokasi Perancangan

Sumber: Analisa Pribadi 2024

Tinjauan yang telah dilakukan secara langsung dan porses dalam pengambilan data sekunder pada lokasi site dilakukan oleh penulis dalam mendukung kegiatan Perancangan Perumahan Tapak di Kalurahan Purwomartani, Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta Dengan Pendekatan Arsitektur Berkelanjutan. Dari tinjauan tersebut didapatkan data sebagai berikut:

1. Kondisi Sekitar Lokasi Perancangan
 - a. Jalur akses menuju lokasi perancangan berada disisi barat. Jalur ini dijadikan akses utama untuk menuju site.
 - b. Pada sisi selatan site terdapat selokan mataram.
 - c. Pada sisi utara site terdapat rumah warga dan sisi timur terdapat lahan kosong.
2. Karakteristik Lokasi Perancangan
 - a. Lokasi perancangan merupakan sebuah lahan kosong yang dapat dijadikan kawasan perumahan.
 - b. Kondisi kontur tanah pada lokasi perancangan dalam keadaan normal dan datar.
 - c. Hanya memiliki satu jalur akses utama yaitu pada sisi barat site.
3. Potensi Pada Lokasi Perancangan
 - a. Bukan lokasi persawahan dan memiliki kondisi tanah yang minim area berkontur.
 - b. Lokasi terletak jauh dari jalan raya sehingga terhindar dari kebisingan

kendaraan.

- c. Lokasi dekat dengan berbagai macam wisata.
- d. Terdapat berbagai tempat pendidikan di sekitar lokasi mulai dari SD, SMP, SMA, hingga Universitas.
- e. Lokasi perancangan dekat dengan Rumah.
- f. Sudah tersedianya jaringan listrik PLN dan saluran drainase.

4. Permasalahan Pada Lokasi Perancangan

- a. Pada sekitaran site terdapat berbagai macam vegetasi yang letaknya tidak beraturan sehingga perlu adanya penataan vegetasi.

2.2.3 Kondisi Klimatologi Lokasi Perancangan

Menurut data dari BPS tahun 2023, wilayah Kabupaten Sleman memiliki kelembapan udara sebesar 47%-98% sedangkan untuk suhu udara sekitar 18°C-34°C. Kecepatan angin di Kabupaten Sleman berkisar 2,8 knot dan curah hujan tertinggi terdapat pada bulan februari sebanyak 392,9mm selama 20 hari. Musim hujan di Kabupaten Sleman berada diantara bulan November hingga April sedangkan untuk musim kemarau berada dibulan Mei hingga Oktober.

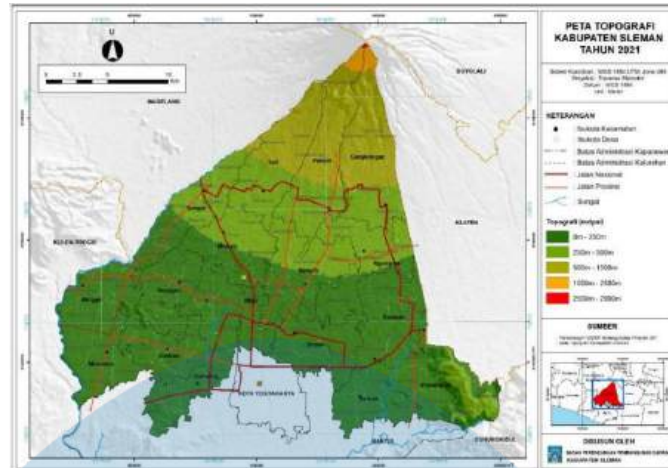
2.2.4 Kondisi Geologi

Lokasi perancangan Perumahan Purwomartani memiliki struktur tanah yang keras dan kering. Jenis tanah yang terdapat pada lokasi merupakan tanah yang subur karena banyak sekali ditumbuhi oleh pohon serta rumput liar.

2.2.5 Kondisi Sarana dan Prasarana

Lokasi perancangan Perumahan Purwomartani beradapada daerah yang begitu strategis yang lokasinya berada di Jalan Selokan Mataram menghubungkan ke beberapa sarana seperti perbelanjaan di Pasar Sorogenen I, sarana pendidikan dari jenjang SD hingga perkuliahan, sarana peribadatan seperti gereja dan masjid, sarana Kesehatan yaitu Rumah Sakit Islam PDHI dan Rumah Sakit Hermina dan sarana rekreasi berupa Candi Sambisari. Proses menuju kelokasi ini dapat di akses oleh kendaraan roda dua maupun roda empat.

2.2.6 Kondisi Topografi

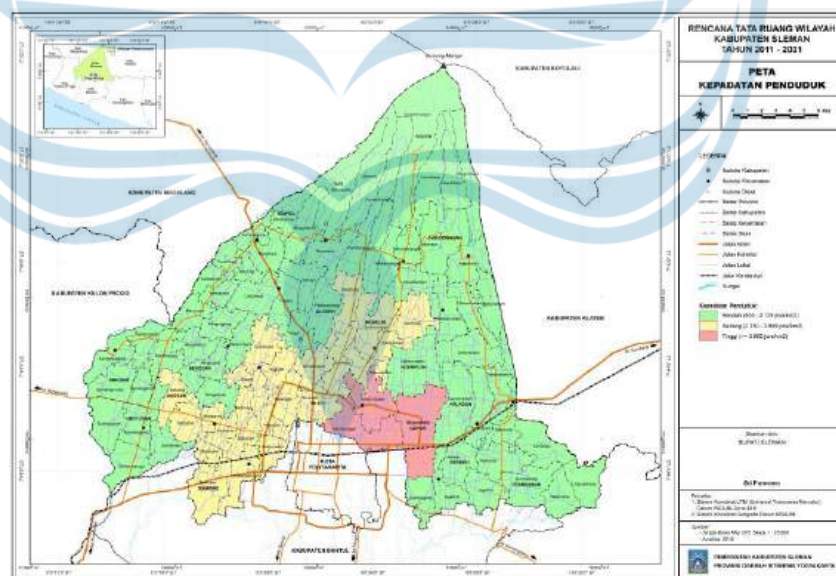


Gambar 2. 6 Peta Topografi Kabupaten Sleman

Sumber: BAPPEDA Kabupaten Sleman, 2021

Lokasi perancangan terletak di wilayah timur yang dimana wilayah ini merupakan tempat peninggalan-peninggalan purbakala (candi) yang dijadikan sebagai pusat wisata. Lokasi perancangan dapat dikategorikan sebagai daerah dataran rendah dengan hamparan lebar tanah dengan tingkat ketinggian yang diukur dari permukaan laut yang relatif rendah yaitu < 250 mdpl.

2.2.7 Kondisi Kependudukan



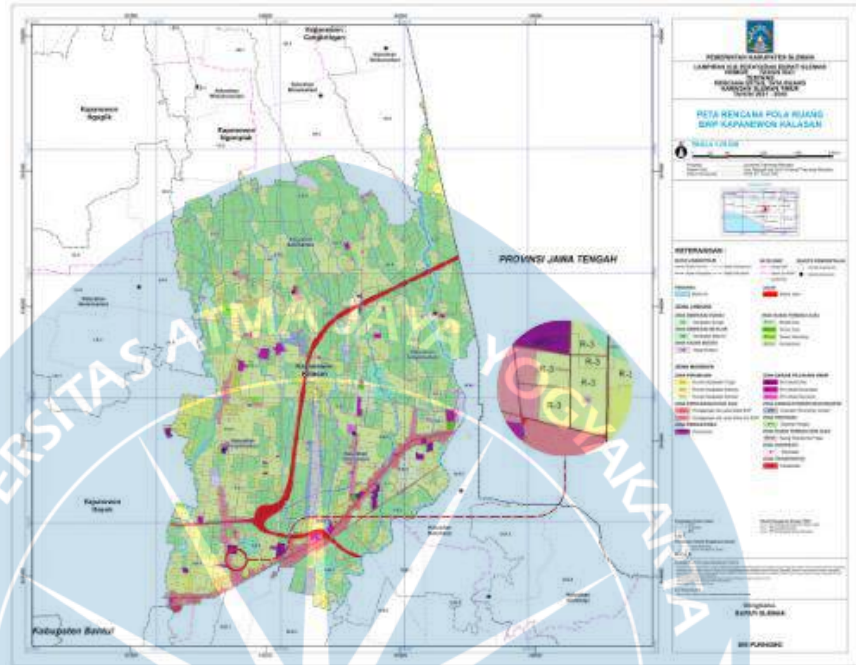
Gambar 2. 7 Peta RTRW Kabupaten Sleman

Sumber: BAPPEDA Kabupaten Sleman, 2021

Pada peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan berada pada zona berwarna hijau yang berarti memiliki kepadatan penduduk rendah. Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, mata

pencaharian masyarakat di Kecamatan Kalasan bekerja pada bidang pertanian. Luas lahan di Kecamatan Kalasan adalah 3.584 Ha dan lahan paling banyak digunakan untuk persawahan sebesar 1.469 Ha atau 41%.

2.2.8 Regulasi Lahan



Gambar 2. 8 Peta Rencana Pola Ruang BWP Kecamatan Kalasan

Sumber: BAPPEDA Kabupaten Sleman, 2021

Pada Peta Rencana Pola Ruang BWP Kepanewon Kalasan, Kelurahan Purwomartani lokasi perancangan berada di R-3 yang berarti memiliki tingkat kepadatan rumah yang sedang sehingga diperoleh data-data sebagai berikut:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan mengacu pada Peraturan Bupati Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung menetapkan bahwa standar KDB maksimal untuk bangunan gedung di lokasi yang tergolong sedang adalah sebesar 45%-60%.

2. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Dasar Hijau yang mengacu pada Peraturan Bupati Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung menetapkan bahwa standar KDH minimum sebesar 20% dari luasan tanah yang memiliki nilai KDB 31% sampai dengan 70%.

Sumber: BAPPEDA Kabupaten Sleman, 2021

Sumber: BAPPEDA Kabupaten Sleman, 2021

Berdasarkan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, lokasi perancangan Perumahan Purwomartani berada pada 1 peruntukan permukiman.