

BAB I

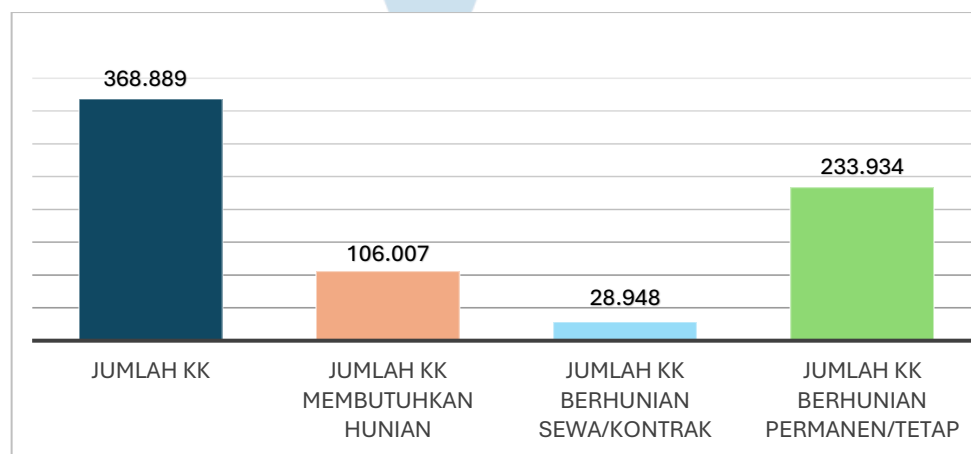
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kapanewon Depok, yang terletak di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), merupakan wilayah dengan perkembangan pesat dalam sektor hunian dan properti. Keberadaannya yang strategis, berdekatan dengan pusat pendidikan dan ekonomi seperti kampus-kampus besar dan kawasan bisnis, menjadikan kawasan ini memiliki daya tarik tinggi bagi masyarakat untuk tinggal dan berinvestasi. Tingginya permintaan hunian tidak diimbangi dengan ketersediaan rumah yang memadai, sehingga menimbulkan permasalahan Backlog atau kekurangan pasokan rumah bagi masyarakat sebagaimana pada Grafik 1.1.

Kondisi ini diperburuk oleh tingginya dominasi pembangunan properti komersial seperti pusat hiburan dan perbelanjaan sebagaimana menurut Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2022 data menunjukkan bahwa di wilayah ini terdapat sebanyak 103 minimarket, 16 supermarket atau hypermarket, serta 2 pusat perbelanjaan besar. Kondisi ini mencerminkan pesatnya perkembangan sektor komersial di kawasan tersebut, yang didorong oleh pertumbuhan populasi, urbanisasi, serta aktivitas ekonomi dan pendidikan.



Gambar 1. 1 Grafik Jumlah Backlog di Kabupaten Sleman,2020
(Sumber: Dinas PUP-ESDM DIY, 2020)

Kurangnya lahan yang tersedia untuk pembangunan rumah tinggal turut memperparah masalah backlog. Dengan keterbatasan lahan, banyak pengembang lebih memilih membangun proyek komersial dan perbelanjaan yang dianggap lebih menguntungkan. Hal ini menyebabkan kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian semakin tinggi. Banyak masyarakat yang terpaksa tinggal di hunian tidak layak atau bermigrasi ke kawasan lain yang lebih terjangkau. Tingginya harga tanah dan properti di kawasan ini sebagaimana pada Tabel 1.1 menjadi salah satu penyebab masyarakat kesulitan mengakses rumah yang layak dan terjangkau. Tingginya harga tanah menjadi tantangan besar, terutama bagi kalangan masyarakat muda atau keluarga baru yang memiliki daya beli terbatas. Kenaikan harga tanah ini tidak hanya membebani individu dalam mencari tempat tinggal, tetapi juga berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan untuk pembangunan infrastruktur lain yang penting bagi pertumbuhan ekonomi dan sosial.

Tabel 1. 1 Harga Tanah Rata-rata di Kapanewon Depok, Sleman (DIY) Tahun 2024

No	Daerah	Harga Rata-Rata / m ²
1	Jl. Babarsari, Kapanewon Depok, Sleman	Rp. 5.700.000,00
2	Jl. Selokan Mataram, Kapanewon Depok, Sleman	Rp. 5.400.000,00
3	Jl. Seturan, Kapanewon Depok, Sleman	Rp. 7.000.000,00
4	Jl. Laksda Adisucipto, Kapanewon Depok, Sleman	Rp 8.000.000,00
5	Jl. Perumnas, Kapanewon Depok, Sleman	Rp. 5.800.000,00

(Sumber: <https://www.rumah123.com/jual/sleman/depok/tanah/>)

Berdasarkan Tabel 1.1 harga tanah/m² di Kapanewon Depok relatif tinggi dan mahal, nilai harga tanah dapat menjadi tinggi di karenakan berbagai faktor, misalnya pertambahan jumlah penduduk, kenaikan penghasilan masyarakat, dan perubahan selera (Mangkoesebroto,1992: 55-69). Menurut Dinas Komunikasi dan Informatika 2023 menyebutkan bahwa pendapatan masyarakat di Kabupaten Sleman dengan tingkat ekonomi menengah sebesar 40 persen penduduk dan pendapatan masyarakat dengan tingkat ekonomi atas sebesar 20 persen penduduk , sehingga dapat disimpulkan dari 100 persen penduduk di dominasi oleh 60 persen penduduk tingkat ekonomi menengah-atas.

Berdasarkan kondisi tersebut, apartemen menjadi solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan dan backlog perumahan. Dengan desain hunian vertikal, apartemen dapat memaksimalkan pemanfaatan lahan yang semakin mahal dan terbatas, sekaligus menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Kehadiran apartemen juga dapat menjawab kebutuhan kalangan masyarakat ekonomi menengah dan atas, yang mendominasi 60 persen populasi Kabupaten Sleman. Selain itu, apartemen menawarkan kemudahan akses dan fasilitas modern menjadikannya pilihan hunian yang relevan di tengah perubahan gaya hidup masyarakat urban.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan dengan harga tanah yang tinggi, menjadi fokus permasalahan dalam merancang bangunan dengan kepadatan tinggi tanpa mengorbankan kualitas ruang. Hal ini membutuhkan solusi desain yang inovatif untuk menciptakan ruang hunian yang fungsional, efisien, dan tetap nyaman meskipun berada dalam area terbatas. Selain itu, perubahan gaya hidup masyarakat urban yang semakin mengutamakan fleksibilitas, privasi, dan aksesibilitas menuntut pendekatan desain yang berkelanjutan terhadap kebutuhan penghuni modern. Selain aspek fungsi, desain arsitektural apartemen harus mempertimbangkan integrasi bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Hal ini mencakup pemanfaatan material ramah lingkungan, efisiensi energi, serta pengelolaan limbah yang efektif. Upaya ini penting untuk memastikan bahwa pembangunan apartemen tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian, tetapi juga mendukung prinsip pembangunan berkelanjutan.

Tantangan lain adalah menciptakan lingkungan yang mendukung interaksi sosial antar penghuni tanpa mengurangi privasi individu. Ruang komunal, seperti taman atap, pusat kebugaran, dan area rekreasi, harus dirancang sedemikian rupa untuk memperkuat rasa kebersamaan dan membangun komunitas yang harmonis. Dengan mempertimbangkan semua aspek tersebut, proyek apartemen memerlukan pendekatan arsitektural yang berkelanjutan dan inovatif.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud dan konsep apartemen komunal di Kapanewon Depok, Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta yang Ekologis, Ekonomis, Nyaman, Sosial responsif dan Selaras dengan budaya daerah setempat melalui pendekatan arsitektur berkelanjutan?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Merancang apartemen komunal yang mampu menjawab tantangan backlog perumahan, harga tanah yang relatif tinggi, serta permasalahan desain terkait ruang dan fungsionalitas. Apartemen ini akan mewujudkan hunian layak, berkelanjutan, dan mendukung kehidupan sosial yang berkualitas, serta memperhatikan aspek desain yang inovatif dan kontekstual.

1.3.2 Sasaran

- a. Penyediaan hunian yang berkualitas dalam jumlah besar di lahan terbatas guna dapat mengurangi tekanan permintaan perumahan yang semakin tinggi.
- b. Menciptakan ruang hunian yang multifungsi dan fleksibel, memungkinkan penghuni memanfaatkan setiap sudut ruangan dengan maksimal.
- c. Mengintegrasikan elemen keberlanjutan seperti penerapan energi terbarukan, manajemen air yang efisien, serta penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan dan tahan lama. Aspek ini penting untuk menjawab tantangan lingkungan urban yang semakin mendesak, sembari menjaga biaya operasional dan pemeliharaan apartemen tetap rendah.
- d. Menyediakan area komunal yang dirancang untuk meningkatkan kualitas kehidupan sosial penghuni, dengan mempertimbangkan konsep ruang terbuka bersama yang mendukung interaksi sosial seperti taman vertikal, area bermain anak, dan ruang serbaguna. Hal ini bertujuan untuk mengatasi tantangan isolasi sosial dalam lingkungan apartemen.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Spasial

Mencakup kawasan Kapanewon Depok yang terletak di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.4.2 Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial apartemen meliputi berbagai aspek yang esensial dalam mengelola dan menjalankan operasi harian sebuah fasilitas apartemen. Hal tersebut mencakup manajemen fasilitas fisik, seperti kamar tidur, ruang makan, dan area umum, serta perhatian terhadap keamanan dan kenyamanan penghuninya.

1.4.3 Lingkup Temporal

Perencanaan dan desain bangunan apartemen ini diharapkan dapat menyediakan ruang yang memadai dan memenuhi kebutuhan penghuni sebagai tempat tinggal untuk jangka waktu hingga 50 tahun mendatang.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam perancangan apartemen komunal di Kapanewon Depok, Sleman (DIY) adalah metode deskriptif dalam metode ini akan memaparkan dan menjelaskan mengenai persyaratan *design requirement* dan ketentuan *design determinant* dalam perancangan apartemen komunal. Persyaratan dan ketentuan desain menjadi dasar untuk mengidentifikasi data yang dibutuhkan. Data yang telah terkumpul akan dianalisis secara mendalam sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan. Hasil analisis tersebut akan menghasilkan kesimpulan, batasan, serta asumsi yang jelas terkait perancangan apartemen komunal.

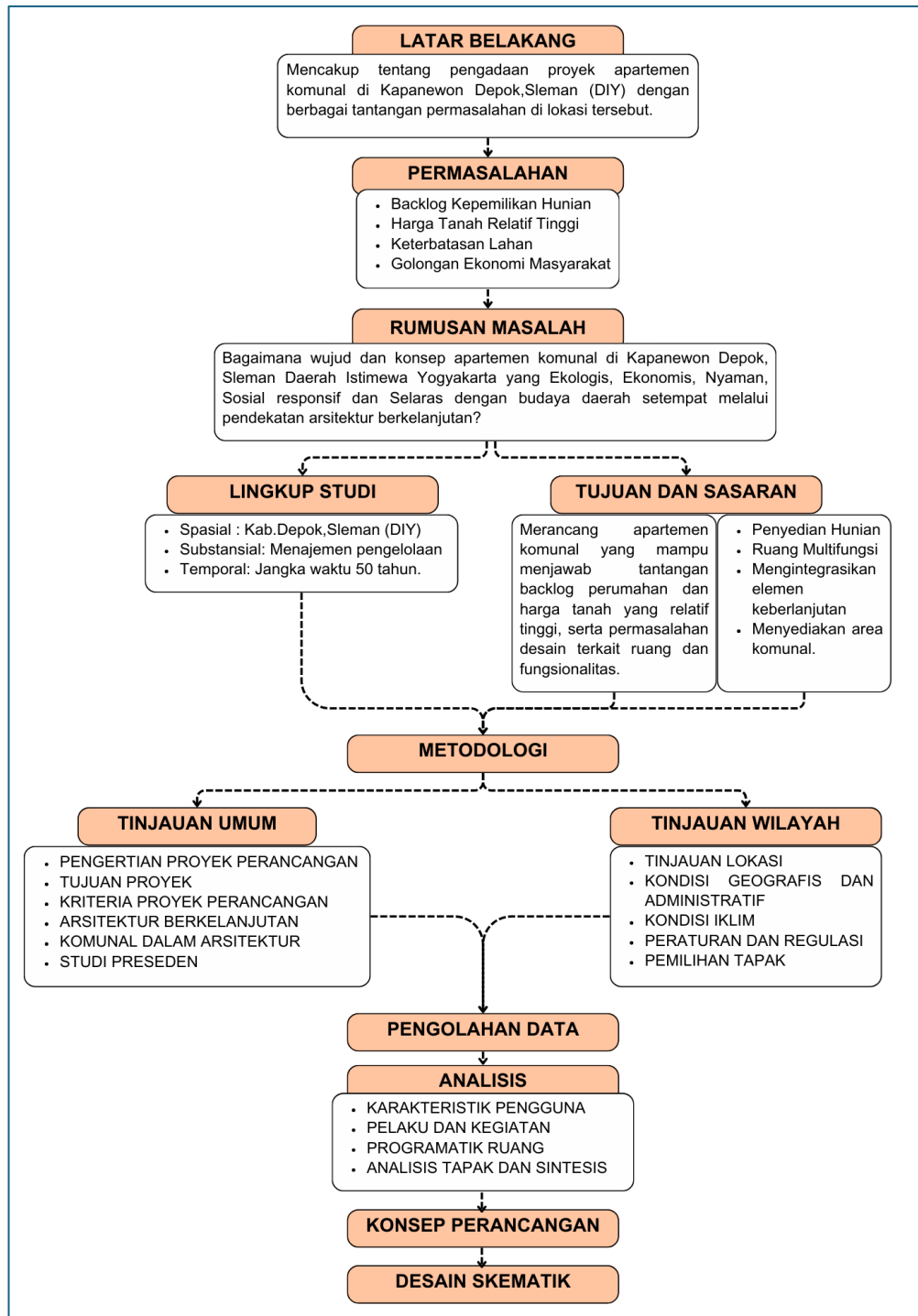
1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan untuk perancangan apartemen komunal di Kapanewon Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan sebagai berikut:

BAB I	PENDAHULUAN Menjelaskan situasi atau tantangan yang melatarbelakangi kebutuhan proyek ini dan menguraikan secara spesifik masalah yang menjadi dasar pemikiran desain.
BAB II	TINJAUAN UMUM Menjelaskan terkait teori arsitektur, prinsip desain, dan literatur lain yang mendasari ide proyek.
BAB III	TINJAUAN WILAYAH Informasi tentang lokasi proyek, termasuk data geografis dan elemen fisik. Menjelaskan kriteria, alternatif dan regulasi lokasi tapak.
BAB IV	METODOLOGI Penjabaran metode untuk mencapai tujuan desain.
BAB V	ANALISIS Menganalisa permasalahan desain terkait lokasi dan unsur arsitektural dengan memberikan solusi desain.
BAB VI	KONSEP DAN DESAIN Penjabaran ide utama yang menjadi landasan desain. Gambaran umum tata letak desain dan uraian detail mengenai desain bangunan.

1.7 Kerangka Alur Berpikir

Gambar 1.1 merupakan representasi yang menggambarkan alur pemikiran penulis sebagai panduan untuk menjelaskan hubungan antara masalah, teori, variabel, dan langkah-langkah yang diambil untuk mencapai tujuan.



Gambar 1. 2 Kerangka Pikir
(sumber: Asumsi Pribadi)