

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), tingkat urbanisasi di Indonesia mencapai 56,7% pada tahun 2023 dan diproyeksikan akan meningkat hingga 68,4% pada tahun 2035. (Victoria, 2024)

Tren ini juga tercermin di Daerah Istimewa Yogyakarta, terutama di Kabupaten Sleman, yang menunjukkan pertumbuhan urbanisasi di beberapa wilayah, termasuk Kecamatan Maguwoharjo. Kecamatan ini diproyeksikan menjadi pusat pertumbuhan baru karena posisinya yang strategis dekat dengan Bandara Adisutjipto Yogyakarta, universitas-universitas besar, dan area komersial.

Table 1 Data Kependudukan dan Kebutuhan Rumah Tinggal

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah KK (Unit)	Jumlah Rumah (Unit)	Kebutuhan Rumah
1	Kota Yogyakarta	414.705	130.441	144.137	84.156
2	Sleman	1.193.512	367.967	369.967	236.710
3	Bantul	995.265	284.169	284.169	197.384
4	Kulon Progo	474.365			94.837
5	Gunung Kidul	823.870			164.774
			Total	3.743.559	769.282

(Sumber: Badan Pusat Statistik dan Dinas Perumahan setempat)

Urbanisasi yang pesat di Maguwoharjo telah meningkatkan permintaan perumahan, terutama karena banyaknya penduduk yang berpindah dari daerah pedesaan ke kota untuk mencari pekerjaan dan fasilitas yang lebih baik. Menurut Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Energi Sumber Daya Mineral (DPUP-ESDM) Sleman, pertumbuhan perumahan di Maguwoharjo mengalami peningkatan sebesar 12% per tahun dari tahun 2018 hingga 2023. Namun, percepatan pembangunan ini sering kali tidak diimbangi dengan perencanaan berkelanjutan. Akibatnya, ruang terbuka hijau di kawasan ini menurun drastis dari 20% pada tahun 2015 menjadi hanya 10% pada tahun 2023. Pengurangan ruang hijau ini berdampak langsung pada kemampuan serapan air tanah, peningkatan risiko banjir, dan penurunan kualitas udara yang mengancam kesehatan lingkungan.

Di tengah pesatnya perkembangan kawasan Maguwoharjo sebagai daerah padat hunian, sejumlah masalah lingkungan dan kebutuhan masyarakat mulai muncul akibat pembangunan perumahan yang belum sepenuhnya memperhatikan aspek keberlanjutan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Yogyakarta (2022), peningkatan populasi di Kecamatan Depok, termasuk Maguwoharjo, mencapai 3% per tahun, yang memicu konversi lahan hijau menjadi perumahan.

Dalam rangka merespon kebutuhan perumahan di Maguwoharjo dengan tetap mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan, proyek Perancangan Perumahan Jenengan Regency dirancang untuk menerapkan konsep arsitektur berkelanjutan. Menurut Dominique Gauzin-Müller dalam *Sustainable Architecture and Urbanism: Concepts, Technologies, Examples* (2002), arsitektur berkelanjutan adalah pendekatan desain yang memperhatikan dampak jangka panjang terhadap lingkungan melalui efisiensi energi, pengelolaan air, dan penggunaan material daur ulang. Dengan konsep ini, perumahan diharapkan tidak hanya menjadi tempat tinggal yang nyaman, tetapi juga mendukung keseimbangan ekosistem dan meminimalkan dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan.

1.1.2 Latar Belakang Masalah

Perumahan yang ekonomis bukan sekadar terjangkau, tetapi efisien dalam penggunaan sumber daya dan biaya pemeliharaan jangka panjang. Menurut Choguill (2007), konsep perumahan yang ekonomis lebih berfokus pada efisiensi dalam desain dan konstruksi. Dengan memanfaatkan material lokal, biaya konstruksi dan operasional dapat ditekan, sehingga memberikan keuntungan bagi penghuni dalam mengurangi biaya hidup dan pemeliharaan bangunan.

Desain ekologis bertujuan untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap lingkungan. Dalam arsitektur berkelanjutan, penting untuk menggunakan material ramah lingkungan, mengurangi jejak karbon, dan memanfaatkan energi terbarukan (Vale & Vale, 1991). Baharuddin et al. (2020) menyebutkan bahwa penerapan prinsip hemat energi, pengelolaan limbah, serta tata air yang efisien sangat diperlukan dalam perancangan perumahan yang ekologis. Pengelolaan ruang luar yang hijau dan pemanfaatan vegetasi lokal juga berkontribusi dalam menjaga keseimbangan ekosistem di lingkungan perumahan.

Budaya dalam desain hunian mencakup nilai-nilai estetika, tradisi, dan filosofi lokal yang mencerminkan identitas masyarakat setempat. Penerapan budaya ini dalam perancangan hunian tidak hanya menciptakan ruang tinggal yang unik tetapi juga memperkuat rasa keterhubungan penghuni dengan lingkungannya. Menurut Rapoport (1969), budaya memengaruhi cara manusia berinteraksi dengan ruang dan lingkungan binaan, sehingga integrasi nilai budaya menjadi penting untuk menciptakan hunian yang relevan secara sosial dan bermakna secara emosional.

Perumahan yang memperhatikan tanggung jawab sosial dirancang untuk mendorong interaksi sosial antarwarga dan menciptakan lingkungan yang inklusif. Lynch (1960) menyebutkan bahwa keterikatan sosial dalam lingkungan dapat meningkatkan rasa aman dan keterlibatan antarwarga. Ruang publik yang nyaman dan mudah diakses berperan penting dalam mendukung interaksi sosial yang sehat, sesuai dengan prinsip arsitektur berkelanjutan yang menekankan pentingnya menciptakan lingkungan hidup yang ramah dan mendukung kegiatan sosial

masyarakat.

Lingkungan yang asri mengacu pada kualitas yang hijau, sejuk, dan menyegarkan. Menurut Beatley (2011), suasana asri dapat meningkatkan kesejahteraan fisik dan mental penghuni serta menciptakan kualitas udara yang lebih baik. Penataan lanskap yang terencana dengan penggunaan tanaman lokal membantu menjaga keseimbangan ekologis dan memberi ruang bagi flora dan fauna setempat. Selain menambah nilai estetika, lingkungan yang asri juga membantu pengelolaan iklim mikro yang lebih baik.

Dengan menerapkan prinsip arsitektur berkelanjutan, perumahan yang mengedepankan aspek ekonomis, ekologis, nyaman, interaksi sosial, dan asri bukan hanya memberikan manfaat bagi penghuni tetapi juga bagi lingkungan sekitar.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud konsep dan rancangan Perumahan Jenengan Regency di Maguwoharjo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang ekonomis, ekologis, nyaman, *sosial responsibility*, dan asri melalui pengolahan ruang luar dan ruang dalam dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari proyek ini adalah merancang tempat tinggal yang tidak hanya nyaman bagi penghuninya, tetapi juga berkelanjutan dalam jangka panjang. Melalui pendekatan arsitektur berkelanjutan, penulis berupaya menyatukan aspek ekonomi, ekologi, dan sosial dalam desain perumahan yang asri dan komprehensif. Harapannya, desain ini mampu meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan dengan menerapkan efisiensi energi, pengelolaan air yang optimal, dan pelestarian ruang terbuka hijau yang asri. Selain itu, proyek ini bertujuan untuk menciptakan kualitas hidup yang lebih baik bagi masyarakat melalui lingkungan yang nyaman dan mendukung interaksi sosial yang positif. Proyek ini juga diharapkan dapat berfungsi sebagai model perumahan berkelanjutan yang bisa diterapkan di daerah lain di Indonesia sebagai respons terhadap urbanisasi dan perubahan iklim. Hasil penelitian ini diharapkan

dapat memberikan panduan bagi pengembang dalam menerapkan prinsip desain berkelanjutan, serta saran kebijakan untuk mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan di masa mendatang.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dalam perencanaan perumahan yang berkelanjutan ini diwujudkan melalui:

1. Identifikasi hunian yang asri dan nyaman
Merancang perumahan yang nyaman dengan lingkungan yang asri dan sehat bagi penghuninya, sehingga pengguna akan merasa nyaman untuk tinggal.
2. Identifikasi efisiensi ekonomi dan ekologi
Mengoptimalkan penggunaan energi dan material berkelanjutan untuk hunian yang ekonomis dan ramah lingkungan.
3. Identifikasi aspek sosial
Menyediakan ruang publik dan fasilitas yang mendukung interaksi sosial yang positif di kawasan perumahan.
4. Identifikasi ruang terbuka hijau
Menyediakan ruang hijau yang mendukung keseimbangan ekosistem dan resapan air.
5. Menjadi model perumahan berkelanjutan tanpa meninggalkan unsur kebudayaan
Menjadikan perumahan ini sebagai contoh desain berkelanjutan di Indonesia yang mengedepankan budaya, ekonomi, ekologi, sosial, dan keasrian.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Spasial

Proyek Perancangan Perumahan Jenengan Regency ini berlokasi di Desa Jenengan, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Lokasi ini dipilih karena letaknya yang strategis, dekat dengan akses transportasi, pusat pendidikan, dan area komersial, serta memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian yang berkelanjutan.

1.4.2 Lingkup Temporal

Perencanaan ini memakan periode waktu 1 semester dalam pembuatan laporan akhir. Diharapkan perumahan ini akan bertahan 5

hingga 10 tahun ke depan. Dalam jangka waktu tersebut, diharapkan dampak dari penerapan konsep perumahan berkelanjutan dapat terlihat dari segi pengurangan dampak lingkungan, peningkatan kualitas hidup masyarakat, serta efisiensi energi dan sumber daya alam.

1.4.3 Lingkup Substansial

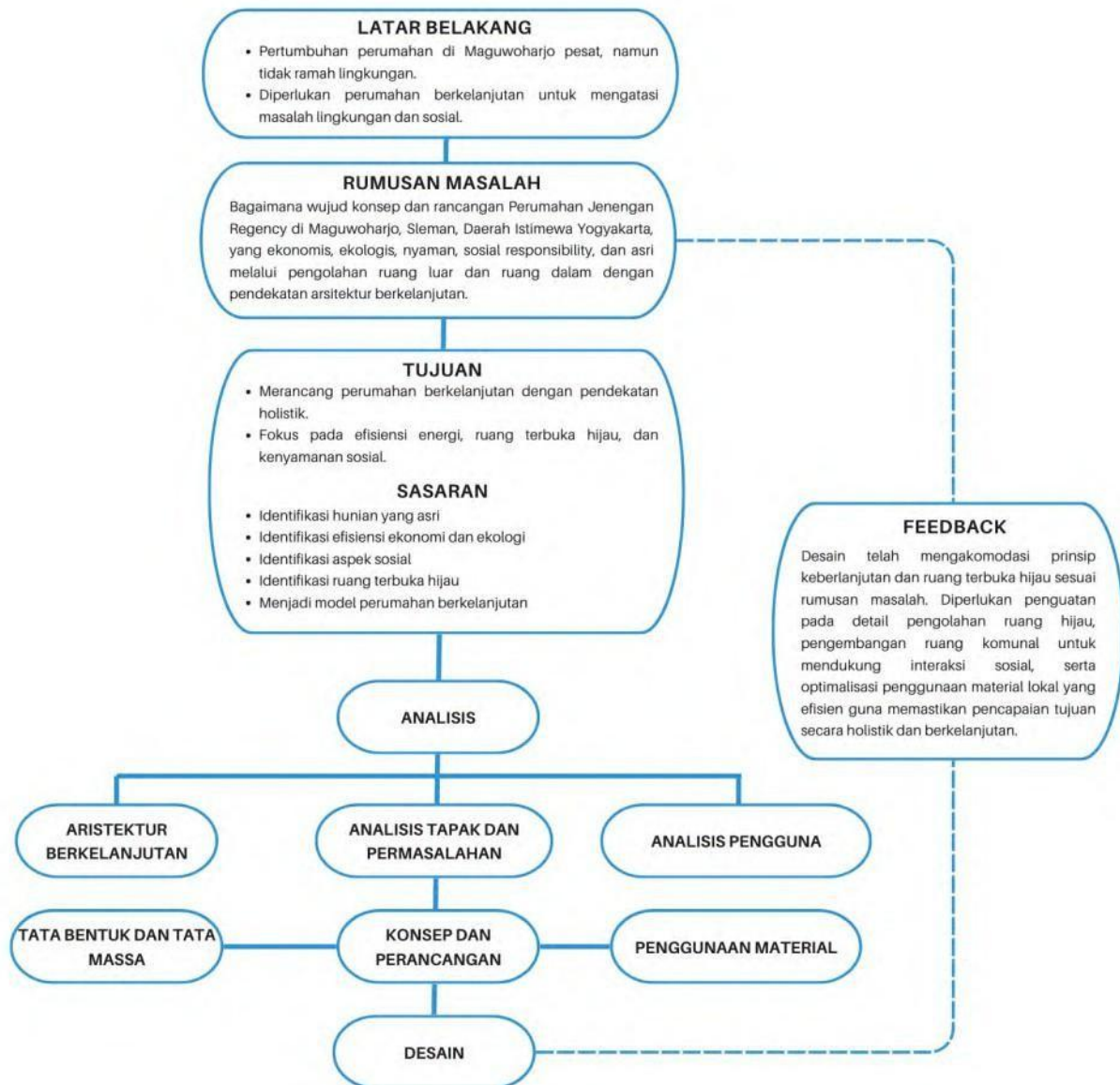
Lingkup substansial proyek ini mencakup penerapan prinsip arsitektur berkelanjutan dalam desain perumahan, dengan fokus pada efisiensi energi, pengelolaan air, dan penggunaan material ramah lingkungan. Desain ini tidak hanya mempertimbangkan aspek lingkungan, tetapi juga aspek sosial dan ekologi, dengan menyediakan ruang publik yang mendukung interaksi sosial yang positif serta ruang terbuka hijau yang berperan dalam menjaga keseimbangan ekosistem lokal. Selain itu, rancangan ini direncanakan untuk menciptakan tata ruang yang nyaman dan asri, guna memastikan kesehatan lingkungan dan kualitas hidup yang tinggi bagi para penghuninya.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang diterapkan dalam proposal ini menggunakan pendekatan berbasis analisis teoritis dan empiris. Berikut langkah-langkahnya:

1. Pengumpulan Data
 - a. Data Primer: Observasi langsung pada lokasi proyek untuk memahami karakteristik lingkungan fisik, demografis, dan geografis.
 - b. Data Sekunder: Studi literatur dari dokumen resmi, jurnal, buku, dan penelitian terkait perumahan berkelanjutan.
2. Analisis Data
 - a. Data dianalisis secara kualitatif untuk mengevaluasi aspek kebutuhan ruang, pengguna, dan desain yang berkelanjutan.
 - b. Membandingkan studi kasus perumahan berkelanjutan lain untuk mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan.
3. Perumusan Solusi
 - a. Menyusun konsep desain berdasarkan hasil analisis dan teori arsitektur berkelanjutan.
 - b. Solusi disesuaikan dengan kondisi lokal, seperti iklim, topografi, dan budaya.

1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 2 Kerangka Berpikir

(Sumber: Dokumentasi Pribadi 2024)

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Latar Belakang: Penjelasan mengenai urgensi proyek berdasarkan data urbanisasi dan tantangan keberlanjutan.

Rumusan Masalah: Identifikasi masalah spesifik terkait pembangunan perumahan.

Tujuan dan Sasaran: Menjelaskan visi proyek dan capaian yang diharapkan.

Lingkup Studi: Penjelasan lingkup spasial, temporal, dan substansial

proyek.

BAB II Tinjauan Teoretikal

Tinjauan Umum Perumahan: Fungsi dan jenis perumahan.

Arsitektur Berkelanjutan: Prinsip dan kriteria desain.

Studi Preseden: Perbandingan dua studi kasus perumahan berkelanjutan.

BAB III Tinjauan Lokasi Objek

Karakteristik Wilayah: Potensi dan tantangan tapak.

Regulasi dan Peraturan: Ketentuan hukum yang relevan.

Survey Tapak: Analisis kondisi geografis, sosial, dan infrastruktur tapak.

BAB IV Metodologi dan Analisis

Metode Pengumpulan Data: Teknik pengumpulan data primer dan sekunder.

Teknik Analisis Data: Prosedur untuk mengevaluasi kebutuhan desain dan keberlanjutan.

Analisis Pengguna dan Kegiatan: Profil pengguna, kebutuhan ruang, dan aktivitas yang dirancang.

Analisis Tapak: Evaluasi terhadap aksesibilitas, utilitas, dan kelayakan lingkungan.

BAB V Konsep dan Desain