

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Rumah merupakan papan yang menjadi salah satu kebutuhan primer bagi manusia setelah sandang (pakaian) dan pangan (makan). Seiring berjalannya perkembangan zaman, keinginan orang akan rumah pasti semakin bertambah. Tentunya hal ini berbanding lurus juga dengan pertumbuhan penduduk yang menyebabkan harga tanah semakin ikut naik.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 pasal 1 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah memiliki definisi bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan untuk perumahan merupakan 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.

Bantul merupakan salah satu wilayah kabupaten yang berada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang memiliki luas 504,47 km² serta terdiri dari 17 kecamatan, 75 desa, dan 933 padukuhan. Kabupaten Bantul memiliki kepadatan penduduk 1.964 jiwa/ km². Berdasarkan data backlog kabupaten Bantul yang bersumber dari Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Bantul 2011, kabupaten Bantul memiliki jumlah backlog sebesar 95.155 unit pada tahun 2022. Dari 17 kecamatan yang terdapat di kabupaten Bantul, salah satunya yaitu kecamatan Pajangan yang memiliki luas 33,25 km², dengan jumlah penduduk 64,365 jiwa dan kepadatan penduduk mencapai 1,936 jiwa/km² (BPS Kabupaten Bantul, 2022).

No	Kecamatan	Luas (km ²)	Jml Pddk 2010 (jiwa)	Kepadatan Pddk (jiwa/km ²)	Ketersediaan Rumah	Kebutuhan Rumah				
						2012	2017	2022	2027	2033
16	Pajangan	33,25	32.852	988	8.880	-693	726	2.359	4.240	6.875
	Jumlah	506,85	911.503	1.798	262.766	39.742	65.768	95.155	128.409	174.254

Table 1.1.1 Ketersediaan dan Kebutuhan Rumah Kabupaten Bantul

Sumber : RP3KP Kabupaten Bantul

Berdasarkan analisis data dalam RP3KP Kabupaten Bantul tahun 2011, jumlah kebutuhan rumah pada kecamatan Pajangan pada tahun 2022 mencapai 2.359 unit.

Kabupaten / Kota	Pola Ruang Permukiman (Ha)	Permukiman Eksisting (Ha)	Stok Lahan Permukiman (Ha)
Bantul	19.479,58	15.252,84	4.226,73

Table 1.1.2 Stok Lahan Pengembangan Permukiman

Sumber : Analisis Data 2018 Berdasarkan Pola Ruang (RTRW 2019-2039) dan Intepretasi Citra Satelit (2016)

Berdasarkan analisis data 2018, yang terdapat pada RP3KP Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2019, kabupaten Bantul memiliki stok lahan untuk ruang permukiman sejumlah 4.226,73 hektar.

Kab.	Stok Lahan Permukiman Perdesaan (Ha)	Kebutuhan Unit Hunian Tapak	Kebutuhan unit			Kebutuhan Lahan			Total Kebutuhan Lahan untuk Rumah Tapak (Ha)
			Kebutuhan tapak sederhana	Kebutuhan tapak menengah	Kebutuhan tapak mewah	Kebutuhan tapak sederhana (0,013 Ha)	Kebutuhan tapak menengah (0,02 Ha)	Kebutuhan tapak mewah (0,03 Ha)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Bantul	2.271,36	21.063	10.532	7.021	3.511	136,91	140,42	106,32	382,65

Table 1.1.3 Kebutuhan Lahan untuk Hunian Tapak

Sumber : RTRW DIY 2019-2039, Analisis 2019

Berdasarkan RP3KP Daerah Istimewa Yogyakarta, menunjukkan kebutuhan rumah dibagi kedalam dua arahan kelompok, yakni perumahan vertikal pada permukiman perkotaan dan perumahan tapak pada permukiman perdesaan. Pada Kabupaten Bantul kebutuhan hunian tapak mencapai 21.063 unit yang dapat dibangun pada stok lahan perdesaan mencapai 2.271,36 hektar.

Kelompok Komoditas/Commodity Group	2020	2021
(1)	(2)	(3)
Jumlah makanan/Total food	580 362	605 777
Bukan makanan/Non-food		
Perumahan dan fasilitas rumah tangga/Housing and household facilities	340 110	355 205
Jumlah bukan makanan/Total non-food	786 054	812 696
Jumlah/Total	1 366 416	1 418 473

Table 1.1.4 Rata-rata Pengeluaran per Kapita Sebulan Menurut Kelompok Komoditas

Sumber : BPS, Kabupaten Bantul Dalam Angka 2022

Pada Kabupaten Bantul berdasarkan data BPS Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) Maret 2021, data rata-rata pengeluaran per kapita sebulan menurut kelompok komoditas kabupaten Bantul memiliki total pengeluaran sebesar Rp. 1.418.473 dengan pengeluaran pada perumahan dan fasilitas rumah tangga sebesar 25,04% atau sebesar Rp. 355.000. Sehingga jika dilihat melalui data penduduk menurut golongan pengeluaran, kabupaten Bantul didominasi oleh penduduk dengan pengeluaran lebih dari Rp. 1.500.000/bulan dengan presentase paling tinggi mencapai 26,05% dari seluruh masyarakat kabupaten Bantul (BPS Kabupaten Bantul, 2022).

Wilayah UMK/UMP	Upah Minimum Kabupaten/Upah Minimum Provinsi di DI Yogyakarta (Rupiah)		
	2020	2021	2022
Bantul	1 790 500	1 805 000	1 916 848

Table 1.1.5 Upah Minimum Kabupaten Bantul 2020-2022

Sumber : BPS

Pada tabel diatas ditunjukkan UMK yang diterima di kabupaten Bantul 2022 yaitu Rp. 1.916.848. Dengan data UMK yang lebih tinggi dari rata – rata pengeluaran per kapita sebulan, dapat di simpulkan kemampuan masyarakat untuk pengeluaran pada perumahan dan fasilitas rumah tangga menjadi meningkat, sisa upah minimum yang di kurangi rata – rata pengeluaran per kapita sebulan mencapai Rp. 498.375 dan di tambah Rp. 355.000 yang merupakan pengeluaran masyarakat pada perumahan dan fasilitas rumah tangga memungkinkan masyarakat memiliki rumah dengan dana yang tersedia. Pada hasil riset CNBC Indonesia yang mengatakan Bank Dunia dalam laporan berjudul *Aspiring Indonesia-Expanding the Middle Class* terbitan September 2019 membagi kelas masyarakat Tanah Air berdasarkan pengeluarannya, penduduk menuju kelas menengah dengan pengeluaran Rp. 532.000 - Rp. 1.200.000 per bulan.

Menurut data-data diatas dapat disimpulkan bahwa masyarakat Kabupaten Bantul didominasi oleh masyarakat menengah ke bawah yang tentunya dapat dicocokkan dengan perancangan perumahan kelas menengah ke bawah.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Salah satu dari kebutuhan manusia yang mendasar yakni tempat tinggal atau rumah. Setiap manusia tentunya membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul bersama keluarga serta untuk berlangsungnya kegiatan keluarga. Seiring perkembangan zaman, pertumbuhan penduduk pada suatu kota akan

menyebabkan permasalahan akan kebutuhan rumah yang semakin bertambah juga. Pada beberapa daerah pertumbuhan penduduk tidak di iringi dengan adanya kenaikan pendapatan dengan kenaikan jumlah lahan contohnya seperti di kabupaten Bantul. Maka dari itu banyak dari masyarakat lebih mementingkan untuk sewa daripada membeli rumah yang susah untuk dijangkau dengan pendapatan per-bulan, sehingga membuat rumah menjadi kebutuhan terakhir setelah gaya hidup.

Dengan angka backlog yang semakin naik pertahunnya, perlu adanya perhatian lebih karena kepemilikan rumah merupakan kebutuhan primer yang sangat penting untuk kelanjutan hidup. Selain itu terdapat juga bantuan dari pemerintah berupa perumahan subsidi yang merupakan salah satu program dan fasilitas yang menjadi solusi untuk memiliki rumah yang layak dengan harga yang terjangkau melalui program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai keuntungan yang ditawarkan bagi masyarakat yakni harga rumah yang tentunya lebih murah, uang muka lebih murah, dan masa tenor yang cukup panjang.

Selain bisa mendapatkan rumah dengan harga yang terjangkau, untuk kelanjutan hidup tentunya sebuah rumah perlu dirancang berdasarkan kebutuhan dan kenyamanan penghuni. Maka dalam penerapannya akan menyertakan pertimbangan – pertimbangan mengenai persoalan nyata yang dikumpulkan pada beberapa perumahan menengah ke bawah di kabupaten Bantul berdasarkan pendekatan kebiasaan penghuni.

Maka diperlukan perancangan perumahan tapak kelas menengah ke bawah bagi masyarakat kabupaten Bantul berdasarkan pendekatan kebiasaan penghuni dengan mempertimbangkan aktivitas dan pemilihan lokasi yang tepat bagi calon penghuni, serta dapat mengurangi angka backlog pada kabupaten Bantul.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang perumahan tapak kelas menengah ke bawah yang dapat mewadahi aktivitas penghuni di dalam lingkungan perumahan namun tetap terjangkau bagi masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah di kabupaten Bantul ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini, yaitu :

- a. Perancangan perumahan menengah ke bawah yang terjangkau bagi masyarakat Bantul dengan pendapatan menengah ke bawah
- b. Terciptanya lingkungan hunian yang dapat mewadahi seluruh aktivitas yang dibutuhkan dengan pendekatan kebiasaan penghuni

1.3.2 Sasaran

Sasaran perancangan perumahan ini, yaitu :

- a. Perumahan tapak ini dimaksudkan untuk kalangan menengah ke bawah
- b. Penentuan lokasi site yang cocok bagi penghuni serta sesuai dengan peruntukan lahan
- c. Menciptakan hunian yang dapat mewadahi seluruh aktivitas dan kenyamanan penghuni

1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1 Lingkup Spasial

Lingkup spasial adalah lokasi atau tempat perencanaan tapak pada pengadaan proyek ini pada area Jl. Pajangan, Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luasan $\pm 34.100 \text{ m}^2$.

1.4.2 Lingkup Temporal

Lingkup temporal adalah batasan waktu perencanaan dan perancangan selama satu semester. Sedangkan untuk lama proyeksi perancangan untuk kebutuhan rumah kabupaten Bantul tahun 2012-2033.

1.4.3 Lingkup Substansial

Lingkup substansial adalah lingkup yang bersangkutan dengan batasan pengerjaan, perancangan ini lingkup substansialnya merancang hunian tapak dengan fasilitas yang dapat mewadahi aktivitas penghuni dan terjangkau bagi calon penghuni berdasarkan pendekatan empiris.

1.5 Metode

1.5.1 Pengumpulan Data

1. Data Primer

Pengambilan data primer dicapai melalui pengamatan langsung ke lokasi untuk mendapatkan data terkait kondisi tapak serta luasan tapak dan pengamatan langsung terkait kegiatan dan fasilitas pada perumahan – perumahan menengah ke bawah di kabupaten Bantul.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil secara tidak langsung, data diambil berasal dari sumber-sumber lain guna melengkapi data primer, antara lain :

- a. Studi akan perancangan yang akan dilakukan melalui media informasi

- b. Pencarian data peraturan atau regulasi yang ditetapkan pemerintah terkait syarat-syarat
- c. Pengumpulan data-data pendukung dari dokumen dan jurnal

1.5.2 Metode Analisis

Metode analisis dilakukan dengan mengidentifikasi data yang didapat kemudian dilanjutkan dengan mengatasi permasalahan yang terdapat.

NO	DATA	METODE ANALISIS
1	UU dan Peraturan Pemerintah	Metode Kuantitatif dan kualitatif untuk mencari data mengenai peraturan, kebutuhan rumah, dan stok lahan.
2	BPS	Metode Kuantitatif untuk mencari data pengeluaran penduduk, upah minimum daerah.
3	Dokumen-dokumen terkait	Metode Kualitatif untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang perumahan tapak

Table 1.5.1 Metode Analisis

Sumber : penulis

1.5.3 Kesimpulan

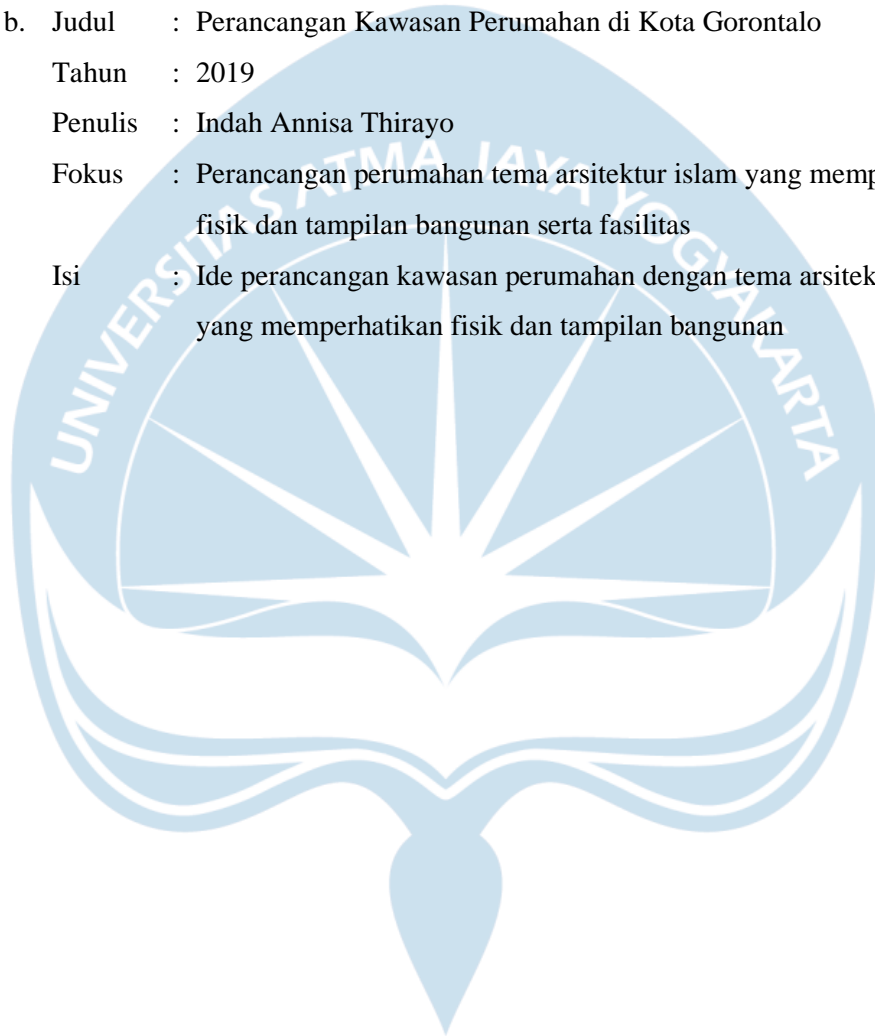
Metode ini dilakukan dengan cara merumuskan kesimpulan dari data-data yang telah terkumpul dan dianalisis kemudian penarikan kesimpulan terkait hal-hal yang umum dan penting.

1.6 Keaslian Penulisan

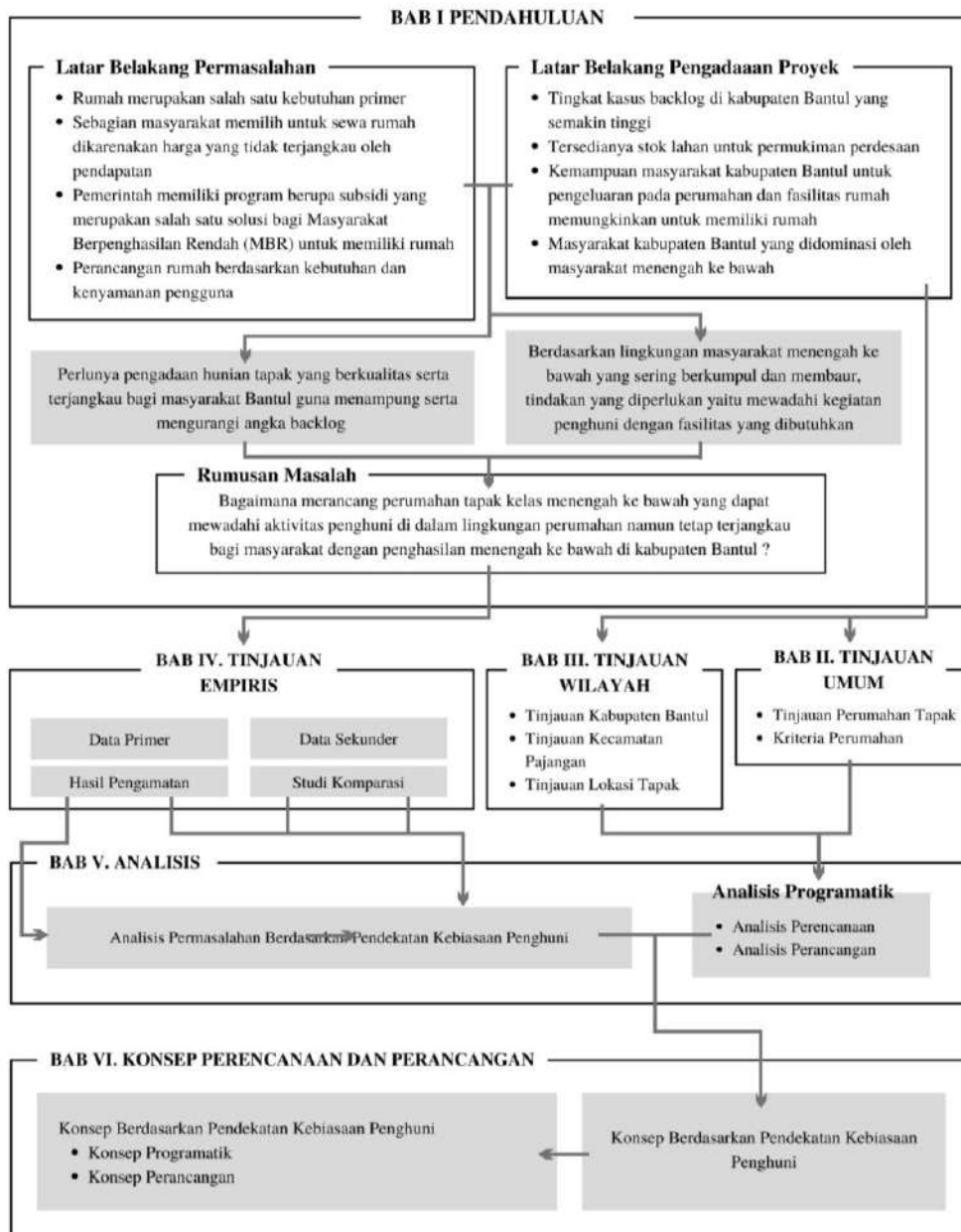
Berikut beberapa tulisan yang sejenis tentang perancangan perumahan :

- a. Judul : Perumahan Dengan Konsep Bentuk Arsitektur Tradisional Makassar di
Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan
Tahun : 2013
Penulis : Hermanto

- Fokus : Perancangan perumahan yang layak huni bagi golongan ekonomi menengah ke bawah
- Isi : Ide perancangan kawasan hunian ini yang mempunyai fokus terhadap konsep arsitektur tradisional yang memiliki suatu daya tarik dan sekaligus melestarikan kebudayaan lokal
- b. Judul : Perancangan Kawasan Perumahan di Kota Gorontalo
- Tahun : 2019
- Penulis : Indah Annisa Thirayo
- Fokus : Perancangan perumahan tema arsitektur islam yang memperhatikan fisik dan tampilan bangunan serta fasilitas
- Isi : Ide perancangan kawasan perumahan dengan tema arsitektur islam yang memperhatikan fisik dan tampilan bangunan



1.7 Tata Langkah Penulisan



Gambar 1.7.1 Tata Langkah

Sumber : penulis

1.8 Sistematika

BAB I Pendahuluan

Bab ini memuat tentang latar belakang pengadaan proyek, permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode, keaslian penulisan, sistematika, dan referensi/kepuustakaan.

BAB II Tinjauan Umum Perumahan Tapak

Bab ini memuat tentang teori dan definisi umum terkait perumahan, penjelasan tentang perumahan dan rumah tinggal secara umum.

BAB III Tinjauan Wilayah Kabupaten Bantul

Bab ini memuat tentang tinjauan mengenai kabupaten Bantul, data-data lokasi tapak seperti kondisi geografis, administratif, klimatologis.

BAB IV Tinjauan Empiris

Bab ini memuat tentang hasil pengamatan mengenai pendekatan kebiasaan penghuni yang menjadi fokus utama dalam perancangan perumahan ini.

BAB V Analisis Perencanaan dan Perancangan

Bab ini memuat tentang analisis desain dengan pendekatan kebiasaan penghuni untuk perancangan perumahan ini.

BAB VI Konsep Perencanaan dan Perancangan

Bab ini memuat tentang konsep perencanaan dan perancangan perumahan bagi masyarakat kelas menengah ke bawah dan dapat menjawab permasalahan backlog bagi masyarakat Bantul.

1.9 Referensi / Kepustakaan

Literatur mengenai peraturan dan perancangan perumahan.

- i. Peraturan Pemerintah
- ii. Buku
- iii. Jurnal
- iv. Artikel
- v. Data dari Internet
- vi. Lain-lain.