

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek**

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 km<sup>2</sup> serta terdiri dari 17 kecamatan, 75 desa, dan 933 padukuhan. Kabupaten Bantul memiliki kepadatan penduduk 1.964 jiwa/ km<sup>2</sup>. Dari 17 kecamatan yang terdapat di kabupaten Bantul, salah satunya yaitu kecamatan Sedayu yang memiliki luas 34,36 Km<sup>2</sup>, dengan jumlah penduduk 42.943 jiwa dan kepadatan penduduk mencapai 11.000 / km<sup>2</sup>. Data monografi Kapanewon Sedayu mencatat 10.539 atau 24,5% dari seluruh penduduk kapanewon Sedayu bekerja dibidang pertanian. (*sumber: (Sari, Rahmawati, & Kuntoro, 2022)*)

Kebutuhan rumah yang terdapat di D.I.Yogyakarta masih menjadi permasalahan dalam beberapa tahun kedepan dari Backlog kebutuhan rumah yang terdapat di D.I.Yogyakarta berdasarkan dinas PUP-ESDM DIY mencatat 35.036 KK Masih belum memiliki rumah, kemudian 25.775 KK lainnya masuk dalam jumlah backlog kepenghunan. Sehingga kepemilikan rumah di D.I.Yogyakarta masih menjadi permasalahan tersendiri yang belum selesai dan teratasi.

Kecamatan Subdistrict	Persentase Penduduk Percentage of Total Population	Kepadatan Penduduk per km <sup>2</sup> Population Density per sq.km
(1)	(4)	(5)
1. Srandakan	3,10	1 692
2. Sanden	3,13	1 349
3. Kretek	3,06	1 143
4. Pundong	3,56	1 501
5. Bambanglipuro	4,14	1 823
6. Pandak	5,22	2 146
7. Bantul	6,53	2 971
8. Jetis	5,95	2 430
9. Imogiri	6,37	1 167
10. Dlingo	3,95	705
11. Pleret	5,08	2 210
12. Piyungan	5,52	1 695
13. Banguntapan	12,59	4 414
14. Sewon	11,06	4 067
15. Kasihan	11,62	3 585
16. Pajangan	3,91	1 174
17. Sedayu	5,19	1 509
<b>Bantul</b>	<b>100,00</b>	<b>1 970</b>

**Tabel 1.1 Tabel Kepadatan Penduduk Bantul 2022**  
(sumber: (Sari, Rahmawati, & Kuntoro, 2022))

Salah satu dari kebutuhan manusia yang mendasar yakni tempat tinggal atau rumah. Setiap manusia tentunya pasti membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul bersama keluarga serta untuk berlangsungnya kegiatan keluarga. Seiring perkembangan zaman, pertumbuhan penduduk menyebabkan permasalahan pada suatu kota 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. Berdasarkan RP3KP dalam kebutuhan rumah yang meningkat seiring tahun sehingga penyediaan rumah bersubsidi atau rumah yang terjangkau dapat disediakan dengan bantuan Pemerintah.

### 1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Pendekatan social ekonomi merupakan titik sentral dan tulang punggung bagi usaha penanganan permasalahan perumahan, antara lain dalam bentuk: pemugaran rumah, penyehatan pekarangan, penataan lingkungan desa, pembangunan dan perbaikan sarana dan prasarana dasar dan sosial. Dengan angka

kebutuhan rumah yang semakin naik pertahunnya, perlu adanya perhatian lebih karena kepemilikan rumah merupakan kebutuhan primer yang sangat penting. Selain itu terdapat juga bantuan dari pemerintah berupa perumahan subsidi yang merupakan salah satu program dan fasilitas yang menjadi solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 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 kredit yang panjang.

**Tabel 1.2 Tabel Upah Minimum Kabupaten Bantul**

*Sumber: (Badan Pusat Statistik , 2021)*

Wilayah UMK/UMP	Upah Minimum Kabupaten/Upah Minimum Provinsi di DI Yogyakarta (Rupiah)		
	2020 ↓	2021	2022 ↓
Kulonprogo	1 750 500	1 770 000	1 904 275
Bantul	1 790 500	1 805 000	1 916 848

Aspek sosial yang terdapat adalah aspek positif pada perilaku warga setempat yang dimana dari hasil wawancara yang dilakukan dengan warga setempat adalah menyebutkan bahwa warga pendatang dan warga lokal memiliki hak dan kewajiban yang sama dimana tidak adanya pembeda antara keduanya, sehingga kebudayaan dan perilaku pengguna berkaitan dengan elemen perancangan arsitektur yang dapat mempengaruhi perilaku tersebut. Melalui berbagai kebiasaan masyarakat, dapat memiliki elemen perancangan yang dapat memberikan dampak positif bagi perilaku pengguna. maka dibutuhkan perancangan perumahan tapak dengan arsitektur perilaku untuk menyediakan perumahan yang dapat menyatukan warga pendatang dan warga lokal sehingga keselarasan antar warga mengenai perilakunya dapat setara dan sesuai dengan aspek sosial positif agar dapat menjadi solusi kebutuhan rumah layak huni bagi penduduk miskin, dan meningkatkan angka kesejahteraan masyarakat umum

Backlog DIY pada tahun 2018 berdasarkan dinas PUP-ESDMA DIY terdapat 35.036 KK yang masih belum memiliki rumah. Sedangkan data Susenas menyajikan backlog DIY dengan perspektif kepemilikan berkisar antara 74% hingga 76%. Artinya masih ada 23% hingga 25% penduduk yang menempati rumah dengan system kontrak/sewa, bebas sewa atau lainnya. Susenas Maret 2020

mencatat 25,45% rumah tangga di D.I Yogyakarta masih tinggal di rumah bukan milik sendiri seperti kontrak/sewa dan lainnya. (BPS Provinsi DI Yogyakarta, 2020)

**Tabel 1.3 Tabel Backlog Kepemilikan dan hunian di D.I Yogyakarta**

Sumber: (Perkim.id, 2020)

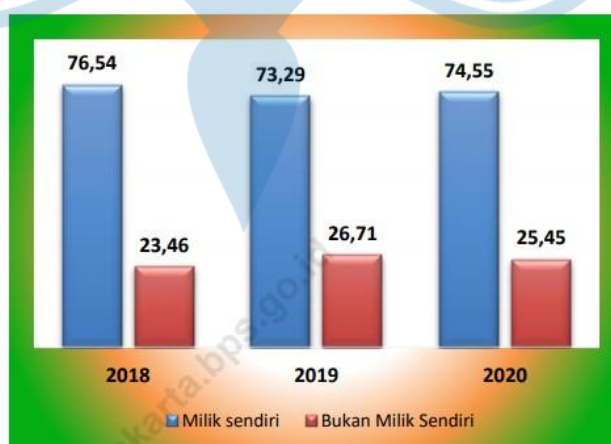
No	Kabupaten/Kota	Jumlah KK	Jumlah Backlog Kepemilikan	Jumlah Backlog Kepenghunan
1	Kota Yogyakarta	148.719	87.908	25.775
2	Kabupaten Sleman	368.889	106.077	28.948
3	Kabupaten Bantul	281.170	42.127	19.835
4	Kabupaten Kulonprogo	117.095	11.453	9.927
5	Kabupaten Gunungkidul	202.537	5.188	4.083
<b>DIY</b>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

Sumber: Dinas PUP-ESDM DIY, 2018

## 1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang Perumahan Tapak untuk kalangan masyarakat menengah kebawah yang berkualitas dan memberikan dampak sosial positif bagi kawasan tersebut dan menjadi tepat sasaran bagi keluarga ataupun perorangan untuk memiliki rumah dengan pendekatan arsitektur perilaku?

**Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal, 2018-2020**



Sumber: BPS, Susenas 2018-2020

**Gambar 1. 1 Persentase Rumah Tangga Menurut Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal, 2018-2020**

Sumber: ( BPS Provinsi DI Yogyakarta, 2021)

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari Perancangan dan perencanaan ini yaitu:

- a. Perencanaan perumahan menengah ke bawah yang terjangkau bagi masyarakat menengah kebawah khususnya di Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul.
- b. Tercipta rumah hunian yang berkualitas, aman dan sesuai dengan standar pembangunan rumah.
- c. Terciptanya lingkungan perumahan dan kawasan Rukun Tetangga yang harmonis dan tenang.

#### **1.3.2 Sasaran**

Sasaran dari perancangan perumahan ini, yaitu:

- a. Sasaran dari perumahan tapak ini ditujukan untuk kalangan masyarakat bawah.
- b. Masyarakat yang belum memiliki rumah dikarenakan harga rumah yang terlalu mahal.

### **1.4 Lingkup Pembahasan**

#### **1.4.1 Lingkup Spasial**

Lokasi perancangan dan perencanaan yang berada di kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I Yogyakarta.

#### **1.4.2 Lingkup Temporal**

Perencanaan dan perancangan berlangsung selama satu semester. Sedangkan untuk lama proyeksi perancangan untuk kebutuhan rumah Kabupaten Bantul tahun 2012-2033.

#### **1.4.3 Lingkup Substansial**

Merancang hunian tapak yang dapat dijangkau masyarakat dengan memfokuskan pada keamanan dan kebutuhan penghuni.

## **1.5 Metode**

### **1.5.1 Pengumpulan Data**

Data primer diambil dengan melakukan survey site secara daring yang dilihat dengan Google Earth sebagai observasi awal dan pelengkapan data-data yang dibutuhkan sebelum melakukan perancangan dan perencanaan. Kemudian melakukan wawancara pada salah satu developer perumahan di Sedayu sendiri.

Data Sekunder merupakan data yang diambil secara tidak langsung, data diambil berasal dari sumber-sumber lain guna melengkapi riset dan desain, antara lain:

- a. Studi perancangan yang akan dilakukan melalui media informasi.
- b. Pencarian data regulasi dan peraturan 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 yang didapat kemudian dilanjutkan dengan mengatasi permasalahan yang terdapat.

### **1.5.3 Kesimpulan**

Metode penarikan kesimpulan dilakukan dengan pendalaman data-data terkait dan pembelajaran terhadap kebutuhan perancangan serta mengenali lebih dalam mengenai peraturan dan regulasi yang ada di lokasi tapak. Kemudian melakukan kesimpulan dari berbagai penelitian dan pembelajaran yang menarik pada hasil akhir yaitu perancangan yang dilakukan dengan baik.

## **1.6 Keaslian Penulisan**

- a. Judul : Perancangan Perumahan Tapak Kelas Menengah ke Bawah di Kabupaten Bantul Berdasarkan Pendekatan Kebiasaan penghuni  
Tahun : 2022  
Penulis : Kevin Nugroho



Fokus : Perancangan perumahan tapak kelas menengah kebawah pada kabupaten Bantul dengan pendekatan empiris

Isi : Perancangan perumahan tapak menengah ke bawah di kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, dengan menganalisa kebiasaan penghuni.

(Nugroho, 2022)

b. Judul : Perancangan Perumahan Untuk Milenial di Kabupaten Malang dengan Konsep Ramah Pandemi

Tahun : 2021

Penulis : Rifai Rezaena Nur Faizi

Fokus : Perancangan Rumah untuk kalangan milenial dengan tema Post Modern dan merespon pandemi COVID-19 pada fungsi ruang rumah.

Isi : Perancangan perumahan untuk kalangan milenial dengan memperhatikan bukaan dan lainnya yang sifatnya merespon pandemi COVID-19 pada setiap ruang rumah.

(Faizi, 2022)

## 1.7 Sistematika

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode, keaslian penulis, dan sistematika.

### **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini memuat tentang definisi dan teori tentang perumahan dan dalam perancangan perumahan dan rumah tinggal secara umum.

### **BAB III TINJAUAN WILAYAH BANTUL**

Bab ini memuat tentang kondisi geografis, administratif, dan klimatologis dari lokasi tapak sebagai data-data pelengkap untuk perancangan.

### **BAB IV LANDASAN TEORI DAN METODE STUDI**

Bab ini memuat tentang teori dari pendekatan arsitektur yang digunakan dalam perancangan sebagai penegas dari perancangan yang dilakukan dapat tepat sasaran.

### **BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bab ini memuat tentang analisis desain perancangan perumahan dengan pendekatan arsitektur yang digunakan dalam perancangan.

### **BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bab ini berisi mengenai konsep perencanaan dan perancangan perumahan agar dapat mencapai tujuan bagi masyarakat kalangan menengah kebawah dan memenuhi kebutuhan rumah yang terdapat dalam backlog D.I Yogyakarta.