

BAB III

TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

3. 1. Tinjauan Kabupaten Sleman

3.1.1. Sejarah Kabupaten Sleman

Pada masa pemerintahan Kesultanan Yogyakarta dan Kesultanan Pakualaman, wilayah Sleman memegang peranan yang sangat penting dan tak terpisahkan. Sleman menjadi bagian integral dari struktur pemerintahan dan kehidupan sosial di dua kesultanan tersebut. Komunitas Sleman pada periode ini secara utama terdiri dari masyarakat agraris yang hidup dengan pola berdampingan, mencerminkan gaya hidup yang kuat dipengaruhi oleh nilai-nilai budaya Jawa.

Masyarakat Sleman pada masa Kesultanan Yogyakarta dan Kesultanan Pakualaman terlibat dalam beragam aktivitas pertanian dan agraris. Mereka hidup dalam ketergantungan pada tanah sebagai sumber kehidupan utama. Pertanian menjadi kegiatan utama, mencakup penanaman padi, tanaman palawija, dan kegiatan pertanian lainnya yang menggambarkan pola hidup masyarakat agraris.

Selain itu, komunitas Sleman pada masa tersebut juga mencerminkan kehidupan berdampingan yang erat. Interaksi antar warga diwarnai oleh nilai-nilai budaya Jawa yang mengedepankan gotong-royong, solidaritas, dan kebersamaan. Tradisi-tradisi budaya Jawa, seperti slametan dan upacara keagamaan, turut membentuk kerangka kehidupan sosial masyarakat Sleman pada masa itu.

Secara keseluruhan, wilayah Sleman pada masa Kesultanan Yogyakarta dan Kesultanan Pakualaman tidak hanya menjadi wilayah administratif semata, tetapi juga mencerminkan keberlanjutan kehidupan tradisional dan budaya yang kuat. Masyarakatnya yang dominan agraris dan nilai-nilai budayanya yang kental menjadi landasan bagi perkembangan komunitas Sleman hingga masa-masa berikutnya.

Kabupaten Sleman, sebagai entitas yang tergabung dalam Daerah Istimewa Yogyakarta, telah melalui perjalanan sejarah yang merefleksikan keanekaragaman budaya serta perubahan dalam jumlah penduduknya. Faktor-

faktor yang memengaruhi sejarah Sleman mencakup perkembangan ekonomi, perubahan sosial, dan kebijakan pemerintah.

Selama masa penjajahan, khususnya pada periode kehadiran pemerintah kolonial Belanda di Sleman, wilayah ini mengalami transformasi yang mencolok dalam sejarahnya. Kedatangan penjajah Belanda membawa dampak yang signifikan, terutama dalam mengubah struktur sosial dan ekonomi masyarakat setempat.

Pada sisi sosial, perubahan tersebut mencakup interaksi dan hubungan antara masyarakat Sleman dengan pihak kolonial. Sejumlah warga Sleman terlibat aktif dalam perlawanan terhadap penjajah Belanda. Perlawanan ini mencerminkan semangat perjuangan dan keinginan untuk mempertahankan kemerdekaan dan martabat lokal di tengah cengkeraman pemerintahan kolonial yang seringkali mengeksploitasi sumber daya dan merugikan masyarakat setempat.

Namun, di sisi lain, ada juga sebagian masyarakat yang memilih mendukung sistem kolonial. Hal ini dapat dipahami sebagai respons terhadap dinamika politik dan ekonomi zaman itu. Beberapa individu atau kelompok mungkin melihat kolonialisme sebagai peluang untuk memperoleh keuntungan atau mendapatkan posisi strategis dalam struktur kekuasaan yang ada.

Selain itu, dampak kolonialisme terasa dalam perubahan ekonomi Sleman. Sistem ekonomi yang diterapkan oleh pihak kolonial seringkali mengakibatkan perubahan dalam pola kerja dan kepemilikan sumber daya. Sektor pertanian, yang merupakan tulang punggung ekonomi masyarakat Sleman, mungkin mengalami pergeseran dalam struktur dan pola produksi.

Periode penjajahan juga menciptakan ketidaksetaraan sosial dan ekonomi yang mendalam di masyarakat. Adanya sistem kasta yang diperkenalkan oleh pemerintah kolonial Belanda memperkuat ketidaksetaraan tersebut. Beberapa kelompok masyarakat mungkin lebih diuntungkan oleh sistem ini, sementara kelompok lainnya mungkin merasakan dampak negatifnya.

Penting untuk dicatat bahwa sejarah Sleman selama masa penjajahan adalah narasi yang kompleks, melibatkan berbagai dinamika dan respons dari masyarakat lokal terhadap tekanan kolonial. Meskipun terdapat perlawanan, termasuk perjuangan untuk mempertahankan nilai-nilai lokal, adaptasi terhadap perubahan sosial dan ekonomi yang diperkenalkan oleh kolonialisme juga terjadi di Sleman.

Pada 3 Januari 1950, Kabupaten Sleman diresmikan sebagai entitas administratif mandiri, memberikan dampak yang vital terhadap karakter demografis wilayah ini. Pembentukan kabupaten ini tidak hanya mencerminkan kemandirian administratif, tetapi juga mengakibatkan perubahan penting dalam struktur demografis Sleman. Peningkatan fasilitas infrastruktur dan layanan umum, seiring dengan pertumbuhan ekonomi, menjadi pendorong bagi perpindahan penduduk dari daerah sekitarnya yang mencari peluang baru di Sleman.

Sejak proklamasi kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, Sleman terus mengalami pertumbuhan sebagai bagian integral dari Republik Indonesia. Peningkatan jumlah penduduknya dipengaruhi oleh urbanisasi, perkembangan ekonomi, dan pembangunan infrastruktur. Peristiwa ini membawa perubahan yang signifikan dalam demografi Sleman, seiring dengan peningkatan fasilitas infrastruktur dan layanan publik yang diperkenalkan.

3.1.2. Letak dan Kondisi Geografis

Kabupaten Sleman, terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia, memiliki koordinat antara 7°44'27" LS - 7°53'12" LS dan 110°16'00" BT - 110°25'48" BT, berbatasan dengan Kabupaten Magelang di Utara, Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta di Selatan, Kabupaten Kulonprogo di Barat, dan Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Klaten di Timur.

Kabupaten Sleman mencakup variasi topografi dari dataran rendah hingga tinggi yang melibatkan pegunungan dan bukit-bukit. Cuacanya bersifat tropis dengan dua musim, di mana curah hujan tinggi terjadi pada musim penghujan. Sungai-sungai seperti Progo dan Opak mengalir di Kabupaten

Sleman, dan daerah ini juga memiliki lahan pertanian yang subur. Kecantikan alamnya terutama terletak di daerah pegunungan, termasuk Gunung Merapi dan Gunung Merbabu.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia, yang memiliki luas wilayah 574,68 km². Luas wilayah ini mencakup sekitar 18,14% dari total luas Provinsi DIY. Kabupaten Sleman terdiri dari beberapa kecamatan, kelurahan, RW, dan RT, dengan pembagian administratif yang meliputi 17 Kecamatan, 98 Kelurahan, 336 RW, dan 2.565 RT.

3.1.3. Kondisi Demografi

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DIY tahun 2019, jumlah penduduk di Kabupaten Sleman tercatat sebanyak 1.227.302 jiwa dimana jumlah tersebut terus bertambah dibanding tahun – tahun sebelumnya. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman melonjak dari 0,5% pada akumulasi tahun 2000 – 2010, menjadi 1,45% pada akumulasi tahun 2010 – 2019. Laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, berpengaruh pada jumlah penduduk serta kepadatan penduduk yang meningkat pula. Pada waktu ini, jumlah total Kepala Keluarga di Kabupaten Sleman mencapai 374.148 Kepala Keluarga. Data ini mencerminkan tingginya kebutuhan akan tempat tinggal di wilayah DIY, terutama di Kabupaten Sleman.

3.1.4. Kondisi Klimatologis

Kabupaten Sleman juga mengalami iklim tropis dengan jenis muson tropis, mirip dengan kondisi iklim di wilayah lain di Indonesia. Musim kemarau di Kabupaten Sleman disebabkan oleh angin muson timur-tenggara yang bersifat kering dan dingin, terjadi mulai bulan Mei hingga September. Sementara itu, musim penghujan di Kabupaten Sleman disebabkan oleh angin muson barat-barat daya yang membawa kelembaban dan uap air yang melimpah, terjadi mulai bulan Oktober hingga April.

3.2. Pertimbangan Pemilihan Lokasi di Kecamatan Depok

3.2.1. Tinjauan Lokasi

3.2.1.1. Latar Belakang Pemilihan Lokasi

Adanya Rusunawa di sekitar Kecamatan Depok menjadi signifikan mengingat beberapa aspek. Tingginya mobilitas pekerja dan kegiatan di Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta membuat lokasi ini menjadi strategis sebagai tempat tinggal. Keberadaan Rusunawa yang dekat dengan pusat pemerintahan dan fasilitas umum daerah Kabupaten Sleman mempermudah akses ke berbagai layanan publik. Selain itu, Kecamatan Depok sebagai pusat ekonomi dan perdagangan menarik beragam lapisan masyarakat. Harapannya, dengan hadirnya Rusunawa, dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang ekonomis dan terjangkau di tengah lingkungan yang dinamis. Selain sebagai solusi perumahan, kehadiran Rusunawa juga dapat membantu mengatasi masalah kemacetan lalu lintas dengan memfasilitasi penduduk untuk tinggal lebih dekat dengan lokasi aktivitas sehari-hari.

3.2.1.2. Kondisi Administratif Lokasi

Kecamatan Depok terletak di Kabupaten Sleman, memiliki koordinat 7.46'43"LS 110.23'21"BT. Kecamatan ini merupakan kecamatan terpadat di Kabupaten Sleman, meliputi wilayah seluas 35,55 km², atau setara dengan 25% Data Administratif Kecamatan Depok. Kecamatan ini terbagi menjadi 3 kelurahan, pembagian wilayah sebagai berikut:

Tabel 3. 1 Administratif Kecamatan Depok

Kelurahan	Jumlah KK	Jumlah Padukuhan	Jumlah Jiwa
Caturtunggal	17.636	20	59.509
Maguwoharjo	6.158	20	43.086
Condongcatur	21.095	18	55.387

Adapun batas – batas wilayah Kecamatan Depok adalah sebagai berikut :

Utara	: Kecamatan Ngaglik dan Ngemplak
Timur	: Kecamatan Kalasan dan Berbah
Selatan	: Kecamatan Banguntapan
Barat	: Kecamatan Mlati

3.2.1.3. Kondisi Geografis Lokasi

Secara geografis, Kecamatan Depok merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian sekitar 140 meter di atas permukaan laut. Luas wilayah Kecamatan Depok mencapai 35,55 km². Kecamatan ini terbelah oleh jalan melingkar (ring road) utara, sebuah jalan nasional yang memiliki tingkat mobilitas yang tinggi, berfungsi sebagai penghubung antara daerah bagian utara. Selain itu, terdapat enam sungai yang melintasi kecamatan ini, termasuk sungai Gajahwong, Tambakbayan, Pelang, Code, dan Buntung. Wilayah Kecamatan Depok mencakup area perkantoran, pemukiman, dan persawahan.

3.2.1.4. Potensi Lokasi

Kecamatan Depok mengalami pertumbuhan fisik yang cepat. Fasilitas yang memudahkan interaksi antara Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta berkontribusi pada mobilitas penduduk harian antara kedua wilayah tersebut melalui Kecamatan Depok. Ketersediaan akses yang baik dari Kecamatan Depok ke Kabupaten Sleman turut berpengaruh pada peningkatan aktivitas mobilitas penduduk usia produktif, menyebabkan peningkatan jumlah penduduk. Hal ini juga menimbulkan tekanan pada lahan pertanian dan mendorong perubahan dalam sektor pertanian..

3.2.1.5. Kondisi Demografi Lokasi

Secara demografi, jumlah penduduk di Kecamatan Depok pada tahun 2020 adalah 131.005 jiwa dengan rasio

jumlah perbandingan jenis kelamin laki-laki 65.019 jiwa dan perempuan 65.986 jiwa. Faktor kelahiran dan kematian juga dapat menjadi pengaruh pada perkembangan jumlah penduduk di Kecamatan Depok.

3.3. Kriteria Pemilihan Site dan Penilaian

Ketentuan lokasi untuk pembangunan Rumah Susun melibatkan penggunaan tanah yang dimiliki oleh pemerintah dan telah ditunjuk khusus untuk tujuan tersebut. Alternatifnya, dapat menggunakan tanah wakaf yang telah diikrarkan untuk pembangunan Rumah Susun melalui prosedur sesuai dengan regulasi yang berlaku. Selain itu, opsi lainnya termasuk penggunaan lahan umum atau properti pribadi yang telah sah menjadi hak milik individu atau entitas pemerintah atau instansi, dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan..

Mengingat bahwa proyek dalam studi ini adalah Rumah Susun Sederhana Sewa yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pemilihan lokasi pembangunan Rumah Susun harus dilakukan dengan cermat. Lokasi yang dianggap strategis dalam konteks ini merujuk pada wilayah pinggiran kota dengan potensi ekonomi yang tinggi, beragam peluang pekerjaan, dan prospek bisnis yang menjanjikan. Tujuannya adalah memberikan kesempatan kepada penghuni Rusunawa, yang mayoritas merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, untuk meningkatkan tingkat kesejahteraan mereka.

Tabel 3. 2 Kriteria Site

No	Topik	Bobot	Kriteria	Nilai
1.	Lokasi tapak		Lokasi tapak berada di kawasan hunian atau perumahan.	Sangat Penting

2.	Status Kepemilikan Lahan		Tanah yang dimiliki oleh pemerintah dan secara khusus diperuntukkan untuk pembangunan Rumah Susun, tanah wakaf yang diamanahkan untuk pembangunan Rumah Susun, atau tanah umum yang sudah menjadi kepemilikan pembangun Rumah Susun.	Penting
3.	Daya Dukung Lingkungan		Area sekitar lokasi memiliki potensi ekonomi yang baik, tersedia banyak peluang pekerjaan, dan menawarkan prospek yang tinggi untuk memulai usaha.	Penting
4.	Aksesibilitas		Akses ke pusat kota dari lokasi tapak sangat mudah dijangkau, baik untuk kebutuhan sehari-hari maupun untuk aktivitas ekonomi dan pekerjaan.	Cukup Penting
5.	Potensi Tapak Sebagai Bangunan Hunian		Lokasi tapak terletak di daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan kebutuhan akan hunian yang besar, namun lahan yang tersedia terbatas.	Cukup Penting

3.3.1. Alternatif Site

3.3.1.1. Alternatif Site 1

Site 1 terletak di Jalan Onggomertan, Nayan, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY dengan lahan seluas $\pm 4.192,7 \text{ m}^2$.



Gambar 3 1 Alternatif Site 1

3.3.1.1. Alternatif Site 2

Site 2 terletak di Jalan Raya Tajem, Denokan, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY dengan lahan seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$.



Gambar 3 2 Alternatif Site 2

3.3.2. Komparasi Site

Tabel 3. 3 Komparasi Site

No.	Topik	Site 1	Bobot	Site 2	Bobot
1.	Lokasi Tapak	Tempat letak atau lokasi bangunan ini berada di wilayah pemukiman dan tidak terlalu berdekatan dengan zona komersial, pemerintahan, dan pendidikan.		Di bagian selatan lokasi ini terdapat zona komersial yang mencakup berbagai toko dan pusat perbelanjaan Lottemart, sementara di bagian timur adalah wilayah pemukiman.	
2.	Status Kepemilikan Lahan	Tanah ini dimiliki oleh individu dan bisa diakuisisi oleh pengembang Rumah Susun sesuai persyaratan kepemilikan tanah untuk pembangunan Rumah Susun.		Tanah ini dimiliki oleh individu dan bisa diakuisisi oleh pengembang Rumah Susun sesuai persyaratan kepemilikan tanah untuk pembangunan Rumah Susun.	
3.	Daya Dukung Lingkungan	Lokasi tanah tersebut terletak di luar zona komersial dan keramaian, sehingga prospek untuk memulai bisnis di sana tidak terlalu menjanjikan.		Di sebelah utara tempat tersebut terdapat zona komersial yang mencakup pusat perbelanjaan Lottemart, memberikan peluang ekonomi yang positif dan potensi penawaran lapangan pekerjaan yang baik.	
4.	Aksesibilitas	Akses ke lokasi tapak masih tergolong mudah, hanya berjarak 400 meter dari jalan utama Jogja – Solo.		Akses menuju tempat tersebut masuk ke selatan sejauh 200 meter dari jalan utama Jl. Ringroad Utara.	
5.	Potensi Tapak Sebagai Bangunan Hunian	Di wilayah ini, tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi, khususnya di sebelah utara lokasi, Permukiman ini masih banyak dihuni oleh warga yang membutuhkan fasilitas hunian.		Di wilayah tersebut telah banyak pembangunan perumahan dan rumah warga, namun kepadatan penduduk masih tinggi, dan masih ada banyak masyarakat yang memerlukan fasilitas hunian.	
		Total			

3.3.3. Tinjauan Kebijakan Tata Bangunan

Peraturan dan kebijakan pembangunan di Kecamatan Depok mengacu pada peraturan dan kebijakan pembangunan yang berlaku di Kabupaten Sleman. Kebijakan ini melibatkan pedoman regulasi untuk pengembangan dan penataan bangunan di tingkat kabupaten/kota serta regulasi terkait zonasi perkotaan.

Berdasarkan PERDA Kabupaten Sleman No. 2 Tahun 2010, Rumah Susun Sederhana Sewa termasuk dalam kategori penggunaan ruang untuk Perumahan dan Permukiman, yang masuk dalam klasifikasi Kondominium/Apartemen/Flat. Sebagai hasilnya, kebijakan tata bangunan diberikan dalam bentuk KDB, KLB, KDH, dan batasan jumlah lantai maksimal, yang diatur sebagai berikut.:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1. KDB Maks. | : 60 % |
| 2. KLB Maks. | : ≤ 4.0 |
| 3. KDH Min. | : 20 % |
| 4. Jumlah Maks Lantai | : 7 |

3.4. Deskripsi Site Terpilih

Site yang terpilih adalah alternatif site 2. Site terletak di Jalan Raya Tajem, Denokan, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY dengan lahan seluas ± 5.256 m².



Gambar 3.3 Site Terpilih

Berikut adalah batasan – batasan site :

Batas Selatan : Area Permukiman dan Area Komersil

Batas Utara : Area Permukiman dan Area Komersial

Batas Timur : Area Permukiman

Batas Barat : Jalan Raya Tajem

3.3.1. Letak Geografis

Secara geografis, lokasi site terletak pada titik koordinat $7^{\circ}45'47''S$
 $110^{\circ}26'07''E$.

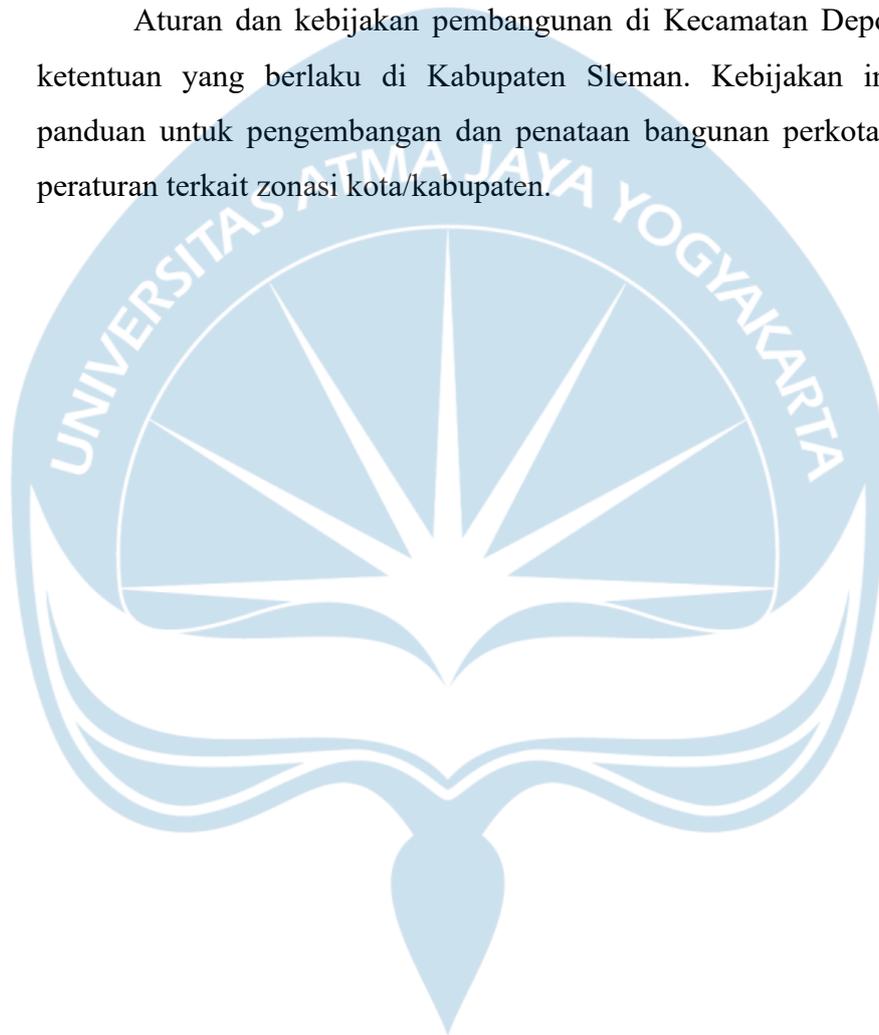
3.3.2. Tinjauan Klimatologis

Kecamatan Derpok, khususnya wilayah Maguwo, mengalami iklim tropis serupa dengan daerah-daerah lain di Indonesia. Namun, terdapat perbedaan dalam aspek-aspek tertentu seperti suhu udara, kelembaban udara, tekanan udara, kecepatan angin, penyinaran matahari, dan curah hujan. Berdasarkan data yang diperoleh dari BMKG Stasiun Geofisika, suhu rata-rata

di wilayah Maguwo berkisar antara 24,2°C hingga 27,5°C. Kelembaban udara mencapai rata-rata 77% hingga 88%, tekanan udara berkisar antara 995,08 mb hingga 998,67 mb, kecepatan angin berkisar antara 0,9 knot hingga 1,90 knot, durasi sinar matahari mencapai 49% hingga 88%, dan curah hujan tertinggi mencapai 382 mm.

3.3.3. Tinjauan Kebijakan Tata Bangunan

Aturan dan kebijakan pembangunan di Kecamatan Depok mengikuti ketentuan yang berlaku di Kabupaten Sleman. Kebijakan ini mencakup panduan untuk pengembangan dan penataan bangunan perkotaan, termasuk peraturan terkait zonasi kota/kabupaten.



Tabel 3. 3 Peraturan pengembangan Peletakkan bangunan di wilayah Kabupaten Sleman

Kawasan	Peruntukan Pemanfaatan Ruang		KDB maks (%)	KLB maks	KDH min (%)	Ketinggian (jml. Lantai)	
1	2		3	4	5	6	
Kawasan Budidaya	Perumahan & Permukiman	Fungsi Hunian	80	1.5	10	3	
		Fungsi Campuran	70	≤ 4.0	10	3	
		Kondominium / Apartemen/ Flat	60	≤ 4.0	20	7	
	Fasilitas Umum & Sosial	Pendidikan (TK- SLTA)	70	≤ 4.0	20	3	
		Universitas/ Akademi	70	≤ 4.0	20	6	
		Kesehatan	70	≤ 4.0	20	4	
		Keagamaan	70	≤ 4.0	50	2	
		Perkantoran Pemerintahan	70	≤ 4.0	20	5	
		Perdagangan dan Jasa	Pusat Perbelanjaan Modern/ Mall	70		15	8
	Perdagangan dan Jasa	Pertokoan Retail & Grosir	70	≤ 4.0	15	6	
		Rental Office	70	≤ 4.0	15	10	
		Hotel & Jasa Penginapan lainnya	70	≤ 4.0	15	10	
		Bank	70	≤ 4.0	15	8	
		Pasar	70	≤ 4.0	15	4	
		Jasa Lainnya	60	≤ 4.0	20	6	
		Sarana dan Prasarana Lainnya	Taman Kota	10	0.5	70	1
			Kaw. Gelanggang Olahraga	80	3	15	4
			Kws. aneka Industri (Rumah Tangga)	80	1.5	10	3
			Pergudangan	70	1.5	20	3
	Terminal		70	4	20	3	
		Station Kereta Api	70	4	20	3	
	Kawasan Lindung	Kws Perlindungan	Sempadan Sungai				

Sumber : PERDA Kabupaten Sleman No. 2 Tahun 2010