

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan hunian selalu meningkat berbanding lurus dengan jumlah penduduk yang semakin banyak. Masyarakat membutuhkan hunian yang laik huni untuk dapat hidup lebih sejahtera. Hunian juga merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, dan juga sebagai tanggung jawab pemerintah untuk melaksanakan sila kelima yaitu *kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia*.

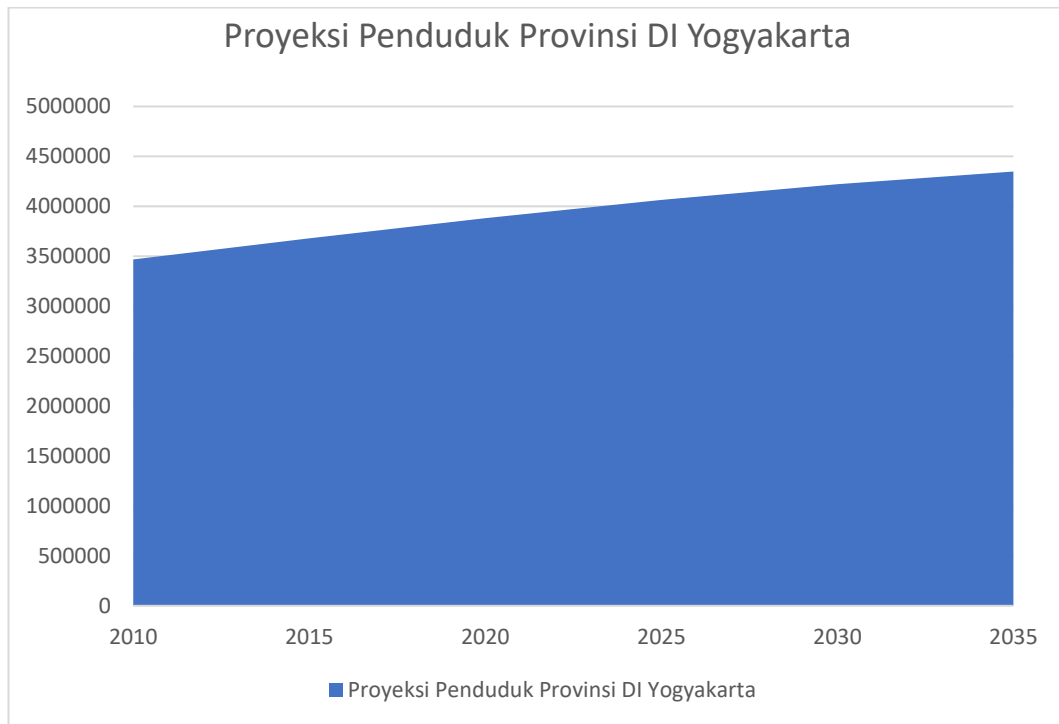
Permasalahan yang ada adalah jumlah tanah ataupun lahan yang tetap atau tidak bertambah, sedangkan jumlah penduduk kota terus bertambah sehingga kebutuhan hunian meningkat. Jika tidak ditata dengan baik, maka tatanan wilayah tidak akan nyaman untuk ditempati karena ruang terbuka hijau yang sedikit dan ruang fasilitas publik yang terbatas.

Berdasarkan data dari BPS, berikut ini adalah grafik proyeksi penduduk dan banyaknya rumah tangga.



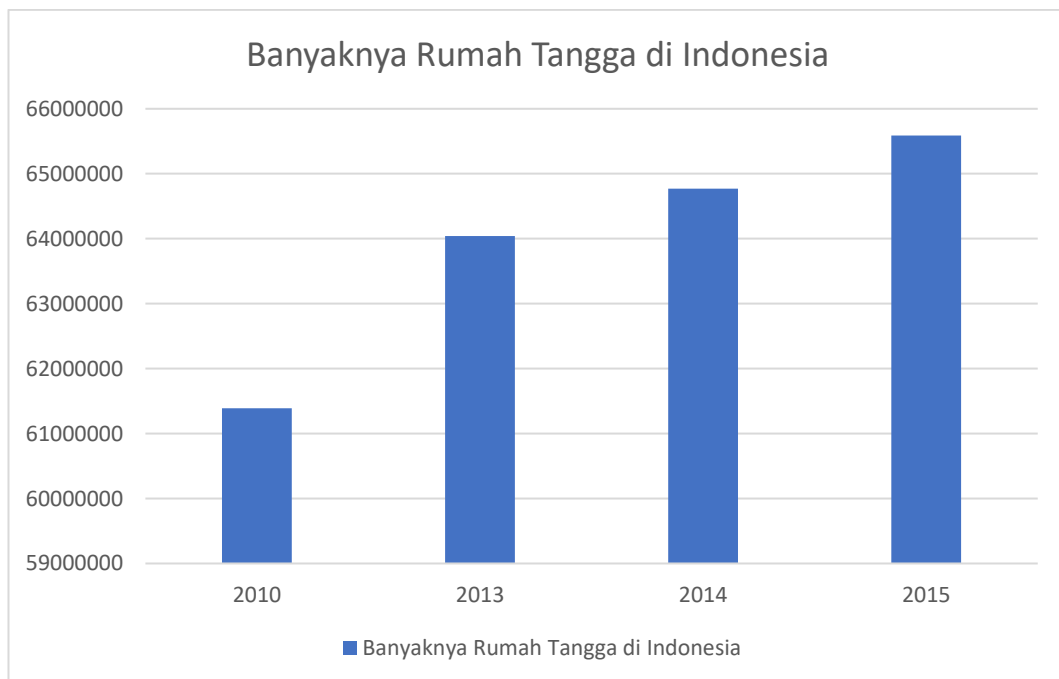
Gambar 1.1 Proyeksi Penduduk Indonesia

(Sumber: www.bps.go.id)



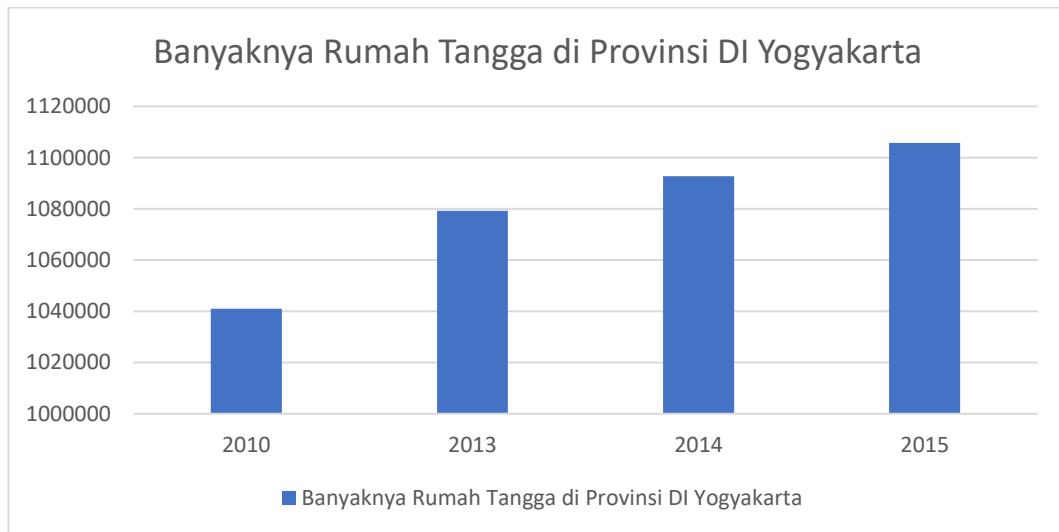
Gambar 1.2 Proyeksi Penduduk Provinsi DI Yogyakarta

(Sumber: www.bps.go.id)



Gambar 1.3 Banyaknya Rumah Tangga di Indonesia

(Sumber: www.bps.go.id)



Gambar 1.4 Banyaknya Rumah Tangga di Provinsi DI Yogyakarta

(Sumber: www.bps.go.id)

Total kebutuhan rumah laik huni yang belum terpenuhi di Indonesia pada tahun 2017 sekitar 1.982.908 rumah. Dan kebutuhan rumah laik huni yang belum terpenuhi di provinsi Yogyakarta tahun 2017 sekitar 111.024 rumah. Pertumbuhan itu di dorong oleh pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah yang rusak dan berkurangan rumah laik huni.



Gambar 1.5 Kebutuhan Rumah Layak Huni

(Sumber: www.bps.go.id)

Apartemen atau rumah susun merupakan sebuah kompleks perumahan yang tidak membutuhkan lahan yang terlalu luas karena sistem perumahan ini dibangun secara *vertical*. Di Yogyakarta sendiri, keberadaan apartemen sudah mulai berkembang dibanding beberapa kota di Indonesia.

Dalam pengembangan kebijakan perumahan, masalah biaya menjadi ketakutan yang membayangi. Masalah biaya ini secara mikro mengacu kepada kemampuan ekonomi masyarakat untuk menjangkau hunian yang laik. Dengan harga tanah yang sangat tinggi maka hampir tidak mungkin bagi masyarakat kelas menengah kebawah untuk membeli tanah atau rumah di kota. Sehingga ketika kita bisa memanfaatkan ruang publik (pasar) untuk digunakan hunian, dan dapat memangkas biaya untuk membeli tanah.

Inilah yang harus menjadi salah satu referensi program pemerintah, dan juga membuka peluang bagi pengembang di bidang properti. Banyak pengembang yang sudah menyediakan berbagai macam bentuk dan lokasi perumahan yang siap huni dengan bermacam-macam karakter. Dalam perkembangannya, pengembang juga harus mempertimbangkan bagaimana membangun properti yang laik secara investasi dengan problematika yang ada.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka perlu dilakukan perencanaan bangunan yang laik menurut konsep investasi secara finansial. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah pembangunan *Mixed - Use Building* dengan memanfaatkan fasilitas umum laik atau tidak secara finansial. Sehingga dapat memberikan keuntungan kepada pengembang dan juga membantu pemerintah untuk memenuhi kebutuhan hunian laik huni.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan maka pokok permasalahan pada tugas akhir ini yaitu:

1. Apakah pembangunan *Mixed-Use Building* sesuai dengan kebutuhan masyarakat dengan mengubah fasilitas publik (pasar kolombo, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta) menjadi pasar di lantai bawah dan di atasnya digunakan untuk hunian, menguntungkan secara finansial?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian tugas akhir ini yaitu, mengetahui:

1. Mendesain *Mixed-Use Building* yang optimal untuk lahan pasar kolombo
2. Mengetahui perkiraan biaya perencanaan, biaya pembangunan, biaya operasional dan *maintenance Mixed-Use Building* tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut,

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembang hunian vertikal dalam memilih strategi pengembangan hunian.
2. Dapat memberikan referensi kepada pemerintah untuk dapat menentukan arah kebijakan hunian untuk rakyat yang laik huni.
3. Memberi sedikit gambaran kepada masyarakat tentang *Mixed-Use Building*
4. Sebagai bekal kepada mahasiswa atau lulusan sarjana teknik sipil dan perencanaan yang akan terjun ke dunia properti.

1.5 Batasan Penelitian

Untuk dapat menganalisa secara lebih terarah, penelitian ini perlu di batasi. Adapun pembatas tersebut adalah,

1. *Site plan* didapatkan dari kantor Pasar Kolombo.
2. Perhitungan perkiraan biaya menggunakan harga satuan perkiraan yang didapatkan dari perwal nomor 21 tahun 2017 tentang Standar Harga Barang dan Jasa Pemerintah Kota Yogyakarta
3. Studi kasus yang digunakan adalah lahan Pasar Kolombo
4. Desain *Mixed – Use Building* direncanakan memiliki 2 lantai untuk *basement*, 2 lantai untuk pasar dan 8 lantai untuk hunian
5. Perhitungan struktur diabaikan dalam perencanaan ini.
6. Tidak menghitung *Benefit Cost Ratio* (Analisis Investasi)