
Tipologi Rumah Tinggal dengan Harga Rp.100-200 Juta di Yogyakarta

Aditiyanto Tri Prabowo, Muhammad Sani Roychansyah

Program Strudi S2 Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada.

Korespondensi : aditiyanto.tri.prabowo@mail.ugm.ac.id

Abstrak

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri. Perkembangan pemukiman di Yogyakarta sudah melaju pesat ini bisa dilihat dari sebuah *market-place* di internet. Banyak nya orang yang menjual rumah baru dengan kisaran harga yang sangat variatif. Persebaran rumah bisa dilihat dari harga yang ditawarkan. Tulisan ini berfokus pada rumah dengan harga 100 sampai 200 juta rupiah. Dipilih dalam kisaran harga tersebut karena merupakan harga rumah yang paling terjangkau yang ditawarkan dan kebanyakan merupakan berada di daerah baru yang akan berkembang seperti di Kulon Progo yang akan dibangun bandara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui standarisasi rumah dengan kisaran harga 100-200 jt. Hasil penelitian menunjukkan tipologi keruangannya menggunakan konfigurasi 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Sedangkan dalam bentuk arsitekturalnya menggunakan atap pelana dengan 1 atau 2 layer/ tumpuk dengan pintu pada *façade* menggunakan pintu single. Penggunaan konfigurasi arsitektur tersebut tidak terlepas dari penentuan budget harga jualnya.

Kata-kunci : Tipologi, rumah tinggal, harga 100 -200 juta, Yogyakarta

Pendahuluan

Rumah sesuai hakekatnya sebagai tempat tinggal tersusun atas ruangan-ruangan tempat berlangsungnya segala aktivitas manusia seperti makan, mandi, tidur, bekerja, dan lain sebagainya. Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia (*primary needs*) disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf

kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya.

Melihat dari kondisi perkembangan permukiman di Yogyakarta sampai saat ini masih banyaknya warga atau masyarakat golongan menengah ke bawah yang belum memiliki suatu hunian yang layak huni. Keterbatasan penghasilan atau pendapatan yang mereka dapatkan menjadi salah satu faktor penghambat, sehingga kondisi ini dimanfaatkan oleh developer atau pengembang di daerah sekitar mengusahakan adanya rumah murah.

Perkembangan pemukiman di Yogyakarta sudah melaju pesat ini bisa dilihat dari sebuah

marketplace di internet. Banyaknya orang yang menjual rumah baru dengan kisaran harga yang sangat variatif. Persebaran rumah bisa dilihat dari harga yang ditawarkan. Tulisan ini berfokus pada rumah dengan harga 100 sampai 200 juta rupiah. Dipilih dalam *kisaran* harga tersebut karena merupakan harga rumah yang paling terjangkau, dengan kisaran harga tersebut masyarakat dapat membeli dengan kredit cicilan yang ringan. Lokasinya kebanyakan berada di daerah baru yang akan berkembang. Salah satu daerah yang masuk kategori ini di Yogyakarta adalah Kulon Progo.

Tipologi digunakan sebagai satu metode dalam mendefinisikan atau mengklasifikasikan objek arsitektural. Tipologi dapat mengidentifikasi perubahan-perubahan yang terjadi pada suatu objek dan analisa perubahan tersebut menyangkut bentuk dasar objek atau elemen dasar, sifat dasar, fungsi objek serta proses transformasi bentuknya.

Tipologi dapat digunakan sebagai salah satu metode dalam mendefinisikan atau mengklasifikasikan objek arsitektural. Tipologi dapat mengidentifikasi perubahan-perubahan yang terjadi pada suatu objek dan analisa perubahan tersebut menyangkut bentuk dasar objek atau elemen dasar, sifat dasar, fungsi objek serta proses transformasi bentuknya.

Tipologi dalam arsitektur adalah kegiatan yang berhubungan dengan klasifikasi atau pengelompokan karya arsitektural dengan kesamaan ciri-ciri atau totalitas kekhususan yang diciptakan oleh suatu masyarakat atau kelas sosial yang terikat dengan kepermanenan dari karakteristik yang tetap atau konstan. Kesamaan ciri-ciri tersebut antara lain kesamaan bentuk dasar, sifat dasar objek kesamaan fungsi objek kesamaan asal-usul sejarah/tema tunggal dalam suatu periode atau masa yang terikat oleh kepermanenan dari karakteristik yang tetap/ konstan.

Menurut Rafael Moneo (1978), analisa tipologi dibagi menjadi 3 fase yaitu:

1. Menganalisa tipologi dengan cara menggali dari sejarah untuk mengetahui ide awal dari suatu komposisi; atau dengan kata lain mengetahui asal-usul atau kejadian suatu objek arsitektural.
2. Menganalisa tipologi dengan cara mengetahui fungsi suatu objek.
3. Menganalisa tipologi dengan cara mencari bentuk sederhana suatu bangunan melalui pencarian bangun dasar serta sifat dasarnya.

Pada akhirnya, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui standarisasi rumah dengan *kisaran* harga 100-200 jt. Standarisasi di sini yang dimaksud adalah elemen arsitektural dan non-arsitektural dalam sebuah rumah tinggal. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana kemungkinan penerapan spesifikasi rumah tinggal dengan harga 100 – 200 juta dengan kondisi baru.

Metode Penelitian

Sampel

Pengumpulan sampel dilakukan dengan menggunakan situs jual beli online www.olx.co.id. filter pengumpulan sampel dengan pemilihan lokasi di semua "Yogyakarta D.I" lalu memilih "property" lalu memilih rumah lalu memilih status rumah "dijual" dan mengubah harga dari "Rp.100.000.000 – Rp. 200.000.000."

Perlakuan

Sampel yang di dapat kemudian diolah melalui identifikasi sampel yang didapat dari www.olx.co.id dan diklasifikasikan sesuai spesifikasi yang didapat dan dianalisis sesuai dengan literatur yang ada. Selanjutnya diambil kesimpulan spesifikasi apa yang banyak terdapat pada rumah dengan harga 100-200 juta.

Batasan

Batasan dari penelitian ini hanya berpatok pada harga yang tertera pada halaman iklan, bukan harga nett setelah nego yang dilakukan pembeli dengan developer. Pengaruh terhadap lokasi pada iklan di anggap sama atau tidak ber-











pengaruh karena penelitian ini lebih kearah spesifikasi rumah tinggal dan lokasi dianggap sebagai sebuah temuan.

Identifikasi

Berdasarkan sampel yang diambil melalui iklan di www.olx.co.id didapatkan 15 iklan dengan perbedaan yang spesifik dengan iklan lainnya dengan maksud bukan iklan yang diduplikat (*non repost object*). Berikut table dari sampel:

Tabel 1. Tabel data sampel

(Sumber: www.olx.co.id, tanggal akses 10 Mei 2017)

No	Judul Iklan & Harga	Foto	Luas (m2)	KT/ KM
1	Rumah baru jogja utara 100jt an jln magelang dibawah harga pasar 198jt		94/36	2/1
2	Rumah subsidi pemerintah 123jt		60/30	1/1
3	Rumah Murah 200jt Dekat Kampus Mercubuana , Sedayu Jl Wates KM 9 200jt		143/36	2/1
4	Hunian Nyaman Dengan View Perkebunan Hijau Sendang Agung Sleman yogya 185jt		144/36	2/1
5	Rumah Modern Berkualitas Harga Murah dekat Bandara Baru 160jt		73/36	2/1
6	Rumah Dijual Jogja Triwidadi Pajangan Bantul Pinggir Aspal 179jt		120/36	2/1
7	Jual 4 Kavling Siap bangun di Bantul, dekat SMP 1 Pandak JP 199jt		101/36	2/1
8	Rumah baru harga terjangkau Model tinggal pilih atap baja ringan 175jt		80/36	2/1
9	Rumah cantik halaman luas, bisa KPR arah Bandara Internasional Jogja 195jt		100/45	2/1
10	Rumah siap bangun design hemat jl. wates km 6 jogja 185jt		96/36	2/1

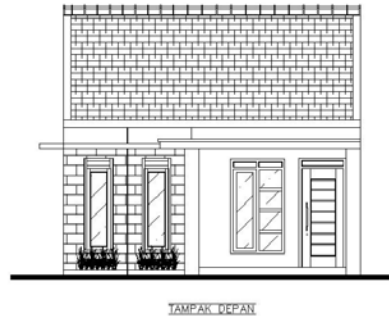
11	Rumah Siap Bangun, Terjangkau, di Selatan Kantor Pos Sedayu 200jt		70/ 36	2/1
12	Rumah Populer Dengan Kawasan Perumahan Asri Mukti Rahayu 180jt		70/ 36	2/1
13	Rumah Murah Dapat Motor Buruan Unit Terbatas (pajangan) 150jt		60/ 30	2/1
14	Rumah minimalis siap bangun di sendang agung Jogjakarta 185jt		96/ 36	2/1
15	Rumah subsidi magelang 123jt		72/ 36	2/1

Data sampel diatas dibuat sesuai dengan informasi dari iklan yang terdapat pada situs tersebut. Informasi mengenai sertifikat kepemilikan semua sama yaitu SHM/ IMB.

Hasil dan Pembahasan

Analisis dilakukan dengan melakukan klasifikasi terhadap kesamaan antar spesifikasi bangunan yang Nampak pada informasi dan foto pada iklan di situs tersebut. Berikut merupakan tabel dari analisis yang sudah dilakukan. Pada analisis

ini dibagi menjadi 2 klasifikasi yakni arsitektural dan non arsitektural. Hal ini karena kedua nya mempunyai pengaruh yang besar dalam penentuan sebuah harga.



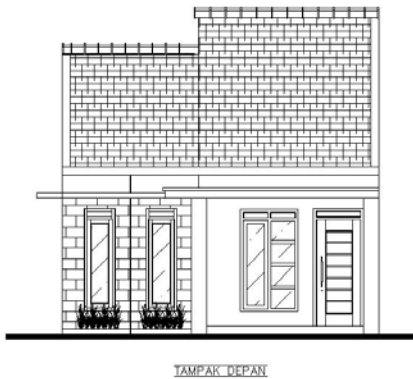
Gambar 1. Model Rumah dengan atap 1 Layer disederhanakan dari beberapa sampel yang ada (Sumber: Penulis)

Arsitektural

Pada bagian analisis elemen arsitektural bangunan ini dibagi kedalam 4 poin penting yaitu :

1. Ruang
2. Façade
3. Atap
4. Bentuk Atap.

Hal-hal tersebut yang banyak mempengaruhi harga rumah dari segi arsitektural semuanya mempunyai konfigurasi 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi hal ini disesuaikan dengan luasan tanah dan bangunan, sementara itu façade menggunakan pintu dengan satu bukaan atau pintu tunggal dengan teras kecil di depan nya, pada bentuk atap menggunakan bentuk atap yang sederhana dengan 1-2 layer atap dengan bentuk kebanyakan menggunakan atap pelana. Semua elemen tersebut berimplikasi pada banyaknya material yang digunakan dan berpengaruh pada harga jual bangunan.



TAMPAK DEPAN

Gambar 2. Model Rumah dengan atap 2 Layer deisederhanakan dari beberapa sampel yang ada. (Sumber: Penulis)

Tabel 2. Tabel Data Klasifikasi Arsitektural. (Sumber: Analisis Penulis)

Ruang	Facade	Atap	Bentuk Atap
2 Kamar Tidur & 1 Kamar Mandi	Pintu Single dan Teras	1-2 Layer	Pelana

Terdapat variasi pada atap dan luasan tamah dan luasan bangunan. Atap ada yang menggunakan 1 layer dan ada yang menggunakan 2 layer dengan bentuk pelana dalam semua sampel yang didapat. Sedangkan untuk luasan tanah bervariasi sesuai dengan rasio dari luas bangunan.

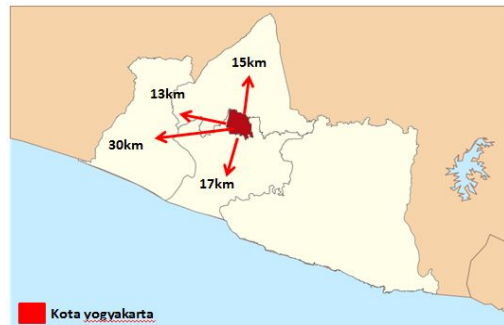
Non-Arsitektural

Pada bagian analisis non arsitektural didapatkan beberapa poin penting yaitu:

1. Lokasi perumahan atau rumah,
2. Luas tanah dan luas bangunan,
3. Legalitas atau sertifikat dan kelengkapan ruang luar

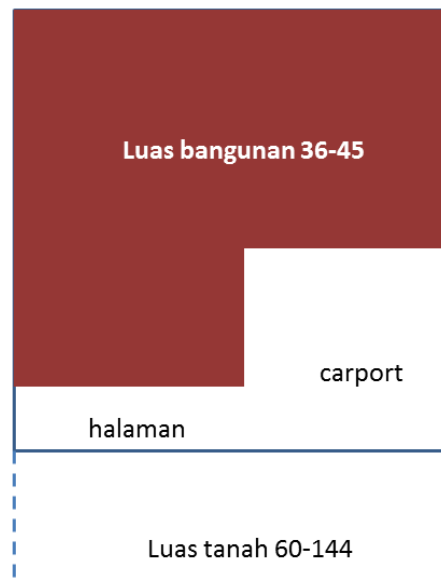
Tabel 2. Tabel Data Klasifikasi Non Arsitektural. (Sumber: Penulis)

Lokasi	Luas(m2)	Legalitas	Ruang Luar
Slleman(3), Bantul(4), Kulon Progo(8)	Luas Tanah 60-144 Luas Bangunan 36-45	SHM / IMB	Halaman & Carport



Gambar 3. Peta Persebaran Rumah. (Sumber : Penulis)

Persebaran perumahan atau area rumah yang dijual berada diluar kota Yogyakarta. Jarak dari kota berkisar dari 13 kilometer sampai 30 kilometer dengan lokasi paling jauh yaitu di Kabupaten Kulon Progo tempat calon bandara baru akan dibangun (*New Yogyakarta International Airport*).



Gambar 4. Gambaran luasan dan kelengkapan ruang disederhanakan dari sampel yang ada (Sumber: Penulis)

Kesimpulan

Banyak temuan yang didapatkan dari hasil penelitian tipologi terhadap rumah dengan harga Rp. 100 – 200 juta. Penggunaan *online marketplace* seperti *olx.co.id* sangat membantu dalam proses pengambilan sampel, kelengkapan data yang harus ada dalam setiap iklan sudah cukup detail dibandingkan dengan beberapa tahun silam masih dengan media iklan baris di Koran. Persebaran rumah dengan *kisaram* harga tersebut tersebar di beberapa wilayah diluar kotamadya Yogyakarta seperti di Sleman, Bantul, dan Kulon Progo. Daerah tersebut yang masih menjadi lokasi utama menjadi target bagi para pengembang dikarenakan harga tanah masih cenderung murah dan sesuai dengan konsep dan harga rumah yang akan mereka jual.

Perkembangan pemukiman mulai mengarah kerah barat Yogyakarta. Beberapa iklan memuat slogan untuk menarik pembeli “dekat dengan bandara baru Kulon Progo”. Tipologi keruangannya menggunakan konfigurasi 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Sedangkan dalam bentuk arsitekturalnya menggunakan atap pelana dengan 1 atau 2 layer/ tumpuk dengan pintu pada façade menggunakan pintu single. Penggunaan konfigurasi artitektur tersebut tidak terlepas dari penentuan budget dan mempertimbangkan keterjangkauan masyarakat terhadap harga jualnya.

Daftar Pustaka

- Moneo. R. (1978). *Opposition*, MIT Press, Cambridge MA, p.22 – 45.
- _____, (1992), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- Mulyandari, H. (2012). Topologi rumah Susun di Kota Yogyakarta. *Jurnal teknik sipil dan perencanaan* No2 Vol 14. 1-10.
- Ww.olx.co.id yang diakses pada tanggal 10 Mei 2017.