



ANALISIS KRITERIA HUNIAN IDEAL BERDASAR PERSEPSI MASYARAKAT KOTA DENPASAR

Oleh

Dewa Sagita Alfadin Nur¹⁾, Nilam Atsirina K²⁾

^{1,2}Program studi Perencanaan wilayah dan kota, Universitas Agung Podomoro,
S.Parman, Jakarta Barat

Email: ¹dewa.alfadin@podomorouniversity.ac.id, ²nilam.ak@podomorouniversity.ac.id

Abstrak

Perkembangan suatu kota akan berdampak pada pergerakan masyarakat di suatu kota. Kebutuhan ruang yang semakin meningkat diiringi dengan tingginya jumlah penduduk akan kebutuhan dasar seperti sandang, papan dan pangan. Keterbatasan lahan mengakibatkan tingginya harga tanah dan memicu tingginya nilai sebuah rumah yang pada akhirnya berdampak pada kemampuan masyarakat untuk memperoleh rumah tersebut. Berbagai cara telah dilakukan oleh pemerintah untuk menyediakan kebutuhan rumah, terkadang masih terdapat hambatan seperti harga yang masih belum terjangkau oleh masyarakat hingga kualitas rumah itu sendiri. Salah satu kasus mengenai perumahan ini terjadi di kota Denpasar, Provinsi Bali dimana penyediaan kebutuhan perumahan terutama bagi masyarakat miskin dan kurang mampu belum dapat diatasi dengan memperhatikan kemampuan membayar masyarakat. Terdapat sebuah konsep rumah murah namun berkualitas seperti RISHA yang disediakan oleh pemerintah namun hal ini tidak mendapatkan respon positif dari masyarakat Denpasar. Kajian ini menemukan jawaban atas penyebab respon kurang minatnya masyarakat Denpasar terhadap RISHA yaitu ukuran dan desain dari RISHA itu sendiri yang dianggap tidak mencerminkan kehidupan masyarakat adat Bali dan letaknya tidak memiliki keunggulan apapun terhadap lokasi disekitarnya. Masyarakat Denpasar membutuhkan rumah sesuai dengan adat mereka dan memiliki lokasi yang memiliki fasilitas umum dan sosial dibanding akses menuju lokasi rumah tersebut.

Kata Kunci: Perumahan, Rumah sehat, Denpasar

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan dasar manusia meliputi sandang, pangan, dan papan merupakan hal yang wajib disediakan oleh pemerintah dalam menjalankan fungsinya. Pembangunan perkotaan dan pedesaan di Indonesia pun cukup pesat mengingat berbagai macam strategi yang telah jalankan oleh pemerintah memberikan efek kepada masyarakat. Namun, dalam pemenuhan papan tidak semudah dalam menyediakan 2(dua) kebutuhan lainnya karena sifatnya bergantung kepada ruang yang sangat terbatas. Lahan menjadi sumber daya yang tidak tergantikan dan menjadi sangat mahal seiring berjalannya waktu. Rumah menjadi barang mahal yang sulit dijangkau oleh sebagian masyarakat sehingga

memicu munculnya Kawasan kumuh di beberapa kota Besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung. Selain itu, di kota-kota yang memiliki fungsi khusus seperti Pendidikan dan pariwisata juga tidak lepas dari Kawasan kumuh. Salah satu kota pariwisata seperti Denpasar, Bali kini dihadapkan oleh kesenjangan antara permintaan dan penawaran rumah. Denpasar terus mengalami peningkatan penduduk dari tahun ke tahun akibat kegiatan ekonomi yang bertumbuh karena pariwisata. Bali menjadi destinasi wisata utama dunia sehingga banyak investor yang berusaha membangun sarana dan prasarana. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab tingginya harga lahan di Bali dan mahal nya sebuah rumah bagi keluarga-keluarga baru. Menurut Snyder



(1992) dengan semakin langkanya tempat yang bisa dibangun dan tingginya harga tanah, yang seterusnya dapat dihitung sebanyak sepertiga dari biaya total pembangunan proyek, setiap tanah yang sudah dipilih harus dipergunakan secara efisien sehingga setiap meter persegi sangat berharga

Pemanfaatan ruang untuk perumahan dan permukiman di Kota Denpasar meliputi luasan 5900 ha atau 46% dari luas wilayah Kota Denpasar. Permukiman di 43 wilayah desa/kelurahan, semuanya berawal dari kelompok-kelompok perumahan tradisional. Pada kawasan pusat kota, permukiman kelihatan lebih padat. Kepadatan permukiman yang agak rendah terlihat pada kawasan-kawasan yang masih memiliki persawahan yaitu pada koridor kawasan Peguyangan Kaja–Penatih, Kawasan Kesiman Kertalangu dan Petilan, Kawasan Renon–Sanur Kauh, Kawasan Pemogan–Pedungan, Kawasan Pemecutan Kelod, dan sekitar Padang Sambian sebelah selatan.

Kementerian PUPR telah berusaha membantu pemerintah daerah dalam penyediaan rumah murah dan berkualitas seperti RISHA (Rumah Instan Sehat Sederhana) dengan teknologi tepat guna sehingga memberikan harga yang terjangkau. Namun, terkadang muncul anggapan bahwa rumah murah tidak dibarengi oleh fasilitas penunjang yang baik sehingga kurang diminati oleh masyarakat. Keinginan dan kebutuhan masyarakat belum mampu disesuaikan oleh pemerintah sehingga cukup sulit memberikan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah teridentifikasinya kriteria rumah ideal dalam hal preferensi masyarakat kota Denpasar yang sesuai dengan harapan dan keinginan mereka.

LANDASAN TEORI

Definisi Perumahan

Menurut UU no. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, pada pasal 1 dijelaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, bagian perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Definisi RISHA

RISHA (Rumah Instan Sederhana Sehat) adalah sebuah penemuan teknologi konstruksi knock down yang dapat dibangun dengan waktu cepat (oleh sebab itu disebut sebagai teknologi instan), dengan menggunakan bahan beton bertulang pada struktur utamanya, Inovasi ini didasari oleh kebutuhan akan percepatan penyediaan perumahan dengan harga terjangkau dengan tetap mempertahankan kualitas bangunan sesuai dengan standar (SNI), sebagaimana diketahui, bahwa pertumbuhan rumah baru setiap tahunnya sangat tinggi, yaitu mencapai 800.000 unit per tahun, sedangkan pada sisi lain, daya beli masyarakat sangat rendah, yaitu 70% kelompok masyarakat termasuk berpenghasilan rendah, dan cukup berat untuk mendapatkan rumah layak (baik beli maupun sewa). Pada sisi lain, kekhawatiran akan kerusakan lingkungan akibat konsumsi bahan bangunan yang bersumber dari sumber daya alam sangat tinggi untuk memenuhi pembangunan perumahan beserta infrastrukturnya, berbanding terbalik dengan kemampuan sumber daya alam untuk memulihkan kembali, artinya bila target penyediaan perumahan terpenuhi maka akan berdampak pada kerusakan lingkungan, yang akhirnya akan berdampak pada kestabilan kehidupan manusia [dibaca : masyarakat]. Nama dagang atau trademark dari teknologi RISHA adalah Rumah Instan Sederhana Sehat. Teknologi ini mengacu pada ukuran modular, sehingga ukuran setiap komponennya senantiasa berulang, sehingga setiap komponen



sudah diperhitungkan untuk dapat digunakan pada komponen-komponen yang beragam, seperti komponen dapat digunakan untuk pondasi, sloof, kolom, balok, kuda-kuda termasuk dinding. bahkan pada beberapa penerapan dilapangan komponen-komponen RISHA ini juga digunakan untuk pembangunan infrastruktur, seperti tower menara air, kanstin jalan, drainase jalan, pedestrian, kebutuhan lansekap [bangku, meja, prasasti, dsb, bahkan landasan helikopter]

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif kualitatif dalam penelitian ini dilakukan dalam mengobservasi dan menganalisa lokasi studi dengan menggunakan *Teknik content analysis* dengan mengkaji dokumen perencanaan dalam penyediaan perumahan serta melakukan wawancara kepada beberapa stakeholder terkait.

Lokasi dan waktu penelitian

Lokasi penelitian berada di Kota Denpasar, Provinsi Bali yang berfokus kepada Kawasan-kawasan perumahan yang telah ada dan Kawasan perencanaan perumahan. Waktu yang diperlukan untuk pengumpulan data riset ini diperkirakan efektif selama 4 bulan

Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mencakup preferensi masyarakat Denpasar terhadap kebutuhan rumah dengan mempertimbangkan berbagai faktor.

Teknik pengumpulan data

Secara umum metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2008). Pada penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan teknik survey primer dan survey sekunder.

1) Survey primer

Merupakan metode pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung (observasi lapangan), wawancara serta pengukuran-pengukuran langsung di wilayah studi. Data dikumpulkan dengan menggunakan survei

berbentuk kuisisioner online, dengan pertanyaan terbuka (open-ended) yang berupa teks, dibagikan secara bebas (snowball-non-random-sampling)

2) Survey Data Sekunder

Survey sekunder dilakukan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu data dari sumber lain, biasanya berupa dokumen atau data-data yang dibukukan. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui:

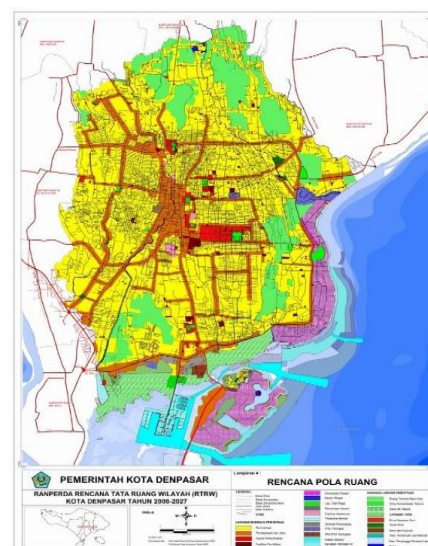
- Survey instansi, pencarian data dan informasi pada beberapa instansi. Survei instansi ditujukan untuk mendapatkan informasi data sekunder. Dalam penelitian ini instansi yang dituju adalah instansi-instansi terkait guna mendukung pembahasan studi yang disesuaikan dengan kebutuhan data yang diperlukan.
- Survei literatur, eksplorasi literatur atau kepustakaan dilakukan dengan meninjau isi dari literatur yang

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kota Denpasar memiliki luas wilayah 127,78 km² (2,27 persen) dari luas wilayah Provinsi Bali. Secara administrasi Kota Denpasar terdiri dari 4 wilayah kecamatan terbagi menjadi 27 desa dan 16 kelurahan.

Gambar 1. Peta administrasi Kota Denpasar tahun 2008-2027, provinsi Bali.

4.1





Aspek Geografis dan Administratif

Dari keempat kecamatan tersebut berdasarkan luas wilayah, Kecamatan Denpasar Selatan memiliki wilayah terluas yaitu 49,99 km² (39,12 persen). Denpasar Utara memiliki wilayah seluas 31,12 km² (24,35 persen), dan Denpasar Barat dengan luas wilayah sebesar 24,13 km² (18,88 persen). Kecamatan dengan wilayah terkecil yaitu Kecamatan Denpasar Timur dengan luas wilayah 22,54 km² (17,64 persen).

Tabel 1 Luas wilayah administrasi Kota Denpasar per kecamatan

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Denpasar Utara	3.112	24,35
2	Denpasar Barat	2.413	18,88
3	Denpasar Timur	2.254	17,64
4	Denpasar Selatan	4.999	39,12
Kota Denpasar		12.278	100

(Sumber: RTRW Kota Denpasar 2011-2031)

Aspek Demografi

Tahun 2018, jumlah penduduk di Kota Denpasar mencapai 930.600 jiwa (BPS Kota Denpasar, 2019). Jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Denpasar Selatan sebanyak 299.050 jiwa diikuti Denpasar Barat sebanyak 269.030 jiwa dan Denpasar Utara sebanyak 204.630 jiwa. Sementara penduduk dengan jumlah terkecil berada di Kecamatan Denpasar Timur yaitu berjumlah 157.890 jiwa.

Tabel 1 Jumlah penduduk Kota Denpasar per kecamatan Tahun 2018

No	Kecamatan	Jumlah penduduk	Laju pertumbuhan
1	Denpasar Utara	204.630	15.71
2	Denpasar Barat	269.030	16.60
3	Denpasar Timur	157.890	13.48
4	Denpasar Selatan	299.050	21.41
Kota Denpasar		930.600	17.35

(Sumber: BPS Denpasar dalam angka, 2019)

Aspek Permukiman

Kota Denpasar merupakan salah satu kota dengan ekonomi utamanya bergerak dibidang pariwisata yang kuat dengan adat istiadat.

Setiap tahun kunjungan wisatawan terus meningkat sehingga membuka banyak lowongan pekerjaan dan menimbulkan arus urbanisasi dari daerah sekitarnya. Peningkatan jumlah penduduk kota Denpasar tentu diikuti oleh jumlah kebutuhan perumahan. Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang, pangan, kesehatan dan pendidikan. Perumahan memiliki fungsi dan peranan penting bagi kesejahteraan fisik, psikologis, sosial, dan ekonomi penduduk seluruh negara. Perumahan pencerminan dan pengejawantahan pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun kesatuan dengan lingkungan alamnya. Jumlah rumah layak huni pada tahun 2019 sebanyak 167.350 unit. Salah satu permasalahan di bidang perumahan dan permukiman di Provinsi Bali adalah masalah kebutuhan perumahan yang tinggi *versus* ketersediaan lahan, masalah kelembagaan, masalah kemampuan pembiayaan dan masalah kualitas lingkungan permukiman/ lingkungan kumuh. (RP3KP tahun 2013, Dinas PU Provinsi Bali).

Gambar 2 Model Rumah di Kota Denpasar



Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

Keunikan mengenai tempat tinggal di kota Denpasar ditunjukkan oleh adat istiadat dimana masyarakat Bali tidak boleh tinggal jauh dari asal atau tempat mereka dilahirkan sehingga dalam 1 (satu) kavling/lahan bisa dihuni secara turun temurun. Jumlah rumah tangga



masyarakat Denpasar yang memiliki hunian dilihat dari banyaknya sambungan aliran listrik yang ditunjukkan pada tabel:

Tabel 2 Jumlah hunian menurut pelanggan listrik Tahun 2014-2018

No	Gol	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	Rumah tangga	201.167	210.845	221.449	236.634	252.113
2	Kantor	1.440	1.489	1.679	1.752	1.789
3	Industri	231	234	272	306	333
4	Bisnis	44.429	48.376	51.597	53.417	51.708

(Sumber: BPS Denpasar dalam angka, 2019)

Dilihat dari jumlah penduduk, jumlah hunian dengan asumsi dihuni oleh 4 (empat) anggota keluarga berdasarkan sebaran penduduk masyarakat kota Denpasar, jumlah hunian paling banyak terdapat di Kecamatan Denpasar Selatan sebanyak 74.762 unit hunian dan paling sedikit di kecamatan Denpasar Timur 157.890, secara lengkap ditunjukkan oleh tabel berikut:

Tabel Error! No text of specified style in document. Jumlah hunian menurut anggota keluarga Tahun 2018

No	Kecamatan	Jumlah penduduk (jiwa)	Jumlah Hunian (unit)
1	Denpasar Utara	204.630	51.157
2	Denpasar Barat	269.030	67.257
3	Denpasar Timur	157.890	39.472
4	Denpasar Selatan	299.050	74.762
Kota Denpasar		930.600	232.650

(Sumber: Hasil olahan penulis, 2020)

Dari data tersebut, kebutuhan hunian di Provinsi Bali cukup besar. Data tersebut menunjukkan bahwa persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri telah meningkat dari 78% pada Tahun 2010 menjadi 82,63% pada Tahun 2015. Dengan demikian maka angka Backlog Kepemilikan Rumah yang semula sekitar 13,5 juta rumah tangga pada Tahun 2010, telah turun menjadi sekitar 11,4 juta rumah tangga pada Tahun 2015. Angka tersebut menunjukkan bahwa pada Tahun 2015 terdapat 11,4 juta rumah tangga Indonesia, baik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

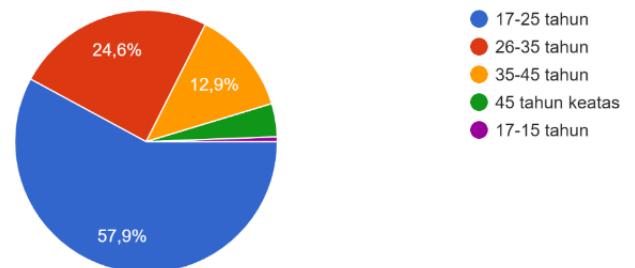
maupun yang non MBR yang menghuni rumah bukan milik sendiri. Hasil konversi terhadap data tersebut, menunjukkan:

1. Provinsi dengan persentase home ownership rate terendah (di bawah 70%) adalah DKI Jakarta (51,09%) dan Kepulauan Riau(67,67%). Provinsi dengan jumlah backlog kepemilikan rumah terbesar (di atas 1 juta rumah tangga) adalah Jawa Barat sekitar 2,3 juta ruta, DKI Jakarta sekitar 1,3 juta ruta, dan Sumatera Utara sekitar 1,03 juta ruta.
2. Provinsi dengan persentase home ownership rate tertinggi (di atas 90%) adalah Sulawesi Barat (91,47%), Jawa Tengah (90,93%), Jawa Timur (90,46%) , dan Lampung (90,35%). Provinsi dengan jumlah backlog kepemilikan rumah terkecil adalah Sulawesi Barat sekitar 28 ribu ruta.

Setelah melakukan survey lapangan dan melakukan wawancara secara acak kepada 171 jiwa masyarakat Denpasar, dapat diketahui beberapa informasi sebagai berikut:

Identifikasi masyarakat

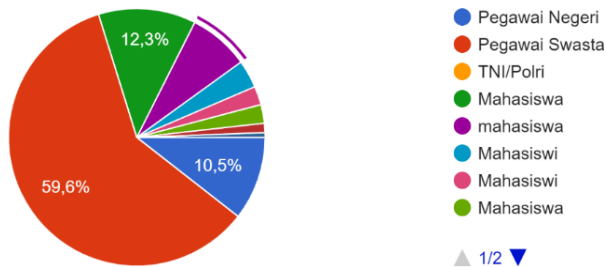
Masyarakat Denpasar yang belum memiliki rumah mayoritas masih muda di usia 17-25 tahun, beberapa diantaranya masih menghuni rumah Bersama orang tuanya. Namun terdapat beberapa pendatang yang telah bekerja di Denpasar dan berencana untuk menetap tetapi masih menyewa rumah atau tinggal di rumah kos. Selanjutnya, untuk usia 26-35 dan 45 tahun keatas sudah memiliki rumah ditunjukkan pada grafik dibawah ini:



Gambar 3 grafik usia koresponden



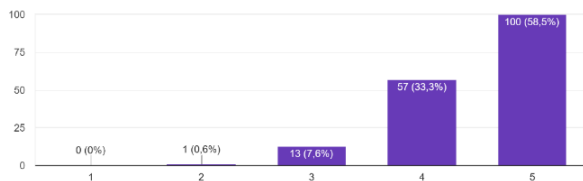
Pekerjaan di Denpasar mayoritas pegawai swasta dalam mendukung kegiatan wisata. Selebihnya merupakan mahasiswa yang melakukan kerja paruh waktu.



Gambar 4 grafik pekerjaan

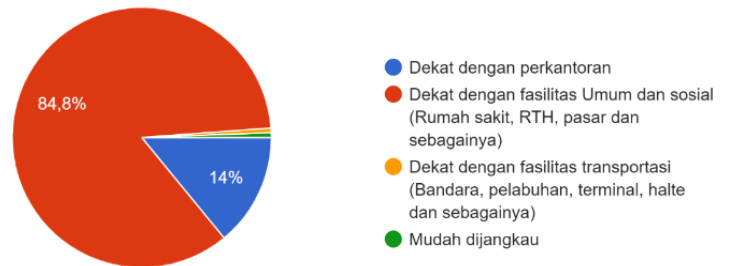
4.2 Analisa persepsi Masyarakat terhadap RISHA

Konsep RISHA yang penuh dengan kemudahan dan murahnya biaya pembangunan tidak menjadi sebuah pilihan mutlak bagi masyarakat Denpasar yang sedang membutuhkan rumah. Hal itu ditunjukkan dari minat masyarakat Denpasar yang masih menginginkan konsep rumah budaya mereka.



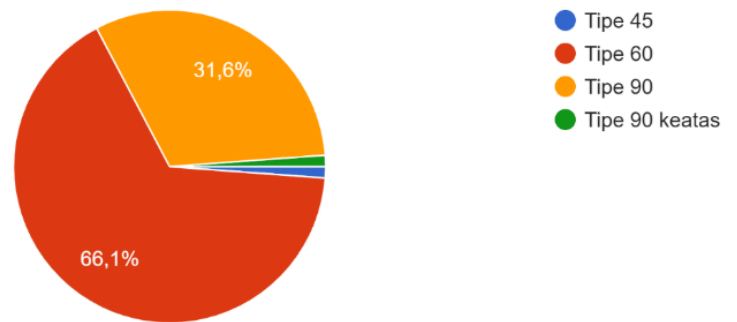
Gambar Error! No text of specified style in document. Grafik hunian yang diinginkan oleh masyarakat Denpasar dengan konsep adat

Mayoritas masyarakat Denpasar ingin memiliki hunian dekat dengan fasilitas umum dan sosial (seperti rumah sakit, RTH, pasar dan sejenisnya) dan selanjutnya dekat dengan Kawasan perkantoran. Hal tersebut dianggap sebagai kemudahan bagi masyarakat agar dapat memiliki hunian yang nyaman dan dekat dengan kantor mereka.



Gambar 6 Grafik pilihan Lokasi perumahan

Namun, lahan di kota Denpasar sudah tidak terjangkau untuk mereka karena ketersediaan lahan yang kian menipis. Mayoritas masyarakat Denpasar menginginkan rumah dengan tipe 60 yang dianggap cukup ideal bagi mereka dengan 4(empat) sampai 6(orang) anggota keluarga.



Gambar 7 Grafik keinginan masyarakat Denpasar terhadap tipe hunian

Kota Denpasar tidak memiliki lahan yang cukup lagi sehingga pembangunan rumah hanya mampu tersedia diluar kota Denpasar atau dalam Kawasan metropolitan Sarbagita (Denpasar, Badung, Gilimanuk, dan Tabanan). Rencana struktur ruang Kawasan Metropolitan Sarbagita terdiri atas Sistem Pusat Pelayanan KMS terdiri atas Kota Inti (Kawasan Perkotaan Denpasar dan Kawasan Perkotaan Kuta) dan Kota Satelit, terdiri atas Kawasan Perkotaan Gianyar, Kawasan Perkotaan Mangupura, Kawasan Perkotaan Tabanan, Kawasan Perkotaan Ubud, Kawasan Perkotaan Jimbaran dan pusat-pusat kegiatan pariwisata. Arah Peraturan Zonasi merupakan arahan ketentuan



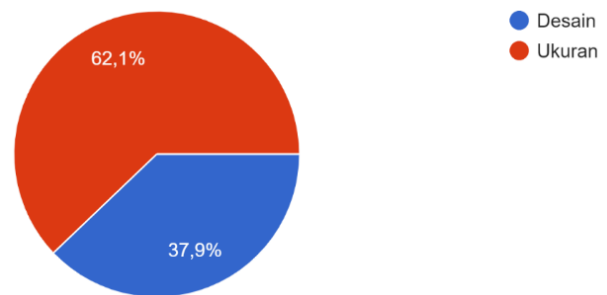
umum sesuai karakter Kawasan Perkotaan Sarbagita dengan penerapan konsep Cathus Patha, Hulu-Teben, dan Tri Mandala sebagai dasar penetapan struktur ruang utama dan arah orientasi ruang. Perlindungan terhadap kawasan-kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan suci dan kawasan tempat suci. Penerapan ketentuan ketinggian bangunan paling tinggi 15 meter dari permukaan tanah. Penerapan wujud lansekap dan tata bangunan yang mempertimbangkan nilai arsitektur tradisional Bali. Dalam konsep metropolitan Sarbagita, penataan ruang secara makro berorientasi kepada konsep tradisional sehingga mempengaruhi hingga kebutuhan hunian setiap masyarakat. Konsep RISHA yang diharapkan mampu menjadi solusi ternyata kurang diminati oleh masyarakat Denpasar walaupun dilengkapi oleh berbagai fasilitas umum dan social.



Gambar 8 Model rumah RISHA adat Bali dan bentuk fisik bangunan Umum RISHA

Sumber: Puslitbang Perumahan dan Permukiman Kementerian PUPR, 2019

Dari kedua model rumah tersebut, pembangunannya tidak membutuhkan lahan yang luas melainkan secara minimalis dan mudah dibangun. Namun khusus untuk adat bali, tidak memenuhi konsep adat masyarakat bali sehingga keinginan rumah konsep RISHA menjadi tidak menarik. Konsep RISHA dari segi desain dan ukuran cukup menjadi alasan ketertarikan masyarakat Denpasar tidak memilih RISHA menjadi hunian mereka. Ukuran yang tidak luas dan desain yang tidak sesuai konsep adat mereka menjadi alasan mengapa 2 aspek tersebut menjadi penting.



Gambar 9 Grafik persepsi konsep RISHA

Hal tersebut juga telah diakui oleh Dinas Perumahan, Kawasan permukiman, dan pertanahan Ibu Vijayanti:

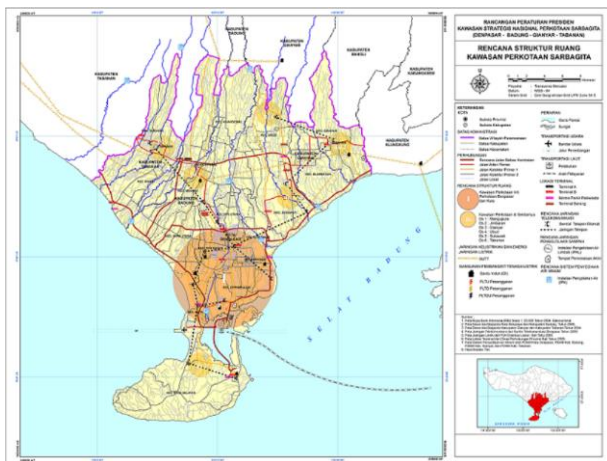
“memang kami di bali ini sedang menghadapi masalah yang cukup serius seperti ketersediaan lahan untuk permukiman. Banyak developer yang ingin membangun perumahan namun terkendala harga lahan yang tinggi sedangkan masyarakat Denpasar tidak ingin tinggal jauh-jauh dari rumah mereka sebelumnya atau tempat mereka dilahirkan. Selain karena adat, lokasi rumah-rumah baru yang akan dibangun berada di Tabanan, gilimanuk, dan Karangasem.”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dinas Perumahan, Kawasan permukiman dan pertanahan kota Denpasar berfokus kepada program perbaikan rumah-rumah dan mengurangi Kawasan permukiman kumuh.



“Kami juga sudah pernah mendapatkan bantuan dari kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk membangun rumah susun 4(empat) lantai namun tetap tidak diminati karena memang masyarakat bali masih memegang teguh budaya leluhur. Bahkan ada keluarga yang menghuni 1(satu) kavling lahan beranggotakan hingga 12 orang. Memang cukup dilemma bagi kami selaku pemerintah dalam menjalankan tugas dalam penyediaan hunian. Soal pembiayaan mungkin tidak begitu penting bagi masyarakat karena mereka menyanggupi untuk membeli hunian tetapi itu tadi kembali kepada lokasi dan model dari rumah itu.”

Selain model dari rumah RISHA sendiri. Ketersediaan lahan untuk membangun rumah bagi masyarakat bali mayoritas berada jauh diluar kota Denpasar yakni di Kawasan metropolitan Sarbagita (Denpasar, Badung, Gilimanuk dan Tabanan)



Gambar 10 Peta Wilayah Metropolitan SARBAGITA

Sumber: Dinas Tata Ruang Provinsi Bali, 2019

Tingkat Pendidikan terakhir mayoritas Sarjana dan SMA dengan pendapatan Rp 3.000.000 hingga Rp 5.000.000 perbulan. Dengan pendapatan ini, kepemilikan rumah cukup sulit untuk masyarakat Denpasar jika dilihat harga lahan yang cukup tinggi

Tabel Error! No text of specified style in document. Perubahan Nilai lahan 2007 dan 2011

Kecamatan	Nilai Tanah 2007	Nilai Tanah 2011	Perubahan
Denpasar Utara	1.207.392	2.145.300	937.908
Denpasar Timur	2.680.000	3.123.500	443.500
Denpasar Selatan	1.536.708	2.238.337	701.629
Denpasar Barat	1.607.567	2.458.811	851.243

(Sumber: Simamora, A. G., & Subiyanto, S. 2012)

Nilai tanah tersebut berdasarkan alih fungsi lahan yang terjadi dari sawah menjadi perumahan, pabrik atau Gedung sehingga setiap tahun nilainya mengalami peningkatan. Nilai tanah di Denpasar timur cukup tinggi dan Denpasar barat. Berdasarkan observasi lapangan, perubahan ini dikarenakan tingginya minat investasi bisnis di Denpasar dan sekitarnya sehingga lahan tersebut mampu dibeli oleh investor ketimbang masyarakat local untuk membangun rumah serta tidak menguntungkan bagi developer dalam membangun perumahan dalam kota Denpasar. Selain itu, strategi penyediaan rumah subsidi ataupun rumah dengan konsep RISHA sulit memenuhi kebutuhan pasar lokal karena masyarakat Denpasar sendiri masih berpegang teguh akan budaya hunian mereka berdasarkan adat istiadat.

PENUTUP Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa persepsi masyarakat Denpasar rumah Konsep RISHA tidak menjadi pilihan dalam penyediaan hunian di Denpasar. Terdapat beberapa alasan antara lain 1.) Desain RISHA belum mampu



mewakili budaya masyarakat Denpasar, 2.) Ukuran yang cukup minimalis tidak diinginkan oleh masyarakat, dan 3.) Lokasi pembangunan rumah konsep RISHA berada diluar kota Denpasar. Walaupun alasan tersebut belum mampu merepresentasikan seluruh masyarakat bali, namun hal ini menjadi sebuah acuan agar pemerintah dapat melakukan sosialisasi dan melakukan riset lebih mendalam serta melakukan modifikasi terhadap desain RISHA khusus masyarakat bali yang disesuaikan dengan konsep budaya leluhur mereka serta kebutuhan akan fasilitas sosial dan fasilitas umum disekitarnya

Saran

Melakukan kajian lanjutan mengenai konsep desain perumahan yang menggabungkan Konsep RISHA dan budaya adat Masyarakat bali yang terjangkau dan mengakomodir kegiatan masyarakat bali sesuai kebiasaan masyarakat dari dulu hingga kini.

Pernyataan Resmi

Terima kasih kepada kementerian Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia atas pendanaan penelitian melalui skema Penelitian Dosen Pemula tahun 2020, kepada tim Ibu Nilam Atsirina dan pihak universitas Agung Podomoro dalam membantu menjalankan penelitian ini serta tim redaksi dari Media Bina Ilmiah

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik. (2019). Kota Denpasar dalam angka 2019. Retrieved from <https://denpasarkota.bps.go.id/publication/2019/08/16/ebb76e2f00507e5e187b4337/kota-denpasar-dalam-angka-2019.html>.
- [2] Badan Standarisasi Nasional. (2004). SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Retrieved from <http://share.its.ac.id/mod/resource/view.php?id=457>.
- [3] Catanese, A. J., & Snyder, J. C. (1992). Perencanaan kota. Jakarta, Indonesia: Erlangga.
- [4] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2015). RISHA. Retrieved from <http://eproduklitbang.pu.go.id/risha/>.
- [5] Mirsa, Rinaldi. (2012). Elemen tata ruang kota. Yogyakarta, Indonesia: Graha Ilmu.
- [6] Pradnyasari, N. K. I., & Antariksa, A. (2018). Konsep tri mandala pada pola tata ruang luar pasar tradisional Badung di kota Denpasar. *Jurnal Mahasiswa Jurusan Arsitektur*, 6(1).
- [7] Simamora, A. G., & Subiyanto, S. (2012). Analisis perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan di kota Denpasar tahun 2007 dan 2011. *Jurnal Geodesi Undip*, 1(1).
- [8] Snyder, J. (1992). Perencanaan kota. Jakarta, Indonesia: Erlangga.
- [9] Sugiyono. (2008). Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D. Bandung, Indonesia: Alfabeta.
- [10] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- [11] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pemukiman Dan Perumahan.
- [12] Yunus, H.S. (2000). Struktur tata ruang kota. Yogyakarta, Indonesia: Pustaka Pelajar.



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN