

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Deskripsi

Pengertian Laporan Konsep Perancangan Arsitektur berjudul “ Rekonfigurasi Arsitektural Kawasan Perumahan Komersil Zona R2 Melalui Strategi Desain *Affordable Housing* di Jaten, Karanganyar” sebagai berikut :

Rekonfigurasi Arsitektural	Proses penataan ulang elemen ruang, sirkulasi, serta hubungan antar ruang untuk menghasilkan kualitas ruang yang lebih fungsional dan efisien (Ching, 2014).
Perumahan Komersil	Perumahan yang dibangun oleh pengembang tanpa subsidi pemerintah dan dipasarkan kepada masyarakat sesuai dengan mekanisme pasar, baik dari segi harga maupun fasilitas yang ditawarkan (Donner, 2012).
Zona R2	Zona R2 merupakan kawasan peruntukan perumahan dengan tingkat kepadatan sedang, yang diarahkan untuk pengembangan hunian dengan pemanfaatan lahan yang relatif intensif, namun tetap memperhatikan keseimbangan antara bangunan, ruang terbuka, serta sistem jaringan jalan dalam kawasan permukiman (Miteva, 2024).
Affordable Housing	<i>Affordable Housing</i> adalah hunian yang dapat diakses oleh berbagai kelompok masyarakat dengan mempertimbangkan keseimbangan antara harga rumah, biaya operasional hunian, serta kualitas lingkungan tempat tinggal. Oleh karena itu, konsep <i>affordable housing</i> tidak hanya berkaitan dengan harga pembelian rumah, tetapi juga mencakup aspek kenyamanan, aksesibilitas, dan kualitas lingkungan hunian (Jasrul & Rarasati, 2022).
Jaten, Karanganyar	Jaten berbatasan langsung dengan kabupaten lain, terutama Kota Surakarta, membuat Kecamatan Jaten

lebih diminati dan dipilih sebagai tempat bermukim. Selain itu Kecamatan Jaten juga dekat dengan pusat Kabupaten Karanganyar, dilalui jalur utama provinsi dan jalur utama kabupaten. Kecamatan Jaten termasuk pusat kegiatan lokal dan kawasan strategis kota dengan tingkat pertumbuhan ekonomi berpotensi tinggi serta kawasan peruntukan industri besar. Hal tersebut mendorong terjadinya pertambahan jumlah penduduk di Kecamatan Jaten tertinggi di Kabupaten Karanganyar selama 10 tahun terakhir yaitu dari tahun 2008 hingga 2018 sebanyak 14.944 jiwa. (Nirwana, et al., 2022).

Berdasarkan pengertian dari setiap unsur judul, maka dapat disimpulkan bahwa perancangan ini merupakan upaya penataan ulang kawasan perumahan komersial pada zona perumahan kepadatan sedang (R2) di Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, melalui pendekatan desain *affordable housing* yang menekankan keseimbangan antara efisiensi lahan, kualitas lingkungan, kenyamanan hunian, serta keterjangkauan ekonomi masyarakat.

Perancangan ini tidak hanya berfokus pada penyediaan unit rumah sebagai kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga mengarahkan pengembangan kawasan yang lebih terstruktur, adaptif, dan berkelanjutan sesuai dengan dinamika pertumbuhan kawasan suburban di wilayah penyangga Kota Surakarta. Dengan demikian, konsep rekonfigurasi arsitektural yang diterapkan diharapkan mampu menghasilkan kawasan hunian yang layak, efisien, memiliki kualitas ruang yang baik, serta mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang terjangkau dan berkualitas.

1.2 Latar Belakang

Perkembangan kawasan perkotaan yang ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk secara signifikan turut mendorong peningkatan kebutuhan akan hunian. Pertumbuhan penduduk yang terus terjadi menyebabkan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi, sementara ketersediaan lahan di pusat kota semakin terbatas.

Kondisi tersebut secara tidak langsung mendorong terjadinya perluasan kawasan permukiman ke wilayah pinggiran kota atau kawasan *sub urban*.

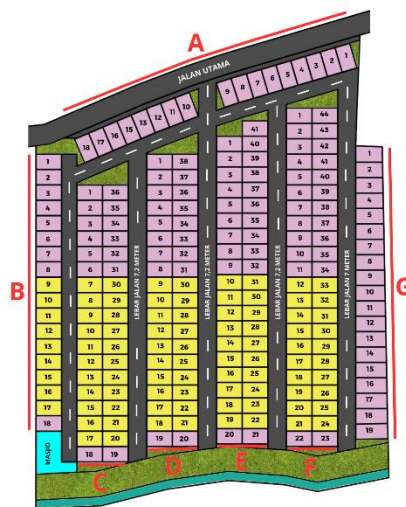
Data kependudukan menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Kecamatan Jaten mengalami kecenderungan meningkat dalam beberapa tahun terakhir. Berdasarkan publikasi Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kecamatan Jaten pada tahun 2021 tercatat sebanyak 80.999 jiwa, kemudian meningkat menjadi 81.601 jiwa pada tahun 2022. Pada tahun 2023 jumlah penduduk mencapai 82.012 jiwa, sedangkan pada tahun 2024 tercatat sebanyak 81.988 jiwa. Meskipun terdapat fluktuasi kecil, data tersebut menunjukkan bahwa kawasan Jaten memiliki jumlah penduduk yang relatif besar dan stabil dengan kecenderungan pertumbuhan dalam beberapa tahun terakhir. Namun, kondisi ini belum diimbangi dengan ketersediaan hunian yang memadai, yang ditunjukkan oleh tingginya backlog perumahan di kawasan Solo Raya yang mencapai sekitar 320.507 unit, dengan Kabupaten Karanganyar sendiri mencapai sekitar 42.134 kepala keluarga yang belum memiliki akses hunian layak. Kondisi ini secara langsung berdampak pada meningkatnya kebutuhan penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat (BPS Karanganyar, 2023).

Pertumbuhan penduduk tersebut juga tidak dapat dilepaskan dari posisi geografis Kecamatan Jaten yang berada di kawasan penyangga Surakarta. Kedekatan lokasi dengan pusat kegiatan ekonomi di Kota Surakarta menjadikan wilayah ini sebagai salah satu tujuan pengembangan kawasan permukiman baru. Fenomena ini sejalan dengan konsep *Urban Sprawl*, yaitu proses penyebaran perkembangan kota ke wilayah pinggiran akibat keterbatasan lahan di pusat kota serta meningkatnya kebutuhan ruang bagi aktivitas perkotaan (Wibawa, et al., 2022) . Dalam konteks kawasan Solo Raya, perkembangan perumahan baru banyak terjadi di wilayah kabupaten sekitar seperti Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo yang berfungsi sebagai kawasan suburban penyangga aktivitas Kota Surakarta. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat saat ini tidak hanya terbatas pada penyediaan rumah semata, tetapi juga hunian yang memiliki kualitas lingkungan baik, aksesibilitas memadai, dan tetap dapat dijangkau secara ekonomi.

Di sisi lain, kondisi perekonomian yang tidak selalu stabil turut memengaruhi kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau. Kenaikan harga tanah dan properti di kawasan perkotaan sering kali tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan masyarakat. Oleh karena itu, konsep *Affordable Housing* menjadi salah satu pendekatan penting dalam perencanaan dan perancangan kawasan hunian. Konsep ini menekankan pada penyediaan hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga dapat dijangkau oleh masyarakat dari segi ekonomi tanpa mengorbankan kualitas lingkungan hunian (Araji & Shanin, 2021). Dalam konteks perancangan ini, sasaran utama hunian diarahkan pada masyarakat dengan penghasilan menengah, yaitu sekitar Rp10.000.000 per bulan, yang membutuhkan hunian dengan kualitas lingkungan baik namun tetap memiliki efisiensi biaya pembangunan dan operasional. Dengan demikian, konsep *affordable housing* dalam perancangan ini tidak hanya berorientasi pada harga rumah, tetapi juga pada efisiensi ruang, kenyamanan lingkungan, dan keberlanjutan kawasan hunian.

Salah satu kawasan yang mengalami dinamika tersebut adalah Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar. Pada lokasi yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini, awalnya direncanakan pembangunan perumahan subsidi dengan luas lahan $\pm 20.718 \text{ m}^2$ yang ditujukan untuk menyediakan *affordable housing* bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, berdasarkan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar dan Peraturan Bupati Karanganyar Nomor 18 Tahun 2024, lahan tersebut termasuk dalam Zona R2 atau kawasan perumahan kepadatan sedang yang diperuntukkan bagi pengembangan perumahan komersial dengan ketentuan luas kavling minimum sebesar 90 m^2 . Zona R2 sebagai kawasan perumahan kepadatan sedang memiliki ketentuan pengembangan yang mengatur intensitas bangunan, luas minimum kavling, serta keseimbangan antara ruang terbangun dan ruang terbuka. Ketentuan tersebut secara langsung memengaruhi pola tata massa, jumlah unit hunian, dan karakter kawasan yang dirancang. Ketidaksesuaian antara rencana awal perumahan subsidi dengan ketentuan zonasi menyebabkan pengajuan izin pembangunan tidak memperoleh persetujuan dari bupati, sehingga pengembangan kawasan harus menyesuaikan regulasi yang

berlaku melalui pendekatan perumahan komersial. Dalam konteks ini, perumahan komersial tidak hanya dipahami sebagai kawasan hunian yang berorientasi pada nilai ekonomi dan investasi, tetapi juga sebagai lingkungan hunian yang mampu menyediakan fasilitas kawasan, kualitas ruang, serta kenyamanan bagi penghuni. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan perumahan komersial yang tetap mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang terjangkau dan berkualitas.



Gambar 1. Rancangan Site Plan Perumahan Subsidi

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Kondisi tersebut memunculkan urgensi perlunya rekonfigurasi arsitektural kawasan, yaitu penataan ulang konsep kawasan, tata massa, sistem sirkulasi, serta tipologi hunian agar tetap mampu menghadirkan hunian yang terjangkau meskipun berada dalam kategori perumahan komersial. Pendekatan rekonfigurasi ini menjadi penting karena tidak hanya menyesuaikan aspek regulasi tata ruang Zona R2, tetapi juga merespon perubahan pola kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang lebih fleksibel, efisien, dan berkualitas. Strategi rekonfigurasi dilakukan melalui pengaturan ulang organisasi ruang kawasan, optimalisasi penggunaan lahan, pengembangan pola *cluster housing*, serta penyediaan ruang terbuka dan fasilitas lingkungan yang lebih terintegrasi. Pendekatan tersebut diharapkan mampu menghasilkan lingkungan hunian yang lebih efisien dan adaptif terhadap perkembangan kawasan suburban.

Selain itu, fenomena di lapangan menunjukkan bahwa sebagian rumah subsidi yang dibangun sering kali tidak dimanfaatkan sebagai hunian utama, melainkan sebagai aset investasi yang kemudian direnovasi atau dikembangkan ulang oleh pemilik. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat tidak lagi hanya sebatas rumah murah, tetapi juga hunian yang mampu berkembang, memiliki kualitas ruang yang baik, serta memberikan nilai investasi jangka panjang. Oleh karena itu, pengembangan kawasan hunian perlu mempertimbangkan aspek fleksibilitas desain, efisiensi ruang, serta kemampuan bangunan untuk beradaptasi terhadap kebutuhan penghuni di masa depan.

Selain memenuhi aspek regulasi dan ekonomi, pengembangan kawasan juga perlu memperhatikan kualitas lingkungan hunian melalui pendekatan desain yang efisien dan adaptif. Efisiensi tersebut mencakup optimalisasi penggunaan lahan, penghematan energi, pengaturan sirkulasi kawasan, serta integrasi fasilitas umum dan ruang terbuka hijau. Sementara itu, aspek adaptif diwujudkan melalui desain hunian yang fleksibel, penggunaan modul ruang yang memungkinkan pengembangan bertahap, serta penyesuaian tata massa bangunan terhadap kondisi iklim dan lingkungan sekitar. Dengan pendekatan tersebut, kawasan hunian diharapkan mampu memberikan kenyamanan, keberlanjutan lingkungan, serta kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuni.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan suatu pendekatan perancangan yang mampu merespon kebutuhan hunian masyarakat secara lebih adaptif, efisien, dan tetap sesuai dengan ketentuan tata ruang yang berlaku. Oleh karena itu, kajian mengenai rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan komersial Zona R2 melalui strategi desain *affordable housing* menjadi penting untuk dilakukan sebagai upaya menghadirkan alternatif pengembangan hunian yang lebih responsif terhadap dinamika pertumbuhan penduduk, perkembangan kawasan suburban, serta kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak, berkualitas, dan terjangkau secara ekonomi.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep *affordable housing* dapat di terapkan dalam pengembangan kawasan perumahan komersial agar tetap mampu menyediakan hunian yang layak dan terjangkau?
2. Bagaimana strategi rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan komersial zona R2 dapat dirancang untuk menghasilkan lingkungan hunian yang efisien dan adaptif?

1.4 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari kajian dan perancangan ini sebagai berikut:

1. Merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan komersial yang mampu mengakomodasi kebutuhan hunian masyarakat secara lebih terjangkau melalui penerapan konsep *Affordable Housing*.
2. Menghasilkan strategi rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan pada zona R2 yang mampu menciptakan lingkungan hunian yang efisien, adaptif.

Sasaran dari penulisan ini sebagai berikut:

1. Terwujudnya desain perancangan kawasan perumahan komersial yang mampu memberikan kualitas lingkungan hunian yang layak, efisien dalam pemanfaatan lahan, serta mendukung penyediaan hunian yang lebih terjangkau bagi masyarakat.
2. Menghasilkan strategi rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan komersial melalui pengaturan tata massa bangunan, pola kavling, sistem sirkulasi, serta penyediaan ruang terbuka yang lebih efisien dan adaptif.

1.5 Manfaat Kajian

Kajian mengenai rekonfigurasi arsitektural kawassan perumahan komersial melalui penerapan konsep *affordable housing* di kecamatan jaten diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, baik dala nn m aspek akademis, praktis, maupun perancangan:

1. Manfaat Akademis

Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan pengetahuan di bidang arsitektur, khususnya terkait perancangan kawasan permukiman dan penerapan konsep *affordable housing* dalam pengembangan perumahan komersial.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan gambaran dan pertimbangan bagi pihak pengembang maupun pemangku kebijakan dalam merencanakan pengembangan kawasan perumahan yang lebih efisien, adaptif, serta mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dan terjangkau. Selain itu, hasil kajian ini juga dapat menjadi masukan dalam pengembangan kawasan permukiman yang sesuai dengan ketentuan tata ruang wilayah di Kabupaten Karanganyar.

3. Manfaat Perancangan

Menghasilkan konsep rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan komersial pada zona R2 yang mampu mengoptimalkan pemanfaatan lahan, meningkatkan kualitas lingkungan hunian, serta mendukung terciptanya kawasan permukiman yang lebih efisien, nyaman, dan berkelanjutan. Konsep perancangan yang dihasilkan juga diharapkan dapat menjadi alternatif strategi dalam mengembangkan kawasan perumahan yang tetap memperhatikan prinsip *affordable housing* tanpa mengurangi kualitas ruang dan lingkungan hunian.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

Lingkup kajian dalam penelitian ini difokuskan pada perancangan kawasan perumahan komersial dengan pendekatan konsep *affordable housing* pada zona R2 di Kecamatan Jaten, yang merupakan bagian dari kawasan penyangga perkembangan Surakarta dalam lingkup wilayah Solo Raya. Kajian ini meliputi analisis kondisi dan perkembangan kawasan permukiman, analisis ketentuan tata ruang zona R2 di Kabupaten Karanganyar, kajian penerapan konsep *affordable housing* dalam perumahan komersial, serta perumusan strategi rekonfigurasi arsitektural kawasan melalui pengaturan tata massa bangunan, pola kavling, sistem sirkulasi, dan penyediaan ruang terbuka guna menghasilkan konsep perancangan kawasan hunian yang lebih efisien, adaptif, dan layak huni.

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

1.7.1 Metode Pengumpulan Data

Dalam pembahasan ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan mengumpulkan data dari lokasi objek amatan, menganalisisnya, dan

menggunakannya sebagai dasar perancangan perumahan komersil. Pengumpulan data dilakukan melalui:

1. Studi Literatur

Kajian terhadap jurnal ilmiah, buku, dan sumber peraturan daerah lainnya yang relevan dan memperkuat dasar teori perancangan.

2. Observasi Lapangan

Observasi langsung pada objek amatan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting sekitar kawasan, serta melakukan dokumentasi berupa foto dan catatan mengenai kondisi fisik *sute* area yang mendukung analisis.

3. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis untuk merumuskan konsep perancangan yang akan di terapkan dalam perumahan komersil yang selaras dengan peraturan daerah yang berlaku.

1.7.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perancangan dalam penelitian ini dilakukan melalui proses rekonfigurasi arsitektural kawasan perumahan dengan mempertimbangkan beberapa aspek utama, yaitu:

1. Efisiensi pemanfaatan lahan,
2. Pengaturan tata massa bangunan,
3. Sistem sirkulasi kawasan,
4. Penyediaan ruang terbuka dan fasilitas lingkungan,
5. Penerapan prinsip *affordable housing* dalam desain kawasan.

Pendekatan tersebut diharapkan mampu menghasilkan konsep kawasan perumahan yang lebih adaptif terhadap perkembangan wilayah serta mampu memberikan kualitas lingkungan hunian yang lebih baik bagi masyarakat.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan Tugas Akhir Studio Prancangan Konsep Arsitektur di bagi dalam beberpa bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan dan menguraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat yang di peroleh, sebagai dasar dalam proses perencanaan dan perancangan arsitektur.

BAB II KAJIAN TEORI DAN STUDI PUSTAKA

Menjelaskan dan menguraikan mengenai teori-teori relevan yang digunakan dalam menyusun konsep yang mendasari dalam proses menganalisis potensi dan permasalahan.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI & GAGASAN

Menjelaskan dan menguraikan kondisi lokasi serta potensi yang kemudian dianalisis dan ditata dalam perencanaan kawasan.

BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Menjelaskan dan menguraikan tentang konsep dan strategi desain disertai penjabarannya.