

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah atau backlog perumahan di DIY memiliki angka yang cukup besar. Ketua Dewan Pengurus Daerah (DPD) Real Estate Indonesia (REI) mengatakan bahwa ada sekitar 15.150 unit rumah yang masih belum terpenuhi di wilayah DIY (Bramantyo, 2025). Angka backlog yang tinggi tentu menjadi tantangan bagi masyarakat untuk memiliki rumah, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Harga properti yang melambung tinggi dan daya beli masyarakat yang rendah menjadi masalah utama bagi MBR (Rahman, et al., 2023).

Generasi Milenial (Y) dan Generasi Z di Indonesia saat ini menghadapi tantangan besar dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Permasalahan ini turut disoroti oleh Menteri Keuangan, Sri Mulyani yang menyatakan bahwa generasi muda Indonesia terancam tidak mampu membeli rumah karena daya beli mereka tidak sebanding dengan lonjakan harga properti. "*Purchasing power* mereka (generasi muda) dibandingkan harga rumahnya lebih tinggi, sehingga mereka akhirnya *end-up* tinggal di rumah mertua, atau sewa. Itu pun kalau mertuanya punya rumah juga, kalau enggak punya rumah, itu juga jadi masalah lebih lagi, menggulung per generasi," ungkap Sri Mulyani (Welirang, 2022). Salah satu hambatan utama adalah kenaikan harga rumah yang terus berlanjut.

Data dari Rumah123 pada Maret 2025 mencatat bahwa Yogyakarta mengalami kenaikan harga rumah sebesar 8,9 persen angka tertinggi dibandingkan dengan 13 kota lainnya. Sementara itu, menurut data BPS per Agustus 2024 pendapatan rata-rata generasi muda di Yogyakarta masih berada di bawah Rp2 juta, kondisi yang tidak sebanding dengan lonjakan harga properti dan menyulitkan mereka untuk menabung. Masalah ini diperparah oleh persaingan dengan investor yang telah lebih dahulu

memiliki akses terhadap tanah dan properti (Hutama, 2025). Hal-hal tersebut menjadi pemicu utama bagi sutradara untuk mengangkat isu kepemilikan rumah sebagai fokus film dokumenter ini. Sebagai bagian dari generasi muda itu sendiri, sutradara merasa penting untuk menyuarakan keresahan yang dialami oleh Generasi Y dan Z yang kini dihadapkan pada kenyataan sulitnya memiliki hunian di kampung halamannya sendiri. Melalui film ini, sutradara ingin mengajak masyarakat dan pemangku kebijakan untuk lebih peka terhadap krisis keterjangkauan hunian yang makin membelit generasi penerus bangsa.

Ketimpangan ini tidak hanya berdampak pada kesejahteraan ekonomi generasi muda, tetapi juga mempengaruhi mentalitas dan orientasi hidup mereka. Dampak ketimpangan harga properti turut dirasakan oleh generasi muda di sejumlah negara Asia, yang kini cenderung menunda kepemilikan properti pribadi hingga usia mereka menginjak kepala tiga. Tren ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, mulai dari beban finansial, ketidakstabilan ekonomi, hingga perubahan prioritas gaya hidup (Abidoye, et al., 2020). Hal ini menambah beban psikologis bagi mereka, karena rumah dianggap sebagai simbol keamanan sosial dan kestabilan kehidupan. Dalam konteks ini, ketimpangan harga rumah menjadi isu yang lebih luas, yang melibatkan dinamika ekonomi makro dan sosial (Kim & Kim, 2021).

Dalam beberapa tahun terakhir, ketidakmampuan sebagian besar generasi muda untuk membeli rumah sendiri menjadi tantangan besar, yang berpengaruh pada stabilitas sosial dan ekonomi. Di tengah harga properti yang terus meningkat, khususnya di kota-kota besar, banyak dari generasi muda yang merasa terjebak dalam lingkaran ketidakpastian ekonomi. Sementara itu, upah yang mereka terima tidak sebanding dengan harga rumah yang terus melonjak. Fenomena ini menyentuh berbagai aspek kehidupan mereka, mulai dari kekhawatiran terhadap masa depan hingga pengaruhnya terhadap pola hidup dan pilihan sosial mereka.

Kebutuhan manusia berdasarkan intensitasnya untuk menunjang

kehidupan terbagi menjadi tiga bagian utama, yaitu primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan yang mutlak harus dipenuhi karena berkaitan langsung dengan kelangsungan hidup manusia. Sementara itu, kebutuhan sekunder dan tersier bersifat pelengkap dalam kehidupan. Apabila kedua jenis kebutuhan ini tidak terpenuhi, tidak akan mengancam keberlangsungan hidup, namun jika dipenuhi dapat memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi individu. Meskipun sekilas tampak sama, kebutuhan sekunder dan tersier memiliki perbedaan mendasar, yakni terletak pada tujuan serta manfaatnya. Kebutuhan sekunder berfungsi untuk meringankan beban dan meningkatkan kualitas hidup, sedangkan kebutuhan tersier lebih bersifat prestise atau pemuas batin yang memberikan kepuasan serta kesenangan secara emosional maupun sosial (Nurfaizah, 2021).

Dalam kehidupan bermasyarakat, setiap individu pasti berusaha untuk memenuhi kebutuhan akan rumah, karena ini adalah salah satu unsur yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sehari-hari. Namun, Pemerintah Indonesia masih memiliki tugas besar dalam menyediakan hunian yang layak bagi manusia (Arini, 2024). Oleh karena itu, penyediaan rumah yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat menjadi tantangan besar bagi pemerintah, sektor swasta, maupun masyarakat itu sendiri.

Jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya membuat permintaan akan rumah juga terus bertambah (Kartika, 2007). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia mengalami laju pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pada tahun 2020, jumlah penduduk Indonesia mencapai lebih dari 270 juta jiwa dan diproyeksikan terus meningkat, yang menyebabkan kebutuhan akan perumahan semakin tinggi, baik di perkotaan maupun pedesaan (Badan Pusat Statistik (BPS), 2022). Pertumbuhan penduduk yang semakin banyak dengan tanpa diimbangi ketersediaan lahan yang ada tentu saja akan menimbulkan berbagai masalah baru. Masalah tersebut

tercipta karena tingginya permintaan lahan untuk dijadikan tempat tinggal tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan. (Budiono, 2019). Penawaran lahan yang terbatas, terutama di pusat kota, juga berkontribusi pada kenaikan harga tanah. Ketika lahan yang tersedia untuk pembangunan semakin sedikit, harga tanah cenderung naik karena persaingan untuk memperoleh lahan tersebut semakin ketat (Laksono, 2025).

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang terkenal dengan kearifan lokal dan tempat wisatanya juga tidak luput dari permasalahan akan keterbatasan lahan untuk hunian masyarakat atau *backlog*. Kebutuhan akan hunian yang terus meningkat menjadi dampak dari pertumbuhan penduduk (Kamim, et al., 2019). Proyeksi jumlah penduduk tahun 2025 yang dihitung oleh Badan Pusat Statistik Provinsi DIY tercatat sebesar 4.179.333 (BPS DIY, 2022). Meningkatnya dan pertumbuhan penduduk dengan sendirinya kebutuhan tanah akan bertambah, baik untuk pemukiman maupun kegiatan perkotaan lainnya (Makarau, 2011). Tanah merupakan sumberdaya alam bersifat terbatas, sedangkan kebutuhan manusia terus meningkat sehingga ketersediaan tanah menjadi langka dan menjadi komoditas ekonomi yang mahal (Suyanto dalam Makarau, 2011).

Dalam menyampaikan pesan kita pasti terlibat dalam proses komunikasi. Pada dasarnya proses komunikasi merupakan proses penyampaian pesan oleh komunikator kepada komunikan (Effendy, 1984). Bentuk-bentuk pesan dapat berupa gagasan, informasi, opini, dan lain-lain. Dalam proses penyampaian pesan juga dapat menggunakan media sebagai perantara komunikasi. Media komunikasi dapat berupa surat, telepon, majalah, radio, televisi, film, dan banyak lagi.

Sebagai media untuk menyebarkan informasi, film menjadi media paling efektif dan kompleks, karena film menyediakan representasi visual dan naratif yang membuatnya lebih mudah untuk diakses dan menarik untuk dilihat (Huda, et al., 2023). Melalui representasi visual yang menggunakan gambar ditambah dengan suara dan narasi, film dapat melibatkan emosional dan intelektual penonton. Jangkauan audiens yang

luas dan beragam memberikan peluang kepada sineas untuk menyampaikan gagasan serta pesan secara efektif kepada khalayak yang lebih luas (Undiana, et al., 2020).

Film dokumenter adalah sebuah karya audio visual yang menyajikan gambaran peristiwa realitas dengan tujuan memberikan wawasan, informasi, serta pemahaman yang mendalam kepada penontonnya (Ilman & Nugroho, 2022). Dalam konteks film dokumenter, isu ketimpangan harga rumah dan kemampuan daya beli generasi muda menjadi relevan untuk diangkat, terutama melalui pendekatan ekspositori yang memberikan pemahaman mendalam mengenai ketimpangan ini, baik dari perspektif individu yang merasakan langsung dampaknya maupun dari sudut pandang ekonomi makro dan kebijakan pemerintah.

Dalam proses produksi film dokumenter, keterlibatan berbagai anggota tim seperti produser, sutradara, editor, audioman, dan kamerawan menjadi elemen penting dalam mewujudkan karya yang utuh. Di antara semua peran tersebut, sutradara menempati posisi sentral sebagai pemimpin kreatif sekaligus penanggung jawab utama atas keseluruhan proses produksi. Pada dasarnya, sutradara bertanggung jawab dalam mengarahkan aspek artistik maupun teknis produksi termasuk memberikan instruksi kepada kru, membimbing para *talent* serta mengelola berbagai elemen kreatif dalam aspek naratif dan sinematografi (Astawa et al., 2024). Dalam menjalankan fungsinya, sutradara bekerja sama dengan tim teknis seperti *DoP* dan editor untuk merancang dan mengembangkan ide cerita yang akan diangkat menjadi sebuah film dokumenter yang tidak hanya informatif, tetapi juga memiliki nilai artistik dan naratif yang kuat.

Dalam proses produksi film dokumenter “Paradoks Tanah Jogja”, sutradara menghadapi tantangan teknis dan naratif, terutama dalam menjaga kesinambungan alur cerita. Karena dokumenter bergantung pada wawancara, informasi dari narasumber sering kali tidak sesuai dengan struktur yang telah dirancang, sehingga sutradara harus mampu merangkai fakta yang tersebar menjadi narasi yang utuh dan meyakinkan (Nichols,

2010). Selain itu, kendala lain muncul saat akses terhadap data penting dibatasi oleh instansi pemerintah atau swasta, padahal data tersebut dibutuhkan untuk memperkuat konteks dalam film (Aufderheide, 2007).

Film dokumenter gaya ekspositori merupakan salah satu jenis pendekatan dengan cara menyampaikan informasi melalui film dokumenter dengan *voice over* (Sugiarto, et al., 2023). Dalam film dokumenter ini sutradara banyak menggunakan teknik *voice over* untuk memperkuat argumen narasumber dalam sesi wawancara. Melalui pendekatan ekspositori ini, penonton diharapkan dapat merasakan kebimbangan yang ada dalam kehidupan generasi muda yang berjuang keras untuk memperoleh tempat tinggal yang layak. Film dokumenter ini juga dapat memberikan wawasan kepada masyarakat mengenai pentingnya kebijakan yang lebih berpihak pada generasi muda dalam sektor properti.

Karya ini bertujuan untuk menyelami lebih dalam mengenai ketimpangan harga rumah dengan kemampuan finansial generasi muda melalui film dokumenter ekspositori berjudul "Paradoks Tanah Jogja". Film ini akan menyajikan fakta dan narasi yang menggambarkan realitas kehidupan generasi muda yang terjepit antara keinginan memiliki rumah dan keterbatasan finansial yang mereka miliki. Dengan memanfaatkan teknik ekspositori, film ini bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas dan mendalam mengenai masalah ini, sekaligus menyajikan data dan informasi yang faktual mengenai keadaan pasar properti serta kebijakan pemerintah yang ada.

Artikel ini fokus pada penyutradaraan ekspositori dalam proses produksi karya film dokumenter dengan judul "Paradoks Tanah Jogja". Sutradara memiliki tanggung jawab atas aspek cerita agar pesan yang ingin disampaikan sesuai dengan tujuan dan audiens. Selain bertanggung jawab atas cerita dalam film mulai dari pra-produksi hingga pasca produksi, sutradara juga memiliki tanggung jawab untuk mengarahkan kru dan talent, menangani masalah yang muncul selama proses produksi, hingga format akhir film. Film dokumenter ini diharapkan dapat memberikan wawasan

dan perspektif baru bagi generasi muda yang tengah berjuang untuk memperoleh rumah pertama mereka. Selain itu, karya ini juga diharapkan dapat mendorong perubahan dalam kebijakan sektor properti dan memberikan solusi bagi masalah ketimpangan harga rumah yang semakin terasa.

1.2. Fokus Permasalahan dan Rumusan Masalah

1.2.1. Fokus Permasalahan

Dari latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa penulis ingin menunjukkan kepada banyak orang melalui film dokumenter tentang keresahan anak muda terutama pada generasi Z dan generasi Y tentang kepemilikan rumah.

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan bahwa penulis berupaya mengangkat keresahan yang dirasakan oleh generasi muda khususnya Generasi Y dan Generasi Z, terhadap permasalahan kepemilikan rumah di Yogyakarta. Keresahan ini muncul akibat ketidakseimbangan antara tingginya harga properti dan keterbatasan kemampuan finansial generasi muda. Sejalan dengan hal tersebut, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana teknik penyutradaraan dalam film dokumenter bergaya ekspositori digunakan untuk membangun cerita mengenai ketimpangan antara harga rumah dan daya beli generasi muda dalam film dokumenter “Paradoks Tanah Jogja”?

1.3. Tujuan Karya Film Dokumenter

Tujuan karya film ini adalah mendeskripsikan ketimpangan harga rumah dengan ketimpangan finansial generasi muda. Lebih lanjut, artikel ini menjelaskan mengenai teknik penyutradaraan film dokumenter ekspositori. Tujuan dari pembuatan film dokumenter ini adalah membuat *treatment* (scenario dan alur) serta memperlihatkan kepada *audiens* tentang

bagaimana keresahan generasi muda tentang kepemilikan akan rumah di masa mendatang.

1.4. Manfaat Karya Film Dokumenter

1.4.1. Manfaat Praktis

1. Bagi pembaca, diharapkan dapat memperoleh wawasan baru tentang teknik penyutradaraan dokumenter ekspositori. Pembaca dapat mengevaluasi bagaimana peran film dokumenter dalam membentuk opini serta kesadaran publik terhadap isu sosial seperti ketimpangan daya beli rumah.
2. Bagi mahasiswa, diharapkan mahasiswa dapat menjadikan penelitian ini referensi dalam bidang film dokumenter, penyutradaraan, komunikasi visual, maupun isu-isu sosial. Penelitian ini juga memberikan contoh nyata tentang bagaimana mengemas sebuah isu sosial menjadi karya dokumenter yang komunikatif dan argumentatif.
3. Bagi masyarakat umum, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi masyarakat umum terutama bagi generasi muda untuk lebih sadar terhadap permasalahan sulitnya untuk memiliki rumah di era sekarang. Selain itu, dokumenter ini diharapkan bisa menjadi pemicu kesadaran dan diskusi untuk memperjuangkan kebijakan perumahan yang lebih berpihak pada generasi muda yang terdampak.

1.4.2. Manfaat Akademis

Hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap karya ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan perbandingan mengenai teknik penyutradaraan film dokumenter ekspositori. Dengan mengkaji bagaimana tipe ekspositori ini digunakan untuk menyampaikan realitas sosial yang kompleks, seperti ketimpangan

harga rumah, melalui pendekatan naratif yang argumentatif, informatif, dan terstruktur secara logis.

