

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

I.1.1 Latar Belakang Eksistensi Proyek

Dari tahun ke tahun tidak dapat dipungkiri bahwa penambahan penduduk pada suatu Negara tidak dapat dikurangi atau dihentikan. Begitu juga pada di Indonesia pada umumnya, dan di Yogyakarta pada khususnya. Meningkatnya jumlah penduduk pada umumnya pasti juga diikuti dengan meningkatnya jumlah permintaan kebutuhan akan tempat tinggal atau yang biasa disebut dengan rumah. Selain itu, juga terbatasnya jumlah lahan yang akan diikuti dengan meningkatnya nilai jual akan lahan tersebut. Sehingga hal ini menyebabkan ketidakseimbangan antara permintaan dan penyediaan akan sarana tempat tinggal.

Tabel 1.1 Tabel Kepadatan dan Pertumbuhan Penduduk Yogyakarta

No.	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan (Jiwa/Km ²)	Pertumbuhan Penduduk (%)
1.	1971	340,908	10,489	0,90
2.	1980	398,192	12,252	1,72
3.	1990	412,059	12,679	0,35
4.	1995	418,944	12,891	0,33
5.	2000	397,398	12,228	0,37
6.	2005	435,236	13,392	1,87

Sumber : Yogyakarta Dalam Angka 2009

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu propinsi terpadat di Indonesia. Secara administratif propinsi D.I.Yogyakarta mempunyai luas 3.185,8 km². Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah tersempit dibandingkan dengan daerah tingkat II lainnya, sedangkan kota Yogyakarta adalah wilayah yang paling padat dengan kepadatan lebih dari 12.000 jiwa/km². Angka pertumbuhan penduduk di propinsi Yogyakarta berkisar antara 0.72 % tiap tahunnya. Selain disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi, hal ini juga dipengaruhi oleh banyaknya para pendatang dari luar yang datang ke Yogyakarta. Menurut data dari Badan Pusat Statistik, penduduk kota Yogyakarta pada tahun 2004 adalah sebesar 398.004 jiwa, sedangkan pada tahun 2007 adalah sebesar 406.602 jiwa¹.

¹ Badan Pusat Statistik Yogyakarta

Tabel 1.2. Kependudukan Menurut Tingkat Pendidikan yang Ditamatkan

No.	Jenis Pendidikan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Tidak / Belum Tamat SD	9,84	11,50	10,67
2.	Sekolah Dasar	14,86	17,94	16,40
3.	SLTP	14,06	17,23	15,65
4.	SLTA	35,76	26,49	31,12
5.	SMK	9,58	10,27	9,93
6.	Diploma I/II	0,75	1,79	1,27
7.	Akademi / D-III	3,20	5,78	4,49
8.	PT / D-IV	10,84	8,23	9,53
9.	S2 / S3	1,11	0,77	0,94
10.	Jumlah / Total	100,00	100,00	100,00

Sumber : Yogyakarta Dalam Angka 2009

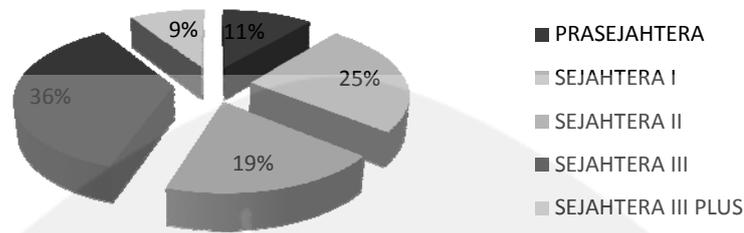
Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa banyaknya penduduk di kota Yogyakarta yang sebagian besar hanya mampu menamatkan sekolah hingga sampai dengan bangku SLTA saja dan tidak melanjutkan ke jenjang pendidikan yang lebih tinggi lagi. Hal itu dapat terjadi oleh beberapa faktor, sebagian besar adalah karena faktor ekonomi. Oleh sebab itu, penduduk yang termasuk dalam kalangan ekonomi menengah ke bawah dari hari ke hari terus bertambah.

Tabel 1.3. Tabel Kesejahteraan Keluarga 2008

No.	Kecamatan	Jumlah KK	Pra Sejahtera		KS I	
			Jumlah	%	Jumlah	%
1.	Mantrijeron	8,167	737	9.02	1.702	20.84
2.	Kraton	5,196	359	6.91	1.416	27.25
3.	Mergangsan	7,280	724	9.95	1.869	25.67
4.	Umbulharjo	14,478	1003	6.93	2.867	19.80
5.	Katogede	7,409	857	11.57	1.528	20.62
6.	Gondokusuma	8,931	579	6.48	2.102	23.54
7.	Danurejan	4,714	505	10.71	1.186	25.16
8.	Pakualam	2,268	123	5.42	492	21.69
9.	Gondomanan	3,550	337	9.49	1.277	35.97
10.	Ngampilan	4,078	311	7.63	791	19.40
11.	Wirobrajan	5,911	570	9.64	1.405	23.77
12.	Gedongtengen	4,751	557	11.72	1.672	35.19
13.	Jetis	6,197	898	14.49	1.79	28.88
14.	Tegalrejo	8,379	922	11	2.422	28.91
15.	Jumlah	91,309	8,482	9.29	22.519	24.66
16.	2007	88,464	9,547	10.79	21.992	24.86
17.	2006	86,629	8,920	10.3	19.713	10.30

Sumber : Yogyakarta Dalam Angka 2009

Persentase Keluarga Menurut Tingkat Kesejahteraan 2008



Grafik 1.1. Persentase Keluarga Menurut Tingkat Kesejahteraan 2008
Sumber : Yogyakarta Dalam Angka 2009

Dari tabel dan grafik di atas dapat disimpulkan bahwa warga masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah dari tahun ke tahun terus bertambah. Dan hal itu menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal semakin bertambah dari tahun ke tahun.

Selain itu, hingga saat ini di Yogyakarta sendiri baru terdapat tiga rusunawa yang terbangun yaitu di Jogoyudan (Jetis), Juminahan, dan Cokrodirjan (Danurejan). Dan pemerintah kota Yogyakarta sendiri pada awalnya berencana membangun rusunawa yang berjumlah tujuh bangunan dengan memakai dana APBN, yang artinya masih kurang empat buah bangunan rusunawa yang belum terbangun. Kepala Bidang Permukiman dan Sarana Air Limbah Pemkot Yogyakarta Hendra Tantular mengatakan, keempat lokasi itu di daerah Prawirodirjan, Kecamatan Gondokusuman; Rejowinangun, Kotagede; Giwangan; dan Sorosutan, Umbulharjo. "Namun, semua itu baru pada tahap identifikasi dan belum ada proses kelanjutan seperti berembuk dengan warga," ujar Hendra, Senin (12/4)².

Maka pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di Negara berkembang dan di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara

² Mohammad Final Daeng/KOMPAS Cetak Lembar Daerah Yogyakarta/KOMPAS.com

peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Dan yang mengutamakan bagi kalangan ekonomi menengah ke bawah.

Sejalan berkembangnya jaman, maka munculah beberapa jenis atau tipe rumah susun, antara lain rusunami atau rumah susun sederhana milik dan rusunawa atau rumah susun sederhana sewa³.

I.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Rusun adalah kepanjangan dari rumah susun. Kerap dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun. Rusun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan. Karena mahalnnya harga tanah di kota besar maka masyarakat terpaksa membeli rumah di luar kota. Hal ini adalah pemborosan. Pemborosan terjadi pada pemborosan waktu, pemborosan biaya, pemborosan lingkungan (karena pencemaran), pemborosan sosial (karena tersitanya waktu untuk bersosialisasi).

Dari tiga rumah susun sewa sederhana (rusunawa) yang sudah dibangun tersebut, misalnya yang terdapat di Juminahan, Yogyakarta yang selesai dibangun pada bulan November tahun 2009. Rusun tersebut hingga saat ini (tanggal posting 27 September 2010) belum ada penghuninya. Warga di pinggiran Sungai Code menolak menempati rumah itu karena belum ada fasilitas seperti listrik, air, dan saluran pembuangan limbah.

Warga sepakat menolak pindah ke rusunawa karena masih harus dibebani biaya. Selain itu, sistem sewa rusunawa dibatasi selama tiga tahun. Sehingga peraturan itu malah akan membingungkan dengan penghasilan yang minim, warga keberatan terhadap besarnya uang sewa yang akan dikenakan. Selain itu, warga enggan pindah ke rusunawa karena fasilitas di sana belum lengkap⁴. Para warga di daerah tersebut berharap bahwa harga sewa dari rusun tersebut jangan membebani mereka dan juga pada akhirnya rusun tersebut dapat menjadi milik mereka sendiri karena yang terjadi saat ini sewa dari rusun tersebut dibatasi maksimal hanya sampai enam tahun saja.

³ http://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_susun_sederhana_milik

⁴ http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail.

Beberapa prinsip rumah sehat menurut Holcim, antara lain :

1. Pencahayaan Alami

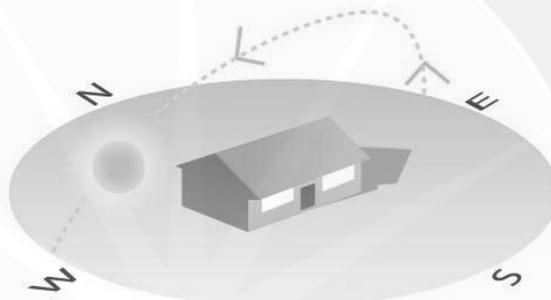
Cahaya matahari dapat dimanfaatkan secara optimal sebagai sumber pencahayaan alami pada rumah sehat Anda dengan pedoman:

a. Orientasi Bangunan

Bangunan sebaiknya menghadap Utara-Selatan untuk menghindari panas dan sinar matahari langsung.

b. Ukuran Ruang dan Bukaannya

Agar cahaya matahari dapat masuk dan menerangi ruangan secara maksimal, ukuran lebar ruangan sebaiknya 2 kali ukuran tinggi bukaan.

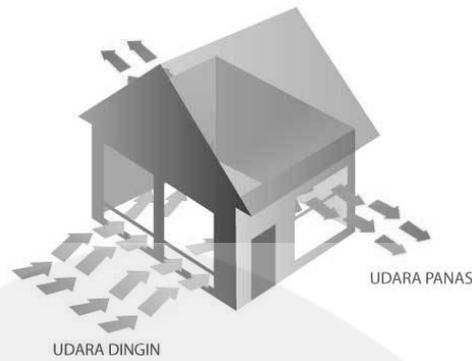


Gambar I.1. Pencahayaan Alami

Sumber : www.membangunbersama.com

2. Ventilasi Alami

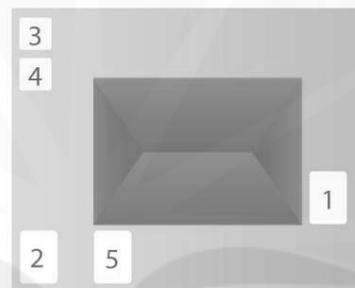
Prinsip ventilasi alami adalah menciptakan sirkulasi udara dengan memasukkan udara dingin ke dalam ruangan dan mengalirkan udara panas keluar melalui bukaan-bukaan yang diposisikan secara strategis. Posisi bukaan yang baik untuk menciptakan sirkulasi udara adalah bukaan atas dan bukaan bawah.



Gambar I.2. Ventilasi Alami
 Sumber : www.membangunbersama.com

3. Sistem Manajemen Limbah

Sistem manajemen limbah yang baik penting untuk menghindari pencemaran persediaan air bersih di rumah. Manajemen limbah yang baik dapat dicapai dengan mengikuti pola perletakan limbah sebagai berikut:



1. Septik tank
2. Pompa air
3. Penyimpanan sampah organik
4. Penyimpanan sampah anorganik
5. Sumur infiltrasi



Jarak antara pompa dengan septik tank minimum 10 m

Kedalaman pompa air sebaiknya 20-40 m

Gambar I.3. Sistem Manajemen Limbah Untuk Rumah Sederhana

Sumber : www.membangunbersama.com

4. Penampungan Air Hujan

Air hujan dapat ditampung dan digunakan untuk banyak kebutuhan sehari-hari seperti menyiram toilet, berkebun, atau mencuci mobil. Dengan menampung air hujan dan menggunakannya kembali rumah sehat Anda akan jadi lebih efisien, juga ramah lingkungan.



Gambar I.4. Penampung Air Hujan

Sumber : www.membangunbersama.com

5. Lapisan Tembus Air

Bencana alam seperti banjir dan tanah longsor dapat dihindari jika kita menyediakan daerah resapan air yang cukup luas. Daerah resapan air yang luas di lahan yang sempit dapat dicapai dengan mengotimalkan penggunaan lapisan/permukaan tembus air seperti rumput dan grass block pada halaman, parkir mobil (carport), dan jalan agar air dapat mengalir dan meresap secara alami ke dalam tanah.



Gambar I.5. Penggunaan Lapisan Tembus Air

Sumber : www.membangunbersama.com

Oleh sebab itu, nantinya Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) ini diharapkan dapat menjadi solusi dari permasalahan di atas. Dan juga dapat lebih memperhatikan kesehatan para penghuninya yang antara lain lebih memperhatikan

sistem pembuangan limbah (padat ataupun cair), sistem penghawaan, sistem pencahayaan serta syarat, kriteria, ciri-ciri dan *standart* rumah sehat yang baik bagi para penggunanya.

I.2. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) di Yogyakarta yang dapat membawa dampak sehat bagi para penghuninya, baik sehat jiwa maupun raga, melalui pengolahan sistem pencahayaan dan sistem penghawaan, dengan pendekatan prinsip-prinsip bangunan sehat-alami-sederhana ?

I.3. Tujuan dan Sasaran

I.3.1. Tujuan

Merancang Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) yang dapat membawa dampak sehat bagi penggunanya. Melalui pengolahan sistem pencahayaan, sistem penghawaan dengan pendekatan prinsip-prinsip bangunan sehat-alami-sederhana.

I.3.2. Sasaran

- Tersusunnya studi tentang rumah susun dengan mengacu pada bangunan rumah susun.
- Tersusunnya studi tentang syarat, kriteria, ciri-ciri dan *standart* rumah sehat yang baik bagi para penggunanya.
- Tersusunnya studi tentang pengolahan sistem pencahayaan dan penghawaan alami
- Tersusunnya studi tentang prinsip-prinsip bangunan sehat-alami-sederhana.

I.4. Lingkup Pembahasan

- Rumah susun berbagai jenis yang dibatasi pada jenis kepemilikan, ketinggian bangunan, jumlah ruang tidur, dan luas hunian, berdasarkan sirkulasi dan pencapaian, berdasarkan lantai tiap unit, berdasarkan massa bangunan, dan berdasarkan tatanan denah.
- Syarat, kriteria, ciri-ciri dan standart rumah sehat. Dengan memperhitungkan pencahayaan dan penghawaan yang baik dan benar sehingga udara dan cahaya dapat bersirkulasi dengan baik.

I.5. Metode

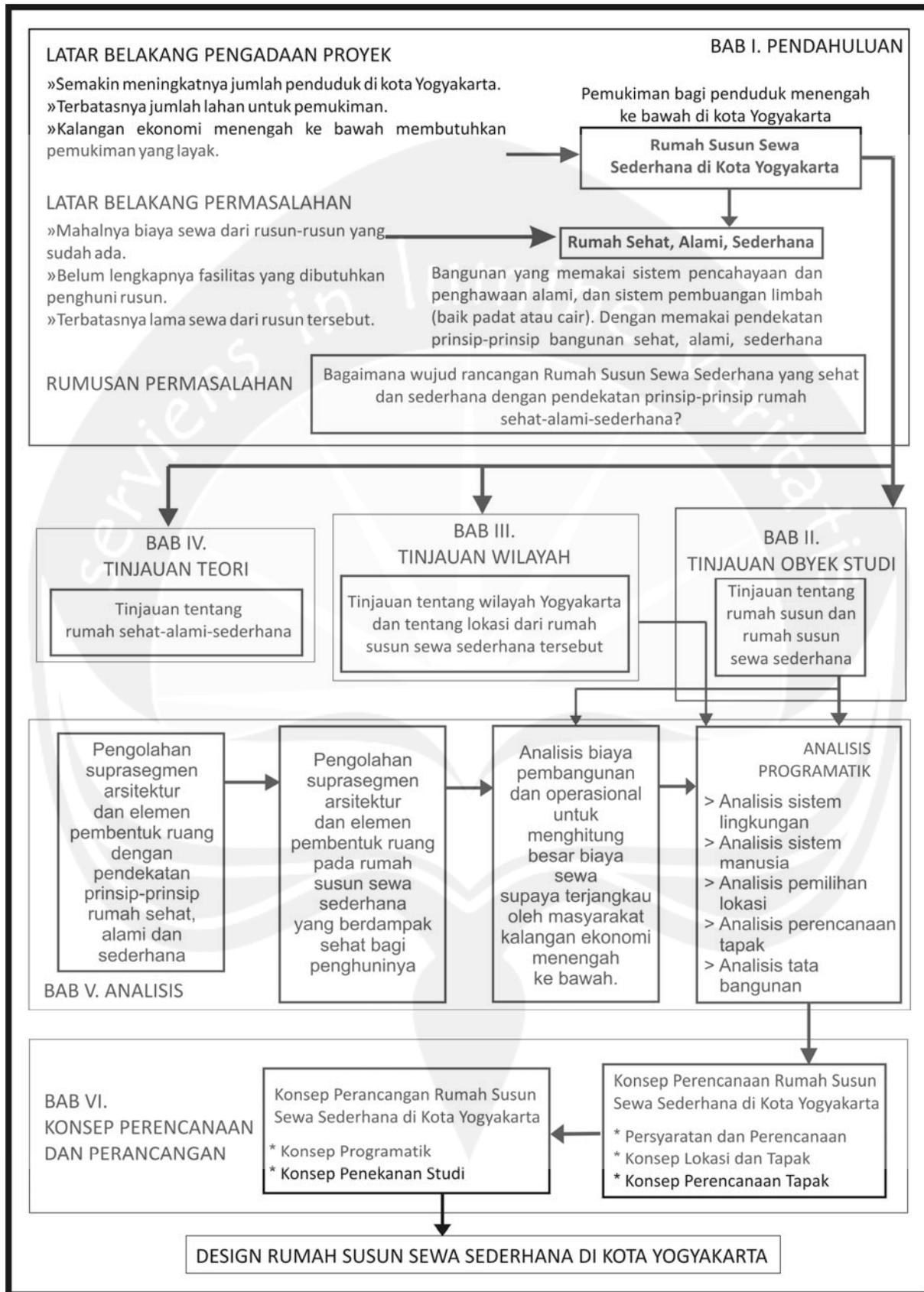
I.5.1. Metode Pencarian Data

Berupa wawancara kepada bagian pengelola bangunan atau humas dari bangunan tersebut, selain itu juga para pengguna dari rumah susun terdahulu. Selain itu juga melakukan pengamatan langsung pada aktifitas yang terjadi di rumah susun di Yogyakarta. Dan juga studi pustaka atau literature tentang Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) dan syarat, kriteria, ciri-ciri dan *standart* rumah sehat.

I.5.2. Metode Menganalisis Data

Data yang didapat dari wawancara, pengamatan dan studi pustaka dihubungkan dengan angka-angka yang berupa tabel jumlah penduduk, tabel pertumbuhan penduduk, tabel kepadatan penduduk.

I.6. Diagram Pola Pikir



I.7. Sistematika Penulisan

- Bab I : Pendahuluan

Merupakan paparan awal yang menggambarkan isi tulisan secara keseluruhan, yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta sistematika penulisan.

- Bab II : Tinjauan Rumah Susun Sewa Sederhana

Berisi tentang pengertian rumah susun, tujuan dan sasaran rumah susun, jenis dan tipe rumah susun, pengertian, syarat, kriteria, ciri-ciri dan *standart* rumah sehat, *standart* rumah susun dan preseden rumah susun.

- Bab III : Tinjauan Wilayah Kota Yogyakarta

Berisi tentang kependudukan, perumahan, rumah susun dan kriteria dasar rumah susun serta keadaan cuaca di kota Yogyakarta.

- Bab IV : Tinjauan Teori

Berisi tentang teori-teori tentang tinjauan mengenai teori pengolahan sistem pencahayaan dan penghawaan dengan pendekatan prinsip-prinsip rumah sehat-alami-sederhana.

Bab V : Analisis Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun di Yogyakarta

Berisi tentang analisis perencanaan dan perancangan. Yang meliputi analisis perencanaan programatik ruang, analisis perencanaan penekanan studi dan serta analisis perancangan programatik ruang , analisis perancangan penekanan studi.

- Bab VI : Konsep Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun di Yogyakarta

Berisi tentang konsep perencanaan dan perancangan rumah susun yang dapat membawa dampak sehat bagi penghuninya melalui pengolahan sistem pencahayaan dan penghawaan dengan pendekatan prinsip-prinsip rumah sehat-alami-sederhana.