

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. LATAR BELAKANG

#### I.1.1. Latar Belakang Eksistensi Proyek

Pemukiman dan perumahan adalah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya perumahan dan pemukiman telah diarahkan pula oleh Undang-undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman dan perumahan yang layak baik seluruh masyarakat dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah.

Dewasa ini perkembangan pembangunan di kota-kota besar semakin maju pesat, akibatnya pertumbuhan bergerak ke arah horisontal dan hal ini menjadi tidak *sustainable* untuk kehidupan di perkotaan. Persoalan ini memicu para pemerhati kota kembali mencari sebuah solusi untuk menciptakan sebuah kota masa depan. Penurunan kualitas lingkungan saat ini salah satunya diakibatkan dari terkikisnya lahan hijau oleh pembangunan perkotaan yang tidak memperhatikan dampak lingkungan. Pertumbuhan penduduk yang bertambah dengan cepat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan untuk perumahan di wilayah-wilayah perkotaan.

Wilayah kota mengalami penyempitan lahan dimana lahan pemukiman penduduk akan semakin mengecil akibat dari pembagian lahan karena jumlah keluarga bertambah, dengan demikian daya dukung lahan di kota semakin kecil untuk menampung pertumbuhan penduduk, baik oleh pertumbuhan penduduk di kota itu sendiri maupun karena adanya urbanisasi. Para urban ini biasanya berasal dari masyarakat yang memiliki kesulitan ekonomi (terkait pekerjaan) dan memiliki kesiapan teknis yang terbatas. Dengan keterbatasan ini pada urban tidak memiliki kemampuan untuk membangun rumah tinggal sebagai tempat hunian yang layak yang pada akhirnya menciptakan berbagai solusi untuk mengatasinya. Salah satunya terciptanya perkampungan urban, baik itu berupa rumah sendiri maupun rumah kontrak. Komplek pemukiman ini biasanya serba padat, letaknya tidak teratur di kantong-kantong kota, fasilitasnya pendukungnya tidak tersedia dengan baik, bangunan dan persyaratannya tidak memenuhi standar kelayakan, sehingga menjadi area kumuh - padat.

Pada kondisi seperti ini maka mutu lingkungan di kebanyakan perkampungan kota menjadi rendah. Fasilitas umum dan fasilitas sosial bagi kehidupan yang layak kurang tersedia dan penduduk pun tidak mampu mengusahakan perbaikan lingkungannya sendiri karena terdesak kemampuan ekonomi yang rendah. Sementara bagian kota yang lain, sejalan dengan laju pertumbuhan kota memicu pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur kota yang ditandai terbentuknya kawasan perdagangan, kawasan industri, dan kawasan komersial yang memiliki nilai lahan tinggi. Pertumbuhan pada sektor ini mengakibatkan terjadinya perluasan fungsi kota, dimana kawasan permukiman (fungsi lain yang bersifat non-komersial) yang berada pada lahan strategis dan memiliki nilai tinggi cenderung beralih fungsi menjadi kawasan dengan fungsi komersial yang bernilai jual tinggi.

Penyediaan kebutuhan hunian dengan menghadirkan kompleks-komplek perumahan telah diupayakan pemerintah dan swasta untuk memenuhi salah satu kebutuhan manusia, sekaligus usaha meningkatkan mutu lingkungan hidup. Namun program pembangunan perumahan yang telah dijalankan oleh pemerintah selama ini ternyata masih jauh untuk dapat memenuhi kecukupan akan kebutuhan perumahan yang terus meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk. Dan sepertinya kebijaksanaan pemerintah untuk perumahan masih mengkomodir kalangan menengah keatas (dianggap sebagai investasi lahan).

Untuk itu dibutuhkan suatu kebijaksanaan yang mampu menghadirkan penciptaan pemukiman bagi kalangan ekonomi lemah yang berorientasi pada lingkungan dan penyediaan fasilitas pendukung yang baik. Selain itu, dibutuhkan upaya untuk meningkatkan intensitas area permukiman perkotaan agar berkapasitas besar namun layak huni secara fisik-psikologi dan sosial. Sehingga, jawaban dari kebutuhan tersebut adalah pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di perkotaan.

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu provinsi dari 33 provinsi di wilayah Indonesia dan terletak di pulau Jawa bagian tengah. Secara administratif provinsi DIY mempunyai luas 3.185,8 km<sup>2</sup>. Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah tersempit dibandingkan dengan kabupaten lainnya, yaitu 32,5 km<sup>2</sup> yang berarti 1,025% dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan hasil Hasil Proyeksi SUPAS 2005, tahun 2007 jumlah penduduk Provinsi D.I. Yogyakarta tercatat 3.434.534 jiwa, dengan persentase jumlah penduduk laki-laki 50,16 persen dan penduduk perempuan 49,84 persen. Menurut daerah, persentase penduduk kota mencapai 60,57 persen dan penduduk desa mencapai 39,31 persen (Susenas 2007).

**Tabel I.1. Kepadatan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta**

Kabupaten / Kota	Area (km <sup>2</sup> )	Kepadatan Penduduk Per km <sup>2</sup>				
		2003	2004	2005	2006	2007
Kulon Progo	586,27	639,90	641,14	659,57	637,66	638,9
Bantul	506,85	1.609,29	1.610,45	1.625,20	1.744,28	1.769,74
Gunung Kidul	1.485,36	461,57	462,33	468,40	460,12	461,31
Sleman	574,82	1.635,33	1.642,13	1.661,61	1.754,05	1.786,24
Yogyakarta	32,50	12.028,95	12.246,28	12.938,71	13.606,43	13.880,55

Sumber: D.I. Yogyakarta Dalam Angka 2008, p.71

Menurut tabel di atas, Kota Yogyakarta merupakan wilayah yang paling padat dengan kepadatan 13.880,55 jiwa tiap kilometer persegi dan hal tersebut diprediksikan akan terus meningkat tiap tahunnya. Jumlah kepadatan seperti itu kurang ideal, karena kepadatan ideal bagi manusia untuk mendapat "ruang hidup" yaitu sekitar 500 jiwa per kilometer persegi. Sedangkan menurut data dari Biro Pusat Statistik D.I.Yogyakarta, pada tahun 2005 angka pertumbuhan penduduk Kota Yogyakarta yaitu 1.87% dan diprediksikan akan terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini disebabkan oleh para pendatang (urban) dan dari pertumbuhan penduduk Kota Yogyakarta itu sendiri.

Menurut data BPN Kota Yogyakarta, pada tahun pada tahun 2008 penggunaan lahan paling banyak di Kota Yogyakarta diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.106,338 hektar.

**Tabel I.2. Penggunaan Lahan di Kota Yogyakarta Tahun 2008**

Thn.	Jenis Penggunaan Lahan (Ha)							Jml.
	Perumahan	Jasa	Perusahaan	Industri	Pertanian	Non Produktif	Lain-lain	
2007	2.104,357	275,467	277,617	52,234	134,052	20,113	388,160	3.250
2008	2.106,338	275,562	277,565	52,234	130,029	20,041	388,160	3.250

Sumber: Kota Yogyakarta Dalam Angka 2009, p.25

Tabel di atas menginformasikan bahwa penggunaan lahan Kota Yogyakarta untuk perumahan pada tahun 2008 mengalami peningkatan dibandingkan pada tahun 2007, sedangkan ketersediaan lahan kosong pada Kota Yogyakarta mengalami penurunan. Dilihat dari keadaan

tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat Kota Yogyakarta membutuhkan tempat tinggal, namun lahan yang ada semakin berkurang. Salah satu solusinya adalah penyediaan hunian bertingkat bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu rusunawa.

Pembangunan rusunawa di Kota Yogyakarta mulai marak beberapa tahun terakhir. Dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), pelaksanaan pembangunan rusunawa untuk masyarakat berpenghasilan rendah merupakan salah satu rincian urusan Pemerintahan Daerah Yogyakarta. Proyek pertama rumah susun di Yogyakarta adalah Rusunawa Cokrodirjan (2003) dengan 72 unit hunian. Hal ini merupakan salah satu upaya pemerintah kota Yogyakarta mengatasi persoalan padatnya penduduk di bantaran Sungai Code. Pembangunan Rusunawa Cokrodirjan diprioritaskan untuk warga sekitar meski terdapat beberapa kriteria pokok yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta bagi calon penghuni rusunawa.



gambar I.1. Rusunawa Cokrodirjan Blok A  
*sumber : dokumen pribadi, Juli 2010*



gambar I.2. Rusunawa Cokrodirjan Blok B  
*sumber : dokumen pribadi, Juli 2010*

Penyediaan rusunawa yang ada sampai saat ini masih kurang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya masyarakat yang mendaftar untuk menjadi calon penghuni beberapa rumah susun yang tersedia di kota Yogyakarta, salah satu

contoh kasus yaitu pada Rumah Susun Cokrodirjan, ada sebanyak 146 kepala keluarga (sumber : survey lapangan, Agustus 2010) masuk dalam daftar antrian untuk menjadi penghuni, calon penghuni tersebut akan diseleksi oleh tim survey sehingga terpilih menjadi penghuni rumah susun tersebut yang memiliki 72 unit hunian, sedangkan pada bulan Agustus tahun 2010 unit yang masih kosong tidak lebih dari 5 unit saja. Di sisi lain rumah susun Cokrodirjan mempunyai peraturan yaitu waktu sewa unit hunian dibatasi sampai dengan 6 tahun, sehingga bisa dibayangkan jika 72 keluarga yang sudah menyewa unit hunian selama 6 tahun harus kesulitan mencari tempat tinggal.

Dari keseluruhan uraian dan ilustrasi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa fasilitas rumah susun sangat diperlukan oleh masyarakat kota Yogyakarta yang berpenghasilan rendah. Selain itu, penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan salah satu bagian dari kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta (Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 616/KEP/2007).

### **I.1.2. Latar Belakang Permasalahan**

Rumah Susun merupakan alternatif yang digunakan oleh pemerintah untuk mengatasi berkurangnya lahan untuk tempat tinggal. Berkurangnya lahan ini merupakan akibat dari banyaknya warga yang bermukim di tempat tersebut. Kampung kumuh dan padat merupakan asal mula daerah pembangunan rusunawa, terdapat kehidupan masyarakat kampung dengan berbagai karakteristiknya salah satu contohnya adalah kebersamaan didalam kehidupan sehari-hari yang tentu saja tidak bisa ditawar dan dirubah.

Elemen yang ada di dalam sebuah permukiman (horisontal) pada umumnya antara lain hunian, infrastruktur seperti jalan, fasilitas umum dan sosial, fasilitas kesehatan, fasilitas keagamaan, rekreasi dan daerah hijau, serta fasilitas keamanan dan fasilitas lainnya. Hal-hal

tersebut harus disediakan dan diberi perhatian khusus di dalam rumah susun. Rumah susun merupakan sebuah permukiman yang ditata secara vertikal (bertingkat) dengan penghuni yang sebelumnya terbiasa dengan gaya hidup di permukiman horisontal, maka rumah susun yang baik adalah rumah susun yang mampu memenuhi kebutuhan penghuninya dengan latar belakang kehidupan bermukim secara horisontal. Untuk memenuhi kebutuhan penghuni bangunan rumah susun, dilakukan pendekatan terhadap teori hirarki kebutuhan manusia menurut Abraham Maslow (1943) yang dikaji secara arsitektural oleh Jon Lang (1994) dalam buku "*Creating Architectural Theory*", untuk perencanaan tatanan ruang dalam dan luar pada bangunan rumah susun.

Menurut Abraham Maslow, setiap manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kebutuhan-kebutuhan tersebut memiliki tingkatan atau hirarki, mulai dari yang paling rendah (besifat dasar/fisiologis) sampai yang paling tinggi (aktualisasi diri). Adapun hirarki kebutuhan tersebut yaitu kebutuhan fisiologis/dasar, kebutuhan akan rasa aman, kebutuhan untuk dicintai dan disayangi, kebutuhan untuk dihargai, dan kebutuhan untuk aktualisasi diri. Kebutuhan manusia menurut Abraham Maslow tersebut digunakan sebagai pendekatan kebutuhan penghuni bangunan rumah susun melalui tatanan ruang dalam dan ruang luar bangunan agar rumah susun dapat menjadi sebuah hunian yang layak bagi para penghuninya.

## **I.2. RUMUSAN PERMASALAHAN**

Bagaimana wujud rancangan Rumah Susun di Yogyakarta sebagai "Kampung Vertikal" melalui pengolahan tata ruang dalam dan luar dengan pendekatan teori hirarki kebutuhan pengguna bangunan menurut Abraham Maslow ?

### **I.3. TUJUAN DAN SASARAN**

#### **I.3.1. Tujuan**

Terwujudnya landasan konseptual yang akan digunakan sebagai dasar perancangan Rumah Susun di Yogyakarta sebagai “Kampung Vertikal” melalui pengolahan tata ruang dalam dan luar dengan pendekatan teori hirarki kebutuhan pengguna bangunan menurut Abraham Maslow.

#### **I.3.2. Sasaran**

Melakukan studi untuk merumuskan landasan konseptual tersebut, yakni dengan :

- a. Studi mengenai tipologi rumah susun, yang kemudian berkaitan dengan standar dan persyaratan pokok untuk bangunan rumah susun, serta Undang-undang tentang Bangunan Gedung.
- b. Studi mengenai permukiman kampung.
- c. Studi mengenai teori hirarki kebutuhan pengguna bangunan menurut Abraham Maslow.
- d. Studi mengenai tapak eksisting.

### **I.4. LINGKUP STUDI**

#### **I.4.1. Materi Studi**

Materi pembahasan dalam penulisan ini dibatasi pada lingkup disiplin ilmu arsitektur dengan penekanan pada aspek dasar arsitektural sesuai dengan yang ingin dicapai, yaitu pengolahan tata ruang dalam dan ruang luar pada bangunan.

#### **I.4.2. Pendekatan Studi**

Penyelesaian penekanan studi akan dilakukan dengan pendekatan kebutuhan pengguna bangunan dengan mengacu pada teori hirarki kebutuhan menurut Abraham Maslow.

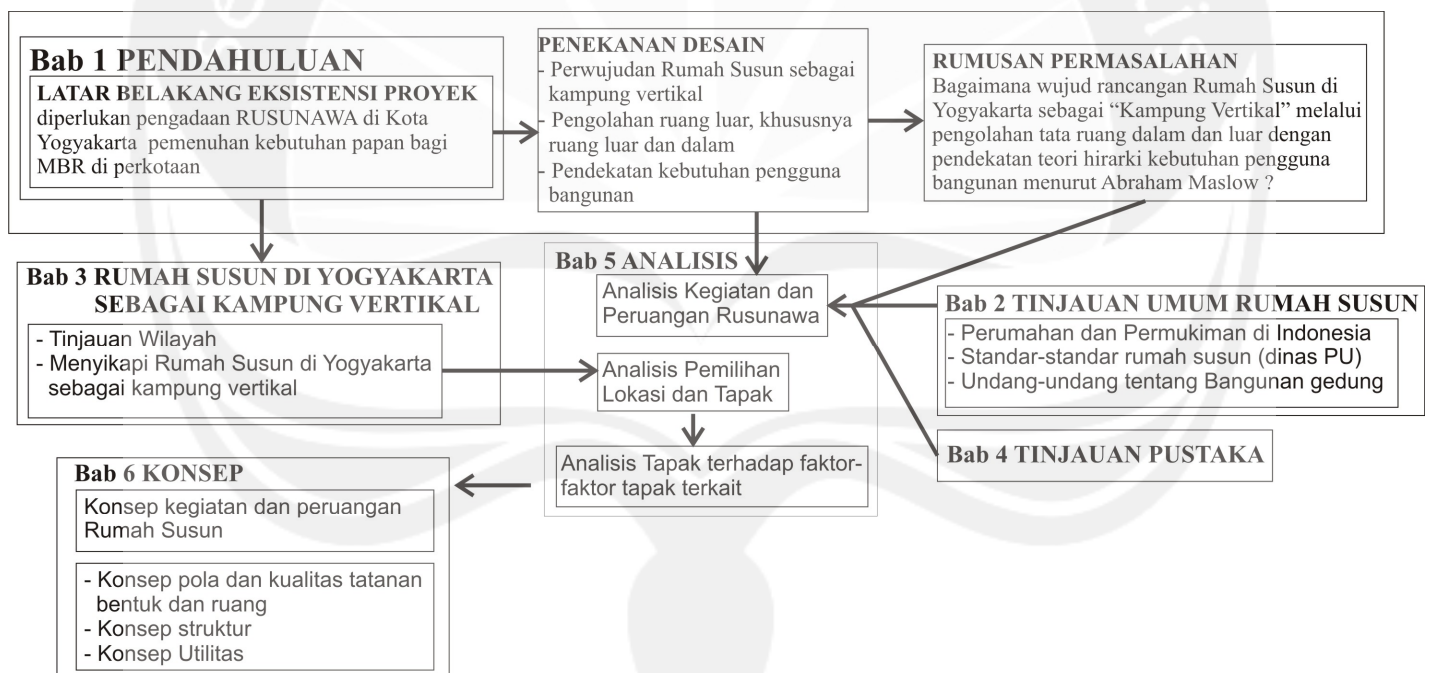


## I.5. METODOLOGI

### I.5.1. Pola Prosedural

1. Pengumpulan Data ; Pengumpulan data melalui kajian standar perencanaan dan perancangan bangunan rumah susun oleh Dinas PU, Undang-undang tentang Bangunan Gedung, beberapa studi terkait dan kajian pustaka, atau media *online*.
2. Analisis ; Melakukan analisis terhadap elemen-elemen perancangan arsitektural dengan kata kunci yang telah diperoleh dari analisis kebutuhan pengguna
3. Kesimpulan ; Kesimpulan berupa hasil dari analisis yang telah disintesa menjadi satu kesatuan landasan konseptual Rumah Susun di Yogyakarta.

### I.5.2. Tata Langkah



## **I.6. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang gambaran umum proyek, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, metodologi atau proses desain, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN**

Tinjauan yang berisi tentang pengertian, fungsi, tipologi, tinjauan terhadap objek sejenis, persyaratan, kebutuhan/tuntutan, peraturan Pemerintah, standar-standar perencanaan dan perancangan, serta teori-teori lain mengenai rumah susun untuk menemukan prinsip dasar perancangan atau *design requirement* rusunawa.

### **BAB III : RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA SEBAGAI KAMPUNG VERTIKAL**

Tinjauan khusus kota Yogyakarta sebagai lokasi perancangan Rumah Susun, meliputi tinjauan kondisi administratif, geografis, geologis, klimatologis, sosial-budaya-ekonomi, otoritas wilayah, kondisi elemen-elemen kota dan kajian terhadap lingkungan permukiman (kampong) di perkotaan untuk mendapatkan pemahaman tentang tradisi bermukim di perkotaan yang ada sebelum adanya rusunawa (permukiman horizontal), sehingga mampu mengkomposisi elemen-elemen rusunawa sebagai Kampung Vertikal.

### **BAB IV : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang uraian-uraian mengenai hirarki kebutuhan dasar manusia menurut Abraham Maslow, dan hubungan antara pola perilaku dengan lingkungan

terbangun. Teori-teori tersebut akan menjadi dasar perancangan dari tahap awal sampai dengan penyusunan konsep.

## **BAB V : ANALISIS**

Bab ini berisi mengenai analisis pelaku yang berkegiatan di dalam tapak, analisis ruang yang kemudian akan mendapatkan dimensi ruang yang telah dihitung satu-persatu, pendekatan perancangan, dan analisis tapak.

## **BAB VI : KONSEP PERANCANGAN**

Bab ini memaparkan landasan konseptual Rumah Susun di Yogyakarta sebagai “Kampung Vertikal” melalui pengolahan tata ruang dalam dan luar dengan pendekatan teori hirarki kebutuhan pengguna bangunan menurut Abraham Maslow.