

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia di samping makanan dan sandang. Kebutuhan terhadap perumahan yang layak dalam kuantitas juga harus terpenuhi dengan kualitas yang layak pula. Idealnya negara wajib memenuhi hak warga negaranya untuk menempati, menikmati, atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Namun karena kecepatan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi belum dapat diimbangi oleh kemampuan penyediaan perumahan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai maka belum semua penduduk memiliki rumah sendiri, termasuk di wilayah Sorong.

Status kepemilikan rumah tinggal di Sorong Timur merupakan salah satu indikator untuk melihat tingkat kesejahteraan dan juga peningkatan taraf hidup masyarakat Sorong. Kondisi ekonomi rumah tangga sangat berpengaruh terhadap kepemilikan rumah tinggal. Status kepemilikan rumah tinggal yang dicakup adalah rumah milik sendiri, kontrak/sewa, bebas sewa, dan rumah dinas. Rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dapat dikatakan telah mampu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang terjamin dan permanen dalam jangka panjang.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rejanawati, SST, I., 2017. *Indikator Kesejahteraan Rakyat Kota Sorong Tahun 2017*. Kota Sorong: Badan Pusat Statistik Kota Sorong.



Gambar 1.1 Persentase Rumah Tangga di Kota Sorong Menurut Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal  
 Sumber: Indikator Kesejahteraan Rakyat Kota Sorong., 2017

Berdasarkan grafik diatas, sebanyak 55,91 persen penduduk telah memiliki rumah dengan status milik sendiri, sebanyak 26,68 persen penduduk tinggal di rumah yang status kontrak/sewa, dan sebanyak 14,32 persen penduduk tinggal di rumah yang berstatus bebas sewa, sisanya 3,09 persen penduduk tinggal di rumah dinas/lainnya.

Penduduk yang tinggal di rumah sewa/kontrak di Kota Sorong merupakan yang paling tinggi jika dibandingkan kabupaten/kota lainnya di Provinsi Papua Barat. Ada beberapa faktor pemicu banyaknya penduduk yang lebih memilih tinggal di rumah sewa/kontrak, banyak pendatang yang berniat menetap sementara dan harga rumah yang mahal, selain itu di dukung juga oleh harga tanah dan harga bahan bangunan yang mahal di Kota Sorong, serta terbatasnya tempat tinggal yang memiliki lingkungan dan kualitas air yang layak.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Alfian, SST, M. E., 2018. *Statistik Daerah Kota Sorong 2018*. Kota Sorong: Badan Pusat Statistik Kota Sorong.

Kota Sorong memiliki potensi strategis sebagai pusat pertumbuhan nasional dan penggerak ekonomi wilayah. Moto (semboyan) dalam lambang daerah kota sorong yaitu “BERSATU MEMBANGUN” yang mengandung arti. Bersatu yaitu warga kota sorong yang heteroge bergabung menjadi satu kesatuan yang kokoh, Membangun yaitu pemerintah daerah dan warga kota sorong bertekad untuk membina, mendirikan, dan memperbaiki tatanan kehidupan masyarakat dan daerah.<sup>3</sup>



Gambar 1.2 Lambang Daerah Pemerintah Kota Sorong  
Sumber: <http://sorongkota.go.id/>, 02/2019

Sesuai dengan RPJMN tahun 2015-2019, yang mengamanatkan pembangunan kota baru pada kota Sorong. Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR, Khalawi Abdul Hamid mengatakan pengembangan pada tahap pertama direncanakan mulai selama tahun 2019-2028, sementara itu dari sektor perumahan selama tahun 2022-2025 setidaknya ada pembangunan rumah susun di Sorong Timur, pembangunan rumah khusus Polri, pembangunan rumah susun MBR di Aimas. Hal itu didasarkan pada data bahwa akan ada penambahan penduduk sebesar 123.220 jiwa pada tahun 2028.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Anon., 2018. *Situs Resmi Pemerintah Kota Sorong*. [Online]  
Available at: <http://sorongkota.go.id/>  
[Accessed Kamis April 2019].

<sup>4</sup> Puspa, A. W., 2018. *Bisnis.com*. [Online]  
Available at: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20180930/48/843847/sorong-disiapkan-jadi-kota-baru>  
[Accessed Kamis April 2019].

Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, menyebutkan bahwa dalam rangka peningkatan daya guna lahan dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutam di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.<sup>5</sup>

### 1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Permasalahan rumah susun di Indonesia yang disampaikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam acara *Indonesia Property Expo 2018*, yaitu Minimnya tempat komunal yang tersedia sehingga seringkali kehidupan di hunian vertikal terkesan individualistik.<sup>6</sup> Selain itu juga Kondisi latar belakang sosial budaya masyarakat kerap kali muncul di rumah susun lebih berkaitan kepada persoalan perilaku sosial budaya penghuninya. Sebelum menghuni rumah susun, calon penghuni dihadapkan kepada kebiasaan-kebiasaan yang selama ini sudah dijalannya, misalnya berinteraksi antar tetangga dengan memanfaatkan halaman rumah atau di lorong-lorong jalan/gang. Kebiasaan-kebiasaan itu nampaknya tidak akan dijumpai lagi saat bermukim di rumah susun. Mereka menghadapi kendala dalam saling berinteraksi, terutama karena tidak lagi dapat berinteraksi di halaman-halaman rumah. Dengan kondisi yang demikian, kemudian mereka beradaptasi agar bagaimana perilaku sosial budaya dapat diakomodasi dalam ruang-ruang

---

<sup>5</sup> Anon., 2011. *Undang Undang No 20 tahun 2011 Tentang : Rumah Susun*, Jakarta: Presiden Republik Indonesia.

<sup>6</sup> Lawi, G. F. K., 2018. *Bisnis.com*. [Online]  
Available at: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20181002/49/844640/ini-10-masalah-rumah-susun-versi-pemerintah-apa-saja>  
[Accessed Kamis April 2019]

interaksi yang tersedia di rumah susun tersebut, Salah satu proses adaptasi yang harus mereka lakukan salah satunya mengoptimalkan fungsi-fungsi selasar tiap lantai bangunan dan ruang-ruang terbuka di sekitar lantai dasar bangunan untuk berinteraksi antar penghuni.<sup>7</sup>

Oleh karena itu, dalam proses perancangannya perlu pendekatan interaksi sosial diseleraskan dengan penyediaan tempat komunal dan RTH, agar antar warga rusun saling melakukan hubunga sosial, kontak, dan komunikas

Penelitian ilmiah yang berjudul *Consequences of Living in High-Rise Buildings*, oleh Robert Gifford (2007). Menghasilkan sebuah kesimpulan tentang bangunan dengan ketinggian rendah (4-6 lantai) cenderung akan memberikan kepuasan yang lebih tinggi, hubungan antar tetangga yang lebih bersahabat, interaksi sosial yang lebih baik, permasalahan perilaku yang lebih rendah, dan kekhawatiran akan kriminalitas yang lebih rendah. Perencanaan pembangunan rumah susun di Sorong Timur, direncanakan akan memiliki maksimal ketinggian 4-6 lantai.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Purwanto, E. & Wijayanti, 2012. Pola Ruang Komunal di Rumah Susun Bandarharjo Semarang. *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, Volume 39, pp. 23-30.

<sup>8</sup> Gifford, R., 2007. The Consequences of Living in High-Rise Building. *Architectural Science Review*, Volume 50.1.

## 1.2 Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan bangunan rumah susun di Sorong Timur yang meningkatkan komunikasi antar tetangga di hunian vertikal melalui pengolahan tata ruang dalam dan ruang luar dengan pendekatan interaksi sosial?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1 Tujuan

Terwujudnya landasan konseptual rancangan rumah susun pada tahun 2022-2025 di distrik sorong timur yang dapat berfungsi optimal bagi masyarakat melalui pendekatan interaksi sosial di hunian vertikal.

### 1.3.2 Sasaran

Sasaran yang perlu dicapai dalam penelitian ini adalah:

- Mengidentifikasi dan melakukan analisis terhadap kondisi eksisting tata guna tapak dan lingkungan sosial
- Terciptanya konsep solutif dalam menyelesaikan interaksi sosial di lingkungan hunian vertikal
- Rumah susun yang menghadirkan “rasa memiliki” dengan ikatan sosial yang dihasilkan dari ruang publik yang inklusif

## 1.4 Lingkup Studi

### 1.4.1 Materi Studi

#### 1.4.1.1 Lingkup Substansial

Bagian-Bagian ruang dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah fungsi fasilitas umum dan sosial yang sesuai dengan karakteristik budaya masyarakat sorong.

#### 1.4.1.2 Lingkup Spatial

Perancangan tata ruang khususnya ruang dalam lingkup tapak yang akan diolah menjadi bangunan fungsional, dan citra (tampilan/tatanan massa).

### **1.4.1.3 Lingkup Temporal**

Bangunan memiliki masa pemakaian yang menyesuaikan kondisi sekitar dengan perawatan berkisar dalam kurun waktu 25 tahun kedepan.

### **1.4.2 Pendekatan Studi**

Perancangan rumah susun ini akan dilakukan dengan pendekatan interaksi sosial yang diwujudkan dalam proses studi bentuk massa

## **1.5 Metode Studi**

### **1.5.1 Pola Prosedural**

#### **1.5.1.1 Metode Observasi**

- **Langsung** : dilakukan dengan cara datang dan mengamati langsung lokasi (tapak)
- **Tidak Langsung** : dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang real tentang lokasi dan pengolahan tata ruang dalam

#### **1.5.1.2 Studi Literatur**

Mencari data-data pada literatur yang dapat mendukung pembahasan mengenai perancangan rumah susun dan interaksi sosial sebagai pendekatan studi

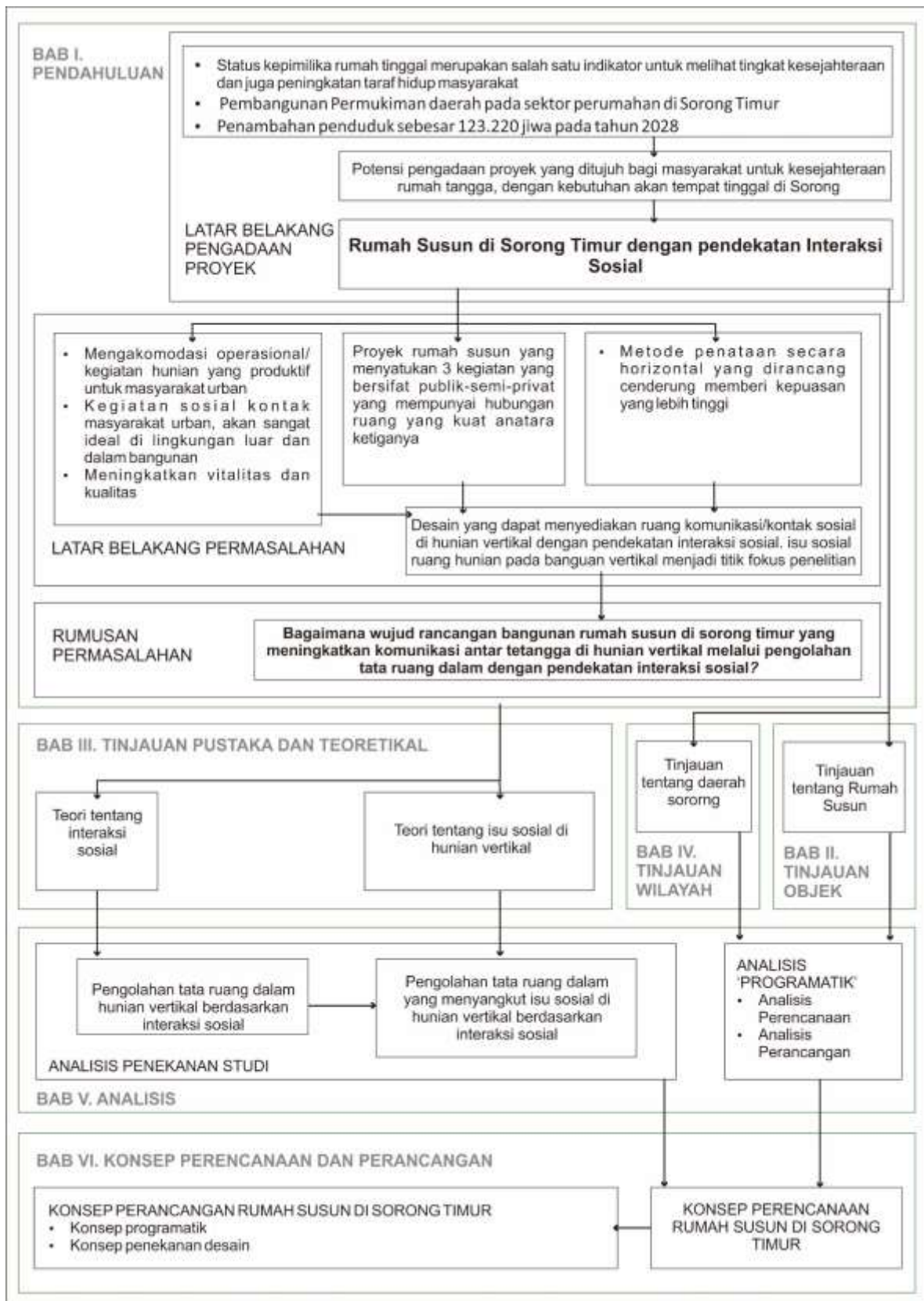
#### **1.5.1.3 Deskriptif**

Berupa penjelasan data dan informasi yang berkaitan dengan latar belakang

#### **1.5.1.4 Analisis**

Menginterpretasikan data dan kebutuhan yang ada sehingga diperoleh kesimpulan konseptual dan wujud rancangan bangunan rumah susun

## 1.5.2 Tata Langkah





## **1.6 Sistematika Pembahasan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, tata langkah, dan sistematika penulisan

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

Berisi tentang tinjauan mengenai pengertian /operasional rumah susun, tinjauan mengenai fungsi dan tipologi bangunan serta, tinjauan mengenai pembahasan preseden yang menjadi acuan perancangan

### **BAB III : TINJAUAN KAWASAN/WILAYAH**

Berisi tentang tinjauan mengenai pemilihan tapak, tinjauan mengenai kota sorong, dan tinjauan mengenai kondisi sosial budaya kota sorong

### **BAB IV : TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORETIKAL**

Berisi tentang tinjauan teori pendekatan interaksi sosial sebagai landasan konseptual, isu sosial di rumah susun, dan konsep perencanaan dan perancangan.

### **BAB V : ANALISIS PERENCANAAN & PERANCANGAN**

Berisi tentang analisis perencanaan rumah susun yang meliputi pelaku kegiatan, program ruang, tapak, tata bangunan dan ruang serta penekanan studi

### **BAB VI :KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi tentang konsep dasar dari perencanaan dan perancangan rumah susun yang dapat menjawab kebutuhan tempat tinggal masyarakat urban di kota sorong