

## BAB II

### 2. TINJAUAN UMUM

#### 2.1. Tinjauan Umum Proyek

##### 2.1.1. Permukiman yang Sederhana dan Terjangkau

###### 2.1.1.1. Pengertian

###### a. Permukiman

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Bab I Pasal 1 ayat 5, yakni permukiman merupakan komponen dari lingkungan kediaman yang berisi lebih dari satu kesatuan hunian yang memiliki sarana, prasarana, fasilitas umum, dan fasilitas sosial sebagai penunjang kegiatan di perkotaan atau pedesaan.

Permukiman yakni suatu lingkungan hidup mengenai masalah lapangan kerja, struktur perekonomian, dan masalah kependudukan mengenai penyebaran dan pemerataan yang juga menyangkut kualitas kehidupan manusia yang diharapkan pada generasi mendatang (Hardriyanto. D, 1986: 17).

###### b. Sederhana

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tidak berlebihan, tidak banyak pernik, dan tidak banyak seluk-beluknya. Sederhana dalam konteks arsitektur berdasarkan pendekatan uraian berarti memiliki sifat yang terjangkau atau ekonomis.

###### c. Terjangkau

Kata terjangkau dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti tercapai, terambil atau dengan kata lain terbeli atau terbayar. Sehingga dalam konteks hunian dapat disimpulkan bahwa terjangkau adalah lingkungan hunian yang dapat terbeli.

###### 2.1.1.2. Klasifikasi dan Tipe Permukiman

Kawasan Permukiman merupakan suatu sistem yang saling berhubungan dan berisi pemeliharaan, pengelolaan perumahan, kawasan permukiman, konservasi dan rekonsiliasi, pencegahan

kepada permukiman kumuh dan peningkatan kualitas hidup, pengadaan tanah, investasi dan sistem penanggungungan biaya, dan juga fungsi rakyat.

#### **a. Klasifikasi Fungsi Permukiman**

Terdapat 6 jenis Kota berdasarkan tingkat perkembangan permukiman menurut **Lewis Mumford (The Culture Of Cities, 1938) dalam Wesnawa, 2015:27**), yakni adalah sebagai berikut:

1. *Eopolis* merupakan tingkat dimana desa yang telah terorganisasi dan pola kehidupan penduduknya beralih dari desa ke kota.
2. Tahap *polis* merupakan area kota yang beberapa diantara penghuninya masih memiliki sifat-sifat agraris.
3. Tahap *metropolis* merupakan suatu daerah di kota yang penghuninya sebagian besar memiliki aktivitas ekonomi penduduknya ke sektor industri.
4. Tahap *megapolis* merupakan suatu area perkotaan yang meliputi kota-kota metropolis yang bersatu sampai terbentuk jalur perkotaan.
5. Tahap *tryanopolis* merupakan sebuah kota yang dilanda dengan adanya kekacauan pelayanan umum, kemacetan lalu-lintas, dan tingkat kejahatan kriminal yang tinggi.
6. Tahap *necropolis* atau Kota mati merupakan kota yang sudah mulai ditinggalkan penghuninya.

#### **b. Tipe Permukiman**

Menurut **Wesnawa (2015:32)** permukiman dibedakan menjadi 2 tipe permukiman.

1. Tipe permukiman berdasarkan waktu hunian

Permukiman dipantau dari waktu hunian dan dibagi menjadi permukiman sementara dan permukiman permanen. Tipe sementara semata-mata ditempati untuk beberapa hari kedepan saja (tenda pengembara), ditempati untuk beberapa bulan (peladang yang berpindah secara musiman), dan kediaman beberapa tahun (kasus peladang yang berpindah

tergantung kesuburan tanah). Tipe permanen dibangun dan dihuni pada jangka waktu yang tidak terbatas. Berdasarkan penggolongan tipe itu, maka permukiman masuk ke dalam golongan permanen. Bangunan fisik sedemikian rupa dibangun agar penghuninya memiliki kehidupan yang nyaman.

## 2. Tipe permukiman menurut karakter fisik dan nonfisik.

Pada dasarnya permukiman memiliki struktur yang dinamis, dapat beralih sewaktu-waktu serta dalam setiap pergantian karakter lingkungan mempunyai tanggapan yang berbeda. Ini adalah kasus dengan kawasan besar, akibat pergantian yang diikuti dengan perkembangan. Saat sebuah kawasan tumbuh, ia dapat secara radikal berganti sifat, ukuran, bentuk, denah, gaya konstruksi, fungsi, dan kepentingannya. Sehingga apabila suatu lokasi terasingkan sepanjang tahun, kondisinya relatif tetap sebagai organisme statis, kota besar atau kecil akan terhindar dari stagnasi, kota akan berkembang secara vertikal maupun horizontal, peran baru hendak berkembang dan peran lama akan hilang, sosial dan pengalaman ekonomi, transformasi juga terjadi. Yang akhirnya, penting untuk dicatat jika semua permukiman memiliki identitas uniknya sendiri. Baik tanpa peran dan fungsi fisik, sejarah, arsitektur, dan penataan jalan di setiap permukiman memiliki keunikannya masing-masing.

### **2.1.2. Hunian Vertikal**

#### **2.1.2.1. Apartemen Rakyat**

Apartemen rakyat adalah nama lain dari rumah susun, perbedaan dari apartemen biasa terletak pada subsidi negara untuk apartemen rakyat. Durasi tinggal bervariasi antara 20 tahun, 30 tahun, 50 tahun, 60 tahun, dll. Menurut Pedoman Dirjen Penyediaan Perumahan dalam Penyediaan Prasarana, Sarana dan Pelayanan Umum Perumahan Rakyat, bantuan PSU untuk perumahan meliputi jalan perumahan dan ruang terbuka publik. Besaran bantuan PSU diperkirakan mencapai Rp 6.200.000 untuk 2 (dua) rumah susun.

### 2.1.2.2. Rumah Susun

Definisi rumah susun menurut PERMEN PUPR RI Nomor 01/PRT/M/2018 yaitu “bangunan bertingkat yang di bangun pada suatu lingkungan yang dibagi dalam penggalan-penggalan yang distrukturkan secara fungsinya, baik dalam arah horizontal ataupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang tiap bagiannya dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”. Tujuan pembangunan rumah susun adalah: (Hutagalung 2002)

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Untuk menciptakan permukiman yang serasi, selaras, dan seimbang;
3. Untuk memperbaiki area yang kumuh;
4. Memaksimalkan sumber daya lahan perkotaan;
5. Promosi permukiman padat penduduk.

### 2.1.2.3. Jenis-Jenis Rumah Susun

Berikut merupakan jenis-jenis rumah susun yang tercantum dalam Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016:

1. Rumah susun umum: rusun yang difokuskan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat menengah ke bawah.
2. Rumah susun khusus: rusun yang difokuskan untuk memenuhi masyarakat yang memiliki kebutuhan khusus.
3. Rumah susun komersial: rusun yang difokuskan untuk tujuan bisnis, dan mendapatkan keuntungan.
4. Rumah susun negara: rusun yang dimiliki oleh negara, ditujukan untuk tempat tinggal atau hunian, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.

### 2.1.2.4. Tipe Unit Rumah Susun

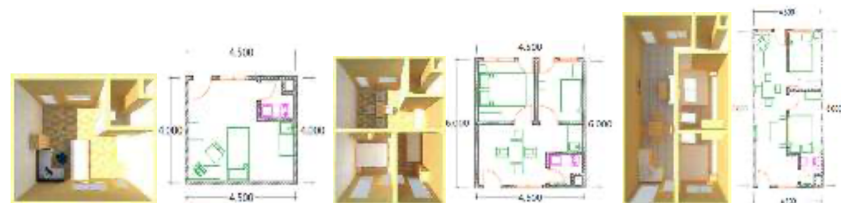
Tabel Tipe Unit Rumah Susun

Tipe Unit	Fasilitas	Keterangan
18m <sup>2</sup>	1 kamar tidur	- Penghuni yang belum berkeluarga - Tipe studio/ <i>single</i> - Tipe <i>couple/small family</i>
21m <sup>2</sup>	1 kamar mandi	
24m <sup>2</sup>	Ruang tamu/keluarga	

27m <sup>2</sup>	Dapur	
30m <sup>2</sup>	2 kamar tidur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penghuni yang sudah berkeluarga</li> <li>- Tipe <i>family</i></li> </ul>
36m <sup>2</sup>	1 kamar mandi	
42m <sup>2</sup>	Ruang tamu/keluarga	
50m <sup>2</sup>	Dapur	
	Ruang makan	

Sumber: Permen PU/05-PRT-M-2007

Dari tabel tersebut maka layout berdasarkan tipenya dapat diilustrasikan sebagai berikut:



a. Tipe 18m<sup>2</sup>

b. Tipe 27m<sup>2</sup>

c. Tipe 36m<sup>2</sup>

**Gambar** Tipe Hunian Rumah Susun

Sumber: (Suparwoko 2015)

### 2.1.3. Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat dengan pendapatan yang relatif rendah menjadi incaran warga MBR. Penduduk berpenghasilan rendah dibentuk oleh adanya terbatasnya keterampilan penduduk usia produktif yang terbatas dan faktor kompetisi yang ketat antar penduduk untuk mendapatkan lapangan pekerjaan. Oleh karena itu, penduduk berpendapatan rendah harus lebih diperhatikan lagi dari sisi pemerintah terutama pada hal pemenuhan keperluan hunian. Program pemerintah bertujuan untuk mengarahkan kebijakan nasional sejalan dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 yaitu dengan mengembangkan akses penduduk yang berpenghasilan rendah kepada tempat tinggal yang memadai, aman, dan terjangkau dan didukung oleh pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas.

Menurut (Lewis 1984) penduduk dengan pendapatan rendah merupakan sekelompok orang yang mendapati tekanan ekonomi, sosial,

budaya dan politik yang relatif lama maka dari itu membentuk suatu kultur yang disebut budaya miskin. Penduduk dengan pendapatan rendah ini terjerat dalam kebiasaan miskinnya sampai - sampai mereka tidak dapat lagi melihat kelebihan yang dimiliki.

(Budihardjo 1994) berkata bahwa memilih golongan masyarakat berpendapatan rendah tidaklah mudah karena ketidakpastian pendapatannya.

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah tentunya bertautan dengan jumlah tingkat pendapatan maupun pengeluaran. Berikut merupakan beberapa kriteria masyarakat berpenghasilan rendah:

1. Penduduk dengan total pengeluaran biaya antara USD 2-20 per kapita per hari (World Bank). Atau dapat disebut, pengeluaran paling sedikit masyarakat Rp 540.000 per kapita per bulan atau maksimal Rp 2.160.000 per bulan.
2. Penduduk yang mendapatkan kebutuhan makanan dan minuman serta non makanan di bawah Rp 212.000 per bulan per orang atau Rp 848.000 per keluarga yang terdiri dari 4 orang (Biro Pusat Statistik).
3. Pendapatan keluarga atau rumah tangga maksimal Rp 2.500.000 perbulan (Permenpera No. 14 Tahun 2010) Sehingga untuk hal ini yang paling mudah diketahui di lapangan adalah penduduk berpendapatan rendah berdasarkan Permenpera No. 14/PERMEN/M/2010.

#### **2.1.4. Tinjauan Perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

##### **a. Tinjauan Perilaku Secara Umum**

1. Menurut Skinner (Walgito 1978), perilaku dapat dibedakan antara perilaku alami (natural behavior) dan perilaku operan (operant behavior). Perilaku alami merupakan perilaku bawaan (refleks dan naluri), dan perilaku operan merupakan perilaku yang terbentuk lewat proses belajar. Tingkah laku alamiah tidak menimbulkan rangsang ke otak, namun rangsang yang didapat oleh reseptor menimbulkan tanggapan langsung oleh efektor. Perilaku operan diatur oleh pusat kesadaran/otak. Proses ini disebut proses psikologis, dan perilaku/aktivitas itu disebut perilaku/aktivitas psikologis (Branca 1964). Perilaku psikologis adalah perilaku utama manusia. Perilaku psikologis dapat dibentuk, dipelajari dan dikendalikan. Perilaku tidak dapat dipisahkan dari individu dan lingkungannya dan didorong secara

naluriah. (Walgito 1978) menyajikan tiga teori yang menghubungkan perilaku dan lingkungan.

2. Teori empiris atau tabula rasa John Locke menerangkan bahwa alam tidak terlalu berpengaruh dan jauh lebih banyak terpengaruh oleh lingkungan. Namun Teori eksklusi imigrasi Schopenhauer menyatakan sebaliknya bahwa efek kemanusiaan tidak dipengaruhi oleh lingkungan. Sedangkan Teori konvergensi W. Stern mengungkapkan pembentukan atau perkembangan manusia dipengaruhi lingkungan dan hereditas.
3. Kebanyakan ahli meneladan teori yang ketiga, yakni dari W. Stern, dimana lingkungan dan hereditas berdampingan mempengaruhi pembentukan atau perkembangan manusia. Dalam hal ini, kita dapat mengatakan:

- Perkembangan dari manusia itu sendiri yang menyebabkan perubahan manusia.
- Faktor alami pembawaan dan juga faktor dari lingkungan sama-sama memiliki peran dalam perkembangan manusia.

Sehingga kesimpulannya, perubahan serta perkembangan manusia dan lingkungan serasi dengan perubahan dan perkembangan perilaku manusia. Lingkungan fisik (kealaman) dan lingkungan sosial merupakan faktor lingkungan yang mempengaruhi manusia.

## **2.2. Tinjauan Lokasi**

### **2.2.1. Tinjauan Umum Lokasi**

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang berada di bagian selatan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Sleman memiliki luas wilayah sebesar 57.482 Ha atau 574,82  $km^2$  atau sekitar 18% dari luas .Secara geografis Kabupaten Sleman terletak diantara 110° 33' 00" dan 110° 13' 00" Bujur Timur, 7° 34' 51" dan 7° 47' 30" Lintang Selatan. Batas administratif Kabupaten Sleman adalah:

- Batas Utara : Kabupaten Magelang, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah
- Batas Timur : Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
- Batas Barat : Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta

- Batas Selatan : Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dilihat dari sisi administratif, Kabupaten Sleman terdiri dari 17 wilayah kecamatan, 86 desa, dan 1.212 Padukuhan.



**Gambar Kabupaten Sleman**

*Sumber: <http://fpti-sleman.blogspot.com/>*

## 2.2.2. Pemilihan Lokasi

### 2.2.2.1. Tinjauan Lokasi Tapak

Berada di Kadisoko, Purwomartani, Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kapanéwon Kalasan berada di sebelah timur laut dari Ibu kota Kabupaten Sleman. Kapanewon Kalasan berada di dataran rendah. Kecamatan Kalasan beriklim seperti layaknya daerah dataran rendah di daerah tropis. Suhu tertinggi yang tercatat di Kecamatan Kalasan adalah 36 °C dengan suhu terendah 33 °C. Bentangan wilayah di Kecamatan Kalasan berupa tanah yang datar sampai berombak. Kapanewon Kalasan terdiri atas 4 desa dan 80 dusun. Kecamatan Kalasan memiliki populasi sebanyak 57.015 dengan kepadatan penduduk mencapai 1.568 jiwa/km<sup>2</sup>. Sebagian besar penduduk Kecamatan Kalasan



adalah petani. Hal ini diperkuat dari data monografi kecamatan bahwa 14.106 orang atau 24,74 % penduduk Kecamatan Kalasan bekerja di sektor pertanian.

#### **2.2.2.2. Profil Lokasi Terpilih**

Kalurahan Purwomartani memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- Batas Utara: Kal. Selomartani Kapanewon Kalasan
- Batas Timur: Kal. Tirtomartani Kapanewon Kalasan
- Batas Barat: Kal. Maguwoharjo Kapanewon Depok dan Kal. Wedomartani, Kapanewon Ngemplak
- Batas Selatan: Kal. Tegaltirto dan Kalitirto Kapanewon Berbah

### **2.2.3. Pemilihan Tapak**

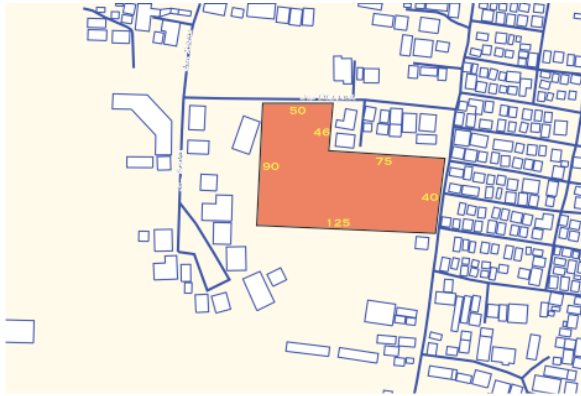
#### **2.2.3.1. Kriteria Pemilihan Tapak**

Wilayah aglomerasi merupakan area perkembangan kota dalam kawasan tertentu yang mana dalam konteks ini adalah perkembangan kota Yogyakarta.

Lokasi yang baik untuk kawasan permukiman adalah kawasan yang sesuai dengan peruntukan lahan yang sudah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang sudah diatur dalam Peraturan Daerah Setempat yang memperhatikan berbagai macam aspek, seperti berikut:

- Kesehatan: berada di lokasi yang tidak terdapat banyak pencemaran udara dan air;
- Kenyamanan: berlokasi di tempat yang strategis dan gampang untuk dicapai dan mudah berkomunikasi, serta mudah berkegiatan;
- Keamanan: tempat tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), bukan lahan bekas pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;

### 2.2.3.2. Pemilihan dan Penilaian Tapak



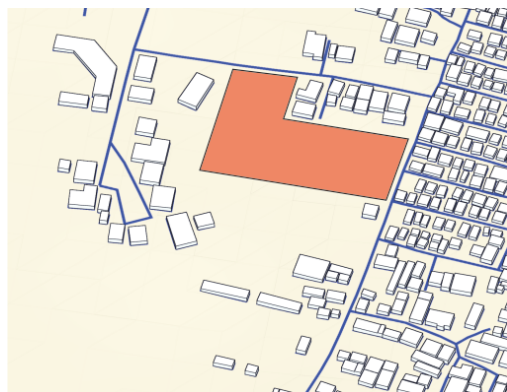
**Gambar Site**

*Sumber: Penulis, 2021*

Lokasi site bertepatan pada Purwomartani, Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Data Cuaca yang diambil pada tanggal 8 September 2020 (data BMKG Kabupaten Sleman):

1. Suhu pada site dan lingkungan sekitarnya berkisar antara 22°C sampai 31°C
2. Kecepatan angin pada site dan lingkungan sekitarnya berkisar antara 0 km/jam - 30 km/jam
3. Arah angin pada site dan lingkungan sekitarnya bergerak dari arah tenggara di siang hari dan dari arah barat pada malam hari.
4. Kelembaban udara berkisar antara 60% - 90%



**Gambar Site**

*Sumber: Penulis, 2021*

### 2.2.3.3. Regulasi Tapak

hasil tinjau lokasi dengan berpedoman pada :

- a. Ketentuan data ruang, meliputi :
  1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 50%;
  2. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20% dari luas tanah;
  3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 1,2 - 2,0
  4. Bangunan sesuai dengan sempadan jalan, sungai, irigasi, dan drainase. Untuk sempadan sungai, irigasi, dan drainase menyesuaikan rekomendasi instansi terkait.
- b. Ketentuan teknis bangunan meliputi penyediaan :
  1. Sumur Peresapan Air Hujan (SPAH), setiap 60 m<sup>2</sup> lahan tertutup bangunan atau perkerasan menyediakan 1,5 m<sup>3</sup> SPAH;
  2. Septic-tank;
  3. Sumur Peresapan Air Limbah (SPAL);
  4. Water torn (maksimal 2m<sup>3</sup>).

Apabila rumah difungsikan sekaligus sebagai tempat usaha, maka keluasan tempat usaha paling banyak 50% dari keluasan bangunan.