

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Seperti yang telah diketahui, jumlah penduduk di Indonesia menduduki peringkat ke empat dunia dan peringkat ke tiga Asia. Tidak heran bila kebutuhan akan rumah masih sangat tinggi sementara lahan terbatas dan nilainya yang semakin tinggi menjadi masalah umum yang terutama terjadi di kota – kota besar di Indonesia.

Makassar yang merupakan kota terbesar di kawasan Indonesia Timur sekaligus Ibukota dari Provinsi Sulawesi Selatan, dari aspek pembangunan dan infrastruktur, kota Makassar tergolong sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia dan menempati urutan kedua terbesar di luar Pulau Jawa setelah Kota Medan. Dengan memiliki wilayah seluas 199,26 km² dan penduduk hampir mencapai 1,6 juta jiwa yang menunjukkan tingginya kepadatan penduduk.

Tabel I.I Data Kepadatan Penduduk/km² kota Makassar 2014-2018

Kecamatan	Area (km ²)	Kepadatan Penduduk Per km ²				
		2014	2015	2016	2017	2018
Mariso	1,82	31.753	32.316	32.578	32.814	33.038
Mamajang	2,25	26.772	27.013	27.114	27.194	27.261
Tamalae	20,21	9.057	9.436	9.624	9.808	9.990
Rappodini	9,23	17.153	17.610	17.829	18.037	18.239
Makassar	2,52	33.155	33.490	33.634	33.751	33.854
Ujung Pandang	2,63	10.571	10.752	10.835	10.911	10.982
Wajo	1,99	15.205	15.438	15.544	15.639	15.727
Bontoala	2,1	26.466	26.782	26.922	27.040	27.147
Ujung Tanah	4,4	8.512	8.229	11.187	11.256	8.035
Tallo	5,83	23.544	23.773	23.871	23.949	24.018
Panakkukang	17,05	8.512	8.620	8.668	8.709	9.388
Manggala	24,14	5.299	5.594	5.744	5.893	8.746
Biringkanaya	48,22	3.837	4.077	4.200	4.323	6.043
Tamalanrea	31,84	3.393	3.481	3.523	3.563	3.602

Sumber : Kota Makassar Dalam Angka 2018

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas Kecamatan Tallo merupakan wilayah yang terpadat ke-4 dengan jumlah penduduk 140.023 jiwa dan tingkat kepadatan penduduk 24.018 jiwa/km² dan hal tersebut akan terus bertambah. Jumlah kepadatan seperti hal di atas terbilang tidak ideal, standar ideal kepadatan penduduk yaitu 500 jiwa/km² atau tiap jiwa mendapatkan ruang gerak 5 m² dalam bangunan. Berdasarkan data dari badan statistik Kota Makassar kenaikan penduduk sebesar 10.11% akibat urbanisasi dan angka kelahiran yang cukup tinggi.

Persoalan lainnya yang di hadapi Kota Makassar adalah tata guna lahan. Menurut data Pengolahan (peta citra satelit tahun 2003, 2008, dan 2013) dengan SIG, Kota Makassar sebagai kawasan perkotaan di Sulawesi Selatan mengalami adanya perubahan tata guna lahan yang mengarah pada penutupan lahan dari area terbuka menjadi area terbangun.

Tabel I.II Luasan Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2008-2013

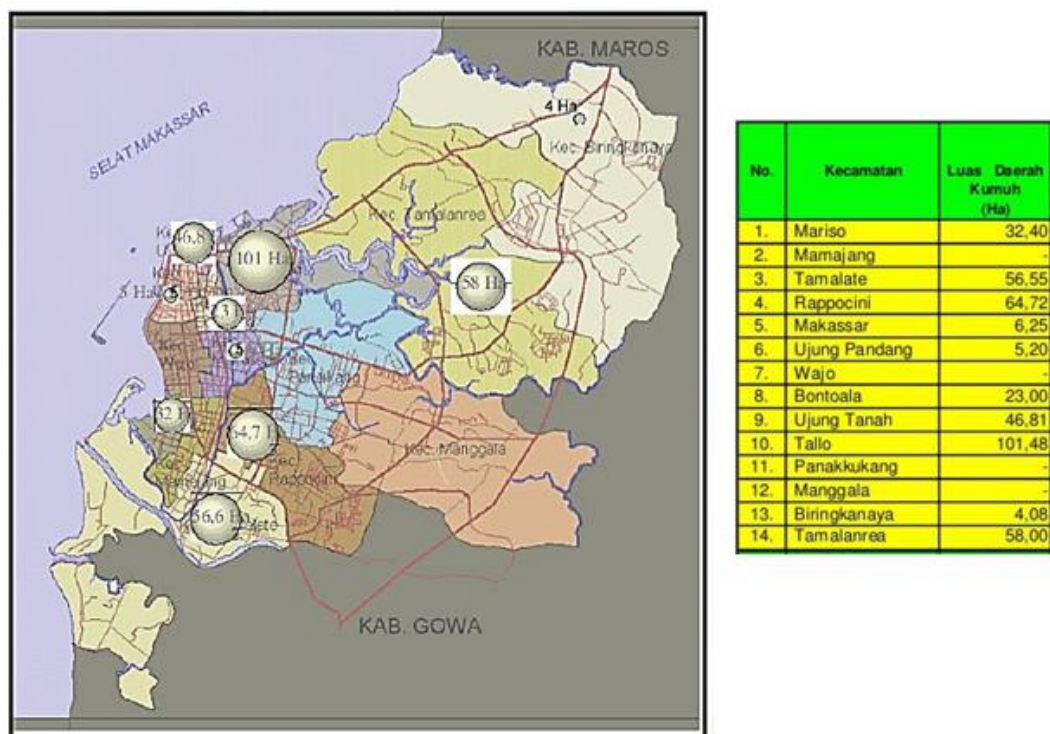
Tahun	Jenis Penggunaan lahan (HA)											
	Danau / Waduk	Lapangan	Pemakaman	Rawa dan TPA	Sungai	Industry	Perdagangan	Jalan	Lahan Kosong	Sawah	Pemukiman	Tambak
2003	106.5	30.1	31.61	103.43	409	668.3	501	981	4496	5204	4627.25	586.2
2008	106.5	33.49	31.61	110.7	409	882	792	1032	3938	4120	5867	2.38
2013	106.5	36.22	40.7	126	409	1321	932	1120	3120	3790	6560	183

Sumber : Jurnal Tugas Akhir (Abd.Rauf) Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan terhadap Limpasan Koefisien (RUN OFF) Kota Makassar berbasis SIG.

Berdasarkan Tabel I.2 Pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2008 Perubahan tata guna lahan wilayah kota Makassar yang paling besar terjadi pada sektor pemukiman yang bertambah seluas 1239.75 ha (6.99 %). Sedangkan pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2013 perubahan pemukiman bertambah seluas 693 (3.91 %).

Pertumbuhan manusia kini semakin cepat dan selaras dengan pembangunan yang juga melaju dengan pesat terutama di kota – kota besar. Pembangunan perkotaan yang secara horizontal telah menyebabkan minimnya lahan serta terjadi penurunan kualitas lingkungan serta mengecilnya daya dukung kota dalam menampung pertumbuhan penduduk dan laju urbanisasi. Akibat adanya urbanisasi lingkungan permukiman semakin kumuh dan lingkungan kumuh semakin kumuh atau menurunnya daya dukung lingkungan.

Gambar I.I Peta Kawasan Kumuh Kota Makassar (RTRW 2016-2018)



Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2035

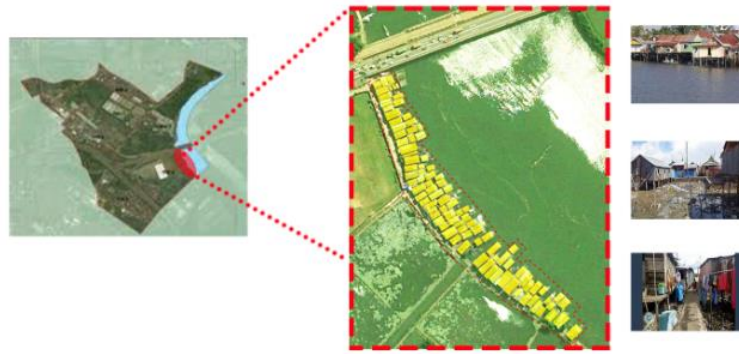
Menurut Data Badan Pusat Statistik Kota Makassar pada tahun 2018 Tallo sebagai salah satu kecamatan di kotamadya Makassar yang saat ini memiliki banyak kampung kumuh seluas 101,48 Ha dengan jumlah penduduk 140.023 jiwa, pada kondisi lingkungan seperti ini fasilitas umum dan fasilitas sosial bagi

kehidupan yang layak kurang terpenuhi dan penduduknya tidak berdaya untuk mengubah lingkungannya akibat kondisi ekonominya yang juga lemah.

Persoalan lain yang dihadapi kota Makassar adalah adanya permukiman di tengah kota yang berada di Daerah aliran Sungai Tallo, permukiman tersebut merupakan kelurahan Buloa RW05/RT03 atau sering di sebut Sengka batu yang merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Tallo.

Masyarakat di bantaran sungai Kelurahan Buloa mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai nelayan dan buruh. Masyarakat di bantaran sungai Kelurahan Buloa rata – rata adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan tingkat ekonomi yang rendah. Hal ini dikarenakan masyarakat setempat sebagian besar hanya bermata pencaharian sebagai nelayan, buruh, pedagang dan tukang ojek. Dengan mata pencaharian yang seperti demikian, penghasilan yang didapatpun juga rendah, sehingga inilah yang menjadi salah satu faktor berkembangnya permukiman kumuh di bantaran sungai Kelurahan Buloa. Dimana daerah kumuh terbentuk karena penduduk yang berpenghasilan rendah, tidak mampu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Dengan tidak mampunya membeli lahan dan rumah, mereka pun lalu mencari dan menempati lokasi untuk tempat tinggal pribadi pada bantaran sungai dengan pertimbangan bahwa biaya yang dikeluarkan untuk memiliki tempat tinggal tidak begitu besar.

Gambar I.II Kondisi Eksisting Kelurahan Buloa RW05/RT03



Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2035

Kondisi eksisting permukiman yang ada di Kelurahan Buloa yaitu terbangunnya kawasan permukiman yang bukan pada fungsi peruntukkannya bahkan sudah mengintervensi badan sungai sejauh 30-50m.

Permukiman tersebut didirikan pada kawasan lindung yaitu tepat berada di bantaran sungai. Permukiman kumuh tersebut sudah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dimana dilarang membangun diatas bantaran sungai, selain itu permukiman kumuh di bantaran sungai Kelurahan Buloa ini juga berada diatas tanah tidak legal. Tanah tidak legal yang dimaksudkan adalah kawasan permukiman kumuh yang dalam RTRW berada pada peruntukan yang bukan untuk perumahan.

Walaupun sudah ada usaha dari pemerintah daerah ataupun dari lembaga swasta untuk menata kawasan tersebut. Penataan kawasan sengketa batu selama ini dilakukan tidak secara komperhensif, tidak menangani masalah utama, yaitu faktor liar di kawasan tersebut.

untuk mengatasi pembangunan secara liar dan keterbatasan lahan karena faktor urbanisasi tetapi lingkungan fisik-spasialnya tetap baik adalah dengan membuat permukiman penduduk secara vertikal (rumah susun).

Dalam hal menyediakan lahan untuk tempat tinggal di perkotaan pemerintah berupaya menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan program rusunawa (rumah susun sederhana sewa). Menurut Tribun Timur tujuan dari program rusunawa adalah masyarakat memiliki hunian sementara (3 tahun + maksimal 3 tahun perpanjangan) sampai akhirnya memiliki rumah sendiri kemudian rusunawa yang kosong disewakan pada yang belum memiliki rumah sendiri. Dari tujuan program rusunawa itu berarti persebaran permukiman pada akhirnya kembali menjadi persebaran secara horisontal dan pada akhirnya juga masyarakat berpenghasilan rendah hanya mampu membeli rumah atau tanah di daerah pelosok yang jauh dari perkotaan akibat tingginya harga tanah di daerah perkotaan.

Konsep Rusunami (rumah susun sederhana milik) secara fisik bangunan sama dengan rusunawa tetapi hasil akhirnya berbeda dengan rusunawa karena pada akhirnya penghuni akan tinggal di rumah susun tersebut yang artinya persebaran permukiman secara vertikal dan mengatasi masalah keterbatasan lahan untuk permukiman pada masa mendatang mengingat laju pertumbuhan penduduk Kota Makassar yaitu 4,4% per tahunnya. Kepemilikan Rusunami sama dengan kepemilikan rumah biasa atau rumah murah sehingga bisa diwariskan atau diperjual belikan sebagai investasi jangka panjang.

Kendala Rusunami adalah karena bisa diperjual belikan kemudian penggunaannya justru salah sasaran. Unit Rusunami diperjual belikan untuk memperoleh keuntungan, dan yang bisa memperjual belikan Rusunami adalah orang yang mampu. Kesalahan sistem registrasi Rusunami inilah yang salah karena sejak awal kontrol calon penghuni Rusunami oleh pihak pengelola

terkendala oleh faktor data yang tidak valid atau menggunakan data milik orang lain. Oleh sebab itu, konsep Rusunami diawali dengan kredit khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah seperti KPR pada rumah murah dan berstatus belum mempunyai rumah harus selalu dikontrol oleh pengelola dari awal menghuni Rusunami sampai dengan perpindahan kepemilikan.

Pembangunan rusunami di Kota Makassar mulai marak beberapa tahun terakhir. Dalam peraturan Daerah Kota Makassar 13 Tahun 2006 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), pelaksanaan pembangunan rusunami untuk masyarakat menengah ke rendah merupakan salah satu upaya Pemerintah Daerah Makassar. Proyek pertama rumah susun di Makassar adalah Rumah Susun Milik Rajawali Makassar dengan 228 unit hunian. Hal ini merupakan salah satu upaya pemerintah kota Makassar mengatasi persoalan padatnya penduduk di pesisir laut. Pembangunan Rusunami Rajawali diprioritaskan untuk warga sekitar yang umumnya bermata pencaharian sebagai nelayan.

Gambar I.III Rumah Susun Rajawali di Kecamatan Mariso Kota Makassar



Sumber : Dokumen Pribadi

Dari keseluruhan uraian data di atas, maka dapat disimpulkan bahwa untuk mengatasi perkembangan populasi penduduk, keterbatasan lahan, dan pembangunan secara liar karena faktor urbanisasi tetapi lingkungan fisik-spasialnya tetap baik adalah dengan membuat permukiman penduduk secara vertikal (rumah susun) dengan sistem milik untuk masyarakat kota Makassar khususnya di kelurahan Buloa/ Sengka Batu, kecamatan Tallo yang mayoritas berpenghasilan rendah (MBR). Lokasi yang di usulkan berada di tanah kas desa di tepian Sungai Tallo

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia berungsi untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat tinggal awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Rumah merupakan fungsi yang sangat pribadi. Mangunwijaya menegaskan bahwa rumah meskipun benda mati tapi tidaklah berartitidak berjiwa. Rumah yang di bangun adalah rumah manusia merupakan citra dan guna bagi dirinya. Ini tercermin lewat bentuk rumah, tampilan muka bangunan dan pembagian teritori-teritori privat dan public yang dianut penghuninya meskipun itu dalam bentuk rumah susun.

Usaha pembangunan RUSUNAMI, pada lingkungan kumuh yang lokasinya di bantaran Sungai Tallo, dikaitkan dengan peremajaan lingkungan permukiman kumuh dengan lingkungan dan bangunan yang kurang memenuhi persyaratan kesehatan sehingga menjadi permukiman yang sehat dan teratur

yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti taman, lapangan bermain, gedung seba guna dan berbagai fasilitas lainnya yang dpat meningkatkan kesejahteraan penghuni. Selain itu penampilan bentuk fisik bangunan sebagai pemukiman yang padat namun sehat, nyaman dan berkelanjutan perlu di rencanakan dengan matang yaitu dengan konsep arsitektur sadar lingkungan (Eko-Arsitektur).

Konsep pendekatan ekologis yaitu suatu pendekatan desain yang menempatkan arsitektur (termasuk bangunan dan lingkungan) sebagai bagian dari ekosistem yang tanggap dan bekerja sama dengan komponen lainnya, baik manusia, iklim maupun flora dan fauna. Caranya adalah ruang-ruang yang direncanakan harus dapat memberi tempat yang nyaman, tanggap dan bekerja sama dengan iklim dengan system bangunan alamiah sehingga menghemat energy, ruang terbuka yang dapat mempertahankan fungsi ekologis tanah dan pengintegrasian tanaman pada ruang arsitektur baik dengan lanskap horizontal (pada ground level) maupun lanskap vertikal pada bangunan.

Konsep Ekologis yang dimaksud dalam perencanaan dan perancangan permukiman khususnya Rumah Susun Sengka Batu di Kecamatan Tallo adalah konsep sadar lingkungan yang berkelanjutan antara bangunan, penghuni, dan lingkungannya dengan penekanan pada prinsip memberikan kualitas lingkungan yang baik dengan pemanfaatan energi yang ada seminimal mungkin sehingga kenyamanan bermukiman di dapat. Kualitas lingkungan yang di tekankan adala kenyamanan termal, ventilasi yang cukup, adanya pencahayaan alami dan buatan secukupnya serta menjaga tingkat privasi dengan penataan ruang untuk

mendapatkan kenyamanan suara. Ini sesuai dengan konteks lingkungan yaitu Makassar yang beriklim tropis dan letaknya berada di bantaran sungai.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Bagaimana wujud rancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) Sengka Batu di Kecamatan Tallo, Kota Makassar yang memberikan kualitas permukiman layak sehingga menghasilkan sebuah hunian nyaman dan ramah lingkungan dengan pendekatan ekologis ?

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Terwujudnya suatu kawasan Permukiman Rumah Susun yang layak dalam lingkungan permukiman yang mampu mewartakan aktivitas sehari-hari golongan ekonomi bawah sehingga didapatkan kenyamanan lingkungan dan bangunan.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin di capai, antara lain meliputi :

1. Terwujudnya Kawasan Permukiman Rumah Susun yang dapat mewartakan penghuni dengan karakteristik dan pola hidup yang berbeda.
2. Terwujudnya suatu kawasan yang memberikan kualitas lingkungan dan bangunan yang nyaman untuk bermukim dengan konsep Ekologis yang ditinjau dari segi keberlanjutan (sustainability).

1.4 LINGKUP STUDI

1.4.1 Materi Studi

A. Lingkup Spatial

Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah ruang luar, dan ruang dalam.

B. Lingkup Substansial

Bagian elemen arsitektur yang akan di olah adalah elemen pembentuk ruang dan suprasegmen arsitektur yang mencakup bentuk, jenis material, ukuran/skala/proporsi. Sistem pada pembatas elemen-elemen pembatas, pengisi, dan pelengkap ruangnya.

1.4.2 Pendekatan Studi

Penyelesaian penekanan studi pada RUSUNAMI di Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, yang akan dilaksanakan dengan pendekatan Ekologis.

1.5 METODE STUDI

1.5.1 Pendekatan Studi

- **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.

- **Melakukan analisis**

terhadap elemen-elemen perancangan arsitektural dengan kata kunci yang telah di peroleh dari analisis kebutuhan pengguna.

- Kesimpulan

Kesimpulan berupa hasil dari analisis yang telah disintesa menjadi satu kesatuan landasan konseptual Rumah Susun di Makassar.

1.5.2 Tata Langkah

Tabel I.III Tatalangkah

