

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Menurut Undang-undang Pasal 1 No. 20 Tahun 2011, pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun di sekitarnya, secara fungsional terbagi atas komponen horizontal dan vertikal, yang merupakan perumahan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama di rumah-rumah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20, 2011)

Bicara tentang D.I Yogyakarta yang merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia dan kota terbesar keempat di wilayah Pulau Jawa bagian selatan menurut jumlah penduduk. Kota ini merupakan kota besar dan memiliki beberapa sebutan, salah satunya adalah kota pendidikan dan budaya, serta menjadi tujuan wisata terbesar kedua setelah pulau Bali. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan yang meliputi 45 kecamatan.

Kemudian berbicara tentang Bantul yang merupakan salah satu wilayah administratif Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, seluas 504,47 km² dan terdiri dari 17 kelurahan, 75 kelurahan, dan 933 kelurahan. Dari segi bentang alam, kawasan ini terdiri dari dataran di tengah dan perbukitan di timur dan barat.

Disebutkan pada Perda Daerah Istimewa Yogyakarta nomor 9 Tahun 2019 Tentang RP3KP daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019 – 2039 pada daerah Kabupaten Bantul dimana backlog kepemilikan tersebut mencapai 42.127. (Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9, 2018-2038)

Tabel (2) 1.1.1 Lampiran Basis Data Perumahan dan Kawasan Permukiman DIY, SNVT Penyediaan Perumahan 2017.

Sumber : (Yogyakarta, 2019)

Kabupaten/Kota	Backlog Penghunian (unit)	Backlog Kepemilikan (unit)
Sleman	28.948	106.077
Bantul	19.835	42.127
Kulon progo	9.927	11.453
Gunungkidul	4.083	5.188
Kota Yogyakarta	25.775	87.908
Daerah Istimewa Yogyakarta	88.568	252.753

Pada tabel diatas dijelaskan bahwa backlog pada kabupaten Bantul menjadi nomer 2 yang membutuhkan unit rumah terbanyak sebanyak 42.127 unit. Backlog perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau per kepala keluarga.

Tabel (2) 1.1.1 Lampiran Analisis Data 2018 Berdasarkan Pola Ruang (RTRW 2019-2039) dan Intepretasi Citra Satelit (2016).

Sumber : (Yogyakarta, 2019)

Kabupaten / Kota	Pola Ruang Permukiman (Ha)	Permukiman Eksisting (Ha)	Stok Lahan Permukiman (Ha)
Bantul	19.479,58	15.252,84	4.226,73
Gunungkidul	22.971,02	20.817,99	2.153,04
Kulon Progo	17.217,64	15.150,84	2.066,82
Sleman	24.352,53	19.068,01	5.284,51
Kota Yogyakarta	3.207,02	3.158,40	48,62
Jumlah Total	87.227,79	73.448,09	13.779,72

Dari penjelasan table diatas yang dimana kabupaten Bantul memiliki stok lahan permukiman sebanyak 4.226.73 Ha. Dari lahan tersebut Kabupaten Bantul masih banyak meiliki stok lahan untuk membangun.

Tabel (3) 1.1.1 Lampiran kebutuhan lahan untuk hunian vertical

Sumber : (RTRW DIY 2019-2039, Analisis 2018)

Kabupaten	Stok Lahan Permukiman Perkotaan (Ha)	Kebutuhan Unit Satuan Rumah Susun	Kebutuhan Tower Block @ 70 unit satuan rumah susun	Kebutuhan Lahan Tower Block Rusun 1 TB = 0,4 Ha)	Selisih Kebutuhan Lahan	Ket.
(1)	(2)	(3)	(4)=(3) / 70	(5)	(6) = (2)-(5)	(7)
Bantul	1.955,37	21.064	301	105,32	1850,05	Cukup, masih sisa
Gunungkidul	149,93	1.038	15	5,19	144,74	Cukup, masih sisa
Kota Yogyakarta	48,62	87.908	1256	439,54	-390,92	Tidak cukup
Kulon Progo	4,36	3.436	49	17,18	-12,82	Tidak cukup
Sleman	3.477,16	68.950	985	344,75	3.132,41	Cukup, masih sisa
Jumlah	5.635,44	182.395	2606	911,98		

Dari tabel diketahui jumlah rumah yang akan diakuisisi sebanyak 2.606 blok rumah dengan total luas 911,98 ha. Hal ini terlihat dari kelangkaan lahan, strategi dan orientasi penyediaan permukiman perkotaan dan perdesaan, konsolidasi lahan, sentralisasi pembangunan dalam pengembangan kawasan transit dan kerjasama antar pemerintah kabupaten/kota. untuk tinggal vertikal di kota Yogyakarta dan Kab. Kulonprogo.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Penyediaan perumahan merupakan salah satu tantangan yang harus dihadapi di wilayah perkotaan dan perdesaan pada masa mendatang. Seiring dengan laju pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang berlangsung pesat. Penyediaan perumahan tidak lepas dari kebutuhan perumahan yang harus dipenuhi, sebab rumah adalah kebutuhan primer.

Jumlah penduduk di Kabupaten Bantul cukup bervariasi untuk masing-masing kecamatan. Apabila diasumsikan bahwa kebutuhan ruang (dikaitkan dengan luas lantai bangunan dalam penilaian kumuh) dalam suatu rumah, penggunaan/kebutuhan luas lantai minimum/ruang minimum adalah 10,5 m² dan satu rumah dihuni satu KK dengan jumlah keluarga 4 orang, maka setiap KK membutuhkan luas ruang minimum 42 m². Kemiskinan dari segi ekonomi penduduk hingga tidak mampu memenuhi kebutuhan pokok hidup masih menjadi masalah yang melanda Kabupaten Bantul. Badan Pusat Statistik (2018) menyatakan bahwa angka kemiskinan di Kabupaten Bantul terus menurun sejak tahun 2013 kecuali pada tahun 2015 yang meningkat sebesar 0,44% menjadi 15,89%.

Setelah melihat angka dari data backlog yang tiap tahunnya mengalami kenaikan, hal ini harus diperhatikan dikarenakan kebutuhan rumah merupakan kebutuhan primer yang sangat penting untuk kelanjutan hidup manusia. Dengan adanya rusunawa yang merupakan singkatan dari rumah susun sewa yang di bangun oleh pemerintah di suatu lingkungan yang nantinya disewakan untuk keluarga kurang mampu dengan anggaran yang dibayar per bulan. Rusunawa ini membentuk pemerintahan bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan menggunakan anggaran pendapatan belanja negara atau belanja daerah. Tujuan penyediaan Rusunawa adalah untuk menyediakan rumah yang layak huni bagi seluruh keluarga Indonesia, terkhususnya untuk MBR (Masyarakat Kurang Mampu).

Rumah susun saat ini banyak memiliki permasalahan yang begitu serius sehingga banyak hunian yang menetap di rumah susun menjadi tidak nyaman dan sering terjadi masalah. Menurut KPUPR (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) ada beberapa masalah yang ada di rumah susun seperti :

- a) Bangunannya terlalu monoton. Dalam perencanaan massa bangunan diperlukan efisiensi, perlu memperhatikan rasio ruang internal dan eksternal ruang hidup. Begitu juga celah gapura. Massa bangunan yang besar dan tertutup dapat menurunkan kualitas hidup penghuninya.
- b) Kurangnya pencahayaan alami dan sirkulasi udara. Hal ini disebabkan tata ruang yang kurang optimal dan minimnya bukaan dari tiap unit ke luar. Penghuni tidak mendapatkan cukup cahaya alami dan sirkulasi udara.
- c) unit yang tidak fleksibel. Perumahan harus menjadi investasi jangka panjang yang dapat disesuaikan dengan kebiasaan penghuninya. Juga fleksibel menurut anggota keluarga.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana rancangan rusunawa yang terjangkau dan layak huni bagi masyarakat Kecamatan Sewon, Bantul dengan menyesuaikan perilaku masyarakat Bantul?

1.3 Tujuan

Merancang Rusunawa terjangkau dan layak huni bagi masyarakat Kecamatan Sewon, Bantul serta dapat menyelesaikan permasalahan Rusunawa yang sering terjadi sekarang. Dengan adanya tujuan ini agar bisa membangun Rusunawa yang layak huni dan nyaman bagi masyarakat Kecamatan Sewon, Bantul.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Spasial

Lingkup Spasial adalah lokasi atau tapak yang dimana perancangan ini dilakukan yaitu Kecamatan Sewon yang merupakan salah satu dari 17 Kapanewon yang ada di Kabupaten Bantul, dengan luas 17.803.4920 Ha.

1.4.2 Lingkup Substansial

Lingkup Substansial pada perancangan ini dibatasi pada proses perancangan Rusun untuk hunian yang layak terjangkau dengan pendekatan arsitektur perilaku yang dimana bisa memenuhi kebutuhan ruang dan interior yang layak huni.

1.4.3 Lingkup Temporal

Rancangan memiliki masa pemakaian berkisar 20 tahun terhitung sejak pembangunan telah selesai.

1.5 Metode Perancangan

1.5.1 Data Primer

Melakukan Observasi pada tapak dengan survey ke lokasi tapak dan juga dilakukan secara daring melalui google earth karena masih pada masa pandemic COVID-19 untuk

mendapatkan data-data terkait kondisi tapak eksisting dan mengetahui batasan serta luasan tapak.

1.5.2 Data Sekunder

Melakukan penelusuran terkait dengan data-data yang harus ada pada proyek yang akan dirancang melalui media informasi seperti Jurnal, Artikel, Standar Nasional dan website resmi untuk memahami informasi dan teori terkait perancangan Rusunawa terjangkau yang layak huni serta memenuhi kebutuhan fasilitasnya. Melakukan pencarian data peraturan dan ketetapan pemerintahan terkait syarat-syarat pembangunan seperti garis sempadan bangunan (GSB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan koefisien dasar bangunan (KDB).

1.5.3 Metode Analisis

Menjabarkan data dan informasi yang telah di dapat setelah ditelusuri melalui beberapa media informasi seperti jurnal, artikel standar Nasional dan beberapa web resmi yang berguna untuk mendukung data primer yang digunakan untuk data permasalahan dan kemudian dilanjutkan menerapkan konsep untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan dikembangkan menggunakan pendekatan arsitektur perilaku.

1.6 Keaslian Karya

Tabel (1) 1.6 Keaslian Karya

Sumber : Penulis

No	Nama Penulis	Judul	Tahun	Fokus	Isi
1.	Citra Dwi Putra	RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI SURAKARTA DENGAN PENDEKATAN PADA RUANG BERSAMA MELALUI PENDEKATAN ARSITEKTUR PRILAKU	2009	Rumah Susun Mendekati ruang bersama dengan arsitektur perilaku	Menekankan pada perancangan ruang Bersama pada rusunawa yang masih dianggap kurang optimal. Dengan memberikan tolak ukur kinerja (atribut) yang mampu memberikan kenikmatan memakai ruang bersama ini, diharapkan dapat

					diwujudkan perencanaan ruang Bersama yang keberdaannya dapat dimanfaatkan secara optimal oleh penghuninya.
2.	Novy Fazrina	PERENCANAAN RUSUNAWA MAHASISWA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR HIJAU DI BANDA ACEH	2019	Rusunawa Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Hijau	Rusunawa ini merupakan fasilitas berupa kamar yang memiliki 2 tipe hunian yaitu kamar untuk perorangan dan dua orang. Kemudian tersedia pula ruang-ruang berkumpul seperti indoor/outdoor serta ruang service lainnya untuk membantu kebutuhan mahasiswa selama proses mengikuti belajar di perguruan tinggi. Rusunawa ini yang dirancang menggunakan pendekatan arsitektur hijau dan menghubungkan penerepan hemat energi pada bangunan yang akan

					menguntungkan bangunan dan kawasan sekitar.
3.	Firdha Amaliah	Perancangan Rumah Susun Dengan Pendekatan Inclusive Design di Kota Surabaya.	2021	Perancangan rumah susun sewa untuk MBR	Untuk menyediakan rumah susun sewa bagi masyarakat MBR dimana di Kota Surabaya melakukan penanganan bagi rumah tidak layak huni dengan desain bangunan yang mengakomodasi kebutuhan hunian, maka pendekatan menggunakan inclusive design.
4.	Maulidatul Mardhiyyah	Rumah Susun Sederhana Sewa Dengan Perancangan Pendekatan Bioklimatik di Kawasan Industri Kota Gresik	2020	Perancangan rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat MBR dengan pendekatan bioklimatik	Perancangan rumah susun sederhana sewa dengan fokus utama masyarakat MBR di kawasan industri dengan pendekatan bioklimatik guna untuk mengatasi permasalahan polusi udara di lingkungan industri.

1.7 Sitematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab I ini membahas tentang Latar Belakang Pengadaan Proyek, Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan, Lingkup Studi, Metode Perancangan, Keaslian Karya, dan Sitematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN LITERATUR RUMAH SUSUN

Bab II ini berisi tentang peraturan-peraturan dan teori-teori tentang definisi rumah susun.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisikan tentang tinjauan kabupaten Bantul khususnya kecamatan Pajangan, klimatologis dan lokasi site yang dipilih.

BAB IV TINJAUAN TEORITIS

Membahas tinjauan teori berdasarkan kebiasaan penghuni masyarakat di rusunawa dan pemecahan masalah di rumah susun untuk di implementasikan ke perancangan ini.

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Pada bab V ini berisikan tentang analisis desain dengan pendekatan arsitektur perilaku untuk perancangan rusunawa terjangkau ini.

BAB VI KONSEP PERANCANGAN

Pada bab VI ini berisikan tentang konsep perencanaan dan perancangan rusunawa terjangkau untuk masyarakat menengah ke bawah yang akan dibuat untuk bisa menyelesaikan permasalahan backlog bagi masyarakat Bantul tepatnya pada kecamatan Pajangan.

DAFTAR PUSTAKA