

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kota Yogyakarta sebagai ibu kota provinsi, pusat kota, pusat pelayanan, dan pusat ekonomi wilayah, sekaligus sebagai bagiandari lingkungan hidup memiliki daya tarik bagi penduduk. Banyak masyarakat baik penduduk lokal maupun pendatang yang memilih Kota Yogyakarta sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi sekaligus menjadi tempat untuk tinggal. Hal tersebut sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Yogyakarta yang mengalami peningkatan di tahun 2020-2021.

**Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk Pertahun dikecamatan Kotagede**

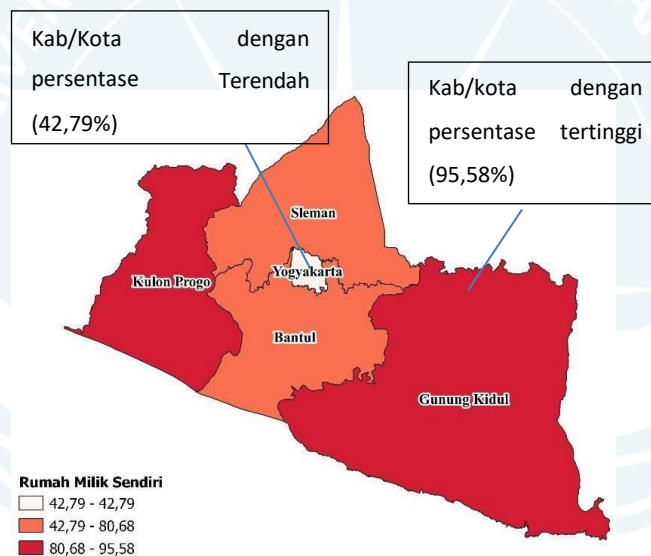
Kecamatan Subdistrict	Penduduk (ribu) Population (thousand)		Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun Annual Population Growth Rate (%)	
	2020 <sup>1</sup>	2021 <sup>1</sup>	2010-2020 <sup>3</sup>	2020-2021 <sup>4</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Mantrijeron	33 340	33 748	0,62	1,63
Kraton	17 943	18 097	0,26	1,15
Mergangsan	28 739	28 911	-0,18	0,80
Umbulharjo	68 170	68 576	-1,14	0,79
Kotagede	33 280	33 694	0,64	1,66
Gondokusuman	36 921	37 142	-1,96	0,80
Danurejan	18 670	18 814	0,17	1,03
Pakualaman	9 148	9 203	-0,18	0,80
Gondomanan	12 793	12 869	-0,18	0,79
Ngampilan	15 358	15 450	-0,59	0,80
Wirobrajan	24 739	24 887	-0,04	0,80
Gedongtengen	16 484	16 582	-0,40	0,79
Jetis	23 385	23 525	-0,03	0,80
Tegalrejo	34 619	34 826	-0,08	0,80
<b>Kota Yogyakarta</b>	<b>373 589</b>	<b>376 324</b>	<b>-0,38</b>	<b>0,98</b>

(Sumber : BPS Kota Yogyakarta Dalam Angka 2022)

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan primer setiap penduduk, sehingga setiap penduduk seyogyanya memiliki tempat tinggal. Perbedaan cara masyarakat untuk mendapatkan rumah disesuaikan dengan kemampuan pendapatan rumah tangga atau tujuan pemilihan lokasi tempat tinggal. Mereka yang berpenghasilan tinggi akan mempunyai kesempatan untuk memiliki tempat tinggal dengan kondisi dan kualitas yang baik. Di sisi lain, ketersediaan tanah yang semakin sempit akibat laju pertumbuhan yang meningkat menyebabkan harga properti semakin mahal. Sementara itu, keputusan pemilihan tempat

tinggal juga dapat berdasarkan faktor kedekatan rumah dengan lokasi bekerja, belajar, fasilitas umum terjangkau, atau pertimbangan lainnya. Akibatnya dalam menempati tempat tinggal, ada beberapa cara yang masyarakat lakukan, antara lain melalui sistem kontrak/sewa, bebas sewa atau menempati rumah dinas.

Berdasarkan Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Bangunan Tinggal dan Kabupaten/kota, 2021, dengan tingkat kepadataan penduduk 11.579 jiwa/km<sup>2</sup>, persentase rumah tangga di Kota Yogyakarta yang menempati rumah milik sendiri baru mencapai 42,79%. Terkonsentrasinya penduduk di wilayah perkotaan tersebut menyebabkan luas lahan – khususnya untuk tempat tinggal – menjadi sempit dan melambungnya harga rumah. Hal tersebut yang memungkinkan dan menjadi salah satu penyebab munculnya permukiman tidak layak huni dan permukiman kumuh.



**Gambar 3.1 Peta Presentase Rumah Tangga D.I Yogyakarta**

(Sumber : BPS D.I Yogyakarta 2021)

Berdasarkan data dan kondisi yang ditemukan di atas, perlu adanya sebuah rancangan rusunawa yang dapat menjadi solusi pilihan bagi masyarakat sebagai tempat tinggal. Selain membantu masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah, perancangan rusunawa ini juga diperlukan sebagai upaya pencegahan bertambahnya permukiman tidak layak huni dan permukiman kumuh di Kota Yogyakarta. Kawasan Kotagede dipilih sebagai locus rusunawa karena lokasinya yang dekat dengan pusat Kota Yogyakarta sekaligus karena lokasinya yang relatif dekat dengan Sungai Gajah Wong – di mana banyak terdapat permukiman kumuh di wilayah tersebut.

### 1.1.2 Latar belakang permasalahan

Permukiman kumuh di Kota Yogyakarta tersebar di sebagian besar kecamatan, yaitu di 13 dari 14 kecamatan yang ada di Kota Yogyakarta. Permukiman tersebut sebagian besar terletak di bantaran Sungai Winongo, Sungai Code, dan Sungai Gajah Wong dengan luas total terhitung 264,9 hektar atau 8,58 % dari luas total Kota Yogyakarta. Beberapa permukiman kumuh juga terletak di wilayah sekitaran pasar, daerah sub urban, perkampungan tengah kota, dan area pinggiran rel kereta api. Terdapat banyak RTLH yang terlihat baik dari aspek rendahnya kualitas fisik bangunan maupun minimnya sarana prasarana penunjang yang menjadi penanda permukiman kumuh tersebut.

Menurut Muhammad dan Sulistyarso (2016), ada beberapa aspek yang menjadi faktor berkembangnya permukiman kumuh di suatu wilayah. Beberapa aspek tersebut antara lain: aspek lingkungan, karakteristik ekonomi, sosial, dan kelembagaan. Untuk karakter visual permukiman kumuh sendiri dapat dilihat dari ketidakserasian pada aspek orientasi, bentuk visual, tipologi, dan aspek kelayakan huni. Selain itu, karakter visual permukiman kumuh juga terlihat dari indikasi rendahnya aspek pelayanan umum, dan fasilitas perdagangan. Kawasan RTLH di Kota Yogyakarta ini berdasarkan Keputusan Walikota No. 393 tahun 2014 telah ditetapkan sebagai bagian dari lingkungan kritis dan memerlukan penanganan serius. Peraturan ini disusun dengan maksud agar tercipta lingkungan permukiman yang sehat, nyaman dan harmonis.

Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di dalam UU No. 1 Tahun 2011 masuk ke dalam bagian dari permukiman kumuh. Suatu rumah dapat dikategorikan sebagai RTLH berdasarkan pada kualitas bangunan dan sarana prasarana yang tidak memenuhi syarat, ketidakraturan bangunan, serta tingkat kepadatan bangunan yang relatif tinggi.

**Tabel 1.2 Permukiman Kumuh D.I Yogyakarta**

KECAMATAN	KELURAHAN	Jumlah 2015		Jumlah 2014	
		RLTH (unit)	Persen	RLTH (unit)	Persen
1. Danurejan	Bausaran	33	10,38	31	8,88
	Suryatmajan	54	16,98	61	17,48
	Tegalpanggung	231	72,64	257	73,64
	<b>Total</b>	<b>318</b>	<b>9,96</b>	<b>349</b>	<b>10,56</b>
2. Gedongtengen	Pringgokusuman	11	24,44	10	22,73
	Sosromenduran	34	75,56	34	77,27
	<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>1,41</b>	<b>44</b>	<b>1,33</b>
3. Gondokusuman	Baciro	24	12,83	20	10,53
	Demangan	27	14,44	27	14,21
	Klitren	71	37,97	80	42,11
	Kotabaru	49	26,20	49	25,79
	Terban	16	8,56	14	7,37
	<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>5,85</b>	<b>190</b>	<b>5,75</b>
4. Gondomanan	Ngupasan	10	35,71	10	47,62
	Prawirodirjan	18	64,29	11	52,38
	<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>0,88</b>	<b>21</b>	<b>0,64</b>
5. Jetis	Bumijo	88	45,13	95	45,24
	Cokrodingratan	90	46,15	96	45,71
	Gowongan	17	8,72	19	9,05
	<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>6,11</b>	<b>210</b>	<b>6,36</b>
6. Kotagede	Prenggan	72	30,64	85	33,73
	Purbayan	34	14,47	35	13,89
	Rejowinangun	129	54,89	132	52,38
	<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>7,36</b>	<b>252</b>	<b>7,63</b>

(Sumber : Media Komunikasi Geografi,2019)

Di Kota Yogyakarta, jumlah RTLH sendiri menunjukkan penurunan atau dapat dikatakan menunjukkan perkembangan yang positif. Kondisi ini dapat menjadi potensi yang dapat dioptimalkan untuk memperoleh lingkungan hidup yang lebih layak dan sehat, salah satunya dengan pembangunan rusunawa. Pada tahun 2014, jumlah RTLH di Kota Yogyakarta menunjukkan angka 3.304 unit, yang tersebar di 45 kalurahan atau sama dengan 3,55 % dari jumlah keseluruhan di Kota Yogyakarta. Sedangkan di tahun 2015, angka RLTH di Kota Yogyakarta mengalami penurunan sebanyak 110 unit dari jumlah sebelumnya, yaitu menjadi 3194 unit.

Pembangunan rusunawa menjadi salah satu respon yang bisa dilakukan untuk memenuhi kebutuhan papan masyarakat menengah ke bawah. Rusunawa dapat membantu masyarakat menengah ke bawah mengatasi permasalahan keterbatasan lahan di kota, penurunan kualitas lingkungan, kemacetan lalu lintas, kesenjangan sosial ekonomi, dan membantu masyarakat memperoleh lingkungan hidup yang sehat. Di sisi lain, pemerintah perlu memberikan pemahaman secara bertahap dan sistematis kepada masyarakat akan konsep rumah sewa atau rusunawa secara utuh. Hal ini bertujuan untuk merubah kultur dan persepsi masyarakat Indonesia pada umumnya, di mana 'rumah milik' bukan suatu keharusan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana konsep rancangan tatanan ruang luar dan ruang dalam Rumah Susun Sederhana Sewa di Kemantren Kotagede Yogyakarta yang hemat energi dengan pendekatan *Sustainable Architecture*.

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari perancangan ini ialah :

1. Memberikan sarana hunian bagi masyarakat yang berada dikawasan kumuh.
2. Mengembangkan program pemerintah yaitu proyek untuk mengurangi Kawasan kumuh di Yogyakarta.

### **1.3.2 Sasaran**

Sasaran perancangan rumah susun sederhana dan sewa (Rusunawa) ialah :

1. Tingkat kepadatan penduduk yang menyebabkan kumuh di Yogyakarta.
2. Upaya penanganan masyarakat yang berada dikawasan kumuh diyogyakarta.

## **1.4 Lingkup Pembahasan**

### **1.4.1 Lingkup Spesial**

Terkait bagian yang akan diolah sebagai penekanan studi, yaitu tata ruang luar dan tata ruang dalam.

### **1.4.2 Lingkup Temporal**

Perencanaan Rumah Susun diharapkan penyelesaian penelitian selama 25 tahun

### **1.4.3 Lingkup Substansi**

Terkait penerapan pendekatan *Sustainable Architecture* pada tata ruang dalam dan tata ruang luar bangunan.

## **1.5 Metode Studi**

### **1.5.1 Pengumpulan Data**

- **Data Primer**

Melakukan observasi secara daring melalui aplikasi google earth untuk mendapatkan data-data kondisi tapak eksisting dan mengetahui Batasan dan luasan tapak, serta melakukan observasi secara luring dengan melakukan survei tapak ke lokasinya langsung apabila diperlukan dan memungkinkan.

- **Data Sekunder**

Melakukan penelitian terhadap proyek yang akan dirancang melalui media informasi seperti jurnal, artikel, website resmi, dan lain-lain. Agar mudah memahami informasi dan teori yang akan digunakan untuk merancang suatu desain rumah susun sederhana sewa terjangkau. Serta melakukan pencarian mengenai peraturan dan ketetapan pemerintah terkait persyaratan untuk pembangunan mengenai Garis Sepadan Bangunan (GSB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

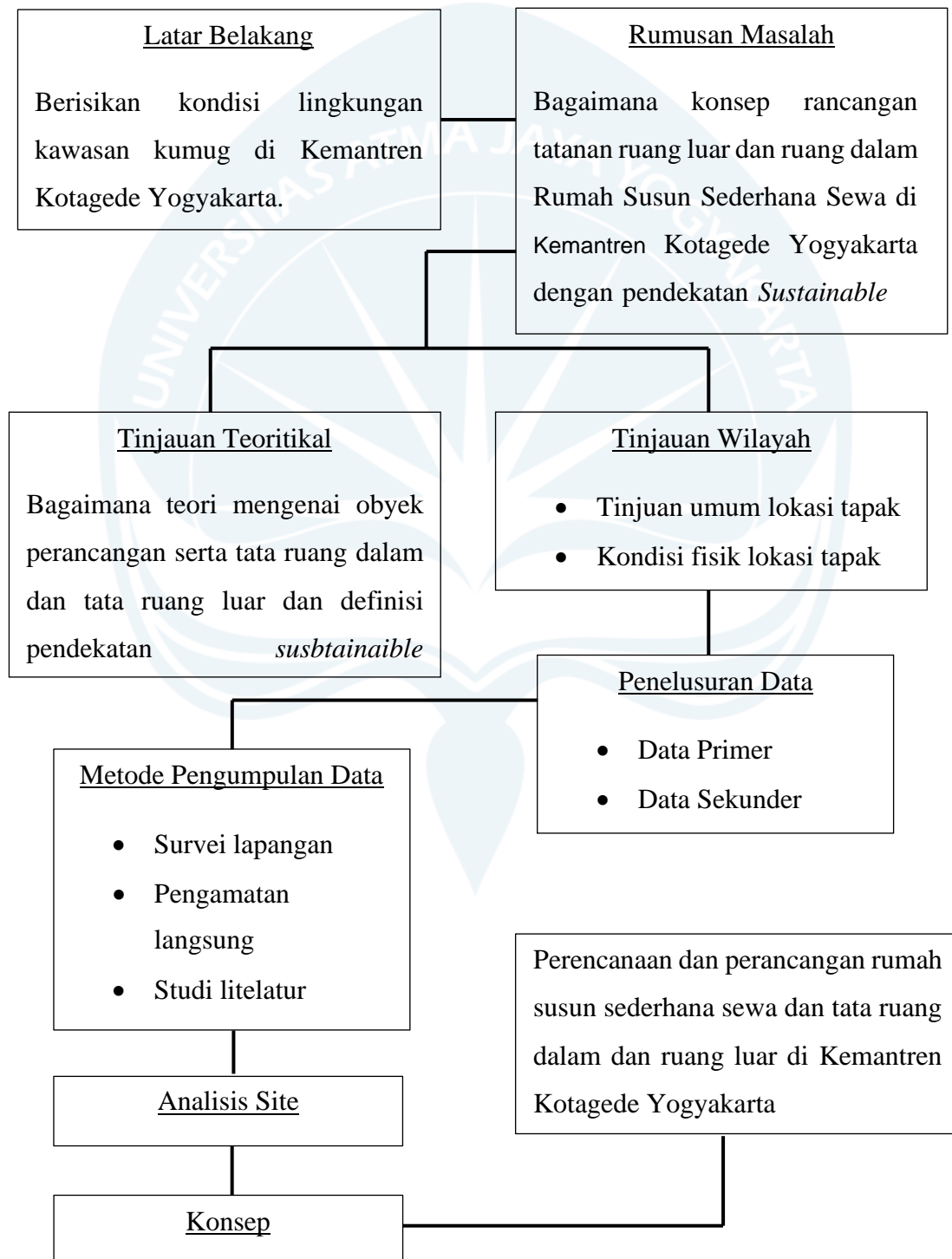
### **1.5.2 Metode Analisis**

Mengelompokkan dan mengelola informasi dan data-data yang telah didapatkan melalui media informasi yang mendukung data primer yang akan dilanjutkan dengan tahap identifikasi permasalahan dan kemudian dilanjutkan dengan konsep solutif untuk dijadikan suatu solusi dalam bentuk permasalahan dan akan dikembangkan dengan pendekatan sustainable arsitektur.

### 1.5.3 Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan ini dapat dilakukan dengan cara merumuskan masalah dari data-data yang didapatkan melalui media informasi, website, dan jurnal yang kemudian dianalisis menjadi suatu kesimpulan terkait hal-hal umum menjadi hal-hal yang bersifat khusus.

### 1.6 Kerangka Alur Pikir



## 1.7 Keaslian Penulis

No	JUDUL	PENULIS	TAHUN	PENEKANAN STUDI
1	Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Sleman.	Theo Refai / Universitas atma Jaya Yogyakarta	2014	Studi bentuk bangunan berdasarkan arsitektur berkelanjutan.
2	Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Yogyakarta.	Cristin Gunawan / Universitas Atma Jaya Yogyakarta	2010	Elemen pembatas ruang, elemen pengisi ruang dan elemen pelengkap ruang pada ruang luar dan ruang dalam.
3	Asosiasi Dan Distribusi Spasial Permukiman Kumuh Di Kota Yogyakarta	Mohammad Isnaini Sadali, Fitri Noviyanti, Rifan Andika / Universitas Pendidikan Ganesha dan International Golden Institute	2019	mengidentifikasi dan memetakan sebaran permukiman kumuh dan asosiasinya dengan sungai utama di Kota Yogyakarta melalui analisis geospasial.

## 1.8 Sistematika Penulisan

### Bab 1 (Pendahuluan)

Bab ini berisi mengenai latar belakang pengadaan proyek, permasalahan, rumusan masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, metode studi, alur pikir, keaslian penulisan, sistematika penulisan, referensi/daftar Pustaka.

### Bab 2 (Tinjauan Umum Obyek)

Bab ini berisi tentang teori dan definisi umum mengenai Rumah Susun, dan penjelasan studi preseden.

### Bab 3 (Tinjauan Wilayah)

Bab ini berisikan tinjauan umum proyek Rusunawa seperti kondisi lingkungan fisik kemantren Kotagede, potensi wilayah tersebut, serta Analisa tapak terpilih lengkap dengan peraturan tata guna lahan.

### Bab 4 (Tinjauan Teoritikal)

Bab ini berisi tentang tinjauan teori mengenai rumah susun, tata ruang dalam dan ruang luar, serta konseptual mengenai pendekatan arsitektur.

### **Bab 5 (Metodologi dan Analisis)**

Bab ini berisi tentang metode yang akan digunakan untuk melakukan proses analisis pembahasan. Walaupun hanya sederhana, bagian ini berisi mengenai penelusuran data yang valid dan bertanggung jawab sehingga dapat digunakan untuk menganalisis secara programatis, mengenai pelaku, aktifitas pengguna, dan kebutuhan ruang.

### **Bab 6 (Konsep Perencanaan dan Perancangan)**

Bab ini berisi tentang proses analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Sintesis yang kemudian digunakan untuk dasar acuan dan penentuan rumusan konsep atau konsep dasar sebagai penekanan desain pada perancangan.

### **Daftar Pustaka**

### **Lampiran**

#### **1.9 Referensi / Kepustakaan**

Referensi diperoleh dari :

- a. Jurnal penelitian mengenai Rumah Susun Sederhana Sewa
- b. Media internet
- c. Buku-buku yang berisi tentang Rumah Susun Sederhana Sewa