

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pertumbuhan populasi adalah perubahan jumlah penduduk dalam suatu daerah, bisa mengalami peningkatan atau penurunan. Faktor-faktor yang memengaruhi pertumbuhan penduduk melibatkan tingkat kelahiran, kematian, migrasi masuk, dan migrasi keluar. Bertambahnya jumlah penduduk disebabkan oleh kelahiran dan migrasi masuk, sementara penurunan populasi terjadi akibat kematian dan migrasi keluar. Dalam karyanya, "*The Population Bomb*," Paul Ehrlich menyatakan kekhawatirannya bahwa keberadaan manusia yang berlebihan dapat mengakibatkan kerusakan dan pencemaran lingkungan, mendekati bumi pada "usia tua," yang pada suatu saat bisa menjadi pemicu masalah serius bagi manusia itu sendiri. Oleh karena itu, perlu memperhatikan laju pertumbuhan penduduk agar tidak terlalu tinggi atau terlalu rendah.

Kaitan yang erat antara pertumbuhan penduduk, jumlah penduduk, dan kepadatan penduduk menjadi sangat nyata. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan penduduk, jumlah penduduk juga cenderung meningkat, mengakibatkan peningkatan kepadatan penduduk. Jika pertumbuhan penduduk tidak terkendali dan kepadatan penduduk mencapai tingkat tinggi, risiko kelangkaan sumber daya tanpa regenerasi yang memadai dapat meningkat. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk memberikan perhatian khusus dalam mengendalikan laju pertumbuhan penduduk di suatu negara atau wilayah guna mencegah dampak negatif yang mungkin timbul.

Daerah Istimewa Yogyakarta dengan jumlah penduduk yang lebih sedikit dibanding Jawa Barat, Jawa Timur, dan Jawa tengah, perlu diperhatikan secara khusus karena Daerah Istimewa Yogyakarta berada pada posisi enam teratas dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi di Indonesia.

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk di DIY

Kabupaten/Kota Regency/Municipality	Penduduk (ribu) Population (thousand)		
	2000	2010	2019
(1)	(2)	(3)	(4)
Kulonprogo	370 944	388 869	430 220
Bantul	781 013	911 503	1 018 402
Gunungkidul	670 433	675 382	742 731
Sleman	901 377	1 093 110	1 219 640
Yogyakarta	396 711	388 627	431 939
D.I Yogyakarta	3 120 478	3 457 491	3 842 932

Sumber : Badan Pusat Statistik, Sensus Penduduk 2010 dan Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035

Tabel 1. 2 Laju Pertumbuhan Penduduk di DIY

Kabupaten/Kota Regency/Municipality	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun Annual Population Growth Rate (%)	
	2000–2010	2010–2019
(1)	(5)	(6)
Kulonprogo	0 ,48	1 ,13
Bantul	1 ,56	1 ,24
Gunungkidul	0 ,07	1 ,06
Sleman	1 ,94	1 ,22
Yogyakarta	(0 ,21)	1 ,18
D ,I , Yogyakarta	1 ,03	1 ,18

Sumber : Badan Pusat Statistik, Sensus Penduduk 2010 dan Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035

Berdasarkan Tabel 1.1 dan 1.2, jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta mencapai angka 3.842.932 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,18 % pada tahun 2020. Meningkatnya jumlah penduduk serta laju pertumbuhan penduduk khususnya di Kabupaten Sleman mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat, akan tetapi ketersediaan lahan untuk tempat tinggal semakin menurun. Berdasarkan data dari Bappeda Kabupaten Sleman, jumlah hunian yang ada di Kabupaten Sleman adalah 305.172 unit, sedangkan kebutuhan akan hunian mencapai 101.526 unit.

Tabel 1. 3 Kepadatan Penduduk di DIY

Kabupaten/Kota Regency/Municipality	Kepadatan Penduduk ² per km Population Density per sq.km	
	2010	2019
(1)	(9)	(10)
Kulonprogo	663	734
Bantul	1 798	2 009
Gunungkidul	455	500
Sleman	1 902	2 122
Yogyakarta	11 958	13 290
D.I Yogyakarta	1 085	1 206

Sumber : Badan Pusat Statistik, Sensus Penduduk 2010 dan Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035

Tabel 1. 4 Jumlah Backlog di DIY

No	Kabupaten/Kota	Jumlah KK	Jumlah Backlog Kepemilikan	Jumlah Backlog Kepenghunan
1	Kota Yogyakarta	148.719	87.908	25.775
2	Kabupaten Sleman	368.889	106.077	28.948
3	Kabupaten Bantul	281.170	42.127	19.835
4	Kabupaten Kulonprogo	117.095	11.453	9.927
5	Kabupaten Gunungkidul	202.537	5.188	4.083
	DIY	1.118.410	252.753	88.568

Sumber: Dinas PUP-ESDM DIY, 2018

Berdasarkan tabel 1.4, dari total 252.753 rumah tangga di Daerah Istimewa Yogyakarta, 106.077 rumah tangga di Kabupaten Sleman tidak menempati hunian milik pribadi. Serta 28.948 rumah tangga di Kabupaten Sleman tidak tinggal di rumah sendiri. Angka tersebut menjelaskan bahwa kebutuhan akan hunian di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman masih sangat tinggi.

Pertimbangkan bahwa sebagian besar pembutuh hunian di Kabupaten Sleman adalah masyarakat berpenghasilan rendah, maka rumah susun adalah pilihan yang paling tepat. Mayoritas penduduk di Kabupaten Sleman, terutama dari strata ekonomi kelas menengah ke atas, sudah memiliki unit hunian pribadi. Oleh karena itu, rumah susun menjadi solusi hunian yang

efisien karena termasuk dalam kategori hunian vertikal, mengurangi kebutuhan lahan yang terbatas di Kabupaten Sleman. Selain itu, rumah susun juga dianggap sebagai pilihan paling ekonomis karena biaya sewanya relatif terjangkau dibandingkan dengan apartemen atau kondominium.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, Rumah Susun didefinisikan sebagai struktur gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Rumah Susun terdiri dari unit-unit yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, dilengkapi dengan fasilitas bersama, properti bersama, dan tanah bersama. Dalam konteks Kabupaten Sleman, tujuan utama dari pembangunan rumah susun adalah untuk menyediakan hunian yang efisien mengingat keterbatasan lahan di daerah tersebut. Selain itu, rumah susun diarahkan untuk menyediakan tempat tinggal yang terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Saat ini, Kabupaten Sleman memiliki empat kompleks rusunawa, termasuk Rusunawa Gemawang, Rusunawa Jongke, Rusunawa Dabag, dan Rusunawa Mranggen. Meskipun sudah ada upaya dalam menyediakan hunian vertikal melalui rusunawa, kebutuhan akan jenis hunian ini tetap tinggi mengingat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan keterbatasan lahan yang semakin nyata. Meski telah dibangun empat rusunawa, jumlah tersebut dianggap belum memadai untuk memenuhi permintaan hunian masyarakat. Ini karena pembangunan hunian horizontal, seperti rumah tinggal konvensional, tidak dapat mengatasi masalah keterbatasan lahan, dan diperkirakan dalam beberapa tahun ke depan lahan yang dapat digunakan untuk bangunan hunian akan semakin sulit ditemukan.

Rusunawa di Kabupaten Sleman saat ini menghadapi beberapa tantangan, termasuk kurangnya area terbuka hijau dalam lingkungan rusunawa yang cenderung kumuh. Keberadaan fasilitas tempat sampah yang minim di sekitar rusunawa juga menyebabkan perilaku pembuangan sampah sembarangan, bahkan di beberapa rusunawa, area parkir dan pintu masuk yang berbatasan dengan jalan raya dimanfaatkan sebagai tempat pembuangan sampah. Kondisi ini berpotensi memengaruhi interaksi sosial di dalam

rusunawa. Saat ini, belum ada area khusus yang dapat digunakan sebagai sarana interaksi sosial yang memadai, baik antar penghuni maupun dengan masyarakat di luar rusunawa. Interaksi dengan masyarakat di luar rusunawa memiliki potensi untuk memperluas jaringan relasi, terutama dalam konteks perekonomian, mengingat bahwa penghuni rusunawa adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang perlu meningkatkan kesejahteraan. Namun, hingga saat ini, rusunawa belum menyediakan tempat khusus untuk melakukan kegiatan perekonomian.

Dalam upaya untuk memberikan hunian yang layak dan meningkatkan kesejahteraan serta kualitas hidup penghuni rusunawa, diperlukan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan mereka. Pentingnya menyediakan fasilitas tempat sampah yang memadai, sistem pengolahan limbah sampah, dan area penunjang kebutuhan sehari-hari bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang bersih dan terhindar dari kondisi kumuh di area rusunawa. Selain itu, perlu adanya ruang terbuka hijau yang tidak hanya memberikan kesegaran dan kesejukan lingkungan, tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat interaksi sosial yang nyaman. Keberadaan ruang terbuka hijau ini dapat digunakan untuk penghawaan alami, mengurangi penggunaan energi, dan menjadi tempat untuk berinteraksi sosial. Selain itu, penting juga untuk menyediakan area khusus yang dapat digunakan untuk kegiatan perekonomian oleh penghuni rusunawa.

Dengan adanya pembangunan hunian vertikal yang menawarkan lingkungan bersih, interaksi sosial yang positif, dan peluang kegiatan ekonomi, dampaknya dapat membawa perubahan signifikan pada pola hidup, kesejahteraan, dan kualitas hidup penghuni. Kabupaten Sleman, yang sebelumnya memiliki pola hidup kumuh karena keterbatasan lahan, akan mengalami transformasi seiring berjalannya waktu. Fasilitas-fasilitas yang telah disediakan, termasuk ruang terbuka hijau, akan membangkitkan kesadaran penghuni untuk menjaga lingkungan. Interaksi sosial yang intens akan memperkuat hubungan antarindividu, dan adanya sarana kegiatan perekonomian di rusunawa dapat memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan dan pendapatan penghuni.

1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Peran arsitektur tidak terbatas pada penyediaan tempat tinggal, melainkan juga melibatkan upaya untuk melestarikan lingkungan, memperbaiki pola hidup penghuni, meningkatkan ekonomi dan kesejahteraan mereka, mempererat hubungan sosial antar penghuni dan dengan masyarakat luar rusunawa, responsif terhadap iklim, serta menciptakan lingkungan hijau yang bersih. Oleh karena itu, ruang di dalam rusunawa tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk kegiatan sosial dan ekonomi. Selain itu, lingkungan di sekitar rusunawa direncanakan untuk menjadi area hijau atau bahkan taman yang terbuka untuk umum, bertujuan untuk meningkatkan kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan mereka. Dalam perancangan rusunawa, fokus diberikan pada keberlanjutan lingkungan, penciptaan hunian berkelanjutan, fasilitasi interaksi sosial, dan menjadikan rusunawa sebagai tempat tidak hanya untuk tinggal, tetapi juga untuk beraktivitas ekonomi.

Sustainable Architecture, atau Arsitektur Berkelanjutan, menjadi pendekatan yang sangat efektif dalam mengatasi permasalahan yang muncul seiring dengan pembangunan rusunawa. Arsitektur Berkelanjutan menitikberatkan pada aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan, menjadikannya sebagai solusi yang komprehensif. Dalam konteks ini, Arsitektur Berkelanjutan memiliki kemampuan untuk mengurangi dampak negatif pembangunan bangunan dengan meningkatkan efisiensi dan moderasi penggunaan bahan, lahan, dan ekosistem. Pendekatan yang sadar akan konservasi dan efisiensi sumber daya, bersama dengan keberpihakan pada prinsip-prinsip ramah lingkungan, menjadi inti dalam merancang bangunan. Arsitektur Berkelanjutan juga bertujuan untuk memastikan bahwa desain bangunan dan lingkungan yang dihasilkannya dapat berkelanjutan dan dapat diwariskan kepada generasi mendatang. Dengan tiga aspek utamanya, yaitu ekonomi, sosial, dan lingkungan, Arsitektur Berkelanjutan menjadi landasan yang kokoh dalam pengembangan rusunawa yang berkelanjutan.

Aspek ekonomi menjadi perhatian utama karena Rusunawa ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga penting untuk

menyediakan fasilitas yang mendukung peningkatan pendapatan dan kesejahteraan penghuni. Fasilitas tersebut dapat berbentuk area publik yang difokuskan pada kegiatan ekonomi, melibatkan baik penghuni rusunawa maupun masyarakat di luar rusunawa.

Sementara itu, aspek sosial juga menjadi fokus penting, mengingat adanya stigma bahwa penghuni rusunawa hanya tinggal tanpa adanya interaksi sosial yang cukup. Dengan mendorong interaksi sosial yang positif, baik di antara penghuni rusunawa maupun dengan masyarakat luar, dapat menciptakan relasi yang kuat, saling bantu-membantu, bahkan membuka peluang terjalinnya hubungan perekonomian yang berdampak positif.

Saat ini, lingkungan di sekitar Rusunawa masih termasuk dalam kategori yang kurang bersih, dan untuk mengatasi hal ini, diperlukan penyediaan fasilitas kebersihan, area terbuka hijau atau taman, lahan parkir yang memadai, dan area khusus untuk kebutuhan sehari-hari seperti menjemur pakaian. Kondisi lingkungan yang kumuh dapat berdampak negatif pada kesehatan penghuni dan masyarakat sekitarnya, serta memengaruhi terbentuknya pola hidup yang tidak sehat. Oleh karena itu, perbaikan dan peningkatan fasilitas ini diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang lebih bersih, sehat, dan mendukung pola hidup yang lebih baik.

Rusunawa memiliki peran lebih dari sekadar tempat tinggal; tujuannya adalah meningkatkan kesejahteraan penghuninya dengan memberikan peluang untuk mendapatkan penghasilan tambahan di lingkungannya. Artinya, di dalam Rusunawa disediakan area khusus yang memungkinkan terjadinya kegiatan perekonomian, seperti warung makan yang dimiliki oleh penghuni Rusunawa. Dengan demikian, di lingkungan Rusunawa, terbuka peluang untuk terciptanya kegiatan sosial dan ekonomi, baik di antara penghuni sendiri maupun dengan masyarakat di luar Rusunawa.

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana desain Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman yang menitikberatkan pada aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan, dengan mengadopsi pendekatan Arsitektur Berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan dan keberlanjutan bagi penghuninya?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman direncanakan dengan prinsip Sustainable Architecture atau Arsitektur Berkelanjutan, fokus pada aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Hunian ini dirancang khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah, menyediakan fasilitas hunian vertikal, menciptakan lingkungan yang hijau dan bersih, serta meningkatkan kesejahteraan penghuni melalui kegiatan sosial dan perekonomian di area Rusunawa.

1.3.2. Sasaran

1. Kompeten dalam merancang Rumah Susun Sederhana Sewa yang mempromosikan lingkungan bersih, hemat energi, dan berkelanjutan, dengan tujuan memastikan keberlanjutan hunian untuk beberapa generasi mendatang. Mewujudkan Rumah Susun Sederhana Sewa sebagai sarana interaksi sosial baik antar penghuni maupun dengan masyarakat di luar Rusunawa
2. Mewujudkan ketersediaan sarana untuk perekonomian guna meningkatkan kesejahteraan penghuninya

1.4. Lingkup Studi

1.4.1. Materi Studi

1. Lingkup Spatial

Fokus penelitian akan difokuskan pada organisasi dan pengaturan ruang di dalam dan di sekitar Gedung Apartemen Sewa Sederhana di Kabupaten Sleman.

2. Lingkup Substansial

Objek penelitian yang akan dianalisis dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan mencakup elemen-elemen seperti bentuk bangunan,

perbandingan ukuran, perencanaan tata letak bangunan, dan jenis bahan yang digunakan.

3. Lingkup Temporal

Waktu yang diambil dalam perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman mencakup periode 20 tahun sebagai fokus utama studi.

1.4.2. Pendekatan Studi

Perancangan dan perencanaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman bertujuan sebagai tempat tinggal yang mengintegrasikan lingkungan hijau dan bersih, mendukung perekonomian, serta menyediakan fasilitas interaksi sosial, dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Berkelanjutan..

1.5. Metode Studi

1.5.1. Pola Prosedural

Penyusunan dasar konseptual perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman didasarkan pada metode studi yang menggunakan data kualitatif :

a. Studi literatur

Menelusuri informasi dan data melalui buku, jurnal, dan internet yang terkait dengan topik rumah susun, arsitektur berkelanjutan dengan penekanan pada aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan, organisasi tata ruang dalam dan luar, perancangan fasad, struktur, serta material bangunan, efisiensi konstruksi, pengelolaan tapak, dan peraturan yang berlaku.

b. Metode Observasi

Observasi dilakukan dengan mengumpulkan informasi melalui wawancara dengan narasumber dan melakukan survei lapangan.

c. Metode Deskriptif

Melakukan eksplorasi lapangan guna memahami, mempelajari, dan menganalisis keadaan lingkungan untuk mendapatkan informasi aktual terkait dengan rumah susun di Kabupaten Sleman.

d. Analisis

Analisis dilakukan dengan mengintegrasikan hasil dan data menggunakan pendekatan Arsitektur Berkelanjutan, dengan tujuan menciptakan Rusunawa sebagai hunian vertikal yang menyediakan fasilitas ekonomi, interaksi sosial, serta lingkungan hijau yang bersih. Pendekatan Arsitektur Berkelanjutan dapat diaplikasikan dalam pemilihan fasad bangunan, material, perencanaan tapak, dan tata letak ruang dalam maupun luar.

