

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar belakang**

##### **1.1.1 Latar belakang pengadaan proyek**

Permasalahan permukiman kumuh tersebar luas hampir seluruh kota besar di Indonesia, termasuk di kabupaten Sleman, DIY. Adanya permukiman kumuh tidak hanya berdampak negatif terhadap tampilan kota, tetapi juga menghadirkan tantangan dalam hal kemanusiaan, sosial, dan lingkungan. Kawasan permukiman kumuh sering ditandai oleh kekurangan infrastruktur yang memadai, sanitasi yang buruk, kondisi tempat tinggal yang tidak memadai, dan akses yang terbatas ke layanan dasar seperti pendidikan, kesehatan, dan peluang kerja. Terjadinya permukiman kumuh di Yogyakarta salah satunya adalah peningkatan jumlah penduduk yang melebihi kapasitas kota Yogyakarta, sehingga mendorong penduduk untuk mencari tempat tinggal di wilayah sekitarnya. Pertumbuhan populasi yang cepat di kabupaten Sleman disebabkan oleh adanya batas langsung dengan kota Yogyakarta.

UU NOMOR 1 Tahun 2011, menjelaskan bahwa permukiman kumuh adalah area kawasan hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan akibat ketidakaturan dalam penataan bangunan, tingkat kepadatan yang tinggi, serta kualitas bangunan dan fasilitas yang tidak mencukupi. Lokasi-lokasi yang umumnya dihuni oleh permukiman kumuh sering berada di sekitar sungai, sepanjang jalur kereta api, di area tanah kosong di sekitar pabrik, di pusat kota, atau bahkan di bawah jembatan. Permukiman kumuh masih menjadi masalah yang sering ditemukan di Yogyakarta. Pemerintah dan otoritas telah melakukan berbagai langkah untuk mengatasi masalah ini, salah satunya adalah melalui program kota tanpa kumuh (kotaku), yang bertujuan untuk melakukan revitalisasi dan perbaikan daerah kumuh di sekitar sungai Gajahwong. Solusi yang ditawarkan pemerintah diantaranya adalah, pergeseran bangunan yang berdiri di tepi sungai, serta pembangunan jalan inspeksi yang mengikuti aliran sungai, yang bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas transportasi yang lebih efisien.

Konsep hunian sub komunal sendiri menjadi salah satu ide atau alternatif yang digunakan dalam penataan ulang permukiman di Santren tepatnya di bantaran sungai Gajahwong yang termasuk dalam permukiman kumuh. Perkim menjelaskan bahwa, sub komunal berarti sebuah sistem yang dirancang untuk menyediakan kelompok hunian

dengan dua lantai secara vertikal. Program ini ditujukan untuk masyarakat yang terdampak oleh program pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan masyarakat umum, penanganan bencana alam, penertiban tata ruang kota, dan kondisi serupa lainnya.

Sungai Gajahwong merupakan salah satu sungai yang terletak di DIY, sungai ini mempunyai panjang 22,81 kilometer dan mengalir sepanjang kota Yogyakarta, kabupaten bantul, dan kabupaten Sleman. Sungai ini memiliki hulu di lereng Merapi kabupaten Sleman, dan hilir yang berada di kabupaten Bantul. Sungai Gajahwong di kabupaten Sleman sendiri, setidaknya melintasi beberapa kecamatan salah satunya kecamatan Depok dan melintasi juga Santren. Kawasan kumuh yang berada di Santren merupakan kawasan kumuh yang berada di bantaran Sungai Gajahwong, dimana terdapat beberapa permasalahan seperti tidak teraturnya struktur bangunan, limbah yang melampaui batas kapasitas, isu-isu terkait pengelolaan sampah, serta perluasan populasi yang berdampak pada proteksi terhadap bencana adalah beberapa tantangan yang dihadapi.

Danang Priatmodjo (2012) menjelaskan bahwa, pembangunan ulang merujuk pada usaha untuk menata kembali suatu wilayah perkotaan dengan menggantikan sebagian atau seluruh elemen lama di wilayah tersebut dengan unsur-unsur perkotaan yang lebih modern, bertujuan untuk meningkatkan kehidupan dan kualitas lingkungan di area tersebut. Dengan merujuk pada informasi tersebut, untuk menangani masalah permukiman tersebut di bantaran Sungai Gajahwong, maka dilakukan penataan kawasan dengan konsep penyediaan hunian vertikal sub komunal guna menjawab isu kepadatan dan ketidakaturan bangunan di permukiman di Santren.

### **1.1.2 Latar belakang permasalahan**

Kota Yogyakarta yang merupakan kota pelajar juga tidak terlepas dari permasalahan kawasan kumuh. Caturtunggal dan Condongcatur merupakan kelurahan yang terletak di kecamatan Depok, kabupaten Sleman. Kedua kelurahan ini dilalui sungai Gajahwong dan terdapat beberapa kawasan yang kumuh. Berdasarkan laman media Center Sembada (2023), Kepala Bappeda Kabupaten Sleman Dwi Ananta Sudibyo menyebutkan dalam SK No. 83/kepkdh/a/2014 tahun 2014 kawasan kumuh mencapai 41,4 ha sedangkan SK No. 14.31/kepkdh/a/2016 tahun 2016 melonjak menjadi 162,39 ha lonjakan yang sangat fantastis.

Salah satu faktor yang berkontribusi terhadap munculnya permukiman kumuh di sepanjang sungai Gajahwong adalah tingginya kepadatan penduduk. Berdasarkan data dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) Kabupaten Sleman, pada tahun 2020, jumlah penduduk di kecamatan Depok mencapai 123.689 orang, terdiri dari 61.159

pria dan 62.530 wanita. Rasio jenis kelamin di kecamatan Depok adalah 98.. Luas wilayah Sleman sebesar 34,55 km<sup>2</sup>, kepadatan penduduk di kecamatan Depok adalah 3.479 orang per km.

Latar belakang permasalahan dari pengadaan proyek ini yaitu membahas tentang bagaimana penataan bangunan di santren yang masuk dalam kategori kawasan kumuh. Dikutip dari laman portaljogja.com, tim Kotaku Kemen PUPR (2022), menjelaskan bahwa kawasan Gajahwong memiliki beberapa permasalahan salah satunya adalah, ketidakteraturan susunan bangunan di santren. Ditinjau dari kementerian PUPR (2016) kriteria kekumuhan jika ditinjau dari bangunan gedung yaitu berupa, ketidakaturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan, dan kualitas bangunan yang tidak memenuhi persyaratan. Dampak yang terjadi ketidakaturan bangunan tersebut membuat permukiman yang ditempati bangunan-bangunan tersebut, terkena dampak kumuh.

Masalah kawasan kumuh dapat berupa berbagai aspek, salah satunya pada bangunan. Pada RW 006, padukuhan Santren, masalah utama pada kawasan kumuh ini adalah ketidakaturan bangunan yang berdiri berdempetan. Bangunan di kawasan permukiman ini berdiri sangat rapat sehingga memunculkan permasalahan lain. Saat ini pemerintah sedang melakukan penanganan seperti penyediaan fasilitas, perbaikan inspeksi jalan, dan penataan tata kelola ruang.

Masalah yang sering terjadi juga, bangunan tidak memperhitungkan pemanfaatan energi secara efisien, menggunakan material yang tidak ramah lingkungan, atau bahkan tidak memenuhi standar keamanan dan kesehatan. Selain itu, kurangnya pemeliharaan dan manajemen yang baik dapat menyebabkan bangunan mengalami penurunan kualitas dan masa pakai yang singkat.

Faktor-faktor tersebut menunjukkan bahwa perlu adanya perubahan paradigma dalam merancang, membangun, dan mengelola bangunan. Dengan memperhatikan ketidakaturan bangunan, beberapa solusi berkelanjutan diterapkan, seperti penggunaan teknologi ramah lingkungan, penerapan desain yang efisien energi, serta strategi manajemen dan perawatan yang berkesinambungan. Hal ini tidak hanya dapat meningkatkan kualitas bangunan, tetapi juga berkontribusi pada pelestarian lingkungan dan kesejahteraan penghuninya. Oleh karena itu, perlu adanya penataan bangunan yang termasuk dalam kategori ketidakaturan bangunan dan kepadatan bangunan yang terjadi di kawasan kumuh.

## **1.2 Rumusan permasalahan**

Bagaimana wujud rancangan hunian vertikal sub komunal di bantaran sungai Gajahwong, santren dapat mewadahi aktivitas ruang luar dan ruang dalam pendekatan arsitektur berkelanjutan.

### **1.3 Tujuan dan sasaran perancangan**

Mampu mewujudkan rancangan penataan ulang bangunan di bantaran sungai Gajahwong menggunakan konsep hunian vertikal sub komunal dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan.

Sasaran untuk mencapai tujuan perancangan meliputi:

- a. Upaya penanganan kawasan kumuh yang ada di Yogyakarta
- b. Upaya didalam perancangan kawasan permukiman yang ideal bagi masyarakat bantaran sungai Gajahwong.
- c. Penataan ulang kawasan perumahan yang tidak beraturan dengan konsep hunian vertikal sub komunal

### **1.4 Lingkup pembahasan**

#### **1.4.1 Lingkup spasial**

Penghuni hunian vertikal sub komunal ini diperuntukkan penduduk santren yang mengalami dampak rumah ketidakberaturan dan padat di kawasan kumuh bantaran sungai Gajahwong. Penataan ulang ini juga bertujuan penyediaan hunian sub komunal bagi penduduk di bantaran sungai Gajahwong.

#### **1.4.2 Lingkup substansial**

Lokasi tapak yang dipilih merupakan rencana revitalisasi kawasan melalui program pemerintah kota tanpa kumuh (kotaku). Revitalisasi ini dilakukan sebagai upaya pemerintah untuk mengatasi kawasan kumuh yang menjadi tempat tinggal masyarakat. Menurut tim kotaku kemen pupr (2022) pemilihan daerah di kawasan kumuh Sungai Gajahwong sebagai tempat direalisikannya program kotaku kerana kawasan di bantaran sungai Gajahwong memiliki beberapa permasalahan kumuh. Kondisi kawasan yang akan digunakan adalah permukiman yang berada di bantaran sungai Gajahwong yaitu Santren.

### **1.5 Metode pembahasan**

Penyusunan dan penulisan laporan perencanaan dan perancangan “penataan ulang permukiman kumuh tepian sungai Gajahwong di santren menggunakan konsep hunian vertikal sub komunal” ini proyek ini dapat diwujudkan melalui berbagai metode, termasuk pengumpulan data untuk memperoleh informasi yang tepat tentang kebutuhan, manfaat, dan keberadaan, sehingga proyek dapat dilaksanakan dengan baik.dengan demikian perlu dilakukan beberapa langkah – langkah yaitu :

### **1.5.1 Menentukan judul tugas akhir**

Penentuan judul penulisan yang sesuai dengan klaster riset desain telah dipilih kemudian telah diajukan, dimana meliputi nama proyek serta lokasi perancangan.

### **1.5.2 Pengumpulan data**

Data dikumpulkan melalui dua metode, yakni data primer dan data sekunder. Data primer berupa, teknik survey, dokumentasi, dan wawancara. Data sekunder berupa studi literatur dan studi komparasi. Pengumpulan data juga dilakukan melalui beberapa metode yakni, sebagai berikut:

- a. Studi literatur, melakukan studi dengan pengumpulan data mengenai masalah permukiman kumuh yang ada di bantaran Sungai Gajahwong, kemudian dalam tahap penyusunan laporan dengan menggunakan referensi, data statistik, dan beberapa data dari internet yang relevan untuk mendukung proyek ini.
- b. Studi standarnisasi, mempelajari tentang isu-isu proyek dengan tujuan untuk menambah data dan masukan yang dapat digunakan dalam tahap perencanaan dan desain. Adapula yang dibahas mengenai analisis site dan standar penataan ulang atau redevelopment, dan penerapan konsep hunian sub komunal pada desain nantinya.
- c. Studi lokasi, dengan studi pada lokasi kawasan yang telah dipilih guna memahami dan mempelajari karakter permukiman yang menyangkut batasan, referensi, dan keaslian penulisan.

### **1.5.3 Teknis analisis perancangan**

Teknik analisis perancangan adalah tahapan metode yang perlu mempertimbangkan beberapa aspek dalam perencanaan dan perancangan hunian vertikal sub komunal. Terdapat 5 aspek yang dibahas dalam metode analisis ini yaitu analisis tapak, analisis ruang, analisis bentuk, dan analisis utilitas. Aspek-aspek tersebut perlu diperhatikan dalam penyediaan hunian vertikal sub komunal agar hunian tersebut dapat sesuai dengan karakteristik masyarakat setempat.

#### **a. Analisis tapak**

Analisis tapak merupakan analisis yang dilakukan terhadap tapak atau lokasi yang bertujuan untuk memperoleh informasi berupa kondisi fisik, kondisi non fisik, hingga standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Analisis tapak juga dilakukan untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan pada tapak sehingga dapat menghasilkan pemecahan solusi pada perencanaan dan perancangan yang sesuai dengan kondisi pada tapak yang ada. Dalam perancangan hunian vertikal sub komunal yang diperoleh dari analisis tapak adalah, sebagai berikut:

- Batas-batas tapak
  - Akseibilitas dan sirkulasi
  - Kebisingan
  - Vegetasi pada tapak
  - Matahari
  - Angin
- b. Analisis ruang
- Analisis fungsi
  - Analisis pengguna
  - Analisis aktivitas
  - Analisis kebutuhan dan besaran ruang
  - Analisis hubungan ruang
- c. Analisis bentuk
- Analisis bentuk adalah analisis yang membahas tentang tampilan fisik pada bangunan yang dilakukan agar mendapatkan ide bentuk dasar yang akan diterapkan pada perancangan hunian sub komunal. Analisis bentuk diharapkan dapat menghasilkan ide perancangan dengan inovasi dan karakter baru yang sesuai.
- d. Analisis bentuk
- Analisis bentuk bangunan adalah tahapan dalam perancangan yang melibatkan pengamatan dan analisis terhadap bentuk bangunan yang akan dibangun. Analisis ini bertujuan untuk memperoleh informasi mengenai karakteristik bentuk bangunan, seperti proporsi, skala, dan detail arsitektur. Informasi tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam merancang bentuk bangunan yang sesuai dengan karakteristik tapak dan masyarakat setempat. Analisis bentuk bangunan juga dapat membantu dalam menentukan strategi perancangan yang tepat, seperti penempatan fasad bangunan yang tepat atau penambahan elemen arsitektur yang sesuai. Dalam penyediaan hunian sub komunal, analisis bentuk bangunan perlu diperhatikan agar bangunan tersebut dapat sesuai dengan karakteristik tapak dan masyarakat setempat.

#### **1.5.4 Analisis konsep**

Analisis ini dilakukan untuk mendapatkan solusi yang yang dapat dikembangkan sebagai konsep desain perancangan.

#### **1.6 Sistematika penulisan**

##### **1.6.1 BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang dari pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan, sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika, referensi, dan keaslian karya

### **1.6.2 BAB II TINJAUAN PROYEK**

Bab ini membahas tentang tinjauan umum tentang definisi permukiman kumuh, redevelopment kawasan permukiman, hunian dan hunian sub komunal.

### **1.6.3 BAB III TINJAUAN KAWASAN**

Bab ini membahas tentang wilayah kabupaten Sleman, kelurahan caturtunggal, dan lokasi tapaknya dengan menjelaskan berbagai data di lokasi tersebut, termasuk kondisi geografis, administratif, dan klimatologis.

### **1.6.4 BAB IV METODE DAN KAJIAN TEORI**

Bab ini membahas tentang analisa data terkait kepadatan penduduk, dan ketidakaturan bangunan pada kawasan kumuh di bantaran sungai Gajahwong yang menjadi fokus pada perancangan hunian sub komunal ini

### **1.6.5 BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bab ini membahas tentang analisis dalam desain dengan menggunakan arsitektur sebagai aspek perencanaan dan perancangan desain.

### **1.6.6 BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bab ini membahas tentang konsep pada perencanaan dan perancangan redevelopment kawasan kumuh yang ada di bantaran sungai gajwahwong dengan konsep hunian sub komunal dan dapat mengatasi masalah yang ada terkait kepadatan penduduk dan ketidakaturan bangunan.

### **1.7 Referensi literatur**

Referensi dan literatur yang diambil mengenai peraturan, isu dan permasalahan, kajian mengenai metode perancangan penataan ulang kawasan dan permukiman yaitu melalui buku, jurnal, peraturan pemerintah, artikel, data dari web, dan lain-lain.

### **1.8 Keaslian penulisan**

Tabel dibawah ini menjelaskan mengenai beberapa penulisan yang sejenis dengan permasalahan penataan ulang kawasan permukiman kumuh dengan konsep hunian sub komunal

**Tabel 1. 1 tabel penulisan tentang beberapa tulisan sejenis**

No	Judul	Tahun	Penulis	Fokus	Isi
1	Panduan penataan wilayah pemukiman di wilayah wisata benteng somba opu dengan pendekatan eco-settlements.	2022	Muhamad fahran, mimin arifin, abdul rachman rasyid	Penataan kawasan permukiman di kawasan wisata Benteng somba opu	Mengidentifikasi dan memberikan rekomendasi untuk arahan revitalisasi lingkungan pemukiman di wilayah benteng somba opu dengan mengadopsi pendekatan eco-settlements.
2	Model penataan permukiman kumuh di bantaran sungai winongo Yogyakarta	2021	Naufal daud, fajriyanto	Penyusunan permukiman yang tidak teratur di sepanjang sungai dengan menggunakan model desain yang melibatkan interaksi antara RWarga.	Dikarenakan kependudukan yang terlalu padat , serta sarana dan Prasarana yang kurang memadai membuat orang-orang yang kondisi ekonominya Masih kurang menguntungkan untuk mencari sebuah tempat huni yang mereka bisa Tinggali, terutama pada bantaran sungai winongo, Yogyakarta.