



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

#### 1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Jogjakarta sebagai ibukota Provinsi Daerah Istimewa Jogjakarta dan sentra dari Pulau Jawa (Satelit Joglosemar : Jogjakarta, Solo, Semarang) berkembang amat pesat meliputi 4 peranan antara lain peranan internasional, nasional, regional dan lokal. Jogjakarta juga merupakan Kota Pelajar, Kota Pariwisata dan Budaya sehingga menimbulkan daya tarik bagi penduduk untuk datang dengan harapan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Hal ini memicu adanya masalah diantaranya adalah masalah yang ditimbulkan oleh populasi penduduk.

Berikut adalah data mengenai jumlah penduduk di Provinsi Daerah Istimewa Jogjakarta pada tahun 1990 – 2000 :

Tabel 1.1 Tabel Jumlah Penduduk Per Kabupaten Jogjakarta Tahun 1990 – 2000

KABUPATEN	POP 1980	POP 1990	POP 2000
GUNUNGGKIDUL	661.489	655.369	670.433
KULON PROGO	390.685	372.309	370.944
KOTA JOGJAKARTA	398.045	412.059	396.711
SLEMAN	677.323	714.798	901.377
BANTUL	634.442	696.905	781.013
<b>TOTAL</b>	<b>2.751.984</b>	<b>2.851.440</b>	<b>3.120.478</b>

Sumber : YUDP Triple-A, Atlas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. Demografi 3.11

Kotamadya Jogjakarta sebagai pusat dari pemerintahan dan aktivitas penduduk di Daerah Istimewa Jogjakarta menjadikan Kotamadya Jogjakarta menjadi pusat kota yang memiliki banyak permasalahan yang ditimbulkan oleh populasi penduduk. Hal ini terlihat dari laju pertumbuhan penduduk (*lihat tabel 1.1*) yang mengalami pergeseran dari pertumbuhan positif dari 0,34 (tahun 1980 – 1990) menjadi pertumbuhan negatif -0,39 (tahun 1990 – 2000). Apabila laju pertumbuhan penduduk diproyeksikan ke masing-masing daerah tingkat II dengan melihat luas masing-masing daerah, terlihat bahwa distribusi penduduk terpusat di Kotamadya Jogjakarta, disusul Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman. Kepadatan terbesar ada di Kotamadya Jogjakarta sebesar 13.687 jiwa per kilometer persegi, atau hampir sekitar 10 kali kepadatan Kabupaten Bantul (sebagai daerah terpadat kedua)<sup>1</sup>. Sementara itu adanya ketimpangan distribusi berkaitan besarnya urbanisasi penduduk di daerah lain ke Jogjakarta dan arus migrasi dari daerah / propinsi lain. Apabila besarnya kepadatan diperbandingkan dengan prosentase wilayah, terlihat bahwa Jogjakarta yang hanya diwakili 1,02% dari keseluruhan wilayah menampung tidak kurang dari 14% penduduk provinsi DIY.

Berdasarkan data populasi penduduk, tahun 2002 terdapat 104 rumah tangga yang diasumsikan besarnya rumah tangga adalah 4,5 jiwa. dari kondisi ideal, maka tahun 2002 terjadi kekurangan jumlah rumah sejumlah 27 ribu unit rumah. Tingginya proporsi penduduk menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan rumah sewa. Selain itu juga adanya proporsi KK miskin di Jogjakarta yang sangat besar, sekitar 22 % KK (tahun 2000) yaitu 101.536 KK (*lihat tabel 1.2*) atau naik sebesar 14 % dari tahun sebelumnya. Hal ini menyebabkan bertambah rendahnya daya beli masyarakat sehingga menimbulkan kenaikan kebutuhan akan rumah murah untuk masyarakat berpendapatan rendah di perkotaan<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. 2.3

<sup>2</sup> Ibid, hal. 2.8

Tabel 1.2 Tabel Kesejahteraan Sosial Masyarakat Per Kecamatan di Kota Jogjakarta Tahun 1990 – 2000

KECAMATAN	KK MISKIN	ORANG MISKIN
MANTRIJERON	7.703	10.192
KRATON	7.254	6.023
MERGANGSAN	7.642	7.641
UMBULHARJO	13.112	13.023
KOTAGEDE	6.825	5.230
GONDOKUSUMAN	11.548	10.149
DANUREJAN	6.642	6.231
PAKUALAMAN	2.861	3.181
GANDOMANAN	4.531	3.852
NGAMPILAN	5.287	5.045
WIROBRAJAN	6.530	5.957
GEDONGTENGEN	5.577	6.665
JETIS	7.231	13.032
TEGALREJO	8.798	12.153
<b>TOTAL</b>	<b>101.536</b>	<b>108.374</b>

Sumber : YUDP Triple-A, Atlas Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. Kesejahteraan Sosial 3.12

Stok rumah di Kotamadya Jogjakarta terdiri dari 78 % (59.692 unit) permanen, 15 % (11.451 unit) semipermanen, 7 % (5.566 unit) temporer. Total rumah sebanyak 76.708 unit berupa rumah dalam perkampungan. Sebagian besar merupakan hak kepemilikan pribadi. Kepadatan tahun 2000 : 177 jiwa /Ha. Penyediaan rumah massal oleh pengembang swasta tidak kurang dari 29 lokasi perumahan yang total menyediakan 2.000 unit. Umumnya berupa perumahan untuk golongan kelas menengah ke atas dengan tipe terkecil 45 m<sup>2</sup>. Ada peluang untuk meningkatkan populasi sebesar 190 jiwa / Ha maupun kepadatan bangunan dengan pengembangan vertikal. Selain itu ada 48 hunian tidak layak huni yang sebagian besar berada di tepian Sungai Code, Gajah Wong dan Winongko<sup>3</sup>.

Persoalan lain yang dihadapi kota Jogjakarta adalah adanya permukiman di tengah kota yang berada di Daerah Aliran Sungai Code. Permukiman tersebut berada di area yang merupakan area hijau sehingga pemerintah berusaha untuk menata permukiman tersebut sehingga tidak terkesan sebagai permukiman kumuh. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah mencoba untuk mengurangi kepadatan di permukiman bantaran Sungai Code dengan Program Rumah Susun Sewa. Bukti yang kongkret yang telah dilaksanakan oleh Pemda Jogjakarta adalah membangun

<sup>3</sup> Ibid, hal. 2.7

Rumah Susun Sewa di bekas SD Cokrodirjan di Kelurahan Suryaatmajan<sup>4</sup>. Rumah susun ini berlantai empat dengan 732 unit rumah. Selain itu pemerintah juga merencanakan untuk membangun dan menata bantaran Sungai Code menjadi Kawasan Wisata Budaya<sup>5</sup>.

Persoalan lainnya yang dihadapi Jogjakarta sebagai ibukota Propinsi adalah adanya perumahan golongan ekonomi menengah ke bawah yang berjumlah 860 KK (4.000 jiwa) yang padat dan kumuh di perkotaan. Dipihak lain, kebutuhan lahan semakin meningkat sehingga tidak banyak meninggalkan area untuk permukiman di tengah kota. Ini terlihat dari luas permukiman padat yang ada di tengah kota yaitu sekitar 17 Ha dengan penduduk 850 jiwa yang sebagian besar merupakan golongan ekonomi menengah ke bawah. Sementara di sisi lain, penguangan perumahan di luar kota terbentur oleh nilai komersil yang rendah serta keterbatasan transportasi (akses ke kota).

Thomas Karsten, arsitek perencana kota terkemuka di jaman Belanda, menganjurkan agar lingkungan permukiman tidak lagi dipisah-pisahkan atas dasar etnis, tetapi berdasarkan tingkat ekonomi. Saat ini pengkategorian masyarakat secara tingkat pendapatan (tinggi, menengah dan rendah), masih menjadi patokan dalam perencanaan permukiman di Indonesia.

Untuk mengatasi perkembangan populasi penduduk dan keterbatasan lahan karena jumlah penduduk yang tinggi tetapi lingkungan fisik-spasialnya tetap baik adalah dengan membuat permukiman penduduk secara vertikal (rumah susun). Pembangunan Rumah Susun ini sejalan dengan Program Investasi Pengembangan Prasarana Perkotaan yaitu Pengembangan Perumahan dan Permukiman Perkotaan dengan Program Pilot Project Pembangunan Rumah Susun dengan 128 unit hunian untuk rumah tangga miskin kota. Lokasi rumah susun diusulkan berada di tanah kas desa di tepian Sungai Code dan Winongo dengan sistem rumah sewa<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> [www.pemda-diy.go.id](http://www.pemda-diy.go.id)

<sup>5</sup> Transportasi dan Guna Lahan, Prof. Dr. Ir. Achmad Djunaedi, MUP

<sup>6</sup> YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. 9.7

Sistem sewa berkembang di daerah permukiman di sekitar pusat kota, baik itu di perkampungan maupun di daerah lainnya. Biasanya rumah-rumah susun sewa berkembang di pusat kota yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat berbelanja untuk keperluan sehari-hari sehingga dapat membantu menyelesaikan masalah perkotaan, terutama yang menyangkut masalah transportasi dan lalu lintas kota.. Rumah susun sederhana dengan sistem sewa merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah seperti masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap, masyarakat yang tinggalnya tidak menetap (sementara) karena pekerjaannya, masyarakat yang belum mendapat kesempatan memiliki rumah yang dibangun oleh Perum PERUMNAS atau membangun sendiri, dan mereka yang baru berumah tangga dan belum mampu membangun rumah<sup>7</sup>.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama tempat hunian yang dilengkapi dengan hunian bersama, benda bersama dan tanah bersama<sup>8</sup>. Rumah susun sewa adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang didalamnya terdapat kehidupan bersama, dapat dihuni dengan membayar sewa dalam batas waktu tertentu<sup>9</sup>.

### 1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Rumah adalah suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Rumah merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi individu terhadap norma dan kebiasaan yang ada dalam suatu masyarakat.

<sup>7</sup> Yudohusodo, Ir. Siswono, dkk, Rumah untuk Seluruh Rakyat, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta Selatan, 1991, hlm. 347

<sup>8</sup> UU No.16 tahun 1985 pasal 1 ayat 1

<sup>9</sup> Yudohusodo, Ir. Siswono, dkk, Rumah untuk Seluruh Rakyat, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta Selatan, 1991, hlm. 347

Masalah perumahan merupakan masalah yang sangat penting karena setiap individu ingin memiliki rumah yang merupakan kebutuhan dasar<sup>10</sup>.

Ada tiga hal penting yang harus dipenuhi dalam program pembangunan perumahan dan permukiman. Pertama, terpenuhinya salah satu kebutuhan dasar manusia dalam upaya meningkatkan kualitas kesejahteraannya dan pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial budayanya. Kedua, memberikan implikasi di bidang ekonomi, dengan pembangunan perumahan dan permukiman yang mendorong aktivitas ekonomi. Dan ke tiga, pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian dari implementasi fisik perencanaan tata ruang wilayah. Untuk mewujudkan ke tiga hal penting di atas, maka visi pembangunan perumahan dan permukiman diterangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No. 04/KPTS/M/1999, yaitu : SEMUA ORANG MENGHUNI RUMAH YANG LAYAK DALAM LINGKUNGAN PERMUKIMAN YANG SEHAT, AMAN, SERASI, PRODUKTIF DAN BERKELANJUTAN<sup>11</sup>.

Tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia berfungsi untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat 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 berarti tidak berjiwa. Rumah yang dibangun adalah rumah manusia yang merupakan citra dan guna bagi dirinya. Ini tercermin lewat bentuk rumah, tampilan muka bangunan dan pembagian teritori-teritori privat dan publik yang dianut penghuninya meskipun itu dalam bentuk rumah susun<sup>12</sup>.

Masyarakat ekonomi bawah sebagai orang yang biasa tinggal di dalam rumah-rumah yang sempit memiliki "*outdoor personaliy*", yaitu tidak suka berdiam diri melainkan lebih suka beraktivitas di luar rumah, yaitu melakukan interaksi dengan lingkungan sekitar. Pendefinisian identitas dan teritori dengan

<sup>10</sup> Budihardjo, Ir. Eko, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Djembatan, Jakarta

<sup>11</sup> Kajian Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman

<sup>12</sup> Penjelasan Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 1 angka 1

pemberian batas rumah dengan fasade dan sebagai tempat bukaan untuk penghawaan dan pencahayaan, merupakan batas dua dunia, privat dan publik yang menentukan kebutuhan penghuni untuk berinteraksi.

Masyarakat ekonomi bawah masih memegang pada semboyan "*banyak anak, banyak rejeki*" dan "*kumpul ora kumpul asal mangan*" semboyan inilah yang menyebabkan jumlah besarnya keluarga masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Hal ini erat hubungannya dengan sistem keluarga yang masih dianut di Indonesia yaitu "*Extended Family System*" yang berbeda dengan sistem di Barat yaitu "*Nucleus Family System*". Sistem semangat keluarga besar dengan gotong royong dan toleransi inilah yang menyebabkan tidak dapat dihindari penghuni yang berjejal dalam satu rumah. Maka diperlukan ruang yang luas pada tiap rumah untuk menampung semua penghuni. Ruangan yang luas sangat tidak efisien dan tidak ekonomis. Langkah penanganannya adalah dengan adanya ruangan yang multi fungsi<sup>13</sup>.

Pada rumah-rumah masyarakat bawah, peralihan ruang privat dan publik (ruang transisi) seperti teras dan ruang tamu atau ruang keluarga menjadi multi fungsi. Ruang transisi ini merupakan elemen penting dalam penciptaan gradasi tingkat kepribadian pemilik. Ruang transisi tersebut menghasilkan kehidupan komunal yang erat dengan identitas dan ruang privat. Identitas permukiman secara keseluruhan memegang peranan penting. Penampilan bentuk fisik yang begitu padat dan berkesan kumuh menghasilkan citra negatif bagi penghuni. Sebaliknya perbaikan kualitas citra fisik merupakan bukti perbaikan citra permukiman yang mampu mengangkat harkat masyarakat penghuni di mata publik dan mengembalikan kepercayaan diri.

Usaha pembangunan rumah susun, pada lingkungan kumuh yang lokasinya strategis di tengah kota seperti bantaran Sungai Code, dikaitkan dengan peremajaan permukiman kumuh dengan lingkungan dan bangunan yang kurang memenuhi persyaratan kesehatan sehingga menjadi permukiman sehat dan teratur yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti taman, lapangan bermain,

---

<sup>13</sup> Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Prof. Ir Eko Budiharjo, MSA

gedung serba guna dan berbagai fasilitas lainnya; dan meningkatkan kesejahteraan penghuni.

Percencanaan dan perancangan bangunan rumah susun sebagai lingkungan hunian perlu melihat jumlah penduduk di setiap keluarga yang berjumlah 5 sampai 6 jiwa per rumah tangga (5,4) dan sebagian besar masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah menganut "*Extended Family System*". Hal ini yang menyebabkan adanya kebutuhan ruang yang luas yang mampu memwadah penghuni dan fleksibel untuk berbagai aktivitas dengan tidak meninggalkan sifat-sifat dari ruang yang dibentuk. Selain itu penampilan bentuk fisik bangunan sebagai permukiman yang padat namun sehat, nyaman dan berkelanjutan perlu direncanakan dengan matang yaitu dengan konsep arsitektur sadar lingkungan (Eko-Arsitektur).

Konsep bangunan ekologis yaitu suatu pendekatan desain yang menempatkan arsitektur (termasuk bangunan dan lingkungan) sebagai bagian dari ekosistem yang tanggap dan bekerja sama dengan komponen ekosistem 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 sistem bangunan alamiah sehingga menghemat energi, 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<sup>14</sup>.

Konsep Eko-Arsitektur yang dimaksud dalam perencanaan dan perancangan permukiman khususnya rumah susun di bantaran Sungai Code 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 bermukim didapat. Kualitas lingkungan yang ditekankan adalah kenyamanan termal, ventilasi yang cukup, adanya pencahayaan alami dan buatan secukupnya serta menjaga tingkat privasi dengan penataan ruang untuk

<sup>14</sup> Zahrah, Wahyuni, Ruko Ekologis, Wacana Menuju Kota Ramah Lingkungan : 2004, [Http. www.kompas.com](http://www.kompas.com)

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

## 1.2. RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana wujud rancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di bantaran Sungai Code Jogjakarta bagi masyarakat golongan ekonomi bawah yang mampu memberikan fleksibilitas ruang untuk menampung penghuni sesuai dengan karakteristiknya serta mampu memberikan kualitas bangunan dan lingkungan yang baik sehingga didapat kenyamanan bermukim.

## 1.3. TUJUAN DAN SASARAN

### 1.3.1. Tujuan

Mendesain suatu Kawasan Permukiman Rumah Susun yang layak dalam lingkungan permukiman yang mampu mewadahi aktivitas sehari-hari golongan ekonomi bawah dengan karakteristik yang berbeda sehingga didapatkan kenyamanan lingkungan dan bangunan.

### 1.3.2. Sasaran

Menciptakan Kawasan Permukiman Rumah Susun yang fleksibel untuk mewadahi penghuni dengan karakteristik dan pola hidup berbeda serta memberikan kualitas lingkungan dan bangunan yang nyaman untuk bermukim dengan konsep Eko-Arsitektur ditinjau dari segi keberlanjutan (*Sustainability*).

## 1.4. LINGKUP STUDI

Lingkup studi dalam pembahasan perencanaan dan perancangan Kawasan Permukiman Rumah Susun menengah ke bawah dengan konsep Eko-Arsitektur di bantaran Sungai Code adalah :

1. Lingkup studi fungsional adalah perancangan rumah susun yang fleksibel dengan penataan ruang yang mampu mewadahi karakteristik dan pola hidup masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang berbeda-beda

2. Lingkup studi non fungsional adalah perancangan kawasan permukiman dengan konsep sadar lingkungan (Eko-Arsitektur) ditinjau dari segi keberlanjutan (*Sustainability*) dengan *Passive System* yang menekankan pada kualitas lingkungan dan bangunan yang alami (fisika bangunan : penghawaan dan pencahayaan).

## 1.5. METODE STUDI

Metode studi yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Studi Lapangan

Metode studi ini adalah dengan mengadakan survai langsung ke lapangan seperti mengunjungi site langsung untuk memperoleh data (foto atau gambar) mengenai kondisi atau profil penduduk serta gambaran nyata site. Selain itu dilakukan pula studi lapangan di rumah susun yang sudah ada di Jogjakarta.

2. Metode Studi literatur

Metode studi literatur ini adalah metode untuk mendapatkan data-data mengenai konsep perencanaan dan perancangan rumah susun dengan konsep Eko-Arsitektur yaitu dari buku-buku acuan serta data-data mengenai keadaan dan kependudukan di Jogjakarta dalam bentuk tulisan.

## 1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

### BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup sudi, metode sudi, sistematika pembahasan dan kerangka berpikir. Bab ini penting untuk memulai proyek desain.

### BAB II TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN DI JOGJAKARTA

Bab ini menjelaskan mengenai pengertian dan pentingnya rumah yang layak, pengertian dan pentingnya rumah susun sekarang ini disaat lahan permukiman makin sempit serta pengetahuan mengenai perencanaan dan

perancangan rumah susun serta menjelaskan mengenai Kotamadya Jogjakarta khususnya di Bantaran Sungai Code yang mendukung perencanaan dan perancangan perumahan khususnya rumah susun dan memberikan gambaran mengenai perencanaan dan perancangan rumah susun.

### BAB III EKO-ARSITEKUR

Bab ini merupakan penjelasan mengenai pengertian Eko-arsitektur, *Sustainability* (keberlanjutan), prinsip-prinsip Arsitektur Sustainable, dan *Passive Sytem* (Sistem Pasif) yang menekankan mengenai kualitas lingkungan dan bangunan terutama penghawaan, pencahayaan dan akusik (tata ruang).

### BAB IV ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Analisis perencanaan dan perancangan merupakan analisis dari rumusan permasalahan yang dipecahkan dengan meninjau data dan tinjauan yang sudah dikemukakan pada bab sebelumnya serta memperhatikan tujuan dan sasaran dari perencanaan dan perancangan desain rumah susun ini. Analisis yang dilakukan adalah analisis fungsional dan non fungsional baik terhadap penghuni, bangunan dan lingkungan.

### BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini merupakan menuangan dari analisis yang sudah dikemukakan di bab sebelumnya untuk menjadi pegangan dalam membuat desain rumah susun mampu memecakan permasalahan yang ada.

## 1.7. KERANGKA BERPIKIR

