

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

1.1.1. Latar belakang pengadaan proyek

Kondisi Kota Yogyakarta beberapa waktu terakhir sangat tidak stabil setelah terjadinya gempa 27 Mei 2006 yang lalu. Banyak sekali dampak negatif yang muncul yang menjadikan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat di Yogyakarta dan sekitarnya. Hal ini dapat dilihat dari indeks harga konsumen (IHK) Kota Yogyakarta pada bulan Agustus 2006 sebesar 145,85 lebih tinggi bila dibandingkan dengan indeks bulan Juli 2006 tercatat sebesar 144,64. Terjadinya inflasi dikarenakan adanya kenaikan angka indeks pada hampir seluruh kelompok barang yakni : kelompok makanan jadi naik 0,50 persen, minuman naik 0,50 persen, rokok naik 0,50 persen, tembakau naik 0,50 persen, kelompok perumahan naik 0,36 persen, kelompok sandang mengalami kenaikan 0,46 persen, kelompok kesehatan naik sebesar 0,20 persen, kelompok pendidikan naik 6,39 persen, serta kelompok transportasi dan komunikasi naik 0,13 persen. Sedangkan untuk kelompok bahan makanan mengalami deflasi sebesar 0,14 persen. ¹⁾

¹ <http://www.suaramerdeka.com/harian/0611/22/ked03.htm> (suara Merdeka 22 Nopember 2006)

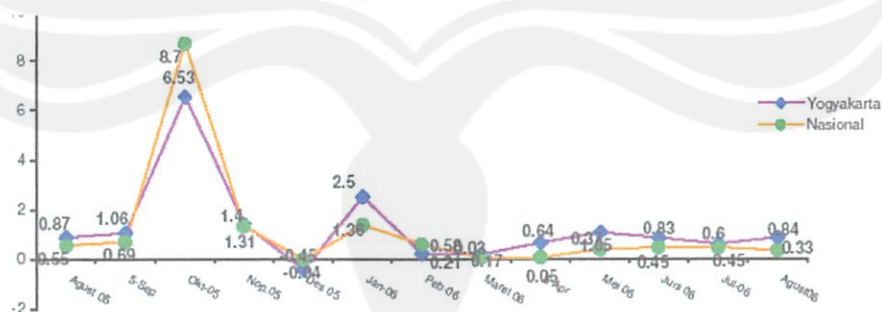
Tabel 1.1
Inflasi Kota Yogyakarta dan Nasional
menurut Kelompok Pengeluaran Bulan Agustus 2006

Kelompok Pengeluaran (1)	Inflasi Agustus 2006	
	Yogyakarta (2)	Nasional (3)
Umum	0,84	0,33
1. Bahan Makanan	-0,14	-0,34
2. Makanan Jadi, Minuman, Rokok, & Tembakau	0,50	0,35
3. Perumahan	0,36	0,30
4. Sandang	0,46	0,35
5. Kesehatan	0,20	0,33
6. Pendidikan, Rekreasi, dan Olah Raga	6,39	4,77
7. Transpor, Komunikasi dan Jasa Keuangan	0,13	0,01

Sumber: BPS Propinsi D.I. Yogyakarta Agustus 2006

Secara nasional apabila kita perhatikan tingkat inflasi yang dialami bangsa Indonesia dari tahun 2005 sampai dengan 2006 sangat tidak stabil dibandingkan dengan inflasi yang dialami kota Yogyakarta. Secara umum inflasi kota Yogyakarta mengalami **grafik yang lebih tinggi** dibandingkan dengan skala nasional.

Gambar 1.1
Inflasi Kota Yogyakarta dan Nasional
Bulan Agustus 2005-Agustus 2006



Sumber: BPS Propinsi D.I. Yogyakarta Agustus 2006

Beranjak dari tingkat inflasi kota Yogyakarta pada permasalahan kebutuhan makan sampai dengan transportasi pada tabel 1.1 dan gambar 1.1, kebutuhan akan rumah tinggal akan bertambah naik dan sangat berpengaruh pada masa sekarang ini mengingat jumlah penduduk yang makin lama makin meningkat sedangkan ketersediaan akan rumah ideal yang nyaman sekarang ini harus diperoleh dengan harga tinggi serta sulit diperoleh di daerah pusat kota. Selain disebabkan oleh gempa 27 Mei 2006, apabila kita tinjau dari pertumbuhan penduduk dari tahun 1971 sampai 2000, pertumbuhan penduduk berkisar antara 0.5%-1% per tahun sehingga dimungkinkan angka kepadatan penduduk semakin lama akan semakin bertambah pula. Dengan demikian kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin lama akan semakin bertambah.

Tabel 1.2
Banyaknya Penduduk dan Pertumbuhan Penduduk
di Propinsi D.I. Yogyakarta

NO	KABUPATEN/KOTA	JUMLAH PENDUDUK				
		WNI			WNA	
		LAKI-LAKI	PEREMPUAN	L+P	LAKI-LAKI	PEREMPUAN
1	2	3	4	5	6	7
1.	KOTA YOGYAKARTA	267.496	253.284	520.780	327	392
2	BANTUL	398.975	414.077	813.052	23	12
3	KULONPROGO	223.613	234.165	457.778	1	0
4	GUNUNGKIDUL	371.385	388.843	760.128	0	0
5.	SLEMAN	449.673	458.021	907.694	105	105
	JUMLAH	1.711.042	1.748.390	3.459.432	456	509

Sumber: Sensus Penduduk BPS DIY tahun 2006

Ditinjau dari tingkat kemampuan penduduk di Yogyakarta dari tahun 1996 sampai dengan 2002 persentase penduduk dibawah garis kemiskinan pada tahun 2002 membaik dibandingkan pada tahun 2000, dimana pada waktu itu negara Indonesia sedang mengalami pemulihan

krisis ekonomi yang berjuang untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk secara nasional.

Tabel 1.3
Persentase Penduduk di Bawah Garis Kemiskinan
Propinsi D.I. Yogyakarta

Wilayah / Area	1996	1999	2002
(1)	(2)	(3)	(4)
Kota / Urban	19.81	23.81	16.17
Desa / Rural	17.09	30.79	25.96
Total	18.43	26.10	20.14

Sumber: Sensus Penduduk BPS DIY tahun 2000

Namun dari data tabel 1.3 tersebut untuk tahun 2007 ini dirasa kurang akurat dimana kota Yogyakarta dihadapkan pada jumlah pengangguran yang meningkat. Tercatat di Kantor Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi DIY, angka tersebut naik lebih dari 70%. Hal ini disebabkan bencana gempa bumi 27 Mei 2006 silam, membuat lapangan pekerjaan hilang. Pada tahun sebelumnya, yakni 2005 jumlah pengangguran di Yogyakarta tercatat 92.718 orang. Tetapi sekarang membengkak menjadi 153.416 orang. Sebagian masyarakat, masih memprioritaskan pembangunan rumah tempat tinggal daripada membenahi sentra kerajinan maupun lapangan kerja yang mereka gunakan untuk bekerja.

Kesulitan mencari pekerjaan dan kondisi akibat gempa yang belum pulih, menyebabkan meningkatnya minat masyarakat Yogyakarta untuk

bertransmigrasi. Hal ini perlu ditanggapi serius mengingat masyarakat yang ingin pindah transmigrasi sementara, tetapi kembali lagi ke daerah asal dan menetap di rumah ketika tidak ada pekerjaan. Dari hal tersebut permasalahan tempat tinggal sangat perlu diperhatikan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat diwaktu yang akan datang, tanpa harus lari dari kenyataan yang harus berkecimpung dengan sulitnya meningkatkan kesejahteraan penduduk. Kenyataan tersebut sangat membutuhkan sarana tempat tinggal yang memenuhi kebutuhan masyarakat menengah ke bawah untuk menyewa rumah sebelum memiliki hunian/rumah pribadi. Selain sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, pembangunan/pengadaan rumah susun ini juga memberikan 'stimulus' kepada penghuni untuk mengerti, memahami, dan menerapkan kehidupan sederhana yang sehat untuk dikembangkan menuju masa depan yang lebih baik lagi.

1.1.2. Latar belakang permasalahan

Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, kebutuhan akan rumah tinggal memang sangat dibutuhkan sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan "sandang" (pakaian), "pangan" (makanan) dan "papan" (rumah tinggal). Kebutuhan rumah untuk mengentaskan kesejahteraan masyarakat kalangan menengah kebawah kadang kala dibuat dengan biaya minimum sehingga memberikan hasil yang kurang optimal. Namun daripada itu ditinjau dari unsur kenyamanan dalam ruang, sangatlah perlu

diperhatikan dalam memberikan suatu dampak positif seperti sirkulasi udara yang mengalir dengan baik, pemenuhan pencahayaan dan penghawaan ruang yang memadai, utilitas bangunan yang sesuai standar, serta ketenangan ruang bagi penghuni sehingga dapat merasakan kenyamanan dan keamanan hidup. Kenyamanan tersebut seringkali membutuhkan biaya mahal bahkan tidak terjangkau oleh masyarakat pada umumnya. Untuk itu banyak rumah yang memanfaatkan energi listrik secara besar-besaran hanya untuk mencukupi kegiatan aktivitas bahkan penggunaan energi yang berlebihan untuk memberikan kenyamanan dan unsur estetis yang terdapat pada suatu bangunan. Biaya operasional yang tinggi dalam mencukupi kebutuhan kegiatan tersebut secara tidak langsung membekali biaya operasional rumah tinggal dimana semakin tinggi penggunaan listrik semakin tinggi pula biaya yang harus dikeluarkan.

Bangunan rumah susun sangat efektif diciptakan sebagai salah satu solusi penciptaan rumah tinggal yang efektif dan efisien mengimigat lahan tanah lebih baik digunakan untuk keperluan pertanian maupun perkebunan dibanding pemanfaatan lahan seluas-luasnya untuk rumah tinggal. Selain itu rumah susun pada dasarnya dapat hidup berdasarkan orang yang berminat dan menggunakan ruang bangunan tersebut. Alangkah sulitnya mendapatkan *customer* apabila harga yang ditawarkan baik nilai bangunan maupun biaya operasionalnya sangatlah tinggi. Orang akan lebih memilih tempat tinggal dengan harga yang relatif murah dibandingkan

dengan harga yang tinggi. Harga yang tinggi tersebut sebenarnya merupakan beban yang harus dipikul oleh penyewa dalam operasional bangunan.

Berkaitan dengan biaya operasional tersebut, dewasa ini mulai berkembang permasalahan global mengenai bagaimana menurunkan biaya operasional sebuah bangunan melalui penghematan energi. Hal inilah menciptakan suatu pemikiran yang sangat komprehensif, bagaimana pemerolehan energi alam yang dapat dimanfaatkan dalam bangunan yang juga sejalan diimbangi oleh keseimbangan ruang luar dan ruang dalam sebagai penyeimbang dan kompleksitas pemanfaatan energi alam. Dengan kata lain dapat dikatakan dengan istilah “unsur alam yang bersahabat dengan manusia”.

Bangunan merupakan kulit ketiga manusia setelah pakaian yang kita pakai. Hal tersebut berarti bangunan melakukan fungsi-fungsi pokok seperti: bernafas, menguap, menyerap, melindungi, menyekat, dan mengatur seperti mengatur udara, kelembaban, panas, kebisingan, kecelakaan, kegunaan dan sebagainya. Dengan begitu, membangun bangunan berarti menciptakan suatu sistem yang dinamis terbuka dan selalu mengatur hubungan antara bagian dalam dan bagian luar sebuah bangunan.

Bangunan yang menggunakan konsep *green* arsitektur merupakan salah satu terobosan yang baik dan bersahabat dengan alam dalam penciptaan sebuah karya arsitektur. *Green* dalam arsitektur merupakan

suatu lokasi, konstruksi atau sistem yang digunakan untuk meningkatkan kenyamanan penghuni dan meminimalkan pengaruh negatif dalam sebuah komunitas dan lingkungan alamiah. Secara kamufase *green* berarti hijau yang berkaitan dengan ruang luar atau alam di lingkungan kita.

Keterkaitan antara bangunan sebagai kulit ketiga manusia dan juga konsep arsitektur hijau menjadi sebuah pemikiran bagaimana menciptakan suatu rancangan bangunan yang ramah lingkungan yang memanfaatkan elemen-elemen alam kedalam bangunan sebagai suatu energi alam. Sebuah permasalahan bagaimana sebuah bangunan yang berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya dan diolah sendiri oleh bangunan tersebut merupakan bentuk sumber daya yang dapat dimanfaatkan sebagai penciptaan sebuah energi alam untuk digunakan dalam bangunan. Pengertian diatas dapat diibaratkan seperti halnya aktivitas kita makan, minum, dari bentuk senyawa karbohidrat yang kemudian diolah oleh tubuh kita menjadi sebuah energi untuk melakukan aktivitas sehari-hari dimana pada akhirnya bermanfaat bagi diri kita sendiri.

1.2. Rumusan Permasalahan

Bagaimana merancang rumah susun dengan konsep "*Green Architecture*" di Yogyakarta yang memanfaatkan unsur alam (ruang luar) seperti air, sinar matahari, dan angin/udara.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Mewujudkan sebuah proyek bangunan rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*” di Yogyakarta yang berwawasan lingkungan alam dan diharapkan menciptakan hubungan alam dan bangunan menjadi sebuah keseimbangan antara ruang luar dan ruang dalam yang menghubungkan sumber energi alam dan hasil yang dapat dimanfaatkan untuk bangunan tersebut.

1.3.2. Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*” di Yogyakarta yaitu:

- Mewujudkan bangunan dengan suasana yang mengarah pada pemanfaatan energi alam seperti air, udara dan cahaya dalam wujud desain bangunan, yaitu tampilan rancangan yang mencerminkan sistem penyaluran unsur alam dari luar bangunan menuju ke bangunan.
- Menciptakan suasana ruang yang alamiah, ramah lingkungan dengan memanfaatkan energi yang berasal dari luar/alam.
- Menciptakan unsur *green* dalam sebuah bangunan rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*” sebagai salah satu bentuk karakteristik desain “arsitektur hijau”.

- **Mengkombinasikan** antara “kulit” dan “tubuh”/ ruang dalam dan luar (alam) dimana keduanya memiliki karakteristik tersendiri namun saling bersentuhan.

1.4. Lingkup Studi

1.4.1. Lingkup spasial:

Bangunan yang akan dibangun memiliki luas lantai berkisar 15.000m².

1.4.2. Lingkup temporal

Bangunan ini memiliki masa pemakaian berkisar selama 50 tahun dihitung mulai selesainya pembangunan.

1.4.3. Lingkup substansial

Bangunan yang akan dibangun adalah bangunan komersial yang merupakan rumah susun yang menyediakan ruang bangunan untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Selain itu bangunan memiliki fasilitas pendukung lainnya yang berkaitan dengan aktivitas kegiatan sehari-hari dan berorientasi pada bangunan yang mengarah ke masa depan namun tetap menjaga budaya setempat.

1.5. Metoda Studi

Untuk mewujudkan proyek rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*” di Yogyakarta, proses studi yang dilakukan adalah:

1.5.1. Deduktif :

Penjelasan tentang pandangan “*Green*” secara umum menuju ke penerapan unsur energi alam dan penerapan energi melalui teknologi modern dalam perancangan rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*” di Yogyakarta yang ramah lingkungan.

1.5.2. Studi literatur:

- Mencari buku, artikel, serta informasi literatur dari *website* internet yang mendukung dalam pembahasan baik wawasan di bidang material alam maupun konsep penerapan unsur-unsur air, cahaya dan udara yang mendukung dalam pembahasan.
- Mencari data-data tentang elemen lingkungan alamiah, hubungan elemen alamiah dengan bangunan dan teknik penerapan dalam bangunan yang dapat digunakan sebagai bahan analisis, kajian dan pemecahan masalah dalam penciptaan rumah susun dengan konsep “*Green Architecture*”

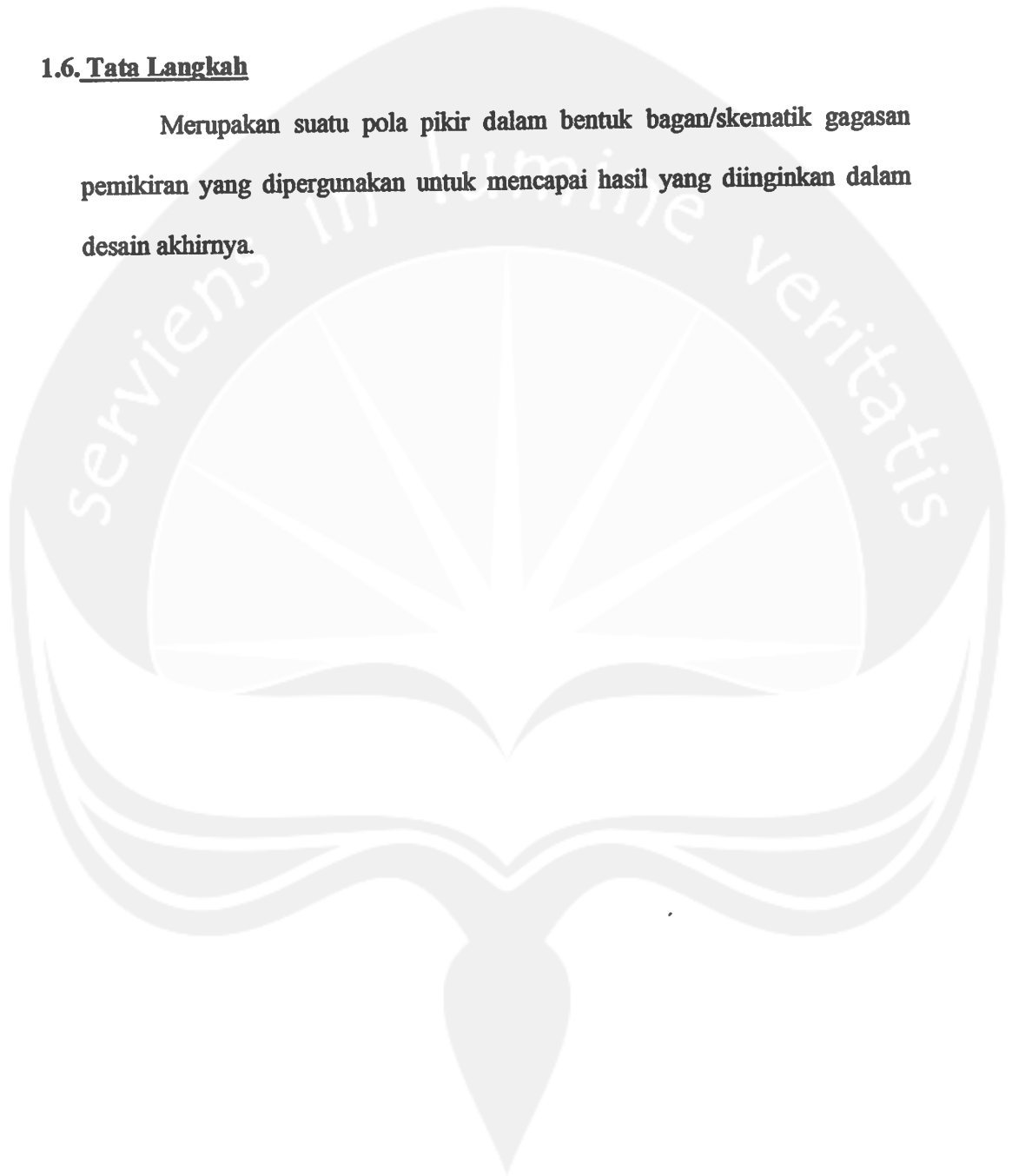
1.5.3. Analisis:

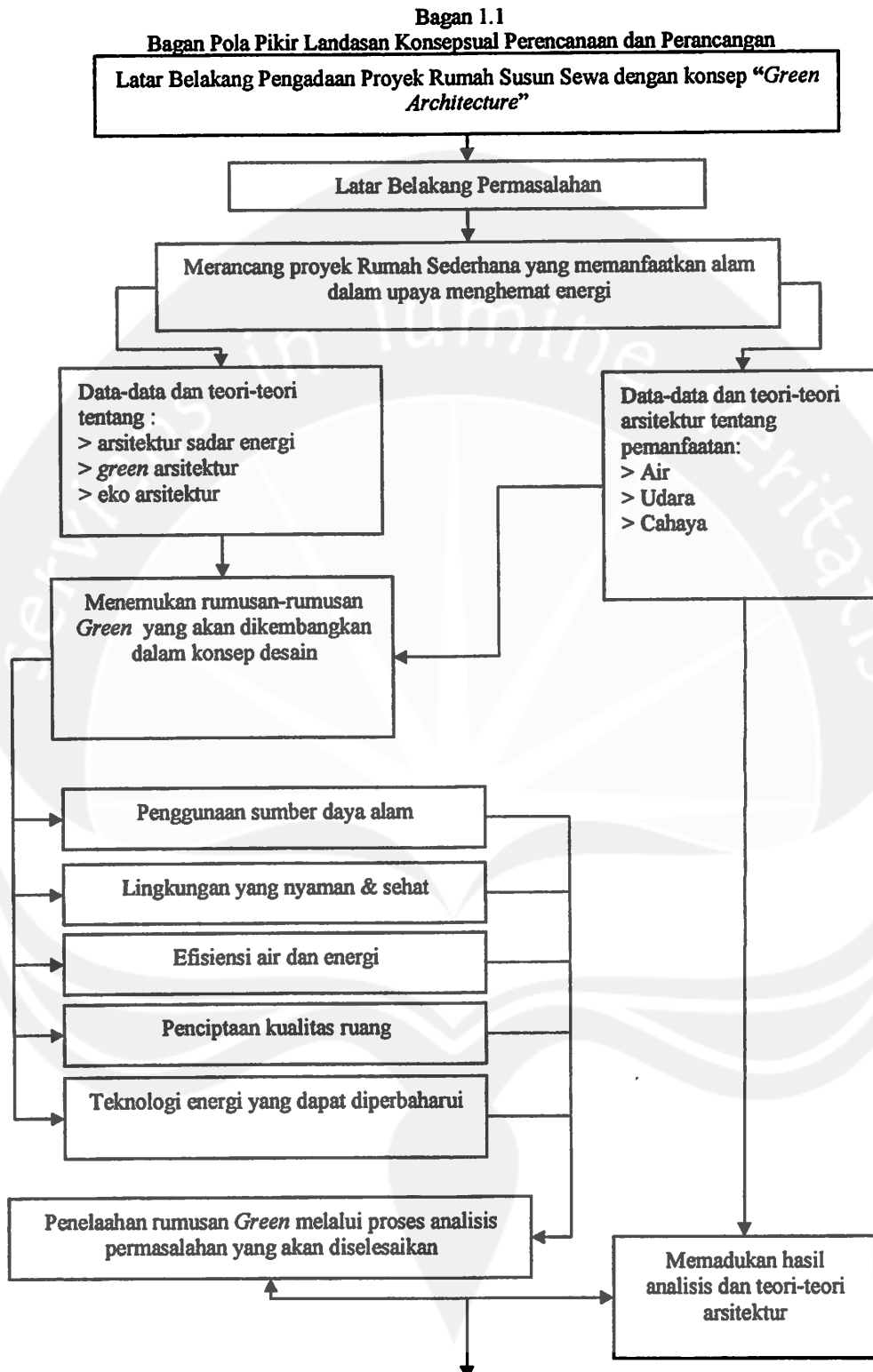
Melakukan tinjauan terhadap permasalahan yang ingin diselesaikan, kemudian dilakukan tahap analisis serta ditransformasikan ke dalam konsep-konsep arsitektural seperti: penciptaan suasana ruang alamiah, keterpaduan ruang luar dan ruang dalam, bahan, dan lain-lain. Hasil-hasil yang diperoleh dapat

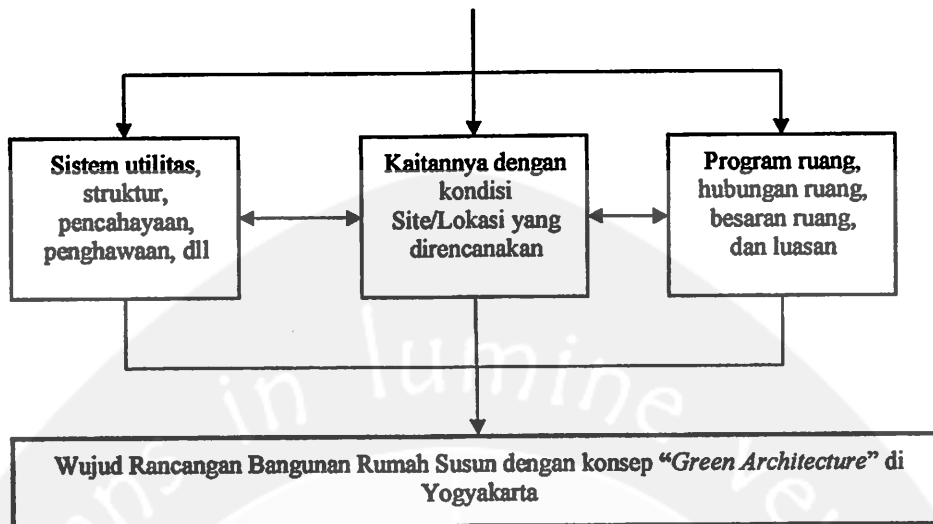
digunakan sebagai acuan kesimpulan untuk konsep perencanaan dan perancangan.

1.6. Tata Langkah

Merupakan suatu pola pikir dalam bentuk bagan/skematik gagasan pemikiran yang dipergunakan untuk mencapai hasil yang diinginkan dalam desain akhirnya.







Sumber: Penulis

1.7. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan

Berisi tentang eksistensi proyek, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, tata langkah dan sistematika pembahasan

Bab II Tinjauan Umum Rumah Susun

Kajian teoritis mengenai rumah susun, serta pendekatan umum terhadap teori yang mendukung konsep rumah dalam perancangan.

Bab III Konsep "Green Architecture"

Tinjauan khusus terhadap elemen pembentuk konsep *Green Architecture*.

Bab IV Analisis Perancangan Rumah Susun dengan konsep "Green Architecture" di Yogyakarta

Analisis kebutuhan ruang, analisis lokasi/site, utilitas, penyelesaian masalah konsep *green architecture* dan unsur pendukung lainnya.

Bab V Konsep Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun dengan konsep “Green Architecture” di Yogyakarta

Konsep dan perancangan rumah susun dengan konsep “Green Architecture” ke dalam wujud desain arsitektural.

