

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia menyebabkan adanya permasalahan terhadap kebutuhan akan tempat tinggal. Ketika jumlah penduduk terus bertambah sehingga kebutuhan akan tempat tinggal pun juga semakin meningkat. Dilansir dari [sp2010.bps.go.id](http://sp2010.bps.go.id) pada tahun 2010 kota Yogyakarta memiliki kepadatan penduduk sekitar 11.958 jiwa/km<sup>2</sup>.

Menurut Kepala Bappeda Kota Yogyakarta, Edy Muhammad mengungkapkan bahwa kebutuhan rumah di Yogyakarta mencapai hampir dua kali lipat dari jumlah pemukiman yang sudah tersedia. Salah satu solusi penyelesaian dari permasalahan kependudukan ini adalah dengan membangun hunian vertical berupa rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, rumah susun dinilai haruslah memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Pada tahun 2016, jumlah hunian yang tersedia berjumlah 92955 unit sedangkan kebutuhan hunian mencapai 101526 unit. Kemudian pada tahun 2017, jumlah hunian yang tersedia berjumlah 74454 unit sedangkan kebutuhan hunian mencapai 101483 unit. Dari tahun 2016 ke 2017 mengalami penurunan baik dari jumlah kebutuhan hunian maupun hunian yang tersedia.

Banyak kota di Indonesia telah menjadikan rumah susun sebagai solusi dari permasalahan kepadatan penduduk, salah satunya di kota Yogyakarta sendiri. Beberapa contoh rumah susun di Kota Yogyakarta yaitu rumah susun di Jogoyudan, kemudian rumah susun di Cokrodirjan, rumah susun Bantul, dan lain sebagainya. Sebagian masyarakat yang tadinya tinggal di rumah tapak beralih

tinggal di hunian vertical tersebut.

### **1.1.1. Rumah Susun dan Permasalahannya di Indonesia**

Rumah susun tentunya memiliki perbedaan dengan rumah tapak biasa sehingga penghuni rumah susun mengalami peralihan baik dari segi suasana, aktivitas maupun peraturan. Selain itu, rumah susun juga dihuni berbagai macam individu baik orang dewasa maupun anak-anak sehingga aktivitas, kebutuhan dan perilaku adaptasi masing-masing penghuni terhadap lingkungan rumah susun pun beragam. Tetapi kini masih didapati rumah susun yang sepi oleh peminat dikarenakan masyarakat merasa enggan untuk pindah dari rumah mereka yang notabene merupakan rumah tapak untuk tinggal di rumah susun lantaran merasa tidak terbiasa tinggal di rumah vertikal.

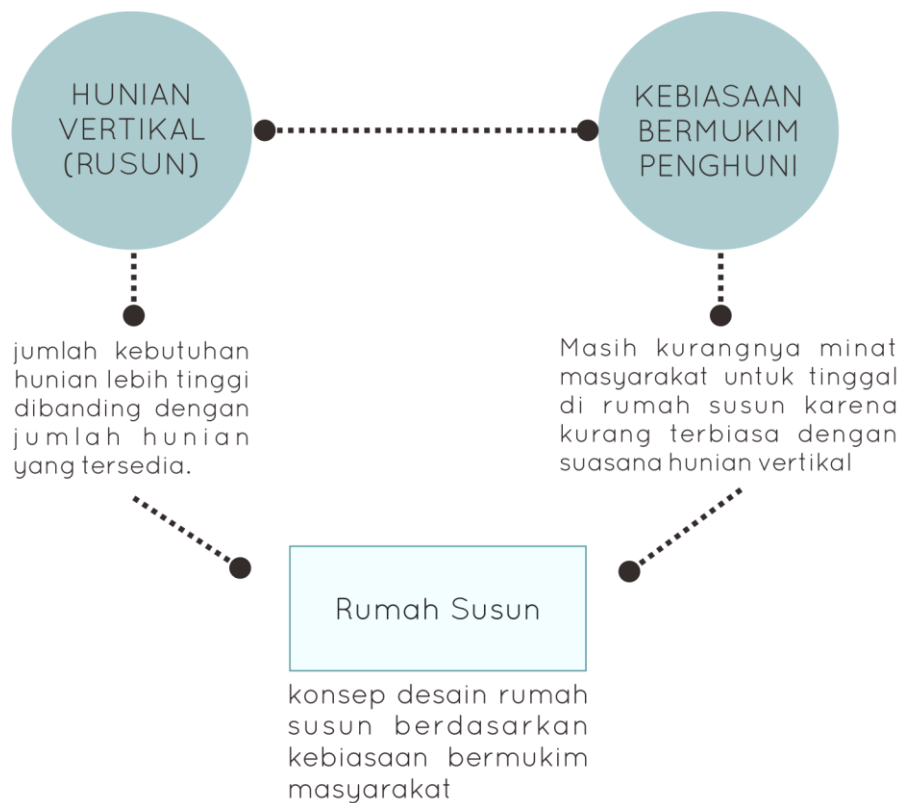
Misalnya penghuni rumah tapak yang tadinya memiliki halaman dapat melakukan aktivitas bebas seperti menjemur pakaian, memelihara tanaman maupun hewan dan lain sebagainya di halaman rumahnya. Namun ketika orang tersebut pindah ke rumah susun yang biasanya memberlakukan peraturan tertentu sehingga untuk dapat melakukan aktivitas yang biasanya dilakukan tidaklah sebebas ketika di rumahnya dahulu. Adanya peralihan ini tentunya menimbulkan perilaku adaptasi oleh penghuni terhadap tempat tinggal baru mereka.

Salah satu contoh permasalahan yaitu penghuni rumah susun Jatinegara Barat banyak yang masih belum disiplin untuk menaati peraturan yang berlaku di rumah susun tersebut (Stanly Ravel, 2017). Kepala Unit Pengelola Rusun (UPRS) Rusun Jatinegara Barat, Vita Nurviatin mengungkapkan bahwa banyak penghuni yang sulit untuk membayar iuran, menjaga fasilitas bersama, kemudian meletakkan barang-barang di selasar sehingga mengganggu penghuni yang lain. Selain itu, contoh permasalahan lain menurut Ernawati (2011) dalam penelitiannya terhadap rumah susun Cokrodirjan di Yogyakarta, rumah susun cenderung identik dengan *kesumpekan* karena adanya keterbatasan ruang. Penghuni di rumah susun Cokrodirjan yang dulunya memelihara ayam di

halaman rumahnya kini tidak memiliki halaman untuk memelihara dan meletakkan kandang ayam. Walaupun ada peraturan yang berlaku bahwa memelihara hewan adalah dilarang, penghuni tersebut tetap memelihara ayam dan meletakkan kandangnya di dekat hunian.

Oleh karena itu, dikarenakan adanya kesenjangan perilaku penghuni maka diperlukan adanya perancangan rumah susun dengan konsep desain yang dapat menjembatani kebiasaan bermukim warga.

### 1.1. Peta Permasalahan



Gambar 1.1.1 Peta Permasalahan

*Sumber: penulis, 2018*

## **1.2. Perumusan Masalah**

### **1.2.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana merancang rumah susun untuk mengatasi permasalahan masyarakat yang belum terbiasa tinggal di rumah susun?

### **1.2.2. Permasalahan Khusus**

Bagaimana merancang rumah susun dengan konsep desain pemukiman peralihan antara rumah tapak (*grounded-house*) dengan rumah vertical yang menjembatani kebiasaan bermukim warga?

## **1.3. Tujuan Perancangan**

Merancang rumah susun untuk mengatasi permasalahan masyarakat yang belum terbiasa tinggal di rumah susun dengan konsep desain pemukiman peralihan antara rumah tapak (*grounded-house*) dengan rumah vertical yang menjembatani kebiasaan bermukim warga Ngampilan.

## **1.4. Sasaran**

Merancang rumah susun dari segi ruang luar dan dalam agar dapat menciptakan suasana hunian horizontal yang sesuai bagi penghuni rumah susun.

## **1.5. Keaslian Penulisan**

### **1. Kampung Vertikal di Kampung Notoprajan Pendekatan Perilaku Bermain**

Anak pada Ruang Luar di Bantaran Sungai Winongo

Oleh: Syahraini (12.512.150) UII, 2016

Penekanan: Penekanan konsep pendekatan perilaku bermain anak-anak pada bangunan vertical dimana pola perilaku bermain anak-anak berpengaruh dalam perancangan terutama massa bangunan.

Persamaan: Penerapan pendekatan perilaku pada hunian vertical.

Perbedaan: Perancangan berdasarkan perilaku berupa kebiasaan bermukim

warga (tidak hanya anak-anak).

2. Rumah Susun MBR di Sagan, Yogyakarta

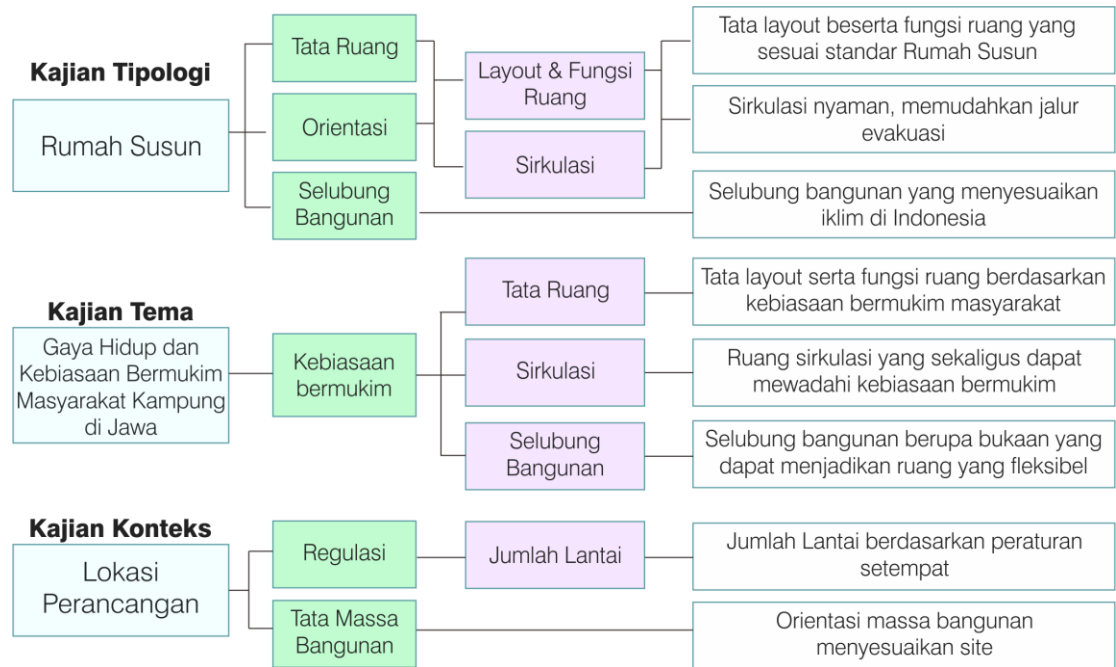
Oleh: Rizka Afrian Prayoga (11.512.139) UII

Penekanan: Merancang rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Sagan, Yogyakarta.

Persamaan: Merancang hunian vertical berupa rumah susun

Perbedaan: Penekanan pada penghuni bangunan.

## 1.6. Peta Konflik Persoalan



Gambar 1.6.1 Peta Konflik Persoalan

Sumber: penulis, 2018

## 1.7. Metoda

### a. Pengumpulan data:

#### 1. Data Sekunder

- Fakta berupa isu/permasalahan: kebutuhan hunian lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah hunian yang telah tersedia; rumah susun masih sepi peminat karena masyarakat belum terbiasa tinggal di hunian vertikal.
- Menemukan kajian mengenai standar rumah susun, profil dan regulasi terkait kawasan perancangan serta kajian teori mengenai kebiasaan bermukim dan gaya hidup masyarakat kampung di Jawa.

#### 2. Metode pengambilan data primer kualitatif berdasarkan kajian kebiasaan bermukim masyarakat kampung di Jawa berupa kebiasaan bermukim masyarakat Ngampilan beserta harapan masyarakat terhadap hunian kedepannya dengan observasi langsung yaitu wawancara dan kuesioner (*open-design*).

Aspek yang dianalisa:

- Sosial (nama, usia, status)
- Ekonomi (pekerjaan sehari-hari)
- Perilaku (kebiasaan bermukim) & harapan terhadap hunian

### b. Analisis data

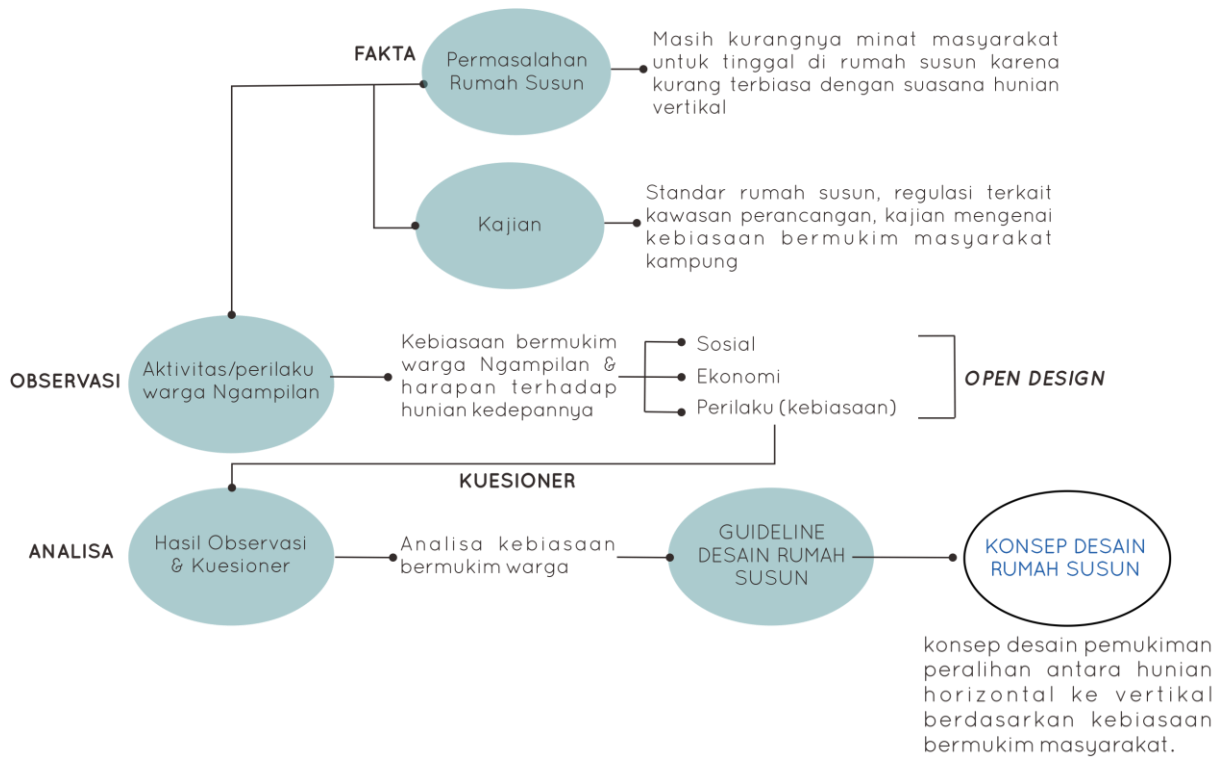
Menganalisa aspek-aspek untuk memukimkan masyarakat ke rumah susun berdasarkan kebiasaan bermukim masyarakat serta harapan masyarakat terhadap hunian untuk ke depannya.

### c. Konsep Desain Rumah Susun

Konsep desain berdasarkan analisa kebiasaan bermukim masyarakat.  
(tata ruang dalam dan luar bangunan, organisasi ruang, dsb)

### d. Uji Desain

Menentukan apakah hasil desain telah sesuai dengan analisa.

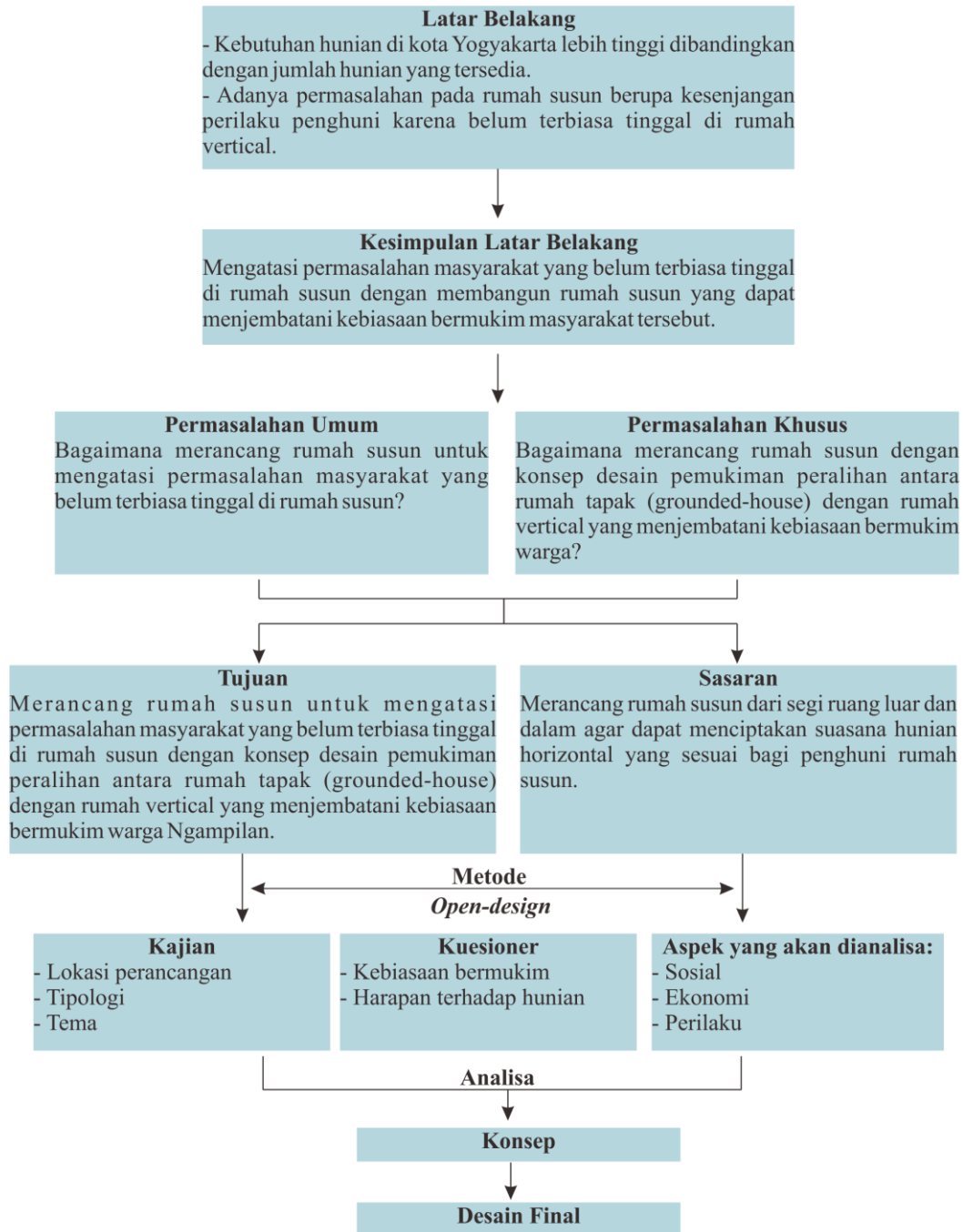


Gambar 1.7.1 Metode Perancangan

Sumber: Penulis, 2018



## 1.8. Kerangka Berpikir



Gambar 1.8.1 Kerangka Berpikir

*Sumber: Penulis, 2018*