

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Judul Perancangan**

**RUMAH SUSUN COKROKUSUMAN YOGYAKARTA**  
Penerapan Desain dengan Pendekatan Interaksi

### **1.2 Pengertian Judul**

**Rumah Susun** : Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal ataupun vertikal dengan dilengkapi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Undang Undang No.20 Tahun 2011)

**Cokrokusuman** : Cokrokusuman merupakan salah satu permukiman padat yang terletak di Kecamatan Cokrodiningratan, Jetis, Kota Yogyakarta

**Pendekatan** : Usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan hal yang diteliti, metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian. (KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia)

**Interaksi** : Interaktif merupakan sifat saling berhubungan dan saling aktif. Dalam arsitektur konsep interaktif merupakan terjadinya proses interaksi yang berkelanjutan tidak hanya satu arah. Interaksi lebih dari sekedar terjadi hubungan antara pihak pihak yang terlibat melainkan saling mempengaruhi. (Prof. Dr. Soerjono Sukanto)

## **1.3 Latar Belakang**

### **1.3.1 Permukiman Cokrodiningratan**

Cokrodiningratan merupakan salah satu kelurahan di kecamatan Jetis Kota Yogyakarta yang memiliki letak permukiman yang strategis dekat dengan pusat perkotaan serta memiliki aksesibilitas cukup baik. Terdapatnya aksesibilitas yang baik mempengaruhi kecenderungan pemukim untuk tetap bertempat tinggal di area yang terakomodasi dengan akses transportasi umum, sehingga pembangunan secara horizontal terus bertambah dengan kondisi lahan terbatas yang mengakibatkan permukiman semakin padat. Berdasarkan data monografi kelurahan tahun 2016 memiliki jumlah penduduk sebesar 13.201 jiwa. Terdiri dari Penduduk laki-laki sebesar 6900 jiwa serta penduduk perempuan sebanyak 6.301 jiwa. Jumlah penduduk itu kebanyakan terkonsentrasi di wilayah timur tepatnya di kawasan pinggirannya kali Code. Sehingga kawasan pinggirannya kali Code lebih padat dan rentan terhadap kekumuhan daripada kawasan di bagian barat kelurahan. Sebagaimana dilansir pada jogja tribbunews tahun 2014, bahwa pemda menyoroti dua titik penataan kawasan permukiman padat setelah Gemawang yaitu Cokrodiningratan dan Tegal Panggung. Lingkup rukun warga yang terdapat di kawasan timur Cokrodiningratan terdiri dari lima rukun warga (RW) yaitu RW.07 Jetispasiraman, RW.08 dan RW.09 Cokrokusuman, RW.10 dan RW.11 Gondolayu.

Cokrokusuman terletak pada area tengah dan timur kecamatan Cokrodiningratan yang terbagi menjadi empat rukun tetangga (RT) pada bagian timur yaitu RT.42, RT.43, RT.44, dan RT.45. Kepadatan pemukim pada lahan terbatas dengan latar belakang masyarakat berpenghasilan rendah berdampak pada kebutuhan dan kelayakan fungsi ruang hunian dan ruang bersama.

Tipologi fisik bangunan hunian yang ada merupakan kombinasi antara tipologi rumah sederhana dan rumah tidak layak huni. Hal tersebut terlihat dari pemanfaatan fungsi atap menjadi area jemur pakaian,

lingkungan sekitar hunian yang sesak dengan barang kebutuhan yang kotor pada area hunian bahkan jalan permukiman yang dijadikan sebagai penyimpanan barang sehingga kurangnya udara dan pencahayaan serta mengakibatkan susunan rumah yang tidak beraturan. Terdapat rumah bantaran sungai yang memakai area garis sempadan sungai (GSS) semakin memperburuk kelayakan lingkungan yang menyebabkan hilangnya fungsi lahan hijau. Alih fungsi lahan tersebut akibat dari lemahnya pengawasan pemerintah daerah dalam memberikan ijin hunian sementara bagi pemukim yang bertempat tinggal disepanjang area sungai, yang seharusnya batas permukiman tepian sungai memiliki 10-15m dengan penetapan sempadan sungai sebagai fungsi kawasan lindung berdasarkan Peraturan Menteri Bappeda Kota Yogyakarta 2009 pada kenyataannya hal tersebut tidak diterapkan.

Berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi, pemukim dengan usia yang tergolong dalam usia produktif dengan keterbatasan lahan untuk beraktivitas menciptakan ruang aktivitas berdagang (angkringan, tempat makan indoor-outdoor, stand jajanan) bersatu dengan ruang hunian serta pemanfaatan sebagian jalan lingkungan. Hal tersebut merupakan upaya pemukim untuk meningkatkan ekonomi, akan tetapi aktivitas yang dilakukan cenderung berdampak pada kerusakan lingkungan karena tidak tertata dan tidak terjaga kebersihannya, sehingga kawasan tersebut mejadi semakin padat dan kumuh.

Untuk kegiatan sosial, kegiatan yang terlihat secara menyeluruh yaitu adanya kebesamaan dalam kehidupan sehari-hari yang berlangsung dalam suatu keterbatasan kualitas hidup sederhana. Memiliki pergaulan antar pemukim yang banyak dilakukan dengan cara berkumpul dan berinteraksi dengan sesama pemukim disegala kesempatan, hal tersebut menjadi salah satu kebutuhan pokok dengan cara memodifikasi ruang sebagai pemenuhan kebutuhan ruang untuk saling berinteraksi satu sama lain.

Melihat dari permasalahan dan potensi yang ada, perlu adanya penataan ulang area hunian dan lingkungan yang lebih baik dengan memanfaatkan potensi pada perancangan dan pelestarian lingkungan dengan pengelolaan lahan sebagai permukiman vertikal berupa rumah susun yang sesuai kebutuhan untuk usaha, menambah fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan warga dan merencanakan ruang untuk beraktivitas publik dengan penyediaan ruang komunal dan berdagang makanan (kuliner) sebagai upaya untuk peningkatan ekonomi pemukim, dan interaksi sosial. Sehingga berdampak pada keberlangsungan hidup pemukim dan keberlanjutan penggunaan bangunan.

## **1.4 Rumusan Permasalahan**

### **1.4.1 Permasalahan Umum**

Bagaimana merancang Rumah Susun yang dapat menjawab permasalahan keterbatasan lahan yang mewadahi aktivitas sosial, ekonomi dan lingkungan dengan pendekatan interaksi?

### **1.4.2 Permasalahan Khusus**

- a. Bagaimana merancang susunan unit pada gubahan massa rumah susun secara vertical yang mendukung interaksi penghuni?
- b. Bagaimana merancang pola ruang untuk mengakomodasi aktivitas berdagang makanan (kuliner) yang ada pada permukiman?
- c. Bagaimana merancang landscape yang memberikan akses antar zoning untuk meningkatkan interaksi dengan lingkungan dan bantaran sungai?

## 1.5 Tujuan dan Sasaran Perancangan

### 1.5.1 Tujuan Perancangan

Merancang rumah susun dengan konsep permukiman vertical yang dapat mewadahi aktivitas sosial ekonomi dengan mengakomodasi penghuni, melalui pendekatan interaksi untuk mendorong kemajuan kualitas sosial ekonomi kawasan.

### 1.5.2 Sasaran Perancangan

- Menghasilkan susunan unit pada gubahan massa rumah susun secara vertical yang mendukung interaksi penghuni.
- Menghasilkan pola ruang untuk mengakomodasi aktivitas berdagang (kuliner) yang ada pada permukiman.
- Menghasilkan landscape yang memberikan akses antar zoning untuk meningkatkan interaksi dengan lingkungan dan bantaran sungai.

## 1.6 Metode Pemecahan Persoalan Perancangan

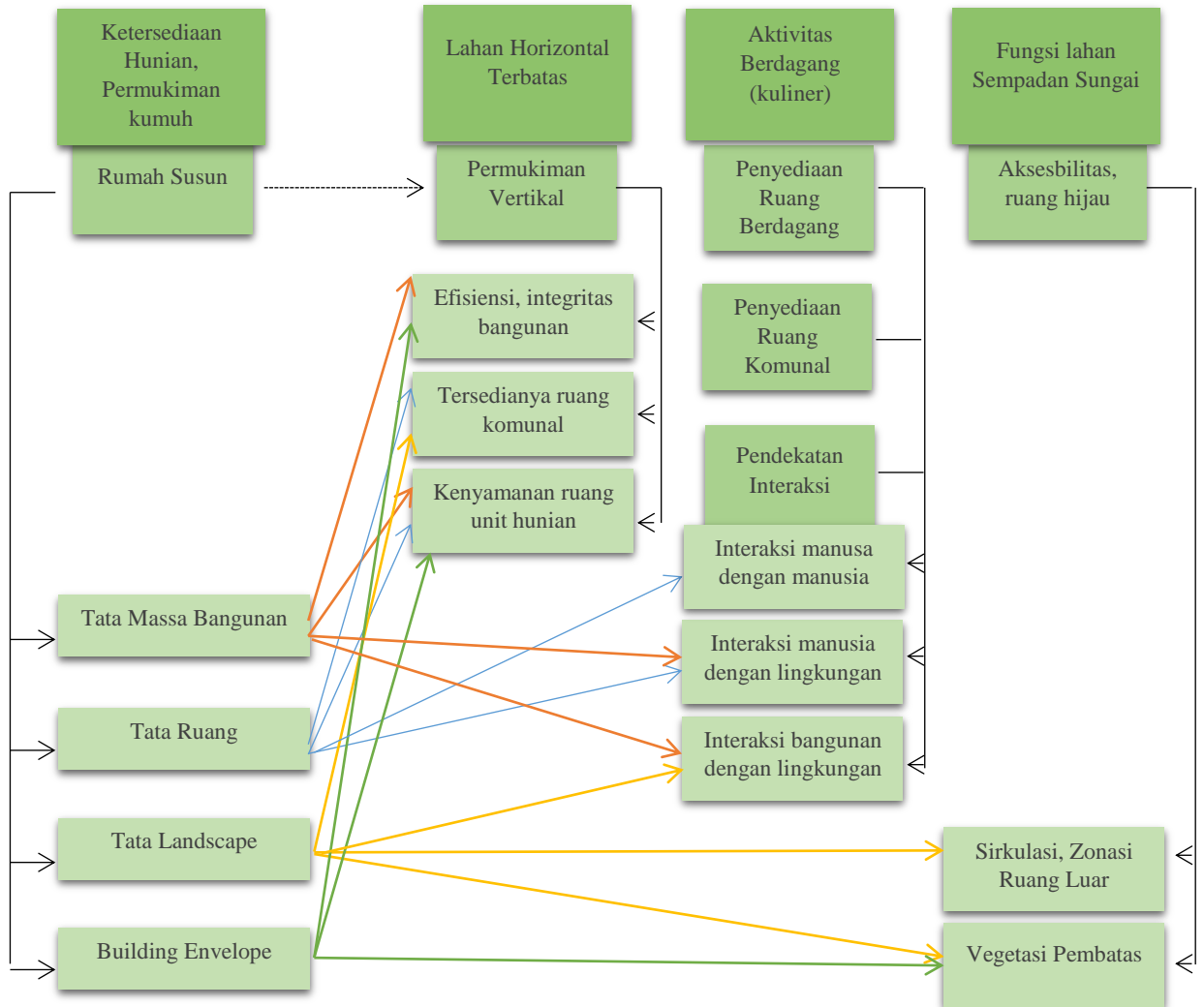
### 1.6.1 Metoda Penelusuran Masalah



**Gambar 1.1 Keraangka Penelusuran Masalah**

Sumber : Penulis, 2018

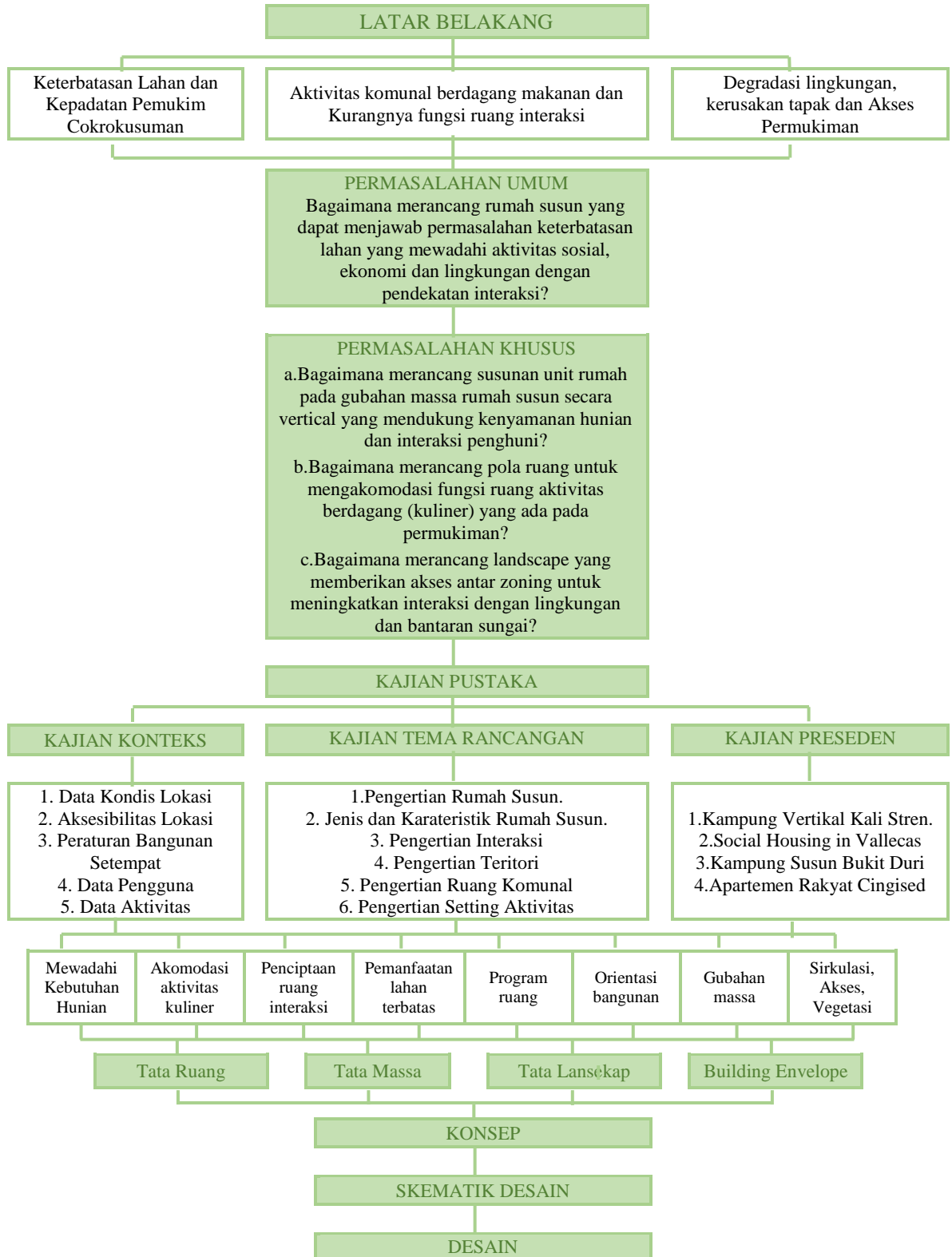
## 1.7 Peta Konflik



Gambar 1.2 Diagram Peta Konflik

Sumber : Penulis, 2018

## 1.8 Kerangka Berfikir



Gambar 1.3 Skema Kerangka Berpikir

Sumber : Penulis, 2018

## **1.9 Metoda Perancangan**

Metode yang dilakukan adalah dengan analisa dan pengumpulan data.

### **1. Pengumpulan Data :**

- Data Primer yang terdiri data eksisting kawasan Cokrodingratan yang meliputi :
  - a. Data tata guna lahan kawasan.
  - b. Data aksesibilitas kawasan.
  - c. Data penambahan fungsi ruang kawasan.
  - d. Data regulasi kawasan.
  - e. Data persebaran Rt/Rw kawasan.
  - f. Data aktivitas yang ada pada site terpilih.
  - g. Data jumlah KK dan tipologi rumah pada site terpilih.
- Data sekunder yang terdiri dari kajian tema mengenai rumah susun dan standar yang disertai kajian preseden/kajian tipologi bangunan serupa.
  - a. Kajian tema : Kajian tema tentang interaksi.
  - b. Kajian tipologi : Kajian terkait rumah susun.

### **2. Metode Analisis :**

- a. Menyesuaikan konsep dengan kondisi eksisting, dan dampak yang akan ditimbulkan.
- b. Menganalisa penggunaan, aktivitas dan kebutuhan ruang.
- c. Menganalisa kapasitas dan kebutuhan luasan.
- d. Menganalisa zonasi kebutuhan ruang hunian, ruang komunal dan sirkulasi.

### **3. Metode Pendekatan Perancangan :**

Metode ini dilakukan dengan menganalisis site dari data yang ada, kemudian dilanjutkan dengan skematis desain, setelah itu merancang rumah susun berdasarkan dari data data yang diperoleh tersebut :



- a. Merancang ruang komunal (bersama) berdasarkan kebutuhan calon penghuni
- b. Merancang ruang yang memperhatikan dan menciptakan interaksi antar penghuni
- c. Merancang rumah susun sesuai aktivitas yang ada dengan keadaan awal pemukim dan mengakomodasinya.

#### **4. Metode Pengujian :**

Pengujian desain yang dilakukan dengan komparasi fungsi bangunan berdasarkan ceklist dari ketetapan kriteria karakteristik dan fasilitas rumah susun di Indonesia.

#### **1.10 Keaslian Penulisan**

Berikut ini beberapa karya yang telah ada dan digunakan sebagai bahan dan rujukan literature dalam penyusunan tugas akhir ini:

1. **Judul :** Rumah Susun MBR Dikawasan Sagan, Yogyakarta

**Penulis/Universitas :** Rizka Afriyan Prayoga/Universitas Islam Indonesia  
Penakan desain bangunan rumah susun dengan kebutuhan air. Kebutuhan air bersih yang diperlukan bagi rumah susun bisa dikatakan sangat banyak. Dengan konservasi air merupakan salah satu solusi yang efisien dalam memenuhi kebutuhan air bersih bagi rumah susun. Konservasi air yang diterapkan adalah sistem memanen air hujan (rainwater harvesting) yang dapat membantu memenuhi kebutuhan air bersih bagi bangunan rumah susun. Untuk memaksimalkan kinerja dari sistem memanen air hujan (rainwater harvesting), maka rumah susun yang dirancang menerapkan desain fasad yang dapat menangkap air hujan.

2. **Judul** : Fleksibilitas Interior Unit Hunian pada Rumah Susun di Kota Malang.

**Penulis/Universitas** :Ahsana Nurul Fauzia, Rinawati P. Handajani, Agung Murti Nugroho/Universitas Brawijaya.

Penekanan desain hunian vertical urban sebagai solusi pemecahan masalah kependudukan di perkotaan, memiliki permasalahan dalam kenyamanan tinggal sebagai wadah beraktivitas ditengah keterbatasan ruang. Fleksibilitas interior merupakan sebuah upaya optimalisasi dan efektifitas ruang ditengah keterbatasan ruang pada unit hunian sebagai wadah beraktivitas penghuninya.

3. **Judul** : Kampung Vertikal Di Sindulang ‘Humanisme Dalam Arsitektur’

**Penulis/Universitas** :Stenly Yerli Taaluru, Judy O. Waani, dan Fela Warouw/Universitas Sam Ratulangi

Penekanan desain humanisme dalam arsitektur merupakan sebuah upaya melihat dan merespon kompleksitas permasalahan permukiman pada umumnya dan kampung pada khususnya, dalam rangka menciptakan tipologi hunian vertikal rumah susun yang ideal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah di perkotaan.

4. **Judul** : Kampung Vertikal Kawasan Central Business District Di Surabaya

**Penulis/Universitas** :Indah Nuer Sistyarningsih dan Rika Kisnarini /Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Penekanan desain Arsitektur Perilaku karena berkaitan dengan cara berhuni warga di kampung serta memaksimalkan potensinya dengan memberikan fasilitas yang mendukung kegiatan warga di kawasan CBD. Selain itu perlu adanya desain ruang hunian yang memungkinkan pengguna untuk beradaptasi, memasukkan kebutuhan spasial kedalam ruang dan akses untuk mengubah desain ruang dalam.