

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah layak huni merupakan hak setiap warga sesuai amanat UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hingga tahun 2014, 13 juta keluarga Indonesia belum tinggal di rumah layak huni. Jumlah ini bertambah 800.000 keluarga setiap tahunnya dari tahun 2013 hingga 2015. Hal ini disebabkan oleh laju pertumbuhan tinggi sedangkan jumlah lahan yang tersedia sangat terbatas. Daya beli masyarakat terhadap rumah dan tanah semakin menurun. Akibatnya terjadi ketidakseimbangan antara jumlah kebutuhan rumah dan ketersediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Akibat daya beli rumah dan tanah yang rendah, masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat menempati rumah yang layak. Sedangkan mereka butuh tempat tinggal yang dekat dengan pusat kegiatan seperti kantor, pasar, dan pabrik. Akhirnya mereka secara swadaya membangun rumah atau menyewa rumah dengan kondisi yang tidak layak sesuai dengan kemampuan mereka di permukiman padat, kumuh dan miskin. Membangun rumah di bantaran kali, di bawah kolong jembatan dan di pinggir rel kereta api. Ditambah lemahnya pengawasan dan penegakan aturan memicu tumbuhnya perumahan liar dan tidak layak huni. Jika terus dibiarkan akan muncul masalah seperti sanitasi dan kesehatan, kesenjangan sosial dan meningkatnya angka kriminalitas. (Kementerian PUPR Dirjen Penyediaan Perumahan, 2016).

Beberapa masalah alih fungsi lahan disebabkan oleh:

1. Lahan di kota semakin mahal dan terbatas, mendorong pengembang dan masyarakat membangun rumah dan permukiman di pinggir kota.
2. Lahan pertanian berkurang.
3. Jumlah *commuter* meningkat dari dan menuju pusat kota sehingga menimbulkan kemacetan.
4. Alih fungsi rumah menjadi kegiatan usaha menyebabkan polusi dan limbah.

5. Hilangnya area resapan akibat pembangunan perumahan yang tidak terstruktur, daya serap tanah berkurang sehingga menyebabkan banjir.
6. Pembangunan rumah di area rawan bencana bisa menyebabkan tanah longsor.

Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman memang menjadi tugas pemerintah. Namun, beberapa kondisi saat ini membuat pelaksanaannya belum optimal. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sering ditentukan oleh tren pasar, terjadinya *urban sprawling* (pemekaran kota secara acak karena urbanisasi) yang menimbulkan berdirinya bangunan tanpa AMDAL, pemadatan pembangunan tanpa prasarana, sarana dan utilitas umum pendukung hingga tersingkirnya permukiman kampung. Akibatnya desa terpukul, dan kota semakin kumuh. Penyediaan tanah untuk perumahan sering kalah dengan kepentingan lahan komersial yang sering tidak terstruktur dan tidak sesuai pola pemanfaatan ruang.

Untuk itu perlu kebijakan terintegrasi sebagai solusi dalam membangun perumahan dan kawasan permukiman. Solusi ini yang akan mengatur bagi seluruh pelaku serta menggambarkan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan data yang ada, angka kekurangan hunian (*Backlog*) di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dari Badan Pusat Statistik tahun 2016 mencapai 252.710 unit. Rumah Tidak Layak Huni di DIY berdasarkan data dari Dinas PU & PKP, Kabupaten/ Kota tahun 2017 mencapai 63.205 unit. Sedangkan, Kawasan kumuh DIY berdasarkan data dari SK Bup/Wal tahun 2016 mencapai 965,57 ha. (Dewan Perumahan DIY, 2017).

Sehingga Yogyakarta diperlukan pembangunan perumahan yang lebih banyak untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Namun, jika terus dikembangkan Yogyakarta memungkinkan akan memiliki keterbatasan lahan, sebagai perencanaannya adalah dengan memanfaatkan lahan/ bangunan publik dengan membangun bangunan yang multi fungsi agar kekurangan hunian (*backlog*) bisa diatasi. Pemanfaatan lahan publik yang akan direncanakan adalah lahan/ bangunan milik pasar Kranggan Yogyakarta yang terletak di Jl. Pangeran

Diponegoro No.29 Yogyakarta dengan luas bangunan 7.400 m² dan luas tanah sebesar 6.180 m².

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini adalah

1. Bagaimana analisis kelayakan teknis hunian vertikal yang direncanakan di kompleks Pasar Kranggan Yogyakarta?
2. Bagaimana desain hunian vertikal di kompleks Pasar Kranggan Yogyakarta berdasarkan kelayakan teknis?
3. Berapa potensi penyediaan hunian di kompleks Pasar Kranggan berdasarkan desain hunian vertikal Pasar Kranggan Yogyakarta?
4. Berapa biaya yang dibutuhkan dalam melaksanakan konstruksi proyek pembangunan hunian vertikal di Pasar Kranggan Yogyakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian Tugas Akhir ini adalah:

1. Mengidentifikasi analisis kelayakan teknis hunian vertikal yang direncanakan di kompleks Pasar Kranggan.
2. Mendesain hunian berdasarkan analisis kelayakan teknis hunian vertikal yang direncanakan di kompleks Pasar Kranggan Yogyakarta.
3. Mengetahui potensi penyediaan hunian dari hasil desain hunian vertikal di kompleks Pasar Kranggan Yogyakarta.
4. Menghitung rencana biaya pelaksanaan proyek pembangunan hunian vertikal di Pasar Kranggan Yogyakarta.

1.4 Batasan Penelitian

Agar pembahasan dalam Tugas Akhir sesuai dengan tujuan yang diinginkan, maka perlu batasan masalah untuk menjawab tujuan permasalahan. Adapun batasan dari pengerjaan tugas akhir ini yaitu melakukan pelaksanaan konstruksi yang meliputi:

1. Lokasi penelitian yang akan ditinjau untuk melakukan pengamatan adalah pasar Kranggan, Yogyakarta dengan luas tanah 6.180 m².
2. Analisis kelayakan teknis yang dihitung meliputi:
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
 - c. Ruang Terbuka Hijau (RTH)
 - d. Kebutuhan Parkir
3. Penelitian direncanakan dengan menentukan rencana denah dan jumlah unit rumah tipe tipikal 36, termasuk denah bangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan bangunan pasar. Tanpa menentukan desain fasilitas umum, fasilitas sosial dan bangunan pasar.
4. Perhitungan struktur diabaikan dalam perencanaan ini.
5. Perhitungan perkiraan biaya menggunakan harga satuan perkiraan yang didapatkan dari Perwal Nomor 21 Tahun 2017 tentang Standar Harga Barang dan Jasa Pemerintah Kota Yogyakarta.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian Tugas Akhir ini adalah:

1. Dapat dijadikan sebagai penambah wawasan dan pengetahuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman khususnya mengenai rencana pembangunan perumahan secara vertikal dengan memanfaatkan fasilitas publik.
2. Dapat dijadikan sebagai acuan dan pembelajaran pembangunan perumahan dan permukiman yang terencana, tertata dan terintegrasi.
3. Dapat dijadikan masukan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.